

## Friso de Zeeuw

# ‘Afstoten, wachten of omkatten’

Leidt de kredietcrisis tot blijvende schade in de Vogelaarwijken? Friso de Zeeuw, praktijkhoogleraar gebiedsontwikkeling en directeur van Bouwfonds denkt van wel. ‘Wie de rentetikker in zijn mik heeft, is de pinet.’

TEKST JAN-WILLEM WESSELINK  
FOTOGRAFIE ROELOF POT

› ‘Complexe binnenstedelijke gebiedsontwikkelingsopgaven, bijvoorbeeld de herontwikkeling van oude wijken of spoorzones, zijn multifunctioneel en langdurig. Er is bovendien sprake van veel participanten en van een complex geheel aan regelgeving. Kortom, het is op allerlei manieren ingewikkeld en het vergt een investeringsbereidheid voor de lange termijn. De kredietcrisis doorkruist dit’, stelt Friso de Zeeuw. ‘Door de kredietcrisis kijken investeerders naar de korte termijn en willen ze kleinere risico’s lopen. De crisis werkt als gevolg daarvan als een verkleiningsmachine, die zowel het project zelf als de duur van het project verkleint. Grote projecten worden daarom nu in stukken geknipt wat haaks staat op de kern van gebiedsontwikkeling, namelijk de integrale benadering.’

Een ander essentieel element van gebiedsontwikkeling is verevening tussen rendabele en minder rendabele elementen van het project, legt De Zeeuw uit. ‘Dat wordt veel lastiger als het grote project in partjes wordt opgeknipt. Bovendien staan de traditioneel rendabele delen, bijvoorbeeld de koopwoningen, momenteel onder druk. Hierdoor kunnen minder rendabele delen van het groter project niet of pas veel later worden ontwikkeld. Maar, er is ook een positief effect. De discussies tussen de partijen in een gebiedsontwikkelingstraject worden namelijk directer en marktcontraire ontwikkelingen vallen door de mand. Dat is de plus, maar die weegt natuurlijk niet op tegen de minpunten.’

### Wat zien we hier nu al van?

‘Het leidt heel direct tot een verbrokkeling van projecten en tot delen van een gebied die onaf zijn. Kijk maar in het centrum van Den Haag, waar in het Beatrixkwartier met verschillende snelheden wordt gewerkt. Daar moet je nu letterlijk door de troep lopen om van het ene deel in het andere te komen. Het wordt versnipperd opgeleverd.’

## REACTIE

### ‘Zet in op creatieve economie’

Kees Fortuin (Instituut voor Sociale Gebiedsontwikkeling): ‘Er is denk ik wel meer mogelijk – en meer nodig ook – dan Friso de Zeeuw zegt. Gebiedsontwikkeling is traditioneel georganiseerd rond bouwprocessen, maar misschien is er een andere manier van kijken nodig. In de broedplaatsen creatieve economie zie je dat via sociale processen geleidelijke upgrading en waardeverhoging mogelijk is, zeg maar van broedplaats tot place to be. Als er in een wijk een interessante sociale en economische dynamiek ontstaat, dan leidt dat tot meer mogelijkheden om te investeren. In dat proces kan een wijk in de lift komen. Wat met creatieve economie kan is ook mogelijk met sociale processen in het algemeen. In de bestaande grootschalige aanpak worden heel gemakkelijk kleinschalige belangrijke sociale processen vermorzeld. Bovendien lijkt het mij dat de kredietcrisis laat zien dat er aan deze manier van werken grote risico’s kleven. Waarom nemen we de crisis niet te baat om met voorrang een geloofwaardige organische aanpak van stedelijke vernieuwing neer te zetten? Dat lijkt me een duurzamer oplossing.’

Kees Fortuin is directeur van het Instituut voor Sociale Gebiedsontwikkeling

### Leidt dat ook tot blijvende schade?

› ‘Dat denk ik wel. Neem bijvoorbeeld de revitaliseringswijk Nieuw Crooswijk in Rotterdam. Daar is de sloop van een bepaald complex nu met anderhalf jaar uitgesteld. De reden daarvan is dat de nieuwbouw is uitgesteld en de gemeente geen braakliggende grond wil. Waarom is de nieuwbouw uitgesteld? De ontwikkelaar wil pas aan het werk als hij 70 tot 80 procent van de koopwoningen die daar moeten komen, heeft verkocht. Dat is veel meer dan de 50 procent die in een hoogconjunctuur acceptabel wordt geacht. Bovendien is juist in het middensegment – waar we het hier over hebben – de markt lastig.’

