

Cobouw, 14 maart 2014

“Rijk verwacht niches met trends”

door: Merel van der Ham

Den Haag – Minister Schultz ziet boeiende, nieuwe vormen van samenwerking en ontwikkeling, zo zei ze bij de presentatie van het rapport Gebiedsontwikkeling Nieuwe Stijl. Cobouw vroeg praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling Friso de Zeeuw wat deze Nieuwe Stijl betekent voor de praktijk.

Wat valt u op in de visie van het Rijk?

“Dit werkje is een stuk beter dan de vorige, meer gericht op de praktijk. Echter, het Rijk slaat in haar visie op gebiedsontwikkeling allerlei zijpaden in die niet relevant zijn. Dat leidt de aandacht af. Ze wijzen niches aan als nieuwe trend en zien nieuwe ontwikkelingen en verdienmodellen die er niet zijn.”

Is dat dan niet een opkomende trend die ze signaleren?

“Crowdfunding is in de gebiedsontwikkeling een incident; het beslaat veel minder dan 1 procent van de totale ontwikkeling. Idem voor geïntegreerde contracten in gebiedsontwikkeling waarin (her)ontwikkeling aan beheer en exploitatie zijn gekoppeld. Ze noemen een paar praktijkvoorbeelden, zoals campussen maar verder het komt bijna nooit voor en dat zal ook zo blijven. Men gaat verder aan de wandel met het begrip gebiedsontwikkeling. Coöperaties hebben bij voorbeeld nauwelijks met gebiedsontwikkeling te maken, maar het wordt wel zo gebracht.”

Hoe zit het dan met die verdienmodellen waar ze het over hebben?

“Er zijn geen nieuwe verdienmodellen in de gebiedsontwikkeling. Wat de auteurs bijvoorbeeld doen is kosten verschuiven, de ozb in een fonds stoppen. Ja, zo lust ik er nog wel eentje. De energie service bedrijven (Esco's) zijn wel een soort nieuw verdienmodel maar staan onterecht bij gebiedsontwikkeling genoteerd. Een onderneming brengt de energiekosten in bestaand complex omlaag en garandeert tevens dat lagere energie verbruik. Dat is geen gebiedsontwikkeling maar exploitatie van veelal bestaand vastgoed.”

Ziet u zelf nieuwe trends?

“Ik zie retro-innovatie. Grondexploitatie is bij voorbeeld echt een vak, doe dat goed. Het is verslapt in de goede tijden, dat moet nu weer goed en scherp worden uitgevoerd. Hans Kazan helpt ons niet, er zijn geen nieuwe verdienmodellen. Follow the money blijft het devies. Van de markt en van financiering heeft men weinig kaas gegeten. De veranderende rol van gemeentelijke overheid -minder dirigistisch, maar wel actief - staat wel vrij behoorlijk beschreven; dat is het sterkte onderdeel van publicatie.”

Hoe is dat te rijmen met de kleinschalige ontwikkelingen?

“We hebben de neiging om door te slaan in Nederland. Nu is bij voorbeeld alles kleinschalig en “organisch”. Grootschalige ontwikkelingen worden volledig ontkent. Als straks die woningbehoefte zich in bepaalde delen van het land gaat

manifesteren waarvan verschillende onafhankelijke onderzoeken zeggen dat ie komt, moet ook grootschalig gehandeld worden, zowel binnenstedelijk als buitenstedelijk. Die flexibiliteit om te schakelen tussen klein- en grootschalig hebben we nodig. ”

Hoe moet dat dan?

“We moeten ons repertoire verbreding plaats van een compleet nieuwe, versmalde menukaart aanbieden. Het is daarom jammer dat in de Rijksvisie de internationale context ontbreekt. In Duitsland, Frankrijk, Engeland zie je de mix van kleinschalige en grootschalige ontwikkelingen. We zien onszelf teveel als een eiland, en waarom? Want de trends die je in het buitenland ziet, heb je hier ook.”

Wat kan de bouw hiervan leren?

“Weinig. Bouwers werken al aan kostenreductie, aan industrialisatie van het bouwproces, meer transparantie, verduurzaming en aangepaste financieringsvormen. Net als voor ontwikkelaars geldt bij voorbeeld dat je de risico's bij de voorinvestering wilt verkleinen. Maar dat heeft met sturen op cashflow te maken, niet met nieuwe verdienmodellen.”