

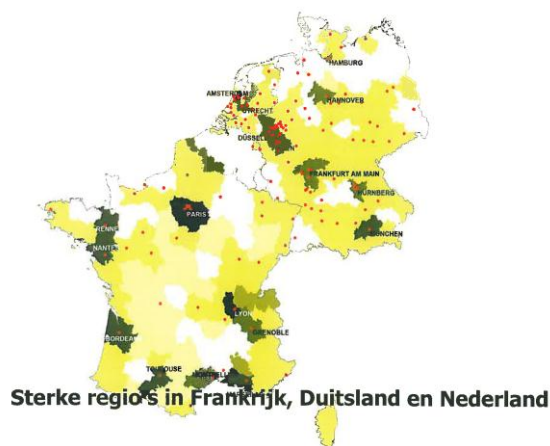
Verslag bijeenkomst 'Gebiedsontwikkeling 2012' Bouwsociëteit Zuidoost Brabant

Organisch ontwikkelen gaat beslist niet vanzelf

Bouwsociëteit Zuidoost Brabant organiseerde een paneldebat met het doel de nieuwe 'nulmeting' voor project- en gebiedsontwikkeling boven tafel te krijgen. Inleider prof. mr. Friso de Zeeuw hamerde op 'getrapte gebiedsontwikkeling', dat wil zeggen de combinatie van de lange termijn perspectief met de 'korte rake realiseringsklap'. Dat moet gepaard gaan kostenbesparing in de hele keten van planning, ontwikkelen en bouwen.

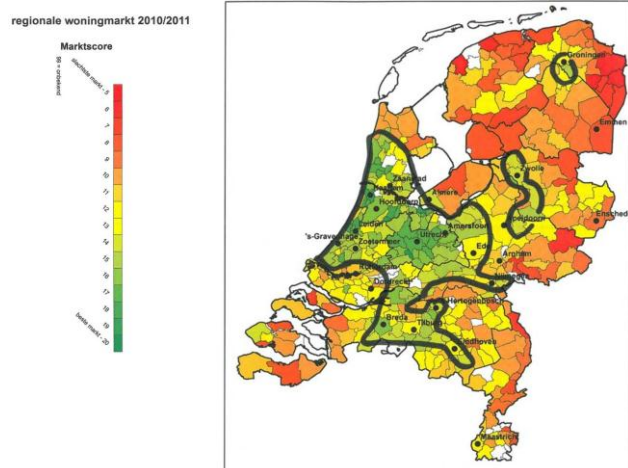
Alle partijen, ook in regionaal verband, moeten bereid zijn tot en met de pijngrens te gaan bij het nemen van verliezen. Wondermiddelen bestaan niet. 'Organisch' ontwikkelen gaat niet vanzelf, maar vergt commitment en sturing.

De Zeeuw ging in op de actualiteit van het regeerakkoord van VVD-PvdA, dat die middag (29 oktober) was gepresenteerd, met een algemene en specifieke relativering. De invloed van rijksbeleid wordt vaak overdreven, stelde hij. Specifiek: de aangekondigde geleidelijke afbouw van de hypotheekrenteaftrek zet weliswaar een lange lijn neer voor de koopmarkt, maar lost een achterliggend probleem niet op, namelijk de beperkte financieringsbereidheid. De hypotheekverstrekking blijft vooralsnog "op rantsoen". De hoogleraar schetste hoe de crisis de vastgoedsector "midscheeps" heeft getroffen met onder meer: een sterke terugval van de vraag; stilgelegde plannen-in-uitvoering; investeringsvolume minus 50% en grote afschrijvingen voor de grondbedrijven. Eenvoudige oplossingen zijn niet voorhanden. Het nieuwe jargon waarin vermeende oplossingen zich presenteren, moet kritisch benaderd worden. 'Organische groei', 'bottom-up ontwikkelen', 'uitnodigingsplanologie', 'grondexploitatie is verleden tijd', 'CPO' en zo meer, staan deels voor reële perspectieven, soms niches en zijn deels voodoo, aldus De Zeeuw.



Figuur 1.

