Friso de Zeeuw over de nieuwe realiteit

'Wereld gaat echt niet helemaal op de kop'

Gebiedsontwikkeling zit in een impasse. Wat te doen? Friso de Zeeuw, praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling aan de TU Delft en directeur nieuwe markten bij Bouwfonds Ontwikkeling, heeft een optimistische boodschap. "Bij veel projecten stagneert de voortgang, maar gebiedsontwikkeling is niet ten einde. De bedrijfstak zal zich aanpassen aan de nieuwe realiteit."

door Bert Pots

Gemeenten hebben mooie plannen, maar zien oude afspraken met projectontwikkelaars in rook opgaan. Zo stapt ING Real Estate uit de ontwikkeling van het Amsterdamse project Overhoeks. Is dat symptomatisch voor de huidige markt?

"Overal wordt onderhandeld. We zien veel breuken ontstaan. Enerzijds omdat er geen afzet meer is voor bepaalde producten. Of omdat bepaalde marktpartijen snel afbouwen of ophouden te bestaan; dat is bij Overhoeks op de Noordelijke IJ-oever het geval. Die ontwikkeling is zeker toekomstbestendig. Als het in het hart van Amsterdam niet meer lukt, dan lukt het nergens meer. Amsterdam hoort met Utrecht, Den Bosch en Eindhoven tot de A2- zone; dat is het toekomstige groeigebied voor vastgoedontwikkeling. Maar ook daar moet heel precies naar de vraag van afnemers worden gekeken."

In bijna alle vastgoedsegmenten is sprake van vraaguitval.

"Vraaguitval is niet overal van structurele aard. De vraag naar kantoorruimte neemt structureel af. Bij wonen is het belangrijk onderscheid te maken tussen groeigebieden, stabiele plekken en krimpregio's. Voor de komende jaren houden wij rekening met 30 procent minder investeringen in woningen, winkels, kantoren, bedrijfsruimten en maatschappelijk vastgoed. Dat is pijnlijk voor alle betrokkenen. Het is logisch dat projectontwikkelaars hun capaciteit aanpassen aan die nieuwe realiteit, maar gebiedsontwikkeling is daarmee niet ten einde. Er trekt een leger aan 'voodoo-priesters' voorbij die verkondigt dat de wereld helemaal op zijn kop gaat. Zij voorzien bijvoorbeeld een compleet einde aan de ontwikkelbranche. Al het oude zal plaatsmaken voor een boeket aan nieuw 'verdienmodellen'. Veel mensen in onze vakwereld en bij de overheid voelen zich onzeker. Zij tonen zich daardoor gevoelig voor dergelijke Wild-West verhalen. De priesters hebben moeite pluriform te denken. De meeste ontwikkelaars, beleggers en financiers zullen zich aanpassen. We kennen ontwikkelaars en beleggers met privaat kapitaal. Die hebben vaak een groot aanpassingsvermogen. Dergelijke partijen laten zich niet horen op congressen, maar ontwikkelen, bouwen en beleggen gewoon door."

Gebiedsontwikkeling is dus vooral een zaak van meer geduld?

"Dat klopt. We hoeven niet te wanhopen. Een aantal ontwikkelingen komt wel, maar later en anders dan gemeenten en private partijen eerder voor ogen hadden. We zullen onze ambities moeten bijstellen. Bijvoorbeeld in binnenstedelijke gebieden zal de exploitatie van bestaand en versleten vastgoed langer doorgaan. Uiteindelijk zal de waarde van dat vastgoed zakken en ontstaat alsnog een basis voor herontwikkeling. In de tussen tijd zullen we in bepaalde gebieden een beetje meer

'verelendung' zien, maar dat zal niet tot grote maatschappelijke schade leiden. Bovendien krijgen we tijd om opnieuw naar onze plannen te kijken. Ik verwacht in stedelijke agglomeraties een betere aansluiting op de bestaande weg- en ov-infrastructuur. De tijd dat we buitengewoon kostbare infrastructurele projecten konden toerekenen aan de grondexploitatie is voorbij. Zo sterk zal de markt zich niet herstellen."

In de Randstad zijn weinig grote nieuwbouwlocaties beschikbaar. Almere buiten beschouwing gelaten. Zijn de Bloemendalerpolder, Zuidplaspolder of de polder Rijnenburg nog haalbare locaties?

