



## EN DE REVOLUTIE? DIE KOMT NIET

### FRISO DE ZEEUW

‘**A**lles wordt anders in de vastgoed- en gebiedsontwikkeling.’ *De huidige verdienmodellen zijn failliet.* Dit soort uitspraken zijn sinds twee jaar regelmatig te horen. De crisis raakt de wereld van gebiedsontwikkeling, vastgoed en bouw stevig. Voor verschillende spelers in het veld en omstanders is dit aanleiding om grote veranderingen aan te kondigen. Ik geef een paar voorbeelden. *‘De overheid wordt de nieuwe projectontwikkelaar.’* Ik ben benieuwd hoe zwaar bezuinigende gemeenten - die de grootste moeite hebben om mensen met kennis en kunde vast te houden - dit gaan waarmaken. We hebben hier te doen met de klassieke overschatting van de rol van overheid. Praktijkvoorbeelden zie ik nauwelijks. Risicoreductie, het grondbedrijf saneren en selecteren van plannen die nog wel doorgaan, dat doet het gros van gemeenten nu.

*‘Particulier opdrachtgeverschap heeft de toekomst.’* Feit is dat de zeggenschap van woningkopers en -huurders toeneemt; een prima zaak. Maar feit is ook eveneens dat het aandeel particulier opdrachtgeverschap in de totale woningbouwproductie de afgelopen jaren niet in gestegen, maar is gedaald (naar 10%). Uit onderzoek blijkt dat de animo onder huizenkopers evenmin is toegenomen. Er is intussen wel een leger (gesubsidieerde) adviseurs op de been die gemeenten en potentiële opdrachtgevers graag terzijde staat.

*‘De echte crisis is een klimaat- en ecologische crisis. Laten we van Nederland het land met het duurzaamste vastgoed maken; de mensen willen het.’* Geleidelijk aan dringen duurzame elementen door in de ontwikkeling van gebieden en van vastgoed, dat was al voor de crisis het geval. En dan gaat het niet alleen om energie, maar ook zaken als water, groen, mobiliteit en cultuurhistorie. Bij de consumenten zakt het item duurzaamheid al weer op de hitparade van hetgeen men belangrijk vindt (erg hoog heeft het overigens nimmer gestaan). Dit in tegenstelling tot wat de priesters van de duurzaamheidskerk ons willen doen geloven. Bij bedrijven - bij voorbeeld bij beleggers - lijkt het duurzaamheidsbesef dieper verankerd. Niet hyperventileren met duurzaamheid,

maar geleidelijk verinnerlijking en toepassen in ontwerp, realisatie en exploitatie, rekening houdend met economische haalbaarheid en maatschappelijk draagvlak. Dat is het toekomstperspectief. *‘Pensioenfondsen kunnen zorgen voor een doorstart van gebiedsontwikkeling.’* Nederlandse pensioenfondsen zitten al relatief stevig in vastgoed (gemiddeld circa 10%). Ze vergelijken de mogelijkheden in Nederland met die in het buitenland. Als de huurliberalisatie doorgaat, worden ze wellicht wat actiever op de beleggers-huurmarkt. Maar een doorbraak in gebiedsontwikkeling? Niet dus.

En dan valt te beluisteren dat ‘de krimp’ overal zal toeslaan, dat ‘alleen nog binnenstedelijk gebouwd gaat worden’, dat er een ‘garantiefonds van de rijksoverheid moet komen’ en dat ‘andere verdienmodellen’ de boventoon gaan voeren. Voorbeeld van dit laatste zijn lieve ideeën over autarke woon- en leefgemeenschappen die in hun eigen energiebehoefte voorzien, hun eigen voedselvoorziening (stadslandbouw), met complete social engineering; een soort kibboets-model.

Het lijkt er sterk op dat wensdenken en ideologie de drijvende krachten zijn achter al deze verwachtingen en voorstellen, soms een wanhopig ‘we moeten wat doen!’ Natuurlijk zijn bepaalde gevolgen van de crisis structureel en niet conjunctureel, zoals de verandering op de kantorenmarkt die zich overigens ook al lang voor de crisis aankondigde. Andere structurele gevolgen zijn nog ongewis. De hele sector zal de komende jaren wat kleiner worden omdat planvorming en productie zich in de meeste deelsectoren zich wel zal herstellen maar daarna waarschijnlijk op een wat lager niveau zal stabiliseren. Er wordt een groter beroep gedaan op ieders vakmanschap en op kostenbeheersing, eindgebruikers krijgen meer zeggenschap en overbodige plannen vallen tijdig van de haak. Geen revolutie, wel een gezonde, ontuchtende wind door de vastgoedsector.

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