

24-6-21

‘Een Rijksontwikkelbedrijf zorgt niet ineens voor meer expertise’

De eventuele komst van een Rijksontwikkelbedrijf kan de uitvoering van de woningbouwopgave slechts beperkt versnellen. Hooguit als financier. Maar of daarvoor een hele nieuwe organisatie uit de grond moet worden gestampt, is de vraag, vindt adviseur gebiedsontwikkeling en emeritus hoogleraar Friso de Zeeuw.



Foto: Eran Oppenheimer

Moet er een Rijksontwikkelbedrijf (ROB) komen? Minister Ollongren van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) lanceerde dit proefballonnetje in de [Nationale Omgevingsvisie \(NOVI\)](#), die zij september vorig jaar naar de Tweede Kamer stuurde.

Tegelijkertijd kondigde zij een onderzoek aan dat zich richt op ‘nut en noodzaak (en consequenties) van eventuele aanpassing van bestaande instrumenten op het vlak van actief grondbeleid en van mogelijke nieuwe instrumenten, zoals een Rijksontwikkelbedrijf’. Deze studie, die deels wordt uitgevoerd door een extern bureau, is bijna klaar. Over een paar weken ontvangt de demissionair minister – of een van haar opvolgers – de uitkomsten.

- Lees ook: [Rijksontwikkelbedrijf: panacee of paard van Troje?](#)

Experts

Daarop vooruitlopend liet Cobouw [twee weken geleden](#) drie experts over dit plan aan het woord – hoogleraar gebiedsontwikkeling Co Verdaas; Jan Fokkema, directeur van de

Neprom, de vereniging van projectontwikkelaars; en Annius Hoornstra, voorzitter van de Vereniging van Grondbedrijven.

Friso de Zeeuw, adviseur en emeritus hoogleraar gebiedsontwikkeling en voormalig directeur nieuwe markten bij Bouwfonds Gebiedsontwikkeling (BPB), heeft zo zijn eigen ideeën over nut en noodzaak van een ROB. Op verzoek zet hij die graag uiteen.

Moet er volgens u een ROB komen?

“Waar we echt tekortkomen is aan de financieringskant. De knowhow is er wel, zij het krap. Dat laatste vooral bij gemeenten. Maar door een ROB in het leven te roepen, krijg je niet ineens meer expertise. Want, waar zou die vandaan moeten komen? Er is nu al schaarste; die mensen zijn er niet. Als ik nu kijk naar het [Rijksvastgoedbedrijf](#), dat je zou kunnen zien als een soort voorloper van een ROB, dan ben ik van de expertise van die club toch niet heel erg onder de indruk. Wil je op dit gebied iets toevoegen, dan moet zo’n ROB excellent worden bemenst – als je dat al zou willen. Dat gaat je niet lukken. Die mensen zitten nu bij gemeenten, dan zuig je die nog verder leeg, dat moet je niet willen. En je krijgt ze niet van commerciële ontwikkelaars. Daar kun je wat betreft arbeidsvoorwaarden niet tegenop.”

Dan blijft er dus weinig over...

“Er zit wel een gat op het gebied van risicodragende grondontwikkelingen. Er zijn maar [een paar grote ontwikkelaars](#) die voldoende middelen hebben om zelf die grote financieringen – de badkuip zeg maar – te vullen. BNG Bank deed dat nog wel, maar is daar voor een groot deel mee gestopt.”

Dat geldt ook voor de andere banken?

“Banken houden hier niet van. Die beginnen te trillen bij zo’n grote, langjarige, risicodragende gebiedsontwikkeling. Het is inmiddels weer iets minder, omdat het weer goed gaat, maar bij een crisis weten ze niet hoe snel ze de kuierlatten moeten nemen.”

Gemeenten kunnen dat ook niet meer behappen?

“We weten dat nog maar minder dan een derde van de gemeenten een structureel [actief grondbeleid](#) voert. Dat zie ik niet veel meer worden de komende tijd, want die staan ook financieel onder druk. Dan kun je zeggen: gemeenten lenen tegenwoordig voor niets. Maar die kennen ook hun eigen boekhoudvoorschriften en moeten ook maar willen, gezien de risico’s en de taakopvatting. Dan is het aan de markt om die financiering te arrangeren.”

Hebben ontwikkelaars daar dan wel geld voor?

“De meesten willen wel, maar hebben de middelen niet. Kijk, een [BPD](#) heeft een hele ruime financieringsmogelijkheid vanuit de moeder – Rabobank, red. Dat hebben de meeste anderen niet. En ontwikkelende beleggers, zoals een [Amvest](#), kunnen dat ook. Maar de meeste beleggers zijn weer vaak niet van grootschalig risicovol investeren. Bij die grote locaties ga je er voor tien of twintig jaar in.

Daar hoeft je volgens u dus geen ROB voor op te tuigen?

“Niet per se. Noem het voor mijn part het Rijksfinancieringsbedrijf. Of je brengt het onder bij een van de bestaande financieringsclubs die het Rijk nu heeft – Invest-NL bijvoorbeeld, de investeringsbank van de overheid. Maar de nadruk ligt op een partij die de financiering levert en dat terugkrijgt met rente die is gerelateerd aan het risicoprofiel van de betreffende ontwikkeling. Dat is wat we naar mijn idee nu wel missen. Dat zou je kunnen koppelen aan een speciaal loket. Grondexploitatie is natuurlijk wel een speciale tak van sport.”

Zijn die mensen dan wel te vinden?

“Je hebt daarvoor alleen een paar goede kredietbeoordelaars en inhoudelijke veteranen nodig. Die aanvragen gaan vervolgens naar een kredietcommissie. Die beoordelaars doen dan louter de financiering en hebben verder geen dagelijkse bemoeienis met het project. Dat hebben ontwikkelaars wel, waardoor er veel meer nodig zijn.”

Co Verdaas, uw opvolger, opperde ook nog dat een ROB de minister kan helpen knopen door te hakken als partijen er onderling niet uitkomen. Hoe kijkt u daar tegenaan?

“Meestal ben ik het met mijn opvolger eens, maar daar zie ik niets in. Daar heb je geen apart ROB voor nodig, maar goede ambtenaren bij het departement zelf. En wat hulpjes in de huishouding die kunnen bemiddelen bij conflicten. Een knoop doorhakken in de vorm van het geven van een aanwijzing of het nemen een projectbesluit is een typisch politiek-bestuurlijk besluit van de minister.”

Wat is volgens u een goed voorbeeld van een potentiële woningbouwlocatie waar een ROB als financier het verschil kan maken?

“Dan denk ik aan [Rijenburg, het gebied aan de rand van Utrecht](#), in de oksel van de A2 en de A12. Co – Verdaas, red. – refereerde in het stuk aan het voorbeeld uit Kopenhagen, waar beleggers en ontwikkelaars met overheidsgarantie hebben besloten het ov-net uit te breiden om zo tot ontwikkeling te komen. Rijenburg is op zich omstreden, maar gaat er wel komen, daar ben ik van overtuigd. De minister weigert een aanwijzing te geven en beroept zich daarbij onder meer op de hoge kosten van de ontsluiting. Die ontsluiting is voor een deel uit de grondexploitatie te bekostigen, maar ook de overheid moet stevig investeren. Markt en overheid kunnen samen het plan maken. Ik zie een mooie coproductie voor me. Daar zou je dit model goed kunnen testen.”