

23 oktober 2012

'Rol overheid terugdringen bij gebiedsontwikkeling'

Niet de overheid, maar institutionele beleggers moeten voortaan de primaire initiator zijn van stedelijke gebiedsontwikkelingen. Als 'urban governor' moeten ze het voortouw nemen bij langetermijninvesteringen en nieuwe allianties met het maatschappelijk middenveld.

Dat zei IVBN-bestuurslid Henk Jagersma gistermiddag tijdens een symposium ter ere van het 25-jarig bestaan van WPM Groep in het DeLaMar Theater in Amsterdam. 'Tot de crisis in 2008 hebben we ons laten betoveren door de 'wall of money' en namen beleggers genoeg met een rol langs de zijlijn. Sindsdien zit de markt in een neerwaartse spiraal van steeds meer incentives en lagere huren. Maar in plaats van kapitaal te vernietigen, moeten we investeren, verbinden en waarde toevoegen.'

Institutionele beleggers zijn daarin de natuurlijke trekker, vindt Jagersma, ook directeur Syntrus Achmea Vastgoed. 'We hebben de langetermijnhorizon en een visie op al het vastgoed. Marktpartijen moeten niet ach en wee klagen en de overheid om subsidies vragen. We moeten ook niet op de overheid wachten. Wij moeten onze maatschappelijke verantwoordelijkheid nemen. In probleemkantoorgebieden met potentie, zoals Teleport in Sloterdijk, moeten we een actieve gebiedsbeheerder worden. Laten we partners zoeken uit de corporatiesector, het onderwijs, de zorg en er het verblijfsklimaat verbeteren met horeca, kinderopvang, scholen.'

Volgens Paul Schnabel, directeur van het Sociaal en Cultureel Planbureau, is er genoeg reden voor optimisme maar hebben Nederlanders 'altijd het gevoel dat er een grote rampspoed over hen heen komt'. 'Dan turen we naar de gouden berg die we zien niet, omdat we er zelf op zitten: in de eurozone zit 1.500 miljard euro aan pensioengeld, waarvan 850 miljard euro van ons is. Natuurlijk, we gaan nog een paar zware jaren tegemoet met dalende woningprijzen, sluiting van winkels, minder kantoren en een kleinere doch hoogwaardiger en duurzamere vastgoedsector. Maar Nederland is het op vier na meest concurrerende land ter wereld, de tweede exporteur van Europa en op Luxemburg na het rijkste Europese land. En onze verdichte Nederlandse steden voldoen aan het ideaalbeeld van de 'creative cities' van Richard Florida.'

Ook Elco Brinkman, voorzitter Bouwend Nederland, meent dat Nederland een goede uitgangspositie heeft. 'De consumenten zitten op 360 miljard euro aan spaargeld, bang gemaakt door politici die dreigen te morrelen aan hun pensioenen en hypotheekrenteaftrek. De kunst is het geld weer aan het rollen te krijgen. Dat kan pas gebeuren als het nieuwe kabinet de consument zekerheid biedt. Er zal vast het een en ander veranderen, maar Nederland is geen Griekenland of Spanje met dubbele hypotheek op een huis.' De vastgoedsector gaf hij niettemin een waarschuwing. 'Grote bedrijven hebben steeds minder interesse in een glimmend kantoor ter ondersteuning van hun identiteit. En willen consumenten wel al die winkelcentra met een muzikje, een geurtje en constant 23 graden? Of willen ze liever lange, winderige hallen met biologische en natuurlijke producten?'

Bron: [Vastgoedmarkt](#), 9 oktober 2012

In reactie op bovenstaande artikel schreef Friso de Zeeuw op verzoek van Vastgoedmarkt de volgende column:

Overmoed

Door Friso de Zeeuw

Bepaalde ambitieuze woningcorporaties presenteerden zich tot voor kort als de redders van de steden. Voor die tijd voelden sommige projectontwikkelaars zich tot die rol geroepen. Tijdens het jubileumsymposium van de WPM Groep presenteerde Henk Jagersma van Syntrus Achmea zich als zodanig. Volgens hem moeten de institutionele beleggers de taken van de overheid overnemen in gebiedsbeheer en -ontwikkeling. Een nieuwe kreet: zij worden urban governors.

Dit lijkt op overmoed. Het is ook wel te begrijpen, want beleggers en pensioenfondsen vormen de nieuwe helden van de vastgoedwereld, in kringen van gemeenten en adviseurs. Die hang naar nieuwe helden is een uiting van hyperventilatie die deze onzekere tijden kennelijk met zich meebrengen. Ik zou zeggen: doe eerst maar eens een pilot als urban governor, bijvoorbeeld in het kantorengedrag Teleport/Sloterdijk. We winnen al heel wat, als we op plekken die om actie schreeuwen, op gebiedsniveau effectieve coalities kunnen vormen voor herontwikkeling. Wie zo'n coalitie trekt, zal steeds verschillen. Dat kan ook best een gemeente zijn. Wie daarin op voorhand een leidende positie claimt, overspeelt zijn hand. De corporaties gingen u voor.

Bron: [Nieuwsbrief Vastgoedmarkt](#), 19 oktober 2012