"De Zuidplaspolder is niet een al te sterk marktgebied. Daar verschuiven de ambities naar gebiedsontwikkeling aan de randen van de bestaande kernen. Daar wordt voor een kleinschaliger aanpak gekozen. De as Amsterdam-Utrecht wordt steeds belangrijker. Er ontstaat één sterk stedelijk gebied. De Bloemendalerpolder bij Weesp ligt in die groeizone. Daar blijft het programma met enige aanpassingen overeind. Wel voeren partijen discussie over de afdracht voor groen. Ook over de kansen van Rijnenburg ben ik niet zo somber. Utrecht kampt met ruimtegebrek. Daar moet wel een meer zakelijke discussie over rood en groen worden gevoerd. Dan ontstaat een prima te financieren plan."

Zit de voorkeur van de markt voor kleinschalige ontwikkeling dergelijke grote gebieden niet dwars?

"In de Vinex-tijd werkten we met uitgewerkte blauwdrukken. Nu is het de kunst de juiste ankerpunten te kiezen. Water. Infrastructuur. Groen. Daarbinnen is het zaak de flexibiliteit en de faseerbaarheid te vergroten. Dat is het verschil, maar het blijft gebiedsontwikkeling."

Dreigt door de krimp bij projectontwikkelaars niet een gebrek aan adequate kennis?

"Het is de vraag of de ontwikkelingsbranche kennis en kunde voldoende kan omzetten in daadkracht. Kennis is weggevloeid. Bij projectontwikkelaars is gemiddeld veertig procent van de mensen uitgestroomd. Goed opdrachtgeverschap staat dus op het spel. De overheid is niet in staat taken over te nemen. In tegendeel. Daar wordt stevig bezuinigd. Aan de andere kant zien we bij de adviesbureaus een groot kennisreservoir ontstaan. Rijp en groen. Daaruit kan de ontwikkelbranche selectief putten, want bepaalde functies moet je echt in eigen huis hebben. "

Kan de overheid haar rol nog waarmaken?

"De overheid staat voor pijnlijke beslissingen. Grondbedrijven moeten worden gesaneerd. De uitgifteprijs van grond moet twintig procent naar beneden. Dan ontstaan discussies over plankwaliteit. Bijna altijd valt op een verantwoorde manier te bezuinigen, zonder dat direct plannen van onvoldoende kwaliteit ontstaan. Overtrokken ambities worden de grond ingeboord, maar het blijft gaan om vakmanschap."

Elf aanbevelingen voor gebiedsontwikkeling

- Versterk de economische invalshoek in gebiedsontwikkeling; wees marktgerichter en kijk of kosten en baten met elkaar in evenwicht zijn.

- Wees selectiever in het maken van plannen; stel regionaal èn lokaal prioriteiten.

-Gemeenten moeten hun grondbedrijven stevig saneren en de gronduitgifteprijzen neerwaarts aanpassen.

-Provincies treden nadrukkelijker op, zowel in de programmering als in de rol van 'gebiedsregisseur'.

- Koester de verschillen tussen de regio's: groeigebieden hebben een ander tempo dan krimpregio's.

-Voor corporaties en marktpartijen komt het aan op vakmanschap, transparantie en productinnovatie.

-Vereenvoudig het omgevingsrecht: neem onnodige belemmeringen in het proces van gebiedsontwikkeling weg.

-Verbreed het samenwerkingsrepertoire met planvorming van onderop en nieuwe joint-ventures tussen overheid en markt.

-Voor goede plannen op de juiste locatie blijft financiering te vinden; wel zijn de eisen strikter.

-Mobiliseer de kracht van 'nieuwe waardemakers': investeringen in bereikbaarheid, energievoorziening, onderwijs en zorgvoorzieningen.

-Deel en verspreid de kennis over de kunst van gebiedsontwikkeling in de nieuwe realiteit.

De elf aanbevelingen zijn gebaseerd op de publicatie 'Gebiedsontwikkeling in een andere realiteit: wat nu te doen?'. De complete publicatie van Friso de Zeeuw en Agnes Franzen is te vinden op: www.gebiedsontwikkeling.nu