



## HOE BRENGEN WIJ DE VAART ER WEER IN? ELF SUGGESTIES FRISO DE ZEEUW

Als de crisis in de vastgoedontwikkeling over zijn dieptepunt heen raakt, hoe brengen wij dan de vaart er weer in? En 'wij' zijn overheden, marktpartijen, corporaties en kennisinstituten. De afgelopen weken heb ik tijdens een aantal conferenties van gedachten gewisseld over de structurele gevolgen van de crisis voor gebiedsontwikkeling, woningbouw en de markt van commercieel vastgoed. Naar mijn idee zijn we halverwege met de analyse, het - op basis van die analyse - maken van prognoses en het uitstippelen van passende strategieën. Een paar uitgangspunten: 'resetting' van het welvaartsniveau naar 2006 (aldus het CPB), met onder meer gevolgen voor prijzen van vastgoed en koopkracht van mensen. De overheid gaat in de komende tien jaar zwaar bezuinigen. Marktpartijen brengen hun risicoprofielen naar beneden en verkorten hun balans. De financiële markten zien er structureel anders uit. Corporaties blijven dicht bij hun kerntaak (sociale huisvesting).

Tegen die achtergrond stel ik graag elf punten voor die moeten helpen om de vaart er weer in te brengen. De volgorde is vrij willekeurig, zij het dat ik de acties waarmee we morgen kunnen beginnen vooraan heb gezet.

1. Meer marktgerichte programma's en ontwerpen, met respect voor de wensen van eindgebruikers. Meer flexibiliteit in plannen om daaraan tegemoet te komen.
2. Regionale afstemming en prioritering van programma's. Nu is in veel regio's sprake van overprogrammering.
3. Herbezinning op en fasering van 'dure' bouwlocaties met hoge tekorten op de grondexploitatie. Bij kostbare binnenstedelijke transformaties eerst verdere waardedaling afwachten. Zorgvuldige planning van alternatieve (uitleg)locaties, voor zover die al nodig zijn.
4. Selectieve, gebundelde, meerjarige inzet van resterende subsidies. Relatie met infra, water en groene investeringen versterken.
5. Efficiëncyslag in het ontwikkelings- en bouwproces. Het kostprijsbewustzijn is nu vaak laag evenals de productiviteit in de Nederlandse bouw. Met behoud van zinvolle duurzaamheidsambities.
6. Transparantie in algemene kosten, winst(doelstelling) en risico van ontwikkelaars. Kan wantrouwen bij de overheid en publiek wegnemen en het ontwikkelingsproces vervlotten.
7. Verlaging grondprijzen bouwrijpe grond. Het residuele systeem brengt dat 'automatisch' met zich mee, maar je kan er ook op sturen. Grondquotes van 30% en meer zijn vaak niet meer houdbaar.
8. Verbreding publiek-private samenwerkingsrepertoire met vernieuwde samenwerkingsmodellen die kennis en kunde marktpartijen en corporaties (blijven) benutten (bouwclaim nieuwe stijl, joint venture light en alliantiemodel).
9. Stroomlijning en vereenvoudiging van relevante wet- en regelgeving. Met de Crisis- en Herstelwet als lichtend voorbeeld.
10. Om binnenstedelijke herontwikkeling met gecompliceerde eigendomssituaties te vergemakkelijken, verdient invoering van een vorm van wettelijke 'stedelijke herverkeveling' aanbeveling.
11. Inzet op geleidelijke en evenwichtige hervorming van wettelijke regelingen rond huurtoeslag, huurverhoging, hypotheekrenteaftrek. De adviezen van SER en CPB over deze gevoelige onderwerpen kunnen we begin volgend jaar verwachten.

Tot zover mijn elf voorstellen, met een aantal vertrouwde oude hits en paar nieuwe items. Ik stel ze graag ter discussie. Intussen is het ministerie van VROM aan een soortgelijke oefening begonnen. Die heet: Verstedelijking zonder rijkssteun: onorthodoxe maatregelen. Een ding is zeker: pijnloos zal het niet gaan. Leuker kunnen we het niet maken, dat doen we volgende keer weer.

*Mr Friso de Zeeuw is directeur Nieuwe Markten van Bouwfonds en praktijk-hoogleraar Gebiedsontwikkeling aan de TU Delft*