



'Never waste a good crisis' RVOB Café: gebiedsontwikkeling en de kredietcrisis

De bouwsector is buitenproportioneel getroffen door de economische crisis. Investerings, winstmarges en productiecijfers zijn omlaag gegaan. Voor de praktijk rond gebiedsontwikkeling kan dit niet zonder gevolgen blijven. Fundamentele veranderingen zijn nodig en maken - positief gezien - door de gevoelde urgentie meer kans van slagen dan ooit. Tijdens het RVOB Café op 4 maart werden de gevolgen en mogelijke veranderingen besproken. Dat leverde een aantal interessante perspectieven op.

Michiel G.J. Smit

'Niet elke sector wordt even snel en direct getroffen door de crisis' stelt Bert van Delden vast. Als plaatsvervangend Directeur-Generaal Wonen, Wijken en Integratie bij het ministerie van VROM heeft hij goed zicht op het investeringsgedrag in de gebouwde omgeving. 'In de Grond-, Weg- en Waterbouwsector is de overheid een belangrijke investeerder, daar zijn de budgetten veelal vastgelegd voor de komende jaren. In de utiliteitsbouw is dat al een stuk minder, maar vooral in de woningbouw, en dan met name in de koopsector, zie je een grote vraaguitval. Kopers wachten af, financiers zijn voorzichtiger geworden en de ambitieuze productiedoelstellingen zullen de komende jaren bij lange na niet gehaald worden. Overigens zijn daar wel grote regionale verschillen: in sommige regio's zal de ingezakte vraag structureel zijn, terwijl ik verwacht dat in woningbouwregio's als Amsterdam en Utrecht de vraag binnen enkele jaren weer zal aantrekken.'

Is het kabinetsbeleid effectief?

Dat neemt niet weg dat 'het systeem' momenteel over de volle breedte op zijn grondvesten schudt. Het kabinet heeft daarom al



maatregelen getroffen of in voorbereiding om de negatieve effecten te dempen. Zo zijn er al twee tranches van 100 en 150 miljoen euro ingezet om vergevorderde nieuwbouwprojecten vlot te trekken met subsidies van maximaal 10.000 euro per woning. Is dit een effectieve maatregel? Daar wordt verschillend over gedacht door de aanwezigen. Sommigen zien het als het duwtje in de rug dat net nodig was om de zaak draaiende te houden. Anderen vinden dat commerciële ontwikkelaars maar wat meer op hun winstmarges hadden moeten interen. Edo Arnoldussen, directeur ontwikkeling RVOB, had liever gezien dat de gelden waren ingezet in de vorm van garantiestellingen. '10.000 euro per woning is niet veel, met garantiestellingen kun je meer bereiken. Waarom is dat eigenlijk niet gebeurd?' Van Delden, die bij de totstandkoming van deze regeling betrokken was, legt uit: 'De mogelijkheid is wel overwogen, maar het moest allemaal snel werken. Er was een sfeer van "vrouwen en kinderen eerst" en daarom is deze maatregel eruit gekomen.'

Zwaktes in de bestuurscultuur

Kees Vriesman, na een loopbaan in de publieke en de private sector onlangs waarnemend burgemeester in Den Helder, gaat in zijn voorgedragen column vooral in op zwaktes in de Nederlandse bestuurscultuur en mogelijkheden tot verbetering, onder het motto 'never waste a good crisis'. 'De overheid is de laatste tien tot twintig jaar ongekend sterk teruggetreden en is van afweiger verworpen tot afvinker. Mede als gevolg daarvan is er een totale verkokering opgetreden; ieder bestuursorgaan vinkt zijn eigen lijstjes af. Er is een groot tekort aan kennis en kunde ontstaan op het gebied





van ruimtelijke kwaliteit. Ontwikkelaars zijn meer dan voorheen gericht op kortetermijnwinsten. Burgers hebben een gebrek aan vertrouwen en zijn onzeker over hun besteedbaar inkomen. Van de kant van de politiek ontbreekt het ten ene male aan inspiratie. We moeten deze crisis aangrijpen om hier verandering in te brengen. Op de eerste plaats moeten de bestuurlijke rollen geherdefinieerd worden, vooral op lokaal en provinciaal niveau heeft het ontbroken aan een goede regie. En tenslotte moeten we veel meer naar de bestaande voorraad kijken want daar vinden nieuwe marktontwikkelingen plaats. Burgerparticipatie moet daarbij ruim baan krijgen.' Van Delden sluit zich bij dit laatste punt aan: 'Het is alleen maar goed dat de Vinex-achtige uitbreiding stopt, want dat is niet meer het gewenste type woonmilieu. We moeten deze tijd benutten om nieuwe vormen van productontwikkeling en consumentencontacten uit te proberen.'

