

Tweegesprek met Hilde Blank en Friso de Zeeuw

'ZO KRACHTIG IS DIE ROLLATORECONOMIE NU OOK WEER NIET'

Dat de demografische ontwikkeling van Nederland terecht op de agenda van de vastgoedsector is komen te staan, daarover zijn de deskundigen het wel eens. Maar is de aanstormende vergrijzingsgolf nu een kans of juist een bedreiging? Reden voor een gesprek met stedenbouwkundige Hilde Blank, directeur van het Rotterdamse bureau BVR en praktijkhoogleraar gebiedsontwikkeling Friso de Zeeuw, tevens directeur Nieuwe Markten van Bouwfonds

MAB Ontwikkeling. 'Als iedereen zich erop richt gaat het mis.'

Eric Harms

Het is een heus krimpscenario dat Wim Derks, onderzoeker aan de Universiteit Maastricht, in zijn rapport over de 'derde demografische revolutie' voorspelt. In de publicatie wordt gesteld dat de 21ste eeuw de eeuw wordt van de bevolkingskrimp. Voor de wereld als geheel zal de overgang van groei naar krimp rond 2075 plaatsvinden, voor Nederland is dat punt echter al in 2035 bereikt.

Moeten we daar nu iets mee, is de vraag. Friso de Zeeuw vindt van wel: 'Het is terecht dat het op de agenda komt. Want de demografische ontwikkeling op regionaal en lokaal niveau gaat waarschijnlijk de tegenstelling tussen de diverse delen van het land vergroten. Nu al loopt er een denkbeeldige grens – je zou het ook een dooigrens kunnen noemen – op de lijn Alkmaar-Arnhem, en op de lijn Zuid-Holland en Zeeland via Noord-Brabant naar Limburg. Daar tussenin vind je de Randstad en delen van Brabant en Gelderland, waar de groei fors is en ook fors zal blijven. Daarbuiten liggen de gebieden die met afnemende groei of zelfs krimp te maken zullen krijgen. En het contrast tussen die landsdelen zal de komende decennia waarschijnlijk scherper worden.'

Hilde Blank is het daarmee eens, maar vraagt zich af of dat wel zo'n probleem is als sommigen veronderstellen. 'Volgens mij gaat het er helemaal om of situaties van krimp of demografische verandering worden geproblematiseerd of dat zij meer als een kans worden gezien.

Als je de media zou volgen, zie je het twee kanten opschieten. Je hebt mensen die het als een vreselijk probleem ervaren en allerlei regio's in een negatieve spiraal zien komen. Dan gaat het veel minder om de demografische ontwikkeling dan om de economische krimp, die daar mede het gevolg van is. En je hebt de mensen die het als een kans zien. Wij hebben bijvoorbeeld zo'n tien jaar geleden een toekomstvisie voor Hilversum gemaakt. Deze gemeente had helemaal geen problemen met het demografisch niet kunnen groeien, omdat ze economische groei voorzagen dankzij het Mediapark. Naar mijn mening kan je demografische krimp dan ook nooit los zien van de economische situatie. Het probleem van de regio's waar De Zeeuw het zojuist over had, is niet zozeer dat ze demografisch krimpen maar dat ze ook economisch in een negatieve spiraal zitten. Door de combinatie van beide factoren ontstaat het probleem.' Friso de Zeeuw onderschrijft deze aanvulling.

Stilstand is achteruitgang

Vanuit het perspectief van de stedenbouwkundige is het interessanter om te bezien wat de demografische ontwikkeling betekent voor de houding van Nederland ten opzichte van haar ruimtelijke ordening. Blank: 'Het is terecht dat demografie nu een issue is. Veel gemeentebesturen vinden het een absolute noodzaak dat zij groeien. "Zonder groei overleef je het niet", is de heersende gedachte. In vrijwel alle projecten die wij tot nu toe