Sterke regio's in Frankrijk, Duitsland en Nederland



Figuur 2: Regionale woningmarkt 2010/2011

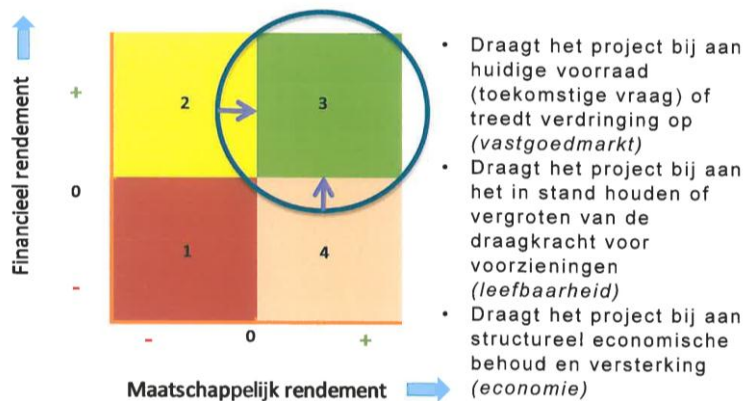
Kaart van de regionale woningmarkt 2010/2011 met aanduiding van de gebieden met de sterkste woningmarkt. Dit zijn de gebieden waarin relatief veel woningen tegen een hoge prijs snel worden verkocht. Naast het kerngebied bestaande uit een groot deel van de Randstad, West-Gelderland en het midden van Noord-Brabant, kennen ook de stad Groningen en omgeving en Zwolle - Deventer een goede markt.

De score van de regionale woningmarkt is gebaseerd op een vijftal variabelen: de mediane transactieprijs, het aandeel woningen dat te koop staat t.o.v. de totale voorraad, het besteedbaar inkomen, de gemiddelde verkooptijd van het aantal transacties en het aandeel transacties t.o.v. de totale voorraad.

Wat de crisis duidelijk heeft blootgelegd is de betekenis van ruimtelijke economie. We zien dat de (kennis)economie zich in Nederland concentreert in enkele stedelijke regio's. Dat proces was voor de crisis al ingezet, maar nu neemt de polarisatie tussen sterke en zwakke regio's toe. Weliswaar minder dan voor de crisis, maar in de stedelijke regio's bestaat nog een grote vraag naar vastgoed van alle soorten (wonen, werken, winkels, maatschappelijk vastgoed publiek). Ruimtelijke economie luistert nauw, is zeer onderscheidend: "Plannen die in Rotterdam niet kunnen, kunnen in Amsterdam wel."

Praktische lessen:

- Wat de crisis duidelijk heeft blootgelegd is de betekenis van ruimtelijke economie.
- De grondprijs is de afgelopen twee decennia met de lift omhoog gegaan en zal nu tenminste met de trap omlaag moeten. In de hele keten van planvorming, ontwikkeling en bouwen moeten het kostenniveau omlaag. Breng de kosten van planvorming, voorbereiding en uitvoering/toezicht terug tot 20% van de totale grondkosten.
- Kleine woonbuurten moeten (toch) compleet zijn; de nieuwe bewoners willen niet meer met laarzen aan op een kale zandvlakte rondlopen.
- Definieer eerst het woon- en werkmilieu, dan pas de stedenbouw.
- Door de toename van het aantal huishoudens hebben we in de economisch sterke delen van het land over vijf jaar weer woningnood.



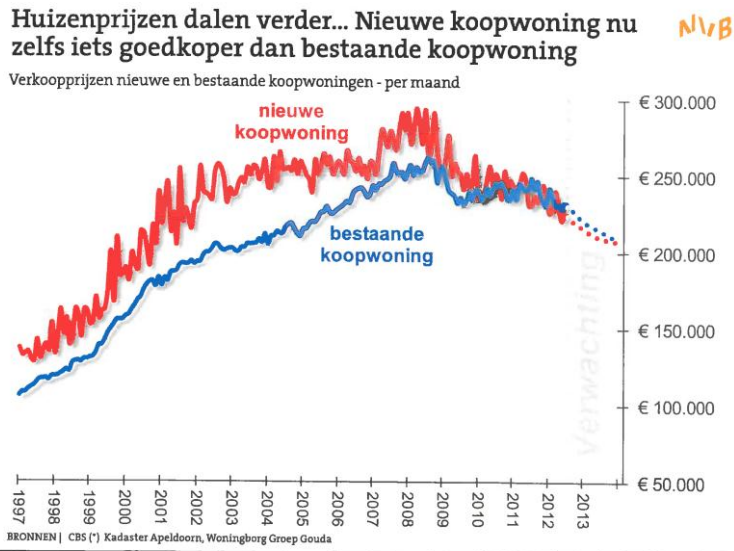
Figuur 3: Rendementsmatrix

De praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling presenteerde de rendementsmatrix, waarin het financieel-economisch rendement van projecten wordt afgezet tegen het maatschappelijk rendement. Waar financieel en maatschappelijk rendement tegelijk hoog scores liggen uiteraard de meest kansrijke projecten.

