

16-03-2021

JLL Vastgoeddebat

Uit de praktijk: 'Doorbreek de bestaande RO-structuur'

Voor een toekomstbestendige ruimtelijke ordening van Nederland moeten we grootser denken, grootsere vragen stellen, en niet denken in dogma's maar in combinaties. Dat waren de conclusies bij het vastgoedverkiezingsdebat dat JLL Nederland organiseerde over de ruimtelijke toekomst van Nederland. Doel was om samen met leiders uit de praktijk actiepunten te formuleren voor de formatie van het nieuwe kabinet.

Ruimtelijke prominenten en vastgoedexperts bogen zich bij het JLL Vastgoed Verkiezingsdebat 2021 over de vraag: waar moet het naartoe met de ruimtelijke toekomst van Nederland? Doel was niet om de standpunten van de politieke partijen nog eens uit te leggen en langs de meetlat te houden, maar om vanuit de praktijk te komen tot belangrijke ruimtelijke aandachtspunten voor het nieuwe kabinet.

'Ruimtelijke ordening en vastgoed zijn leidende thema's in de verkiezingen van 17 maart. Het is goed dat er zo veel aandacht voor is', zegt Pieter Hendrikse, CEO JLL Nederland. 'Tegelijkertijd zijn het thema's van de lange adem, die de vierjarige politieke cyclus overstijgen. Woningen die we nu bouwen, staan er nog minstens vijftig jaar. We hebben dus een geweldige kans om met elkaar, als experts en als burger, aan de ruimtelijke toekomst van Nederland te werken.'

De belangrijkste conclusies uit het debat:

1. Durf grote vragen te stellen...

Tot 2030 zijn een miljoen extra woningen nodig. Verder willen we in 2030 de helft minder CO2 uitstoten ten opzichte van 1990. Dat zijn urgente doelen. Maar voor een daadwerkelijk toekomstbestendige ruimtelijke inrichting van Nederland moeten we breder en verder kijken. We moeten nadenken over fundamentele vragen als: 'moeten we eigenlijk nog wel in laaggelegen gebieden bouwen?' De zeespiegelstijging is namelijk één van de meest structurerende elementen van de toekomst, geeft Herman Wijffels, onder meer formateur Balkenende IV en voormalig voorzitter van de SER, en voorzitter hoofddirectie Rabobank.

Een fors opgetuigd ministerie van Ruimtelijke Ordening, of Ruimte en Wonen, heeft als taak om te sturen op dergelijke vraagstukken. 'In een regeerakkoord moeten we de grote overkoepelende ruimtelijke uitgangspunten formuleren', zegt Johan Remkes, oud-minister BZK, voormalig Commissaris van de Koning en voormalig waarnemend burgemeester Den Haag.

Zonder die overkoepelende langetermijnvisie en -sturing heeft soebatten op de vierkante kilometer weinig zin. Het ministerie moet ook niet bang zijn om harde ruimtelijke keuzes te maken. Er liggen veel opgaven, die allemaal ruimtelijke druk uitoefenen. Remkes: 'Niet alles kan, zo simpel is het.' Friso de Zeeuw, emeritus hoogleraar Gebiedsontwikkeling aan de TU Delft gaat nog een stapje verder: 'Ruimtelijke ordening is oorlog. Het is een belangenstrijd, die steeds feller wordt gevoerd.'

'Ruimtelijke ordening is oorlog. Het is een belangenstrijd, die steeds feller wordt gevoerd'

2. ...maar ga nu al aan de slag

Remkes is stellig: wat hem betreft hoeft het regeerakkoord niet direct op alle ruimtelijke vragen een concreet antwoord te bieden. Sterker, een 'dichtgetimmerd' regeerakkoord is niet de oplossing, het mag een schets op hoofdlijnen zijn.

Ook moeten we volgens hem niet wachten totdat een nieuw ministerie bestaat voor de aanpak van urgente crises als de wooncrisis en de klimaatcrisis. 'Als je een ministerie wil met zware coördinerende bevoegdheden, dat verder gaat dan de papieren tijgers van de afgelopen jaren, ben je een aantal jaar bezig. Nu al moeten we dus hard doorbouwen en vergroenen.'

3. Denk niet in buiten- of binnenstedelijke dogma's

Leidend thema in de ruimtelijke ordening anno 2021: het binnen- of buitenstedelijk bouwen. De politieke partijen zijn verdeeld over dit thema. Maar de consensus in het debat: je hebt allebei nodig, afhankelijk van lokale context. De Zeeuw: 'Het zal ongeveer fifty-fifty moeten zijn. Nu is het te veel geconcentreerd in de stad en kost het te veel moeite om uitleglocaties te zoeken. Dat moet anders met het nieuwe kabinet.' Daarvoor hoeft geen natuur te sneuvelen volgens hem, landbouwgronden lenen zich prima voor woningbouw.

