

GEBIEDSONTWIKKELING / WET EN REGELGEVING / SCHULTZ VAN HAEGEN

Friso de Zeeuw, praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling:

## ‘Ambachtelijkheid keert terug bij gebiedsontwikkeling’

De ambachtelijkheid in ruimtelijke ordening en gebiedsontwikkeling wordt weer belangrijk. Dat zei Friso de Zeeuw, praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling tijdens het praktijkcongres Gebiedsontwikkeling in een andere realiteit. ‘Deze tijd vraagt om een nieuw economisch realisme en creativiteit in de grond- en opstalexploitatie’, stelt De Zeeuw.

Mels Dees

### Schultz wil raamwet omgevingsrecht

Minister Melanie Schultz van Haegen (Infrastructuur en Milieu) sprak tijdens het praktijkcongres voor het eerst met de wereld van de ruimtelijke ordening. Zij wil projecten die door de crisis vastliepen vlottrekken door vereenvoudigde wetgeving. Zo moet de (tijdelijke) crisis en herstelwet een blijvend karakter krijgen en moet een groot deel van de wetgeving rondom ruimtelijke ordening en bouwen worden bevrijd van overlap.

Als voorbeeld van te vereenvoudigen wetgeving noemt de minister de Milieu Effect Rapportage. Nu moet een ontwikkelaar die twee keer aanvragen, eerst een plan-MER, later gevolgd door een definitief plan. ‘Als we die rapportage in een keer doen, beperkt dat ook de beroepsmogelijkheden van een aantal partijen en is tijdswinst te halen’, aldus de minister.

Als ander te vereenvoudigen procedure draagt Schultz het voorbeeld aan van een eigenaar die afwijkend van een bestemmingsplan wil bouwen. ‘Toestemming of ontheffing duurt nu 26 weken, dat moet worden teruggebracht tot acht weken.’ ‘De crisis heeft duidelijk gemaakt dat we in bouwende en ontwikkelende Nederland meer rekening moeten houden met de wensen van gebruikers en bewoners. Regelgeving en vergunningverlening zorgen nu voor zo veel vertraging dat de wensen alweer zijn achterhaald tegen de tijd dat het gebouw wordt opgeleverd’, stelt Schultz met gevoel voor ironie.

De minister ziet in de toekomst kansen voor publiek-private samenwerking (PPS) op andere gebieden dan nu. Op dit moment speelt die vorm vooral bij de realisatie van infrastructuur, maar het zou volgens haar zeker ook op andere gebieden van gebiedsontwikkeling mogelijk zijn.

Praktijkhoogleraar Friso de Zeeuw ziet los van de financiële consequenties meer nadelige gevolgen van de crisis: veel goede mensen zijn uit de bouw- en vastgoedsector verdwenen, waardoor waardevolle kennis wegvloede. Deze ontwikkeling is nog niet voorbij; nog steeds krimpt de sector en hebben (bouw)bedrijven het moeilijk. ‘Het pallet aan problemen is bekend: gemeentelijke grondbedrijven zijn hard geraakt, projecten stagneren, financiering is lastiger, rentekosten lopen op, iedereen is op zoek naar maximale risicoreductie.’

Het gevolg is dat grootschalige voorinvesteringen in gebiedsontwikkelingen nog sporadisch mogelijk zijn. Dat is deels structureel. ‘Het is duidelijk dat we de bouwvolumes die we in het verleden kenden, niet meer zullen terugkrijgen.’

Tijdens het praktijkcongres kreeg minister Melanie Schultz van Haegen van Infrastructuur en Milieu het eerste exemplaar van de publicatie Handreiking Gebiedsontwikkeling 2.0 uitgereikt uit handen van Friso de Zeeuw. Hierin signaleert hij ook voordelen van de crisisperiode: de eindgebruiker staat weer centraal, er wordt aandacht besteed aan vakmanschap, men is kostenbewust. ‘Ontwikkelaars, gemeenten en bouwers zijn zich meer bewust van regiospecifieke wensen en kenmerken.’ De Zeeuw verwijst daarbij naar het rapport Stad en Land van het CPB, waarover Vastgoedmarkt in januari 2011 schreef.

Gemeenten, opdrachtgevers, beleggers en corporaties moeten zich, zo stelt De Zeeuw, bezinnen op de eisen van de nieuwe tijd. Macro-economische ontwikkelingen moeten daarbij kaderstellend zijn. ‘Financiële haalbaarheid zal de leidraad zijn in alle fasen van planning en uitvoering, ook doordat

de financiële armslag van de meeste private en publieke partijen kleiner is geworden en blijft.’

Eerherstel voor economisch realisme in exploitatie is een ander advies van De Zeeuw. ‘Er liggen vaak te optimistische berekeningen ten grondslag aan plannen; ze zijn dichtgerekend.’ De nieuwe marktomstandigheden maken realisatie op de oude manier onmogelijk. ‘Dit vraagt om nieuw economisch realisme en creativiteit in de grond- en opstalexploitatie, inclusief risico-inschattingen.’ Of, zoals De Zeeuw het ironisch formuleert: ‘We mogen niet langer werken met sinterklaasplanningen, die op papier mooi zijn, maar te veel programma bieden voor de (afgenomen) vraag.’ Steden moeten worden beschermd tegen al te enthousiaste nieuwbouwplannen ‘Hier moet en kan een sturende rol zijn weggelegd voor provincies. Vooral omdat de Rijksoverheid deze taak niet op zich zal nemen.’

