

'Ik geloof niet in systemsprongen'

Aanbestedingen

UTRECHT - Dat contracten op basis van design, build, finance, maintainance, operate (dbfmo) de panacee voor gebiedsontwikkeling zijn, gaat er bij Friso de Zeeuw niet in. De directeur nieuwe markten van Bouwfonds Ontwikkeling en parttime praktijkhoogleraar gebiedsontwikkeling in Delft, ziet het alleen in heel speciale gebieden zitten.

Nieuwe verdienmodellen, systemsprongen, Friso de Zeeuw heeft de termen allemaal voorbij horen komen. Tot nu toe is het echter geen oplossing gebleken voor de problemen waarmee de gebiedsontwikkeling op dit moment te maken heeft.

Hij reageert hiermee op het jongste boek van lector vastgoedeconomie aan de Hogeschool van Amsterdam, Willem Verbaan, die wel wat ziet in dbfm(o) als model voor gebiedsontwikkeling. Het huidige model waarin grondopbrengsten de bekostiging vormen voor de investeringen in publieke werken, functioneert niet meer in de huidige crisis. Integendeel, gemeenten dreigen miljarden te gaan verliezen op de gronden. Verbaan vindt dan ook dat een ander model gebiedsontwikkeling moet redden.

Speciaal vennootschap

"Ik ken Willem goed en heb bewondering voor zijn originele manier van denken. Maar hier zit hij toch helemaal mis. De grote vraag is hoe je zaken die je wilt bereiken in een gebiedsontwikkeling moet koppelen aan dbfm. Ik wil dat functioneel benaderen. Juist ontkoppeling ligt dan eerder voor de hand. De bewerkelijke publiek-private contracten moeten we juist eenvoudiger maken in plaats van complexer", vindt De Zeeuw.

Een speciaal vennootschap waarin planvorming, ontwikkeling en exploitatie kan zinvol zijn voor bijzondere gebieden zoals de High Tech Campus van Philips. "Daarbuiten zien we het voor gebiedsontwikkeling nauwelijks ook niet in het buitenland", aldus De Zeeuw.

Hij vermag ook niet in te zien waar al die nieuwe verdienmodellen dan zitten. "Energie Service Compagnies, de Esco's, komen een beetje in de buurt. De Esco investeert in het energiezuinig maken van het gebouw, exploiteert de installatie en garandeert de geraamde besparing. Maar dat werkt alleen maar in voor individuele bestaande gebouwen zoals zwembaden, met een hoog energieverbruik. Het heeft niets te maken met gebiedsontwikkeling."

Dat in Duitsland veel bereikt is door het systeem van een hoog feed-in tarief (tarief voor leveren van elektriciteit aan de energieleverancier, red.) voor geproduceerde duurzame energie uit onder meer zonnecellen, brengt hem niet op andere gedachten.

"In Duitsland zie je al een beweging om dat feed-in tarief terug te dringen. Ik zie dan ook niet gebeuren dat het hier nu wordt ingevoerd. Dus de opbrengsten zullen relatief laag blijven."

Uiteraard ziet hij wel mogelijkheden om de gebiedsontwikkeling wel uit het slop te halen. Zo vindt hij dat het openbaar gebied des overheids is. In feite is dat in 95 procent van de gevallen ook zo. "Dat wil niet zeggen dat het beheer niet bij een private exploitant, bijvoorbeeld een belegger, zou kunnen zitten. Daarmee ontzorgt hij de overheid en het is waarschijnlijk goedkoper en efficiënter. Dat kan werken voor snelwegen, gated communities en de topcampussen. Daarbuiten moet de overheid voortdurend arbitren tussen tegenstrijdige publieke belangen, daarop is geen integraal contract af te sluiten dat nog financieel voordelig is", vindt De Zeeuw.

Ideeën om pensioenfondsen te verleiden te investeren in gebiedsontwikkeling vindt hij sympathiek maar niet erg realistisch.

"Daarvoor is het rendement in hun ogen te laag in relatie tot het risico en het past niet in hun internationale beleggingsmix. Dat hebben ze bij herhaling helder uiteengezet, laatst nog door Guido Verhoeven van PGGM, maar men blijft er maar over doorzeuren. Ik zie nog wel mogelijkheden om institutionele beleggers pakketten corporatiewoningen over te laten nemen in geliberaliseerde gebieden. Het geld dat corporaties daarmee binnenhalen kunnen zij dan wel weer investeren in het verbeteren van de bestaande voorraad en nieuwbouw."

Het allerbelangrijkste is in zijn visie wel de kosten van plannen en processen omlaag te brengen om de prijzen van bouwrijpe grond, gebouwen en openbare voorzieningen lager te krijgen. Door de dalende prijzen in de bestaande voorraad is – voor zover er al sprake is van koopkrachtige vraag – de bestaande bouw aantrekkelijker dan nieuwbouw.

Sinterklaasplanning

"Ook los van die noodzaak zeg ik wel eens dat in het verleden de ouwehoerkosten veel te makkelijk kon worden weggeschreven op een project. Die tijd is voorbij. Daar moet dus wat aan gebeuren door eenvoudiger onderzoeken, simpeler procedures en globalere bestemmingsplannen die flexibel en faseerbaar kunnen meedemen met de conjunctuur. Dat scheelt enorm in het aantal overleggen en dus in kosten", vindt De Zeeuw.

Daarnaast zal de sector eraan moeten wennen veel gericht aan marktonderzoek en marketing te doen in combinatie met gebieds promotie. "De sector zal moeten wennen aan lagere omzetniveaus. In enkele regio's in ons land is dat structureel, in andere incidenteel met kansen op groei als het economisch weer beter gaat. We zullen dus terug moeten in de overkill aan Sinterklaasplanning. Nu ligt er voor praktisch elk gebiedje wel één en vaak twee plannen. Daar zullen we selectiever in moeten zijn, ook dat scheelt kosten."

Publicatie datum: 03-05-2012, Cobouw