



ROMagazine

30-09-2021

Terwijl professionalisering nodig is, rukken de amateurs op

Friso de Zeeuw

We zien een groeiend leger zijinstromers, doorgaans vermogende particulieren die zich op het ‘vastgoed’ storten, omdat daar wat valt te verdienen. In de complexere projectontwikkeling, laat staan gebiedsontwikkeling, valt deze categorie door de mand, schrijft Friso de Zeeuw. 'Deze lastige stoorzenders in de woningbouwplanning bezorgen gemeenten handenvol werk.'

In een vorige column schetste ik de factoren die bij gemeenten de doorslag geven om met kwaliteitsbehoud de woningbouw te versnellen. Veel lezers herkenden zich in het geschetste beeld. Sommigen voegden de vraag toe: en marktpartijen dan? Kun jij daar ook zo'n beknopte, kritische analyse op loslaten? Een terechte vraag, die ik nu beantwoord.

Ik begin met een grofstoffelijke tweedeling. We onderscheiden enerzijds professionele partijen: ontwikkelaars, bouwende ontwikkelaars, ontwikkelende beleggers en corporaties die nog een ‘ontwikkelpoot’ hebben.

Aan de andere kant zien we een groeiend leger zijinstromers, doorgaans vermogende particulieren die zich op het ‘vastgoed’ storten, omdat daar wat valt te verdienen. In de complexere projectontwikkeling, laat staan gebiedsontwikkeling, valt deze categorie door de mand. Ze kunnen en willen niet samenwerken met gemeenten en andere stakeholders, het begrip kostenverhaal is hen onbekend en ze willen hun kavel zo snel mogelijk volproppen met kleine appartementen.

Deze lastige stoorzenders in de woningbouwplanning bezorgen gemeenten handenvol werk. Hier past de gemeente een stevige aanpak, tot aan de rand van het juridisch toelaatbare.

Ook professionele partijen hebben hun tekortkomingen. Een deel van de nieuwe, veelal jonge, medewerkers heeft onvoldoende kennis van en affiniteit met de gemeente, de politiek en de publieke zaak in het algemeen. Naast het maken van vliegrepen, zou ik het investeren in interne en externe opleidingen met hoofdletters willen schrijven.

Te duur inkopen beperkt zich niet tot de amateurs. Ook professionele partijen maken zich daaraan schuldig, vooral bij opgaande conjunctuur. Het geïnvesteerde kapitaal moet natuurlijk worden terugverdiend en dat geeft spanning met de gemeente. Deze stelt gerechtvaardigde eisen wat betreft woningbouwprogrammering en kwaliteit van gebouwen en omgeving. Zolang gemeenten niet alle eisen ongebreideld stapelen, moeten zij in deze situaties hun poot gewoon stijf houden. Vertraging van de planvorming en bouwproductie zijn dan het vervelende maar onvermijdelijke gevolg.

Als derde element noem ik de te grote afstand tussen de mooie verhalen en het feitelijk handelen van ontwikkelaars. Bij commerciële spelers zit een fraai verzorgde etalage in de aard van het beestje. Maar in de langetermijnsamenwerkingsverbanden met overheden dient de kloof tussen het verkoopverhaal en het feitelijk gedrag klein te blijven. Het steeds verder terugschroeven van ambities voedt het (voor)oordeel dat 'de markt' zich kenmerkt door huichelachtigheid en onbetrouwbaarheid.

De meetlat voor marktpartijen komt steeds hoger te liggen. De complexiteit en veelzijdigheid van de opgaven blijft toenemen. De Omgevingswet deelt meer taken toe aan initiatiefnemers, zoals participatie organiseren en onderzoek aanleveren. Het capaciteitstekort bij gemeenten vraagt meer voorbereiding tot en met het maken van het conceptbestemmingsplan. Tegelijkertijd groeit de categorie opportunistische nieuwkomers in aantal en volume die totaal ongeschikt zijn voor deze verbrede taakopvatting. Zie hier de spagaat.

Het is primair aan de bracheorganisaties NEPROM, WoningBouwersNL en IVBN om het kaf van het koren te scheiden door hard te werken aan de verdere professionalisering van de eigen soort.