hebben gedaan, zit wel op een of andere manier dat soort vanzelfsprekendheid: groei betekent dynamiek betekent ontwikkeling betekent vooruitgang. Anders gezegd: krimp betekent stilstand betekent achteruitgang. En juist die conclusie vind ik te snel getrokken. Nederland is een heel klein land, maar desondanks zijn we elkaar per gebied, per regio en per stad enorm aan het beconcurreren. Wie Nederland echter als totaal neemt komt tot een hele andere conclusie. We zien in de eerste plaats een enorm florerende Randstad, wat buitengewoon belangrijk is voor de economische ontwikkeling van Nederland als geheel. We zien daarnaast ook de Brabantse steden, die zich behoorlijk ontwikkelen. We zien een stukje Gelderland, met het KAN-gebied en Twente, en hier en daar zijn er verspreid over de provincies nog een aantal enorm krachtige centra. Ik denk dat je die economische krachten alleen maar ten volle kan benutten als je daaromheen een heel goed klimaat hebt om te wonen en te recreëren. Uitwaaiengebieden, die ter compensatie kunnen dienen voor de druk in de economisch krachtige gebieden. Wat is er tegen om te handelen in compensatierechten en van Friesland hét vogelweidegebied van Nederland te maken? Zo levert de druk op de natuur in de Randstad in andere delen van Nederland extra ruimtelijke kwaliteit op die recreatieve meerwaarde heeft. De vraag is dus vooral waarom er niet wordt geprobeerd om krimp te vertalen in een economische factor van betekenis. Daarmee kan naar mijn mening een kwaliteitssprong worden gemaakt, die voor het hele land van grote betekenis is. Silicon Valley is een mooi voorbeeld. Het is een enorm compact werkgebied. Maar twee of drie uur rijden daarvandaan liggen gebieden die iedereen nodig heeft om zich te ontspannen en uit te waaien. Dat wordt gewoon meegenomen als onderdeel van de economische kracht van Silicon Valley. Waar het economisch goed gaat, wordt geld én aandacht verdiend. Maar de rest wordt meestal vergeten. We zouden het zowel in de ruimtelijke als in de economische structuur veel meer als één totaalpakket moeten zien. Ik zie het krimp-scenario als een kans om op de schaal van Nederland als totaal op een andere manier naar die ruimtelijke ordening te kijken en die gebieden waar krimp zich zal voordoen op een hele andere manier te waarderen.'

Groei regio's

Volgens De Zeeuw is dat toch ook bij internationale expansie te optimistisch beredeneerd. 'Een onderneming als Bouwfonds MAB kijkt in de eerste plaats naar de kansen die een bepaald gebied te bieden heeft om een bepaald rendement te kunnen behalen. En dan kijk je vanzelfsprekend als eerste naar de stedelijke groei regio's. Dat is toch de basis van alles. Ik ben dan ook van mening dat bijvoorbeeld de overheidsinvesteringen zodanig moeten worden ingezet dat het sterke sterker wordt gemaakt. Dat is gelukkig ook de centrale beleidlijn in de nota Pieken in de Delta van het ministerie van Economische Zaken. Het rijk investeert daar waar het gebeurt. Dat is een breuk met de verdelende rechtvaardigheid die in de jaren zeventig het nationaal spreidingsbeleid met zich bracht. Gelukkig maar, zou ik zeggen. Want dat spreidingsbeleid is grotendeels mislukt. Weliswaar heeft het rijk in de perifere gebieden een behoorlijk aantal diensten gevestigd maar het was de bedoeling dat daardoor een soort multiplier-effect op gang zou komen, als katalysator voor verdere economische ontwikkeling. Op dezelfde filosofie is de Zuiderzeelijn als supersnelle verbinding gebaseerd. Maar naar mijn idee is het een totaal onjuiste gedachte.'

Blank: 'Ik kom inderdaad regelmatig collega's van De Zeeuw tegen voor wie regio's niet interessant zijn zolang er geen sprake is van groei. Als je het puur vanuit de vastgoedontwikkeling bekijkt, is dat natuurlijk logisch. Ik

heb echter een andere bril. Ik kijk niet alleen naar vastgoedontwikkeling, maar ook naar de brede zin van de ruimtelijke ordening. Woon-, recreatieve en landschappelijke kwaliteiten spelen daarbij ook een belangrijke rol. En ik vind het interessant om te kijken of daar ook een economische waarde aan te koppelen is.'

De Zeeuw: 'Het is de vraag of dat voldoende is om de motor draaiende te houden. Ik kan me heel goed voorstellen dat een provincie als Zeeland inzet op het toerisme en de renteniers, gezien de ligging en de mogelijkheden die dat biedt. Maar vervolgens zie je in al die andere perifere gebieden eenzelfde beweging op gang komen. Tot en met de Blauwe Stad bij Groningen aan toe. Ik denk niet dat de migratie die dat soort projecten op gang brengt, voldoende is om die delen van het land economisch gezien op niveau te houden. Er bestaat absoluut zoiets als de rollatoreconomie. Maar als ieder-

'Er bestaat absoluut zoiets als de rollatoreconomie. Maar als iedereen daar vervolgens op gaat inzetten gaat het mis.'