De verdeling heeft niet alleen te maken met de beschikbare binnenstedelijke ruimte, maar ook met de woningbehoefte. Eengezinswoningen zijn geliefd, maar het idee dat elke Nederlander het gelukkigst wordt van een gezinswoning met tuin, is volgens Hester van Buren, voorzitter bij corporatie Rochdale, niet waar. 'Stedelijk wonen blijft van belang. De dynamiek van de stad is een onderdeel van de blijvende vraag naar wonen in de stad.'

'De dynamiek van de stad is een onderdeel van de blijvende vraag naar wonen in de stad'

Voor verdichting bestaan nog voldoende mogelijkheden, stelt Peter van der Gugten, directeur Heijmans Vastgoed, bijvoorbeeld in wijken uit de jaren '60 en '70. 'Dat zijn nu erg homogene wijken, met een concentratie van mensen met minder kansen. Daar een gemengd bestand toevoegen is een mooie kans.' Die insteek sluit aan bij het sociale aspect van woningbouw. Met alleen stenen kom je er niet, aldus Carolien Gehrels, European Director Big Urban Clients bij ARCADIS. 'We moeten werken aan een diverse stad, met gedifferentieerde wijken. Dat is heel belangrijk, zodat bewoners ook wooncarrière kunnen maken.'

4. Werken en wonen gaan samen

Een gevaar bij binnenstedelijk bouwen is dat het bedrijvigheid wegdrukt. Dat terwijl werk juist het bestaansrecht van de stad is. 'Amsterdam transformeert bijvoorbeeld 450 hectare aan

bedrijventerreinen tot woningen’, zegt De Zeeuw. ‘Waar moeten die bedrijven dan heen?’ ‘Bedrijvigheid is een essentieel onderdeel van het wonen’, stelt Picnic-oprichter en ceo Michiel Muller. Wijken bouwen met enkel woningen is volgens hem niet goed voor de leefbaarheid. ‘De lol van het wonen gaat er dan vanaf’. Bovendien: niet iedereen heeft een auto, dus nabijheid van werk blijft belangrijk.

Beleggers staan open voor investeren in bedrijvigheid, met oog voor niet alleen een financieel, maar ook een maatschappelijk rendement. Volgens Sophie van Oosterom, Global Head of Real Estate bij Schroders Investments, kan juist een divers gebied prikkelend zijn voor geldschieters. ‘Beleggen in gemengde buurten is juist enorm interessant. Het is een uitdaging, maar zo komt ook groei tot stand. Beleggen in een dynamische buurt is zeer aantrekkelijk.’

‘Beleggen in gemengde buurten is juist enorm interessant’

5. Zonder extra geld voor goede inrichting zijn we nergens

Een nieuw ministerie voor ruimtelijke ordening is een goed begin volgens de aanwezigen, maar alleen sturingskracht is niet genoeg. ‘Als we die één miljoen woningen per 2030 willen bouwen, hebben we vooral ook middelen nodig voor de noodzakelijke infrastructuur’, zegt Van der Gugten. ‘Dat geldt voor zowel binnenstedelijke als buitenstedelijke locaties.’

Vanuit de huidige Woningbouwimpuls is nu één miljard euro beschikbaar voor publieke onrendabele toppen. Van der Gugten: ‘Dat klinkt als veel, maar het valt in het niet bij de middelen die voor de Vinexlocaties in de jaren negentig beschikbaar waren. Daar was vier à vijf miljard euro mee gemoeid, primair voor infrastructuur.’

De conclusie: voor een integrale aanpak van ons actuele ruimtevraagstuk in heel Nederland moeten we grootser denken, grootsere vragen stellen, niet denken vanuit bestaande hokjes, maar gezamenlijk vanuit een algemeen belang Nederland opnieuw inrichten. Hendrikse: ‘We treden een nieuwe fase in van wonen, werken en samenleven in Nederland.’

De deelnemers

*Onder leiding van Rick Nieman bespraken **Hester van Buren** (voorzitter raad van bestuur bij woningcorporatie Rochdale en bestuurder van corporatiekoepel Aedes), **Peter van der Gugten** (directeur Heijmans Vastgoed) en **Friso de Zeeuw** (emeritus hoogleraar Gebiedsontwikkeling aan de TU Delft) de woningmarkt.*

***Carolien Gehrels** (European Director Big Urban Clients bij ARCADIS), **Sophie van Oosterom** (global head of real estate bij Schroders Investments) en **Michiel Muller** (oprichter en ceo Picnic) bogen zich over de toekomst van werken.*

***Johan Remkes** (voormalig minister BZK en vicepremier, staatssecretaris van Volkshuisvesting, Commissaris van de Koning, waarnemend burgemeester van Den Haag en voorzitter adviescollege Stikstofproblematiek) en **Herman Wijffels** (onder meer formateur Balkenende IV, voormalig voorzitter van de SER en voorzitter Hoofddirectie Rabobank) sloten het debat af met reflectie.*