Tot en met de pijngrens gaan

In de huidige moeilijke omstandigheden is de crux welke projecten nog beïnvloedbaar zijn om ze in de kansrijke zone van de rendementsmatrix te brengen. Op regionaal niveau ligt dat nog lastiger dan op lokaal niveau: "Ben je met elkaar in staat om tot en met de pijngrens te gaan of wordt het eigen grond eerst", aldus De Zeeuw. Hij achtte

verder de betrokkenheid van marktpartijen onontbeerlijk bij het vlottrekken van projecten. Bij bestaande contracten kan de spanning hoog oplopen, want de belangen zijn groot. Bij contracten die in de huidige vorm niet zijn na te komen, moeten alle partijen hun kaarten op tafel leggen. Zonder openheid van (financiële) zaken kunnen partijen van elkaar niet verwachten om mee veren.



Figuur 4: Nieuwbouwwoningen nu iets goedkoper dan bestaande koopwoning

Vooraf op het punt van de gronduitgifteprijs zal de pijngrens gezocht moeten worden, zei De Zeeuw in de richting van de aanwezige vertegenwoordigers van lokale overheden. De grondprijs is de afgelopen twee decennia met de lift omhoog gegaan en zal nu tenminste met de trap omlaag moeten. De grondquote van 30% is niet meer haalbaar. De woningprijzen zijn de afgelopen 4 jaar in reële cijfers (rekening houdend met inflatie) met gemiddeld 25% omlaag gegaan. Bovendien is de prijs van nieuwbouw onder die van de bestaande woningen gezakt hetgeen ongebruikelijk is. Blijft de gronduitgifteprijs te hoog, dan wordt die grond simpelweg niet afgenomen en wordt er dus niet gebouwd. De hoogleraar voegde daar onmiddellijk aan toe dat ook andere private partijen en corporaties in hun activiteiten de kosten omlaag moeten brengen. Dat is een terecht eis van de gemeenten. De slag naar industrialisatie van het woning-ontwerpproces en de bouw moet grotendeels nog gemaakt worden.

Georganiseerd organisch ontwikkelen

Vervolgens ging De Zeeuw in op het populaire begrip 'organisch ontwikkelen'. Hij poneerde een ironische definitie: "Als iets *niet* vanzelf gaat, dan is het organisch ontwikkelen." In de kern gaat het erom het ambitieuze massief uitgewerkte masterplan, met een vacuüm gezogen, gedetailleerde bestemmingsplan in te ruilen voor het globale concept als stip aan de horizon. De kunst hierbij is om voor de lange termijn en het grotere gebied een verhalend wenkend perspectief te schetsen. Met daarbij de structurerende infrastructuur (bereikbaarheid, groen, water, voorzieningen) met een looptijd van tien tot twintig jaar). Globaal, faseerbaar en flexibel. Daarbinnen passen in een korte tijdsperiode (tien weken van ontwerp tot en met verkoop en start bouw) te realiseren kleine complete invullingen. Buurtjes van 5 tot 50 of 100 woningen. "De nieuwe bewoners willen niet meer met laarzen aan op een kale zandvlakte rondlopen." Marktgerichtheid, flexibiliteit en kostenefficiëntie zijn dus de sleutelbegrippen. Voor de planvorming betekent dit: definieer eerst het woon- en werkmilieu, dan pas de stedenbouw. Breng de kosten van planvorming, voorbereiding en uitvoering/toezicht terug tot 20% van de totale grondkosten. Reduceer de kosten voor bouwrijp maken van de grond met tenminste 10%.



Masterplan Waalfront Nijmegen (2007)



Waalfront Nijmegen, Ontwikkelingsvisie 1.2 (voorjaar 2012): uit te werken basiskaart

Figuur 5: Waalfront Nijmegen: een voorbeeld van het aanpassen van de ontwikkelingsstrategie aan de economische omstandigheden: van een dichtgetekend plan naar een transformatiestrategie. De bestaande kwaliteiten van het gebied en het sturen op cash flow vormen het uitgangspunt.