Friso de Zeeuw



een daar vervolgens op gaat inzetten, dan gaat het mis. Zo dik belegd is die boterham nou ook weer niet.'

Dynamiek

'Het gaat om dynamiek en luwte', reageert Blank. 'Als je de luwte nodig hebt om de dynamiek tot volle wasdom te laten komen, heeft die luwte wel degelijk een economische waarde. Daarom vind ik het een kans. Noord-Nederland en ook Zeeland zijn met hun weidsheid, hun landschap en hun variatie zeer aantrekkelijke gebieden. Vanuit dat perspectief vind ik bijvoorbeeld de Zuiderzeelijn ook interessant. Niet om vanuit een evenwichtig verdelingsprincipe nieuwe werkgelegenheid te scheppen, maar veel meer om een gebied goed te ontsluiten dat als contramal kan dienen van de dynamiek in de Randstad die we even hard nodig hebben. Daarmee wordt Nederland ook internationaal veel aantrekkelijker. Den Haag bijvoorbeeld doet dat heel goed, onder het motto "wereldstad aan zee". Internationaal wekt dat belangstelling. Als je mensen in staat stelt om binnen een uur reizen met goed openbaar vervoer in heel andere streken terecht te komen dan is dat ook uit economisch oogpunt een heel interessant gegeven.'

De Zeeuw: 'Persoonlijk ben ik ervoor om de landschappelijkheid van bepaalde gebieden te bewaren en de groene kwaliteiten verder te versterken. Maar voor het vastgoed betekent het wel dat je in dat geval ook niet meer kunt bouwen dan een bezoekerscentrum, enkele hotels en horeca-uitspanningen, nieuwe landgoederen en een zorgvuldig in te passen locatie voor recreatiewoningen. En dan moet je nog uitkijken met tweede woningen. Want er is inmiddels veel ervaring opgedaan met missers in Friesland. Daar komt bij: de mensen ter plaatse willen wel weidevogels in hun buurt, maar toch vooral werk: brood op de plank. Het is dus alleszins begrijpelijk dat gemeentebesturen toch blijven streven naar economische reuring in de meer klassieke zin van het woord. Ik kan wel enigszins met lokale bestuurders meevoelen die stellen dat de Randstad een overkokend potje is en dat er dus meer gespreid moet worden. Maar zoals gezegd, ze hebben geen gelijk.'

Vergrijzing

Krimp is één demografisch fenomeen, vergrijzing het andere. Voor sommigen brengt die ontwikkeling andere

wensen met zich mee ten aanzien van de ruimtelijke ordening zowel als het vastgoed. De Zeeuw kijkt daar echter wat anders tegenaan. 'Uit diverse onderzoeken blijkt dat de mensen behoorlijk gehecht zijn aan de plek

waar ze nu al wonen, en dus zullen blijven zitten waar ze zitten. Mensen die stoppen met werken en geld te besteden hebben zullen zich in een aantal gevallen elders in het land willen vestigen. Misschien worden dat er wat meer dan nu al het geval is, maar ik zie dat niet echt als een betekenisvolle getalsmatige ontwikkeling. Er is geen onderzoek dat daarop wijst en ook in onze praktijk merken we daar niets van. Ik vind dus geen argumenten om daar op dit moment strategisch veel betekenis aan te hechten. En mochten we het uiteindelijk toch verkeerd hebben gezien, dan zijn de bakens natuurlijk snel verzet.'

Een andere ontwikkeling vindt De Zeeuw wat dat betreft dan ook veel betekenisvoller. 'We zullen gaan zien dat de ouderen als eerste woning een flatje in de Randstad aanhouden, en daarnaast nog een tweede woning hebben, al dan niet in Nederland en al dan niet in de vorm van een camper of een boot. De variatie in vastgoed, het repertoire voor ouderen wordt op dat punt dus wel verbreed. En dat is iets waar een provincie als Zeeland op kan inspelen. Maar, zoals ik al eerder opmerkte: in beperktere mate dan men vaak denkt.'

