



RVOB Café Gebiedsontwikkeling in 2020

Gebiedsontwikkeling heeft zich een prominente plek verworven in de Nederlandse ruimtelijke praktijk. Omstandigheden en behoeften veranderen echter, en daarmee de inzichten over gebiedsontwikkeling. Hoe worden gebieden over pakweg tien jaar, in 2020 dus, ontwikkeld? Deskundigen lieten tijdens het RVOB-Café op 7 december vanuit diverse invalshoeken hun licht schijnen over deze zaak. Punt van overeenstemming: we staan aan de vooravond van radicale veranderingen.

Michiel G.J. Smit

Moeilijke marktomstandigheden zorgen ervoor dat projecten anders worden bekeken dan enkele jaren geleden. Dat is naar alle waarschijnlijkheid een tijdelijk verschijnsel, maar voor een deel zullen zaken ook structureel veranderen. Edo Arnoldussen, directeur ontwikkeling bij het RVOB, overziet in een gesproken column de situatie. Hij haalt daarbij onder meer een enquête aan die Deloitte samen met de praktijkleerstoel gebiedsontwikkeling van de TU Delft hield onder 500 professionals. Blijkens deze enquête staan ons de komende jaren ingrijpende en structurele veranderingen te wachten. Zo denkt 70 procent van de ondervraagden dat winst uit grondexploitatie als één van de belangrijkste inkomstenbronnen voor gemeenten zal verdwijnen. Een ander opvallend punt is dat er een vergaande flexibilisering in de planvorming zal optreden. Er zal steeds meer gewerkt worden met globale bestemmingsplannen die meer vrijheid geven om via kleine stappen tot stedelijke transformatie te komen, zo is de verwachting.



Particulier opdrachtgeverschap

De column van Edo Arnoldussen vormt een goed fundament voor de gesprekken die zich met de tafelgasten, onder leiding van Eva Kuit, zullen ontspinnen. Jacqueline Tellinga, planoloog bij de gemeente Almere, denkt dat particulier opdrachtgeverschap de komende jaren een grote vlucht zal nemen, mits daar in het ruimtelijke instrumentarium ruimte voor wordt geboden. De voorspoedige ontwikkeling van het Homeruskwartier in Almere, waar bewoners hun eigen kavel bebouwen, sterkt haar in die overtuiging. 'Ondanks de moeilijke economische omstandigheden blijkt dat de ontwikkelingen zich hier zelfs versnellen. Particulier opdrachtgeverschap is crisisbestendig en voorziet bovendien in een behoefte. De behoefte van mensen om het heft in eigen hand te nemen bij het bouwen van hun huis. Projectontwikkelaars spelen bij zelfbouw geen rol van betekenis meer, al blijft er natuurlijk altijd behoefte aan kant-en-klare woningen.' De angst voor stedenbouwkundige "wild west taferelen" is volgens haar niet gegrond. 'De bewoners krijgen wel alle vrijheid bij het inrichten van hun kavel, maar het bouwrijp maken en positioneren van de kavels blijft een zaak van de gemeente. Daarbij worden uiteraard stedenbouwkundige uitgangspunten in acht genomen.'

Koen Westhoff, directeur bij het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam (OBR), heeft in het Rotterdamse soortgelijke ervaringen als Tellinga. 'De gemeente zal altijd een regierol houden bij het ontwikkelen van woningbouwlocaties, maar de gehele invulling van kavels zullen we moeten loslaten. We kunnen het ons eenvoudigweg niet meer permitteren om als overheid zo dicht op de ontwikkeling





te gaan zitten. Het planinstrumentarium is daarvoor niet meer geschikt.'