Voorbeelden organisch ontwikkelen

De Zeeuw presenteerde enkele voorbeelden van organisch ontwikkelen in de door hem bedoelde zin. Zo is het dichtgetekende masterplan Waalfront Nijmegen uit 2007 omgezet naar een globale transformatiestrategie. Het sloop-nieuwbouwplan voor het NRE-terrein in Eindhoven is omgeruild voor een transformatieplan. Overigens, waarschuwde de Zeeuw, denk niet dat het vanzelf gaat. De gemeente Eindhoven zal op de herontwikkeling van het gebied goed moet sturen. Bij Trex (transformatie-exploitatie) moet bovendien worden gewaakt voor eventuele verborgen kosten van doorexpluiten. Een gebouw met een fikse energielek bijvoorbeeld kan bij de eindafrekening nog een onaangename verrassing opleveren.

Het plan Nuenen-West voerde De Zeeuw ten tonele als een positief voorbeeld van onder handen zijnde herontwikkeling waar marktgericht, flexibeler en kleinschaliger te werk wordt gegaan. Op basis van zorgvuldig geïnventariseerde wensen naar woonomgeving en woningtypen, vertaald in sferen en beeldkwaliteiten, wordt ingezet kleine, complete buurten van ca. 50 woningen.

Discipline verslonst

Op planniveau moeten wij optimaliseren, hield De Zeeuw de zaal voor. Een echt kritische kwaliteitsdiscussie is wenselijk, waarbij stedenbouwkundige dogma's en bij voorbeeld dure parkeeroplossingen tegen het licht worden gehouden.

Marktpartijen hebben delen van hun activiteiten de afgelopen jaren laten verslonzen, omdat het economisch gezien niet noodzakelijk was om alle zeilen bij te zetten. In zaken als nauwgezet marktonderzoek, marketing en verkoop, voortdurend verbeteren van

concepten en het herhalen van succesvolle ontwerpen, is vaak tekort geschoten. De nonchalance moet weg en de discipline moet terug! Daarnaast zouden marktpartijen transparanter moeten zijn over hun (commerciële) doelstellingen.

Opgave gemeenten

Wanneer gemeenten in deze moeilijke tijden noodgedwongen kiezen voor een faciliterende rol, zoals dat op dit moment vaak klinkt, moet dit wel onderscheiden worden van een louter accommoderend optreden, maande De Zeeuw. Alleen maar bij de start de gevraagde vergunningen verlenen zonder verder daarna nog commitment aan de dag te leggen, gaat niet werken. De realisatie van zo 'n plan loopt dan onherroepelijk vast. Het vergt meer: een dienstverlenende, actieve opstelling bij het oplossen van knelpunten en bij voorkeur een gemeentelijke projectleider van het type mannetjesputter.

Verder zouden gemeenten af moet zien van de stapeling van eisen: stedenbouw, architectuur, duurzaamheid, milieu, parkeren, woningtypen, prijsklassen enzovoort. De gemeente Eindhoven heeft onlangs met de 'Uitgangspuntennotitie lokaal ruimtelijk beleid' de juiste toon gezet.

Samenvattend

Samenvattend wat het Nieuwe Ontwikkelen behelst, herhaalde De Zeeuw de filosofie 'getrapte gebiedsontwikkeling', dat wil zeggen de combinatie van de lange termijn perspectief met de 'korte, rake realiseringsklap'. De noodzaak van kostenreductie, van aandacht voor ruimtelijke economie, gedegen marktonderzoek (woonmilieus), time to market (globaal en flexibel plannen) en gedegen vakmanschap en engagement bij publieke en private partijen.

Paneldiscussie: kritisch terugkijken

In reactie op de inleiding vond een paneldiscussie plaats tussen een aantal ervaringsdeskundigen in het veld van de gebiedsontwikkeling. Door de verschillende (markt)partijen is te laat gereageerd op de crisis, luidde de eerste stelling van debatleider Gé Vossen (adviesbureau Metrum).

Noud Derks, directeur Ruimtelijke Ordening en Handhaving Provincie Noord-Brabant, wees erop dat er nooit sprake is geweest en ook niet kan zijn van centrale regie op wat 'de marktpartijen' wordt genoemd, die bestaan niet als collectief. Bovendien gaat het bij gebiedsontwikkeling veelal om lange processen waardoor je altijd te laat bent met reageren.

Lies de Groot, directeur-bestuurder van Woningstichting Aert Swaens, vond dat ook de overheden jarenlang alleen maar in termen van groei en nog eens groei hebben gedacht. "Dat daagde niet uit om flexibel te zijn. Alle traditionele partijen missen de nu benodigde wendbaarheid." Paul Gondrie, wethouder van Best, kon dit uit eigen ervaring bevestigen: "Wij bouwden 3000 woningen en het maakte niet uit wat, alles was goed."