Blank: 'Ik hoor van verschillende regio's dat men in specifiek vastgoed voor ouderen de nodige kansen ziet

liggen. Ik vind dat die kansen vaak wat worden overtrokken. Ik betwijfel of die ontwikkeling van een dermate grote omvang zal zijn dat het ook een soort economische motor voor een groot gebied gaat worden. Dat geloof ik niet. Maar het varieert wel per schaalniveau. Op stedelijke schaal of op het niveau van de buurten en wijken zal de vergrijzing namelijk wel een hele duidelijke rol gaan spelen. In bestaand stedelijk gebied kun je hele mooie impulsen geven aan andere woonvormen, met andere voorzieningen en andere vormen van service en dienstverlening. En dan ontstaat er vanzelf ook nieuwe werkgelegenheid. Op kleine schaal worden er al concepten gerealiseerd, waarbij combinaties worden gemaakt tussen opleidingen, ouderenwoningen en voorzieningen. Dat zijn heel leuke initiatieven die best heel interessant kunnen zijn. Het maakt dat bepaalde gebieden prettiger worden om te wonen of naartoe te gaan

'Naar mijn mening kan je demografische krimp dan ook nooit los zien van de economische situatie.'

Hilde Blank



dan andere. Maar het zal nooit zo'n schielsprong hebben dat je daarmee een heel gebied in een bepaalde economische dynamiek krijgt.'

De Zeeuw: 'Dergelijke ontwikkelingen worden zo snel geromantiseerd tot hét perspectief voor de regio. Dat is dus niet zo. Slechts op kleine schaal heeft het betekenis.'

Herstructurering

Is daarmee ook verklaard waarom de sector al die jaren een blinde vlek heeft gehad voor de demografische ontwikkeling van Nederland? De Zeeuw: 'Maar ik ben het volstrekt niet eens met die stelling. De vastgoedsector kijkt als eerste naar de economische ontwikkeling van stedelijke regio's maar betreft daar vervolgens nadrukkelijk ook de demografische ontwikkeling bij. Hoogstens kun je stellen dat het in Nederland tot voor kort nog geen rol van betekenis speelde. Omdat de bevolking per saldo altijd groeide. Soms heftig, soms wat minder heftig. Maar het totaal was altijd in de plus. De aanvliegroute is dus vooral het internationale perspectief geweest. Omdat je daar de effecten van demografische ontwikkelingen veel pregnanter ziet. Sommige Oost-Duitse steden houden rekening met een terugval van de bevolking van 20 procent. Dat is onvergelykbaar met de situatie in Nederland. In twee tot drie uur rijden heb je heel Nederland gehad. In Duitsland is de afstand tot de economische motoren vaak heel wat groter. Dat maakt het perspectief voor de krimpende regio's in Nederland toch wat positiever.'

Blank: 'Als de demografische ontwikkeling en economische dynamiek anders worden, komt heel duidelijk de stedelijke herstructureringsopgave op de agenda.

Vastgoedontwikkeling in regio's die economisch niet zo sterk staan is al heel moeilijk, maar als die gebieden ook in bevolkingsaantallen naar beneden duikelen, waardoor er leegstand komt en verpaupering optreedt, zal je daar zeer actief op moeten gaan inspelen. En dan krijg je ermee te maken dat bepaalde vastgoedproducten niet meer in trek zijn. Dat betekent dus niet sloop en vervangende woningbouw, maar sloop en nieuwe functies. Dat wordt nog een hele forse opgave. Het interessante van die herstructureringsopgave vind ik, dat je dan op een heel ander schaalniveau naar zo'n gebied moet gaan kijken. Dan gaat het niet alleen om de vraag wie je nog wel aan je kunt binden, maar vooral ook waarmee. En veelal zullen dat niches blijken te zijn, ontwikkelingen die lokaal echt veel betekenen maar die geen trend of een algemene beleidslijn in zich dragen. Want dat is natuurlijk het probleem met al die demografische onderzoeken. Ze gaan stuk voor stuk uit van kengetallen die toch vaak op een wat abstract niveau zijn verzameld. Als je meer in detail gaat kijken, zie je tal van mogelijkheden voor kleinschalige ontwikkelingen. Ik zou het interessant vinden om te kijken hoe we die als sector kunnen faciliteren en stimuleren.'

Eric Harms is freelance journalist op het gebied van vastgoed.