Beleggers roeren de trom

Een partij die juist meer bij het proces van gebiedsontwikkeling betrokken zal raken, is de vastgoedbelegger. Dat is althans de verwachting van Henk Jagersma, directievoorzitter van Syntrus Achmea Vastgoed. 'Het wordt steeds moeilijker om de financiering van gebiedsontwikkeling bij banken rond te krijgen in verband met strengere financieringseisen. Ik zie daar een rol weggelegd voor beleggers. Want ondanks de te lage dekkinggraad van bijvoorbeeld de pensioenfondsen, zit er in totaal wel 750 miljard euro in kas. Om die op een verantwoorde manier in vastgoed te investeren, zullen we vroeger in het proces mee moeten praten over projecten. Niet zozeer voor inbreng van creativiteit - die is in ruime mate voorhanden bij ontwikkelaars - maar meer om goed naar het rendement van de investeringen te kijken op een termijn van pakweg dertig jaar.' Jagersma vervolgt: 'Beleggers moeten wat meer uit hun leunstoel komen. Bovendien zullen Nederlandse pensioenfondsen zich meer op de Nederlandse vastgoedmarkt gaan richten. Nu wordt het grootste deel in het buitenland geïnvesteerd, maar vanwege teruglopende rendementen daar is dat al aan het veranderen. Dat zal de komende tien jaar verder worden doorgezet. We moeten daarvoor langdurende partnerships met de overheid aangaan.'

Dat klinkt Edo Arnoldussen als muziek in de oren. 'We hebben beleggers met name hard nodig om binnenstedelijke bouwopgaven van de grond te krijgen. Op dit moment worden woning-

bouwprojecten doorgaans pas gestart wanneer 90 procent van de appartement is voorverkocht aan toekomstige bewoners. Met een dergelijk percentage komen bouwprojecten moeilijk van de grond. Ter adstructie: in Almere worden naar verwachting de komende vijf jaar meer woningen gebouwd dan in Amsterdam. Terwijl je niet kunt zeggen dat er in Amsterdam minder vraag naar woningen is. De lage bouwproductie wordt veroorzaakt door de complexiteit van binnenstedelijke bouwopgaven. Dit pleit eens te meer voor een kleinschalige, "stadsvernieuwingsachtige" aanpak.' Jagersma voegt hier nog aan toe dat daarbij veel meer dan voorheen moet worden gebouwd voor de particuliere huurmarkt. 'Het aandeel particuliere huur is in de loop van de jaren gedaald tot een schamele 3 procent. De overige 97 procent wordt gesubsidieerd. Daar zou verandering in moeten komen. En het transformeren van gebouwen zou veel minder door regelgeving gehinderd moeten worden.'

Met een klap tot stilstand

Henry Meijdam, onder andere voorzitter van de VROM-raad, is niet zo positief over de toekomst van binnenstedelijke woningbouw, ook als de regelgeving hieromtrent drastisch wordt vereenvoudigd. 'Ik denk dat het straks met een grote klap tot stilstand komt, simpelweg omdat de prijs te hoog is voor wat je ervoor krijgt. In het verleden kon de overheid samen met maatschappelijke partners kunstmatige schaarste creëren, maar die tijd is voorbij. We gaan van een aanbodgestuurde naar een vraaggestuurde woningmarkt, dat gaat een grote ommekeer betekenen.' Chris Kuijpers, directeur-generaal bij het ministerie van Infrastructuur en Milieu, beaamt dat. En hij ziet meer fundamentele veranderingen. 'De tijd van



grote opgaven, waarbij alles met alles wordt verbonden en in één plan wordt ondergebracht, ligt achter ons. In de toekomst zorgt de overheid voor de grote structuren; de invulling daarbinnen wordt op een meer organische manier ingevuld.'