De juiste nieuwbouwplannen selecteren, andere ideeën schrappen en/of aanpassen is urgent. ‘Deze taak is weggelegd voor samenwerkende gemeenten en provincies.’

Overprogrammering, betoogt De Zeeuw, moet bovenlokaal worden aangepakt. ‘Vraag en aanbod van

### Werken met sinterklaasplanningen is voorbij



Melanie Schultz van Haegen: ‘We moeten meer rekening houden met de wensen van gebruikers en bewoners.’

kantoren, bedrijventerreinen en woningen moeten opnieuw op elkaar worden afgestemd. Naast kwantitatieve benadering vraagt de kwaliteit van programmering aandacht. ‘Programmering gaat nu nog te veel over aantallen; er is meer en een scherper oog nodig voor kansen en risico’s van deelsegmenten.’ Zo zijn plannen voor gebiedsontwikkeling vaak in een vroeg stadium dichtgerekend, en te gedetailleerd. Flexibiliteit is nodig om te kunnen inspelen op marktontwikkelingen en gebruikerswensen. ‘En laten we niet te enthousiast meezeilen op nieuwe hypes en ontwikkelingen nuchter bezien. Zo is duurzaamheid belangrijk, maar continu claimen de duurzaamste wijk ter wereld bouwen is hypegedrag, net als mooie kreten als slow development.’

## COLUMN

René Buck

### Gebiedsgerichte aanpak leegstaande kantoren

Minister Melanie Schultz van Haegen van Infrastructuur en Milieu bracht onlangs het Actieprogramma Aanpak Leegstand Kantoren naar buiten. Na de in de media breed uitgemeten kantorentop van mei vorig jaar en de hausse aan publiciteit over de kantorenleegstand in de eerste maanden van dit jaar oogt het Actieprogramma meer als een agenda voor een actieprogramma dan als een wervend aanvalsplan. Met een verkenning naar prijsvorming en betere regionale ruimtelijke planning, programmering en afstemming is niets mis. Sterker, het zijn noodzakelijke stappen om de leegstand aan te pakken. Maar een heldere stellingname over hete hangijzers als verwijderingsbijdrage, afschaffen overdrachtsbelasting bij transformatie van kantoren, leegstandsboete, een leegstandsverordening in Amsterdam is niet te vinden. Conclusie: minister Schultz wil partijen aan het werk zetten, maar brandt haar eigen vingers liever niet aan dit dossier.

Dat de Rijksoverheid zich terughoudend opstelt valt te begrijpen, omdat zijzelf wat verder af staat van de dagelijkse praktijk op de kantorenmarkt, met uitzondering van bijvoorbeeld een toplocatie als de Zuidas. Ook de lokale overheden gaven in eerste instantie niet thuis. Lang is de problematiek bij de eigenaren van de kantoren neergelegd: het is hun ondernemersrisico dat vastgoed leeg staat en het is hun probleem dat ze daardoor huurinkomsten missen en (op termijn) de waarde van hun gebouwen afneemt. Bovendien zou de markt het probleem vanzelf wel oplossen. Het is echter een misvatting dat de oplossing alleen bij de eigenaren ligt: ook voor gemeentebesturen is een rol weggelegd. Kantoorlocaties bepalen vaak het gezicht van de stad. Het imago van een stad ondervindt schade door leegstand, wat slecht is voor de concurrentiepositie. Het is de opgave van de overheid om de stad leefbaar te houden en in te staan voor goede ruimtelijke ordening. Gemeenten

krijgen bovendien hogere uitgaven, bijvoorbeeld door het veilig houden van leegstaande kantoorgebieden. En laten we ook niet vergeten dat de gemeenten met hun hongerige grondbedrijven medeveroorzaker zijn van het leegstandsprobleem.

Ik ben blij dat de al lange tijd door ons gepropageerde gebiedsgerichte aanpak is overgenomen door in tien zogenaamde experimenteelgebieden aan de slag te gaan. Integrale gebiedsontwikkeling is de enige manier om kantoorlocaties met grote leegstand aan te pakken. Het is ook een duurzame oplossing: meer kwaliteit op bestaande locaties, zonder dat daarvoor greenfield locaties hoeven te worden opgeofferd. Per locatie verschillen de oplossingsmogelijkheden. Soms moet de in-courante kantoorvoorraad worden verkleind, bijvoorbeeld door transformatie naar een andere functie of door sloop. In andere gevallen moet de aantrekkelijkheid van het gehele gebied en de gebouwen worden vergroot, door de bereikbaarheid, parkeergelegenheid en openbare ruimte te verbeteren, of de individuele kantoorgebouwen op te knappen. Een groot deel van de oplossing zit ook in het goed samenwerken van partijen. Door ons bureau is een inventarisatie gemaakt van vijftien uiteenlopende maatregelen van plannings, juridische en financiële/fiscale aard die voor elk van de betrokken partijen (huurder, eigenaar, ontwikkelaar, gemeente, Rijk) een specifieke inbreng vergt.

Samengevat: de kansen op succes zijn bij een gebiedsgerichte aanpak aanzienlijk groter dan bij een gebouwgerichte aanpak. Een goed georkestreerde aanpak, waarbij harde discussies niet uit de weg worden gegaan, kent alleen maar winnaars.

▼ REACTIES NAAR  
rene.buck@bciglobal.com



Illustratie: Hans Sprangers