### Maar over anderhalf jaar gaan ze verder?

‘Het uitstel heeft verregaande gevolgen. Even los van het specifieke voorbeeld, kun je je natuurlijk voorstellen dat dat invloed heeft op de andere ontwikkelingen in de wijk, die zullen er door vertragen. En het leidt zo ook tot sociale onzekerheid. In het algemeen zie je dat programma’s worden aangepast. Dan gaat om verschuiving van koop naar huur. En tot een verschuiving naar een goedkoper koopsegment. In economisch sterke gebieden lopen woningen met een verkoopprijs tot circa 220.000 euro nog wel. Er komen dus meer huurwoningen en meer goedkopere woningen op de markt. Dat is gunstig voor bepaalde groepen op woningmarkt. Aan de andere staat de kwaliteitsverbetering onder druk op woning-, voorzieningen- en planniveau, terwijl je juist kwaliteit nodig hebt. Een ander gevolg is dat je ziet dat de discussie over het nut van sloop met vervangende nieuwbouw weer opblaait. Links maakt daar

- › momenteel in de Kamer een heel punt van. Maar het terugdraaien van plannen is volgens mij de dood in de pot. Het renoveren van dat type woningen, flats uit de jaren '50 en '60 in de Vogelaarwijken, lost het probleem nooit op. Het is goed geld naar kwaad geld brengen.'

*Hoe kan het dat de crisis er zo hard in hakt? Een goed plan kan toch tegen een beetje tegenwind?*

'Je zegt het goed. Een "beetje" tegenwind moet kunnen. Je houdt in gebiedsontwikkelingsprocessen rekening met een dip om de zeven jaar. Kijk maar naar 2001 en 2002, toen ging het ook minder. Maar wat er nu gebeurt, is van een andere orde. Eerlijk is eerlijk, ik heb het zelf ook niet zien aankomen. Je hebt natuurlijk profeten die nu zeggen dat ze alles hadden voorspeld, nou ik niet.'

*Stel, je hebt geïnvesteerd in zo'n project, wat kun je dan doen?*

'Wie met geld in zo'n project zit, heeft theoretisch drie opties: afstoten aan gemeente of corporatie, wachten of omkatten naar goedkopere opzet in de hoop dat het project zo wel afzetbaar zal zijn. Dat lijkt een keuze, maar is het veelal niet. Je wordt vaak door omstandigheden gedwongen om een beslissing te nemen. Als er geen afzet is, moet je wel wachten. Maar dat houdt natuurlijk een keer op. Simpelweg: wie de rentetikker in zijn mik heeft, is de pineut.'

*Of moet de overheid bijspringen?*

'Ik vind het gewoon gênant hoeveel er van de rijksoverheid en gemeenten wordt verwacht. Jarenlang moest de private sector niets ››

## REACTIE

### 'Pas echte schade als maatschappelijk middenveld zich terugtrekt'

**Eric Hof (Oranjewoud):** 'De vraag die Friso de Zeeuw krijgt voorgelegd, is of de kredietcrisis schade berokkent aan de Vogelaarwijken. Een voorzichtig ja is zijn antwoord. Daarbij gaat hij vooral in op de effecten van de crisis voor de fysieke kant van de opgave waar genoemde wijken voor staan. Uiteraard heeft minder bouwen met alle geschetste gevolgen van dien zo zijn impact op deze wijken. Maar of dit nu blijvende schade oplevert? De kern van de problematiek in deze wijken zit hem veelal op het sociaal-economische of (inter)culturele vlak. Indien de kredietcrisis leidt tot een terugtrekkende beweging van gemeenten en maatschappelijk middenveld – die zeker in vergelijking met een ontwikkelaar langduriger betrokken zijn bij deze wijken – zou de schade vele malen groter zijn. Pas dan zou een wijk daadwerkelijk in de steek worden gelaten. Het verlaat of minder opleveren van woningen is vooral vervelend voor de plannenmakers. En voor de bewoners. Ach, na zo'n tien jaar wachten maakt een jaartje extra ook niet meer uit...'

*Eric Hof is senior adviseur Gebiedsontwikkeling bij Oranjewoud*

*Gemeenten hebben toch niet als taak om geld te verdienen?*



> hebben van overheidsbemoeyenis en nu het minder gaat, weten projectontwikkelaars en vooral bouwers niet hoe snel ze op schoot van de gemeente of het rijk moeten kruipen. Dat vind ik niet zo'n sterke vertoning. Het is ook niet reëel. Alle ogen zijn gericht op Kwatta, maar je moet je niet te veel voorstellen van de rol van de overheid in deze crisis. Gemeenten zitten bijvoorbeeld zelf ook vast in de grondexploitatiecontracten, de crisis raakt hen ook direct en ze kunnen dus helemaal geen reddende engel zijn. En de mogelijkheden van het rijk zijn beperkt.'

