

‘Het roer moet om in de ruimtelijke ordening’

Gebiedsontwikkeling als werkwijze lijkt door de economische crisis een doodlopende weg geworden. Toch zijn er mogelijkheden om uit de te impasse komen. Dat bleek tijdens het praktijkcongres *Gebiedsontwikkeling in een andere realiteit*.

door **Karl Bijsterveld**

Het zal weinigen zijn ontgaan: de crisis heeft de wereld van gebiedsontwikkeling en vastgoed hard getroffen. Minister Melanie Schultz van Haegen (Infrastructuur en Milieu) reageerde dan ook positief op de publicatie *Gebiedsontwikkeling in een andere realiteit: wat nu te doen?*. Zij ontving deze op 17 februari uit handen van Friso de Zeeuw, praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft. De publicatie bevat handreikingen voor de praktijk om gebiedsontwikkelingen vlot te trekken, en is gebaseerd op onderzoek van de Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling TU Delft in samenwerking met Akro Consult en Deloitte Real Estate Advisory.

Schultz van Haegen: “Het roer moet om, met een andere aanpak van de ruimtelijke ordening, waarin we praktische stappen vooruit zetten.” Zij heeft geen behoefte aan weidse vergezichten. Liever praktische inzet met projecten op kleine schaal. Groei is niet langer vanzelfsprekend. Kwaliteit wordt belangrijker dan kwantiteit. Volgens de minister moeten we de wensen van de eindgebruikers als uitgangspunt nemen, vertrouwen op de eigen kracht van regio's, zorgen dat we nieuwe combinaties maken en vooral: zorgen dat Nederland ‘van de handrem’ gaat door regels en procedures drastisch te vereenvoudigen. “Gebiedsontwikkeling wordt gedragen door de markt. Waar geen vraag is, moet je niet willen bouwen. Waar wél vraag is, maar geen geld, stuiten we op een stevige uitdaging. We moeten zoeken naar nieuwe mogelijkheden om daar toch ontwikkelingen van de grond te krijgen. Waarom zouden we niet

veel eerder niet-traditionele partners als energiebedrijven of afvalverwerkers erbij betrekken? We moeten leren om meer behendige combinaties te maken. Zorgen dat we belangen combineren.” In dat licht beloofde de minister de strijd aan te binden met de verkokering tussen wonen, werken, mobiliteit, ruimte, water en groen.

Positieve kanten crisis

De handreiking werd overhandigd tijdens een praktijkcongres over dit thema in Stadion Galgenwaard te Utrecht. De Zeeuw schetste in zijn inleiding op het congres de knelpunten van de huidige praktijk van gebiedsontwikkeling: “In bijna alle vastgoedsectoren valt de vraag terug, is de financiering van projecten complexer en voldoet de top-down blauwdrukaanpak van planontwikkeling niet meer. Voor veel commerciële vastgoedpartijen, grondbedrijven en corporaties betekent de crisis een forse financiële aderlating.” Maar De Zeeuw benadrukte vooral de positieve kanten van de crisis: “De eindgebruiker komt centraal te staan, plannen realiseren vraagt weer om vakmanschap en het kostenbewustzijn neemt toe.”

Planeconomie

Lang niet alles is nieuw en anders. Zo moet het ambacht van de planeconoom juist weer in ere worden hersteld, vindt De Zeeuw: “De economische invalshoek kreeg te weinig aandacht bij gebiedsontwikkeling. Die kan ons nu helpen om ideologisch op de spits gedreven debatten over bijvoorbeeld binnenstedelijke verdichting en ver-

duurzaming te verzakelijken. Een nuchtere economische kijk maakt duidelijk wat wel en niet kan.” Plankosten moeten we wat hem betreft halveren, evenals de procedurertijd (nu: zeven tot vijftien jaar voor een binnenstedelijk plan). Provincies kunnen gemeenten scherper aansturen in een realistische woningbouw- en kantoorprogrammering. De Zeeuw noemt als voorbeeld de regio Arnhem-Nijmegen waar 48.000 nieuwbouwwoningen in de pijlpijn zitten, terwijl onderzoek aantoonde dat de komende jaren het aantal huishoudens met minder dan de helft toeneemt.

Bomen in de hemel

“De tijd dat de bomen tot in de hemel groeiden, ligt achter ons,” maakte Peter Keur in zijn presentatie duidelijk. Keur, directievoorzitter FGH Bank en lid hoofd-directie Rabo Vastgoed Groep: “Tussen 1995 en 2008 groeide de vastgoedfinancieringsmarkt sterk. De rente was extreem laag en er was een onbeperkte hoeveelheid kapitaal beschikbaar. Banken financierden met hoge leverages. Elke euro investering leidde tot hoge rendementen.” Maar de vastgoedmarkt is definitief veranderd. “In 2000 zagen we de eerste contouren van leegstand in kantoren en winkels. De waarde van vastgoed daalt sinds 2008. Klanten gaan failliet en huurders vallen weg. Gebruikersmarkten zijn sterk aan het kantelen. Mensen werken vaker thuis, de invloed van ICT is groot en de bevolking krimpt op termijn.”

