

Nuchterheid als nieuw ontwikkelingsperspectief

Verslag VOGON-symposium Crisis voorbij

Het speelveld en het instrumentarium van de gebieds- en projectontwikkeling zijn anno 2014 meer divers dan in 2007. Professionaliteit is weer een prioriteit. Reden voor optimisme in spannende tijden. Hoe het verder gaat met de vastgoedmarkt blijft koffiedik kijken.

Lessen uit “Nuchterheid als nieuw ontwikkelingsperspectief”

- De crisis versnelt maatschappelijke veranderingen en heeft een disciplinerende uitwerking op de (vastgoed)markt.
- Woningcorporaties moeten ‘leren denken als een belegger en handelen als een corporatie’.
- De toepassing van asset management op vastgoedbeheer door woningcorporaties is een vorm van professionalisering en levert financieel én sociaal rendement op.
- Tegenstellingen tussen groei- en krimpgebieden worden groter; hoogopgeleide burgers blijven naar steden en plaatsen in de nabije omgeving trekken, waar cultuur, horeca en andere bepalende voorzieningen bij de hand zijn.
- Gebiedsontwikkeling verloopt niet wezenlijk anders dan voorheen; wel zijn nichemarkten ontstaan en is de betekenis van tijdelijk gebruik groter geworden.

“Hoe pakken we de ‘vastgoeddraad’ weer op?” Het symposium dat de Vereniging van Onroerend Goed Onderzoekers Nederland (VOGON) op 14 november in Amsterdam organiseerde, borduurt voort op een recent themanummer van het magazine S+RO, getiteld Crisis voorbij. Nu de markt aantrekt, lijkt de crisis in de vastgoedsector inderdaad voorbij. ‘Aan de andere kant’, zegt Jeroen Niemans (Platform 31), ‘die verwachting is twee jaar geleden ook uitgesproken.’ Hij merkt op dat pas in die afgelopen twee jaar het besef is doorgebroken dat de ontwikkelingspraktijk niet meer die van voor de crisis is. De genetwerkte samenleving, veranderende betrekkingen tussen overheid en burger en de toegenomen complexiteit van projecten vragen om aanpassingen in werkwijzen en rolopvatting. ‘Ontwikkelingen verlopen meer geleidelijk en zijn kleinschaliger. Planner zijn flexibeler, ontwikkeling en beheer lopen vaker door elkaar heen.’

De trend is ook dat er vooral in de bestaande stad wordt gebouwd, een volière gevuld met vogels van diverse pluimage, en dat vraagt om maatwerk.



'Altijd aan het ontdekken'

Aansluiting op de energie in de samenleving vergt improvisatievermogen, ook in de vastgoedsector, aldus Niemans. Hij verwijst naar Jurgen Hoogendoorn (gemeente Amsterdam) die spreekt van een 'stille evolutie in de gebiedsontwikkeling' en tekent daarbij aan dat 'we altijd aan het ontdekken zijn dat het anders moet.' Zie de Eiffeltoren, ooit bedoeld als tijdelijke constructie; de tergend langzaam voortschrijdende bouw van de Sagrada Familia in Barcelona op basis van giften en entreegelden ('crowdfunding avant la lettre'); en de wisselende perspectieven op de bestemming van voormalig vliegveld Tempelhof bij Berlijn: van speeltuin voor tijdelijke initiatieven tot mogelijk herstel van de oorspronkelijke functie.

In eigen land is voormalig industriegebied Rotsoord, nabij Utrecht, een schoolvoorbeeld van een gebied waar grootschalige ontwikkeling uitblijft en alternatieve initiatieven wel van de grond komen, zelfs een permanent karakter krijgen. Waar een ontwikkelaar zelf tijdelijke gebouwen neerzet en functies creëert die in een later stadium meer permanente behuizing krijgen. Waar bewoners zelf een brug improviseren om te demonstreren wat zo'n verbinding toevoegt. 'Er ontstaat dus een mengvorm van integraal en organisch ontwikkelen, kenmerkend voor deze spannende tijden.' Waarom lukt het hier wel en elders niet, vraag een toehoorder zich af? Het ambitieniveau van betrokken partijen, zoals de gemeente of een individuele projectontwikkelaar, speelt een rol, denkt Niemans. Aan gebrek aan kapitaal in de markt ligt het volgens iemand uit het publiek in ieder geval niet. 'Ik zie eerder een gebrek aan zekerheid over rendement op een termijn van pakweg 20 jaar.'

