

Friso de Zeeuw  
aan het woord

## Rutte II en gebiedsontwikkeling

Rutte II wil met het regeerakkoord Nederland op een verstandige manier door de crisis heen loodsen. Hoe komt gebiedsontwikkeling - bovenmatig getroffen door de crisis - er vanaf? Stadswerk magazine legde hierover enkele vragen voor aan Friso de Zeeuw, praktijkhoogleraar gebiedsontwikkeling aan de TU Delft en directeur nieuwe markten bij Bouwfonds Ontwikkeling.



Friso de Zeeuw: "Een deel van de huidige planvoorraad is nog gestoeld op Sinterklaasplanologie."

*In Nederland zijn, in tegenstelling tot naburige landen, geen echte getto's. Gaat dit veranderen nu de hoogte van de (sociale) woninghuur wordt gekoppeld aan de WOZ-waarde?*

De hoofdoorzaak dat er in Nederland geen getto's zijn, ligt in het feit dat achterstands-

wijken bij ons een relatief kleine omvang hebben. Bovendien maken wij van herstructurering en leefbaarheidsprogramma's meer en eerder werk dan andere landen. Maar ook in Nederlandse potentiële 'getto's' zijn mensen met een beter inkomen al lang weggetrokken. Ook zitten daar de huren al vaak op of zelfs boven WOZ-waarde. In 'betere' wijken, met een gemengde bevolking, zal iets meer 'uitsortering' plaatsvinden. Maar dat zal een heel geleidelijk proces zijn. Bovendien zal een aantal mensen de hogere huur willen betalen omdat men aan de wijk gehecht is. Daarnaast zullen woningcorporaties delen van woning-

complexen in de verkoop gaan brengen, waar juist de huidige bewoners met wat meer geld in de portemonnee belangstelling voor hebben. Wij houden in ons land gemengde wijken, soms op een iets hoger schaalniveau. Je kan het ook anders zeggen: massaal scheefhuren in stand houden is een hele dure en oneigenlijke manier om geforceerd gemengd wonen in stand te houden.

*Liggen er, ondanks de huidige marktomstandigheden en met het wegvallen van het investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing in 2014, nog kansen voor gemeenten om actief deel te nemen aan gebiedsontwikkeling?*

Dat zal zeker kunnen, maar gemeenten moeten dan veel beter inspelen op locaties en gebieden waar 'markt' voor is en waarvoor het kosten-batenbeeld gunstig uitpakt. Dat betekent een forse sanering van de huidige planvoorraad waarvan een deel nog steeds op Sinterklaasplanologie is gestoeld. Vooral 'dure' binnenstedelijke plannen moet men op sterk water zetten of zo omprogrammeren dat ze alsnog betaalbaar worden. Bijvoorbeeld door de bestaande infrastructuur niet op de schop te nemen, maar te

handhaven. De vlucht in romantische ideeën dat groepjes particulieren en nieuwe marktpartijen nu de stadsontwikkeling feitelijk ter hand gaan nemen en de gemeente kan volstaan met een bemoedigende aai over de bol, zal een tijdelijk modeverschijnsel blijken. Mijn stelling is dat ontwikkelingsplanologie helemaal niet 'vanzelf' gaat, in afwijking van wat het woord suggereert. Wij hebben gemotiveerde en geëngageerde gemeentemensen nodig, ook op die locaties waar de gemeente 'alleen maar' faciliteert.

We zullen meer rommelige stukken stad zien in de komende tien jaar, waar herontwikkeling voorlopig uitblijft. Dat is niet erg; laat de tijd zijn werk doen en tot een nieuwe balans in de vastgoedwaarden komen die op een gegeven moment herontwikkeling wel aantrekkelijk kan maken.

*In hoeverre geeft het regeerakkoord een passend antwoord op de leegstand van kantoor- en bedrijfspanden?*

Het regeerakkoord zegt er nagenoeg niets over. En dat vind ik eigenlijk wel een passend antwoord: het is aan overheden en marktpartijen om die zaken lokaal en regionaal aan te pakken.

*Is het regeerakkoord per saldo een steun in de rug voor gebiedsontwikkeling of juist niet?*

Het Regeerakkoord is per saldo vrij neutraal jegens gebiedsontwikkeling. Ten eerste is onder vorige kabinetten de ruimtelijke ordening al vergaand gedecentraliseerd. Daar komt geen verandering in. Tweede punt: wie nog vormen van financiële steun verwachtte voor gebiedsontwikkeling, moet ik als naïef bestempelen. Ten derde: het kabinet zet de lijn door om de omgevingswetgeving beter op ruimtelijke investeringen af te stemmen. Als dat weloverwogen wordt aangepakt, hebben we daar baat bij. Maar het meest bepalend voor de kansen voor gebiedsontwikkeling zijn de vragen of de woningmarkt en het consumentenvertrouwen zich herstellen. De gematigde beperking van de hypotheekrenteaftrek is dit verband een lichtpuntje. Het financiële afromen van de woningcorporaties leidt tot verschrompeling van hun investeringscapaciteit: een duidelijk minpunt. En hoe de economische groei en de winkelmarkt zich ontwikkelen, daarop heeft het regeerakkoord eigenlijk weinig invloed.

<<

#### Websites

[www.bouwfonds.nl](http://www.bouwfonds.nl)  
[www.bk.tudelft.nl](http://www.bk.tudelft.nl)