Ook de publieke opinie ten aanzien van banken is sterk veranderd. Het toezicht op

banken is met Basel III verscherpt. Banken mogen minder risicovol financieren met minder *leverage*. De kosten van geld nemen toe. Keur: "Het gaat om *less debt* en *more regulations*. Dit heeft zijn weerslag op de vastgoedfinancieringsmarkt. Veel partijen trekken zich terug. Het aantal vastgoedfinanciers is sterk gedaald." Keur ziet op de financiële markten voorlopig nog geen wezenlijk herstel. "We balanceren op een dun koord. Toch is er een weg omhoog, al verloopt hij traag en onvoorspelbaar. We moeten terug naar de basis. Projectontwikkeling moet in ruimtelijke samenhang gebeuren. Met flexibele programma's in plaats van blauwdrukken. Banken moeten weer dicht bij de klant staan en in een vroeg stadium meedenken over plannen. Maar de courantheid van een project en een kritische toets of tegelijkertijd concurrerende projecten in de buurt op de markt komen, blijven *in the end* doorslaggevend voor financiering."

Eigen vermogen

"Inbreng van eigen vermogen is belangrijk om de financiering van gebiedsontwikkeling op gang te houden." Dat stelde Nicole Maarsen, algemeen directeur Maarsen Groep en NEPROM-bestuurslid, in een debat over de nieuwe realiteit van gebiedsontwikkeling. Maarsen: "Ontwikkelaars die snel geld willen verdienen en meteen weer weg zijn, zijn niet meer van deze tijd. Ze behoren samen met beleggers en gemeenten hun verantwoordelijkheid te nemen. Bij kansloze panden moeten ontwikkelaars afschrijven en beleggers hun verlies nemen. Gemeenten moeten prioriteiten stellen aan het aantal locaties waarin ze willen investeren. De keuze van Rotterdam om te investeren in Central District – en op andere



Friso de Zeeuw overhandigt Melanie Schultz van Haegen de Handreiking Gebiedsontwikkeling.

moeten plaatsvinden, zoals nu in De Binckhorst gebeurt."

Jan Visser, hoofd strategie en bestuur gemeente Alkmaar, sluit zich hierbij aan: "Gebiedsontwikkeling begint van onderop, bij ondernemers en consumenten die iets willen. Als zij iets willen, komt financiering vanzelf wel los." Op regionaal niveau wil Visser af van de dure Schaalsprong in Almere, omdat er in noordelijk Noord-Holland nog voldoende ruimte is voor nieuwbouwwoningen. "De infra ligt er al. Dat scheelt een dure IJmeerverbinding."

Stevige rol provincie

Het Rijk trekt zich verder terug uit het regionale domein, provincies krijgen in de ruimtelijke ordening zwaardere taken en

juist hun buurgemeenten de plancapaciteit moesten verkleinen. Verdaas: "Voor ons betekent dat stevig doorpakken. In de Achterhoek is dat goed gelukt. We moeten meer met geld durven sturen. Gemeenten die hun plannen onderling niet beter afstemmen, kunnen we bijvoorbeeld financiële middelen voor herstructurering ontzeggen. Desnoods blokkeren we plannen."

Onorthodox

In het plenaire gedeelte ging Friso de Zeeuw ten slotte nog in gesprek met Bert van Delden, plaatsvervangend directeur-generaal bij het ministerie van Binnenlandse Zaken. Van Delden was voorzitter van de 'stuurgroep Onorthodoxe maatregelen', die op zoek ging naar onorthodoxe instrumenten om binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen met een exploitatietekort mogelijk te maken. Van Delden constateerde dat de woningbouwprogrammering bij veel gemeenten "tranentrekkend" is. Volgens hem moeten we af van dogma's als 30 procent sociale woningbouw. Het vermogen van corporaties moeten we liquide maken, zodat ze kunnen blijven investeren. Van Delden: "Het Rijk kan op een andere manier omgaan met rijksvastgoed. Het kan gebouwen bijvoorbeeld op een strategischer plek neerzetten om gebiedsontwikkelingen aan te jagen." De Zeeuw sprak van een "goede aanzet", maar de uitwerking van de stuurgroep vond hij nog "te weinig actiegericht".

Met de Handreiking en het daarbij horende 10 punten actieplan wil hij doorblijven. ◀◀

De Handreiking 'Gebiedsontwikkeling in een andere realiteit: wat nu te doen?' treft u als bijlage aan bij deze editie van Building Business. Een uitgebreid verslag van het congres is te raadplegen op www.gebiedsontwikkeling.nu

'De woningbouwprogrammering bij veel gemeenten is tranentrekkend'

plekken dus niet – is hiervan een goed voorbeeld. Ondanks de economische crisis houdt de gemeente hier haar rug recht, en helpen partijen als Shell en Unilever om het gebied op de kaart te zetten."

Geurt van Randerat, directeur SITE urban development: "Om uit de impasse van gebiedsontwikkeling te komen, moeten we af van dikke contracten en inflexibele masterplannen. Bij deze tijd past bescheidenheid. Ontwikkelingen zullen meer van onderop

verantwoordelijkheden. Kunnen provincies die stevige rol wel aan? Co Verdaas, gedeputeerde provincie Gelderland: "Provincies hebben nog een forse slag te maken. Gelderland besloot al voor de crisis om de structuurvisie te herzien en veel kritischer te kijken naar de woningbouwprogrammering van gemeenten." Een aantal gemeenten bleek een overschot in de plancapaciteit te hebben. Maar niet alle lokale bestuurders deelden die analyse en vonden dat