Woningcorporaties doen aan asset management

Spannende tijden zijn het zeker ook voor woningcorporaties. Daarover is al het nodige gezegd en geschreven. Duco Bodewes (Duco Bodewes Advies) helpt corporaties in den lande de draad op te pakken door 'vastgoedbeslissingen te proportionaliseren'. Verantwoord vermogensbeheer – inclusief verkoop en, in mindere mate, aankoop van vastgoed – is de te bewandelen weg. Omdat asset management voor corporaties een nieuw begrip is, vertelt Bodewes, vallen er forse stappen te zetten in de professionalisering van het vastgoedbeheer.

‘Een gegeven is de veranderde markt. Op het hoogtepunt zijn corporaties koopwoningen gaan ontwikkelen om geld mee te verdienen, en hebben er vervolgens verlies op geleden.’ Grondposities van corporaties bieden evenmin soelaas.

Sturen op rendement op zowel het commerciële als het sociale vastgoed én professioneel toezicht zijn belangrijke ingrediënten voor een gezonde financiële huishouding, betoogt Bodewes. Asset management schept heldere kaders en leidt tot integrale afwegingen. ‘Kosten die worden gemaakt, zijn niet hoger dan nodig is terwijl mogelijke opbrengsten worden gerealiseerd.’ Risico’s worden beheerst en de bedrijfsvoering is transparant, zodat verantwoording aan de buitenwereld kan worden afgelegd. Deze manier van werken, waarbij bijvoorbeeld de mutatieleegstand drastisch wordt ingeperkt, begint successen op te leveren: organisaties die ‘leren denken als een belegger en handelen als een corporatie.’ Bodewes schetst het beeld van een mede door nieuwe wet- en regelgeving ten goede veranderende sector, die steeds meer talenten weet te trekken. Om de broodnodige cultuuromslag in de sector te bewerkstelligen, moet nog veel werk worden verzet. Maar met professioneel vermogensbeheer is een belangrijk instrument voorhanden. ‘Asset management brengt expliciete verantwoordelijkheid met zich mee voor maatschappelijk en financieel rendement van vastgoed.’

De stad triomfeert nog even door

Wat zeggen groei- en krimp cijfers over huidige of toekomstige ruimtelijke ontwikkeling? Dat een crisis een systeem een duw geeft, bestaande trends extra aanzet en vraag en aanbod opnieuw tegen elkaar afzet, maakt het huidige tijdsgewricht volgens onderzoeker Roderik Ponds (Atlas voor gemeenten) interessant. De woningmarkt herstelt zich alleen in bepaald stedelijk gebied. Elders krimpt de bevolking en raken mensen hun woningen aan de straatstenen niet kwijt. De cijfers lopen in geografisch opzicht nogal uiteen. Dat de vastgoedcrisis voorbij zou zijn, Ponds zal het niet beweren.



Op langere termijn lijkt de crisis ruimtelijke patronen niet wezenlijk te beïnvloeden. De trek naar de stad zet door, demonstreert Ponds aan de hand van statistisch materiaal, daar willen hoogopgeleide dus kapitaalkrachtige bevolkingsgroepen het liefst wonen. De plekken die minder populair zijn, worden steeds minder populair. ‘Deze trend zette twintig jaar geleden al in. De mate van divergentie neemt wel toe.’ Vanwaar die aantrekkingskracht? Voor banen binnen een bepaald bereik – een half uur reistijd – hoef je niet per se in de stad te zitten, blijkt uit analyse door Atlas voor gemeenten.

Culturele en horecavoorzieningen, een aantrekkelijk winkelaanbod, een historische binnenstad – ‘alles wat een stad leuk maakt’ – zoeken mensen echter dicht bij huis, op loop- en fietsafstand. ‘Waar dat aanbod ontbreekt, lopen steden juist leeg.’ Op korte termijn zal de trek van hoogopgeleiden naar bepaalde steden waarschijnlijk doorzetten. Mogelijke tegenkrachten zoals hoge huizenprijzen of vervuiling zijn volgens Ponds niet krachtig genoeg. Groei- en krimpprognoses op basis van demografie en bouwplannen bieden echter weinig houvast, de onzekerheden zijn te groot. ‘Wij hebben gekeken naar afgeleide grondprijzen als een indicator voor groei of krimp. Dan zie je bijvoorbeeld dat, omdat door de crisis meer keuzevrijheid in de Noordvleugel ontstaat, het maar de vraag is of nieuwbouw in Almere Haven bezet wordt.’