Friso de Zeeuw, desgevraagd in de rol van directeur Nieuwe Markten Bouwfonds Ontwikkeling, gaf toe dat de crisis door de marktpartijen is onderschat. "De crisis leek te luwen maar kwam in 2010 nog harder terug." Commerciële ontwikkelaars moeten zichzelf opnieuw uitvinden, feitelijk gaat het grotendeels om retro-innovatie. Hij sprak van de "verambtelijking van de commerciële bedrijven: om 5 uur gingen ze dicht en kreeg de kandidaat-koper een bandje te horen dat ie morgen de eerste is."

Frans Stienen, wethouder van Helmond, onderstreepte het ontbreken van alertheid bij het ontstaan van de crisis: "De marktkennis was ook bij de projectontwikkelaars onvoldoende aanwezig. Het ons voorgelegde centrumplan ging uit van 30.000 m² winkels. Wij hebben veel gekocht en gesloopt, maar momenteel is er geen plan hoe het verder moet. Ik ben mede door die ervaring een voorstander van flexibele plannen."

Regionale herprogrammering

Kunnen een paar slimme trucs de vastgoedsector uit de crisis helpen, was de volgende discussievraag die Vossen het panel voorlegde. Stienen noemde uit eigen praktijk regionale samenwerking tussen gemeenten en ontwikkelaars. Projectontwikkelaars worden uitgedaagd om hun bouwprogramma's onderling af te stemmen. En de gemeenten? "Als bestuurders zouden wij er onderling wel uitkomen, maar in de gemeenteraad is het vaak moeilijk uit te leggen dat daar en daar 15 jaar niet gebouwd mag worden."

Stienen zei nog niet toe te zijn aan 'snijden in eigen vlees': het verlagen van grondprijzen. De Zeeuw noemde verlaging onvermijdelijk om überhaupt afzet te houden. Gondrie hield voor dat Best vanaf 2010 al voor € 30 miljoen had afgeschreven. De Helmondse wethouder repliceerde: "Ja, maar dan nog hebben jullie geen garantie dat er gebouwd gaat worden. Ontwikkelaars moeten ook meebewegen."

Hoe kan het "kannibalisme van plannen", in de woorden van Vossen, doorbroken worden? Stienen wees erop dat Helmond met de buurgemeenten probeert te komen tot een regionaal grondbedrijf. De Zeeuw liet weten de mogelijkheid van regionale grondbedrijven vrijwel uit te sluiten. "Als dat jou gaat lukken dan krijg je van mij een melkcreep." Stienen: "Laat ik het in ieder geval als stip aan de horizon voor ogen houden."

Corporaties in het nauw

De Groot schetste hoe de woningcorporaties voor 800 miljoen euro worden aangeslagen door het Rijk. "Dat geld wordt consumptief besteed via de huurtoeslag. Dat zouden we beter kunnen investeren. En waarom stellen gemeenten geen 'revolving fund' in uit hun grondopbrengsten?"

Zowel Derks als De Zeeuw spraken waardering uit voor de corporaties, waarvoor het regeerakkoord ongekend "hard" is. Zonder corporatie Trudo was Strijp-S als samenhangend totaalplan in Eindhoven bijvoorbeeld zeker niet tot stand gekomen. De Groot noemde corporaties "de stabilisatoren van de bouweconomie". Bij een groeiende economie moeten ze zich gedeisd houden en bij een stagnerende economie blijven bouwen. Ook al zijn er miskeukenen geweest en is er door sommige directeuren laakbaar gedrag vertoond, het regeerakkoord schiet helemaal door in bevoogding. "We moeten al ons geld inleveren en bij de wethouder gaan vragen wat we nog mogen doen", vatte hij het regeerakkoord samen.

Opnieuw woningnood

Op de debatvraag of strak gestuurde locatieontwikkeling – misschien zelf gebiedsontwikkeling – verleden tijd is, waarschuwde De Zeeuw voor de begrijpelijke verlokking voor gemeenten om iedereen die iets wil bouwen de ruimte te geven.

"Pragmatisch handelen is goed, maar gemeenten maar ze moeten vanuit de publieke verantwoordelijkheid 'wildwest' zien te voorkomen."

Derks merkte op dat de bouw van woningen de komende jaren wel weer beduidend zal gaan aantrekken, gezien de groei van het aantal huishoudens. Vossen: "Het is misschien gek om nu te bedenken, maar demografisch gezien hebben we over vijf jaar weer woningnood."

Tekst: Kees Hagendijk

Maandag 29 oktober 2012, Museumcafé van Abbe Museum, Eindhoven

Organisatie: Bouwsociëteit Zuidoost Brabant