De constatering dat er een omslag moet komen van buitenstedelijk naar binnenstedelijk bouwen en investeren in de bestaande voorraad, heeft grote gevolgen voor de werkwijze en de competenties binnen het gemeentelijk apparaat. Onder de aanwezigen was overeenstemming dat er selectiever moet worden omgesprongen met uitbreidingslocaties, om zo de investeringsstromen naar binnen-

stedelijke gebieden te leiden. Zeker voor voormalige groeikernen en gemeenten met een grote Vinex-uitbreidingslocatie betekent dit een complete paradigmawisseling. Gemeenten worden meer een regisseur in kleinere, binnenstedelijke bouw- en investeringsplannen, waarbij veel inbreng is van woonconsumenten.

Inniger contact met de woonconsument

Bob van der Zande, woningbouwregisseur bij de gemeente Amsterdam, ervaart vanuit zijn praktijk ook dat het contact met de woonconsument veel inniger moet worden. 'We hebben in het verleden te veel gewicht toegekend aan stedenbouwkundige kwaliteit zoals eisen ten aanzien van parkeren en het stapelen van functies. Daarbij zijn voorkeuren van de woonconsument onvoldoende onderkend. Dat moet de komende jaren echt anders. Woonvoorkeuren die via gebiedsontwikkelaars worden ingebracht of rechtstreeks door burgers moeten zwaarder mee gaan wegen bij de planvorming.' Arnoldussen is het hier hartgrondig mee eens.

Paul van Joolingen, venoot bij adviesbureau Akro Consult, denkt dat een dergelijke omslag niet alleen wenselijk maar simpelweg noodzakelijk is. 'Niet alleen in de krimpregio's treedt een verandering van een aanbodmarkt naar een vraagmarkt op, maar op



veel meer plekken. In Rotterdam-Zuid is dat feitelijk al het geval, maar ik durf ook de discussie wel aan dat dat in Amsterdam op een aantal plekken staat te gebeuren. In Amsterdam Zuidoost bijvoorbeeld staan sommige koopwoningen al structureel leeg. Om dit bij nieuwe bouwprojecten te voorkomen, moet er meer consumentgericht worden gebouwd.'

Corporaties: investeren in duurzaamheid

Voor de corporatiesector en het huurbeleid zal de crisis eveneens grote gevolgen hebben. Corporaties zullen zich nog meer dan voorheen moeten richten op investeren in de bestaande voorraad. Wilem Krzeszewski, directeur-bestuurder van de Haagse corporatie Staedion, vindt dat de prioriteit daarbij ligt bij investeringen in duurzame en energiebesparende investeringen. 'Hoewel corporaties al veel hebben geïnvesteerd in duurzaamheid en energiebesparing krijgt de woningvoorraad met een nieuwe slag een forse kwaliteitsimpuls. Een impuls die zich voor huurders bovendien vertaalt in lagere woonlasten door lager energieverbruik.'

Door de crisis zijn maatregelen denkbaar die anders niet bespreekbaar zouden zijn geweest. Bijvoorbeeld de inzet van de vermogens van de corporaties. Van Delden: 'Hoewel veel corporaties momenteel liquiditeitsproblemen hebben, is een eigen vermogen van pakweg 180 miljard euro voor de totale sector niet te verwaarlozen. De discussie om dit eigen vermogen af te romen zal ongetwijfeld weer opvlaien. Daar komt bij dat door een mogelijke vernieuwing van het huurbeleid het corporatiebezit ook interessant en verkoopbaar wordt voor beleggers. Arnoldussen oppert dat je scheefwonen

ook zou kunnen aanpakken door het instellen van woonlastenheffing naast de instelling van huursubsidies. 'Dit is begin jaren '80 al eens overwogen in Amsterdam en Rotterdam maar dat is toen niet gelukt. In deze tijden kan het echter een interessante gedachtegang zijn om scheef wonen tegen te gaan.'

En zo waren er tijdens de middag diverse interessante gedachtegangen. De kans dat enkele ervan verder worden doordacht en uiteindelijk in beleid wordt omgezet is momenteel een stuk groter dan onder normale economische omstandigheden. Dat is een positief effect van de crisis waarvan de ernst volgens de aanwezigen moeilijk overschat kan worden. De gevolgen voor de bouwsector zullen structureel zijn, het is dan opportuun wanneer de in te zetten veranderingen dat ook zijn. Never waste a good crisis.

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.