Leerstuk gebiedsontwikkeling staat als een huis

Hekkensluiser Friso de Zeeuw (Bouwfonds Ontwikkeling/Praktijkleerstoel

Gebiedsontwikkeling TU Delft) is de draad niet kwijt. Integendeel, volgens hem heeft de crisis een normaliserende, disciplinerende werking in de markt. ‘Torenhoge ambities verpakt in kostbare, financieel erg nauw sluitende plannen die vanzelfsprekend worden terugverdiend in het eindgebruik, dat kan niet meer. Hetzelfde geldt voor een projectontwikkelaar die vrijdagmiddag om 16.30 de tent sluit. En voor woningen die niet aansluiten op de voorkeuren van de mensen die ze kunnen kopen en huren.’ Ondanks het feit dat in de retailsector en kantorenssector grote veranderingen aan de orde zijn, hoeft het voor gebiedsontwikkeling ontwikkelde leerstuk niet op zijn kop, vertelt De Zeeuw. Sterker nog, vanuit de energiebranche en de zorgsector wordt met belangstelling gekeken naar de integratiekracht en het organisatievermogen in het vakgebied. De theorie blijkt robuust, ook in tijden van crisis. ‘In het wonen blijven grote veranderingen uit, het is een vrij overzichtelijke sector. Wel hebben de crisis en voortschrijdende technologie er bijvoorbeeld voor gezorgd dat industrieel bouwen in de woningbouw na dertig jaar gesoebat eindelijk zijn beslag krijgt.’ Partijen in gebiedsontwikkeling krijgen in een veranderende wereld uiteraard te maken met invloeden van buitenaf, zegt De Zeeuw, die hun weerslag hebben op opgave en aanpak. ‘Toepassing van ICT, bijvoorbeeld, kan leiden tot grote, structurele veranderingen in productiemethoden in de ruimtelijke economie en mobiliteit. Die op hun beurt de dynamiek van het vastgoed beïnvloeden. Hoe en wanneer dat gaat gebeuren is nu nog niet te zeggen. Dit is braakliggend onderzoeksterrein.’

Een interessante tendens waaraan de crisis debet is: doordat masterplannen globaler zijn, worden de samengesmolten schalen van gebiedsontwikkeling en projectontwikkeling uit elkaar getrokken. ‘Selectiviteit, ook met het oog op voorinvesteringen, is nu het devies.’ Plekken dicht bij de stad zijn inderdaad kansrijker. Het gaat er dus om te ontdekken waar de grenzen liggen voor exploitabele ontwikkeling. Ook zijn er nichemarkten ontstaan, zoals (collectief) particulier opdrachtgeverschap en ontwikkeling gekoppeld aan exploitatie, die volgens De Zeeuw soms abusievelijk worden beschouwd als volwaardige alternatieven voor beproefde werkwijzen. Veel partijen, met veel ideeën, roeren zich. ‘Maar als er geen geld achter zit, komt er weinig van de grond.’ Nieuwe verdienmodellen? De Zeeuw ziet ze in zijn vakgebied niet terug. Wel heeft herbestemming van vastgoed een hoge vlucht genomen en is tijdelijk gebruik geëvolueerd, zegt hij.

‘Waar ruimte wordt gegeven en regels worden versoepeld, kunnen tijdelijke initiatieven uitgroeien tot meer substantiële vormen van ontwikkeling.’ In doorgeslagen risicobeheersing en een woud van maatschappelijke kosten–batenanalyses ziet De Zeeuw weinig heil. ‘Publieke afwegingen, die niet vanzelfsprekend in euro’s zijn te vangen, moeten worden overgelaten aan het openbaar bestuur.’ Dat de dagelijkse praktijk complexer is geworden, wil nog niet zeggen dat die complexiteit moet worden omarmd. ‘Houd het eenvoudig waar dat kan.’

Probleem of gegeven?

Of de toegenomen leegstand van kantoren (17% in 2014) een structureel maatschappelijk probleem dan wel een goeddeels private aangelegenheid betreft, is onderwerp van de afrondende discussie. In het publiek gaan stemmen op die deze tendens als een risico voor economische stabiliteit en publiek belang beschouwen, zie bijvoorbeeld de vastgoedportefeuilles van pensioenfondsen, terwijl de sprekers leegstand eerder als een gegeven zien, met vervelende consequenties voor betrokken partijen. Of, zoals dagvoorzitter Norbert Bol (Grontmij Capital Consultants) bondig samenvat: ‘Een goede belegger heeft leegstand vastgoed allang afgewaardeerd.’

De VOGON PropertyNL Research Award 2014 is tijdens het symposium uitgereikt aan Ingrid Janssen (TiasNimbas), Pauline van den Berg (TU Eindhoven) en Aloys Borgers (TU Eindhoven), auteurs van het artikel "Belevingskenmerken van binnenstedelijke winkelgebieden".