Rudy Stroink, directeur van TCN Property Projects, ziet het anders. 'Tussen het creëren van de hoofdstructuur en het invullen van individuele kavels zit nog een heel werkterrein waarmee waarde wordt toegevoegd aan een plek. Vergelijk het met Coca Cola: tussen de productie van de drank en het moment dat het gekocht wordt, zit een heel proces van waardecreatie. Dat vraagt specifieke vakkennis, al hoeft daarvoor niet per definitie te worden gebouwd, en al hoeft dat niet per se door een gebiedsontwikkelaar te worden gedaan. Dat kan ook de overheid of een vastgoedbelegger zijn.' Meijdam voegt hier nog aan toe: 'De rol van de projectontwikkelaar in dit proces gaat drastisch veranderen. De markt voor ontwikkelaars die snel wat euro's willen verdienen en dan weer vertrekken, is aan het uitdunnen. En dat is maar goed ook.'

Moeilijke gebieden

Eva Kuit brengt het onderwerp krimp in de discussie in. Hoe kun je waarde creëren in krimpgebieden? Een relevante vraag, want zoals Chris Kuijpers stelt, zal krimp zich in de toekomst in grote delen van Nederland gaan voordoen. Rudy Stroink acht het heel goed mogelijk om ook in krimpgebieden waarde toe te voegen. Soms juist door gebouwen weg te halen. 'In landelijke gebieden is dat nog wel te doen' zegt Meijdam, 'maar in stedelijke krimpgebieden is dat een zeer kostbare opgave. Wie gaat daar de rekening van betalen?'

Stroink denkt dat het ook in stedelijke krimpgebieden goed mogelijk is om rendabele gebiedsontwikkeling tot stand te brengen. Hij illustreert dat met een TCN-project in Heerlen, waarbij een oude Philips-fabriek is omgevormd tot een gebouw voor zzp-ers en kleine bedrijfjes. 'Dat project loopt prima. Je moet de veranderingen in een gebied zien en daar op inspelen. Daarnaast moet je soms ook gewoon accepteren dat het een tijdje slecht gaat met een gebied. We zijn in ons vakgebied te veel gewend om, als we een probleem zien, het gelijk te willen oplossen.' Meijdam werpt tegen: 'Je moet ook weer niet wachten tot de wal het schip keert. We hebben een democratisch bestel. Als je de problemen te veel laat oplopen, veronachtzaam je als politicus je maatschappelijke taak. Het Hembrug-terrein in Zaandam, een locatie met prachtig industrieel erfgoed en veel ontwikkelpotentie, vind ik in dit verband een goed voorbeeld. Als je daar alle kosten aan de ontwikkelaar toerekent, wordt het onbetaalbaar. Dan kun je er een hek omheen zetten en de komende vijftig jaar niet aankomen. En dan maar hopen dat er tegen die tijd een weldoener opstaat die de ontwikkeling ter hand neemt. Dat is natuurlijk niet wenselijk. Om een dergelijke locatie te ontwikkelen, moeten we wettelijke kaders overboord zetten en alle dogma's en rolopvattingen uit het verleden loslaten. En dat geldt eigenlijk voor de hele ontwikkelpraktijk.' Stroink is het hier niet helemaal mee eens. 'Ik ben juist voor een overheid die strenge regels stelt, die keiharde contouren rond het Groene Hart trekt, die duidelijk zegt wat er niet mag. Het is dan aan marktpartijen om te bedenken wat wel mag.'



Leo Kramer nam deze middag afscheid



Hoe verschillend er ook wordt gedacht over toekomstige gebiedsontwikkeling, geen van de tafelgasten denkt dat alles min of meer op dezelfde manier zal voortkabbelen als de markt straks weer aantrekt. We staan aan de vooravond van grote, radicale veranderingen. Hoe die er precies uit zullen zien, daar moet over tien jaar maar eens een RVOB-Café aan gewijd worden.



Het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf (RVOB) realiseert ruimtelijke en financiële doelen voor het Rijk. We doen dat door (gebieds)ontwikkeling, beheer, aan- en verkoop van rijksgronden en- gebouwen.

Het RVOB-Café is een ontmoetingsplek en platform waar we kennis en ervaringen uitwisselen en debatteren over projecten en daaraan verwante onderwerpen. Het RVOB-Café is eens in het kwartaal.