#### Geen overheidsbemoeyenis dus?

'Het wel interessant om te kijken wat er gebeurt. Neem de gemeente Den Haag waar wethouder Norder eist dat er niet aan projecten wordt gemorrelt. Wie dat wel doet, mag van hem vertrekken. Tja, wat kun je nu met zo'n opmerking? Daar moet de branche kennelijk zenuwachtig van worden. Of neem de gemeenten in Twente die juist nu de grondprijzen willen verhogen, dat vind ik ook het foute signaal. Aan de andere kant staat Rotterdam, die juist naar de ontwikkelaars toe stapt en vraagt welke rol zij kunnen spelen. Er is dus niet één reactie vanuit het lokale niveau, er zijn meerdere geluiden.

De rijksoverheid heeft onlangs de WSW-garantie verhoogd, waardoor de speelruimte van corporaties is vergroot. Geen slechte stap, maar verwacht er vooral niet te veel van. Woningcorporaties kun-

## 'Friso de Zeeuw GAAT VOORBIJ AAN DE sociaal-economische of interculturele KANT VAN HET PROBLEEM'

nen immers alleen investeren als ze het geld hebben, als er cashflow is. Maar als, zoals nu, de verkoopprogramma's stagneren, dan kunnen ook zij niet veel. Overigens ligt een beperkt deel van de oplossing wel bij de corporaties. Zij kunnen blijven investeren in de Vogelaarwijken. Ook omdat daar publieke middelen voor beschikbaar zijn. Daardoor is het perspectief voor dat type gebiedsontwikkelingen niet zo heel ongunstig, zeker in vergelijking met bijvoorbeeld kanaalzone- of spoorontwikkelingen.'

#### Levert een sterkere – financiële – overheidsbemoeyenis de gemeente ook wat op?

'Ik vind dat een rare, irrelevante vraag. Gemeenten hebben toch niet als taak om geld te verdienen? Hun taak is een krachtige, vitale stad

## REACTIE

### 'Proactieve houding is nodig'

Frank Wassenberg (Nicis Institute) 'Friso de Zeeuw schetst een goed beeld van de gevolgen van de economische crisis voor de herstructureringswijken. De vraag is vervolgens of we daar nou iets aan kunnen doen. In slechte tijden kijken mensen naar de overheid. Kijk maar naar de steun aan de banken. De oude econoom Keynes wordt weer uit de kast gehaald en er wordt verwezen naar Roosevelt's New Deal. Bij de vorige grote crisis begin jaren tachtig namen de woningbouwverenigingen, toen nog meer overheidsgestuurd, onverkoopbare koopwoningen over. Maar De Zeeuw constateert terecht dat de overheid geen almacht is.

Het is de vraag wat de overheid wel kan doen om de schade van de economische crisis te beperken. Een time-out in de herstructurering kan geen kwaad, als het maar niet te lang duurt. Rijkssteun om de woningmarkt op gang te houden komt regelmatig in het nieuws, bijvoorbeeld via de overdrachtsbelasting, garanties of maatregelen die dubbel huizenbezit ontlasten. Gemeenten zullen moeten accepteren dat opbrengsten teruglopen, maar hoeven niet achterover te leunen. Ze kunnen bouwprojecten naar voren trekken of garanties geven voor lokale sleutelprojecten. Ze kunnen ook alle randvoorwaarden regelen voor als de markt weer aantrekt (vergunningen, onderzoek, planvorming). Meer creativiteit is nodig: koppel bijvoorbeeld de mobiliteitscentra aan projecten voor energiebesparing in de wijken. Momenteel wordt er veel gewacht, op elkaar, op betere tijden, tot meer duidelijk is. Overheden kunnen meer leren van elkaar. Een proactieve houding is juist nu nodig.'

Frank Wassenberg is programmaleider Wonen bij Nicis Institute

te maken. En dat leidt tot meer OZB-inkomsten, meer winkelbezoek, meer cultuur. Dat zijn afgeleide positieve effecten die uiteindelijk ook geld opleveren. Maar die berekeningen vind ik vaak erg geforceerd. Natuurlijk is een goede bedrijfseconomische onderbouwing van een plan essentieel, omdat het megalomane plannen tegenhoudt, maar soms overheerst de dictatuur van de grondexploitatie te sterk.'

#### Toch, doorredenerend op uw antwoord: Moet de overheid zich überhaupt wel bezighouden met de financiële kant van ruimtelijke ontwikkelingen?

Twijfelend: 'Ja, dat vind ik wel. Er is een school die zegt: scheidt die dingen nou, haal die grondexploitatie helemaal weg bij gemeenten. Ik ben niet van die school. Ik ben van het gemengde model, met de zowel gemeentelijke als private grondexploitaties en ook joint ventures. Want de resultaten van deze manier van werken zijn heel behoorlijk en gemeenten worden op deze manier wel bij de les gehouden. Omdat ze weten wat iets kost, blijven ze scherp.'