



Debat nationale gebiedsontwikkeling op Provada 2011 Gebiedsontwikkeling buiten gebaande paden

De rijksoverheid was ook dit jaar weer vertegenwoordigd op de toonaangevende vastgoedbeurs Provada. Tijdens een debat op 8 juni 2011 – georganiseerd door het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf (RVOB) en Dienst Landelijk Gebied (DLG) in samenwerking met het ministerie van Infrastructuur en Milieu – werden professionals van diverse pluimage in twee rondes bevraged over veranderende rollen en kansen in gebiedsontwikkeling. Wat houden die veranderingen in en wat betekenen ze in praktijk? Kansen zijn er zeker, maar daarvoor moet wel buiten gebaande paden worden getreden. Zo is een forse afwaardering van veel vastgoed onvermijdelijk om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken.

Michiel G.J. Smit

De komst van het nieuwe ministerie van Infrastructuur en Milieu (I&M) is misschien wel de meest markante verandering die het afgelopen jaar heeft plaatsgevonden. Chris Kuijpers, directeur-generaal Ruimte bij het nieuwe ministerie, is blij met het samengaan van (delen van) de voormalige ministeries van VROM en Verkeer en Waterstaat. 'Ik was en ben voorstander van de fusie. Het is nu veel makkelijker om dingen met elkaar te bespreken en het is prettig dat er één verantwoordelijk minister is waar dat er vroeger twee waren. Je ziet dat bijvoorbeeld bij het MIRT, het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport. Voorheen deden wij de 'R' vanuit VROM, het kostte vervolgens heel wat moeite om voor een goede afstemming te zorgen. Er is nu meer efficiency en daadkracht, en beleidsafwegingen zijn integraler geworden. De burger zal dat in het beleid zeker gaan merken, naast het feit dat er minder rijksambtenaren zijn. Met de Structuurvisie die in voorbereiding is,



Chris Kuijpers



René Buck en wethouder Ewout Cassee

worden diverse taken van het Rijk overgeheveld naar provincies en gemeenten. Ik ben zeer te spreken over de beweging die hiermee in gang wordt gezet.'

Sterker maken wat sterk is

Rijksbetrokkenheid is er nog maar voor een zeer beperkt aantal gebieden waar de meeste economische meerwaarde is te verwachten: sterker maken wat sterk is. Het gaat dan om de Amsterdamse en Eindhovense regio en de Zuidvleugel. Dat wil overigens niet zeggen dat het Rijk als investeerder helemaal terugtreedt – denk alleen maar aan de 130 miljard euro die het Rijk de komende jaren in infrastructuur investeert – maar de manier van betrokkenheid verandert. Het Rijk trekt zich meer terug op de randvoorwaarden, de invulling komt meer van andere partijen. Verder wordt er drastisch gesnoeid in regelgeving. 'Een hobby van mij', zegt Kuijpers hierover. 'Ik denk bijvoorbeeld dat er gesnoeid kan worden in landelijke bepalingen over ammoniak en geur, want dat geldt lang niet overal en kun je dus lokaal oplossen. En ik denk dat zelfs het bestemmingsplan als dé centrale en vanzelfsprekende planfiguur ter discussie zou moeten staan. Past het wel bij de flexibiliteit en de ontwikkelingsgerichte manier van werken waar we zoveel behoefte aan hebben?' Verder voorziet Kuijpers dat de eindgebruiker meer centraal komt te staan in het rijksbeleid. 'We moeten ons meer concentreren op zaken waar ook op langere termijn vraag naar blijft, zoals duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit en bouwen rond stations.' Voor deze nieuwe benadering is het volgens Kuijpers nodig om buiten gebaande paden te treden. 'We zijn nog weleens geneigd om van tevoren te zeggen dat iets niet kan, maar met een experi-



Bart Krol

ment kun je soms het tegendeel bewijzen. De Crisis- en herstelwet is hier een goed voorbeeld van. Er werden veel problemen voorzien rond deze wet, maar dat is erg meegevallen en de wet functioneert nu prima.'

Provincie en gemeente

De veranderde rol van de rijksoverheid is ook merkbaar op provinciaal niveau. Dat ondervindt gedeputeerde Bart Krol van de provincie Utrecht. Hij is er positief over. 'De beweging naar een provincie als gebiedsregisseur is de afgelopen jaren al ingezet en wordt nu ook echt doorgezet. Daardoor kunnen we spannende vraagstukken zoals de herontwikkeling van de voormalige vliegbasis Soesterberg nu met verve oppakken. We moeten het overigens wel met minder geld doen dan voorheen. En omdat het klimaat voor gebiedsontwikkeling is verslechterd, begint de motor nu wel te haperen, vooral bij ontwikkelingen waarbij rode functies groene functies moeten bekostigen. De provincie moet dan bijspringen en met minder budget betekent dat dat er harde keuzes gemaakt moeten worden.'

Aan de gemeente gaan de veranderingen van de laatste jaren evenmin voorbij, dat ervaart wethouder Ewout Cassee van de gemeente Haarlem. 'Ik ben pas sinds enkele maanden wethouder en trof bij mijn aantreden de restanten aan van wat ik noem de megalomane fantasieënperiode: maar liefst 27 grote projecten waar de gemeente partner bij is. In sommige gevallen zijn er door de gemeente gronden aangekocht. Die projecten worden tot in lengte van jaren niet gerealiseerd maar de renteteller tikt wel door.'

Financiering

René Buck, directeur van Buck Consultants International, vindt de huidige decentralisatieslag niet de meest markante verandering



rond gebiedsontwikkeling. 'Waar het om gaat, is of er financiering is voor de projecten die op de rol staan. Momenteel lopen allerlei stimuleringsprogramma's af die in voorbije jaren toch heel wat ontwikkelingen vlot hebben getrokken. Denk bijvoorbeeld aan stationsontwikkelingen van de laatste jaren. Voor steden die daar nog aan moeten beginnen zal het lastig worden nu alle potjes op zijn.' Buck vervolgt: 'Gegeven het feit dat er minder geld is, zal ook het Rijk selectiever moeten zijn in diens betrokkenheid. Het lijkt misschien alsof dat is gebeurd met de keuze voor de regio's Amsterdam, Rotterdam en Eindhoven, maar dat is inmiddels verbreed naar de Noordvleugel en de Zuidvleugel, de Venlose regio is erbij gekomen, alle belangrijke infrastructuurnetwerken en de knopen daarop en alle zeehavens. Dat is nauwelijks nog selectief te noemen.' Kuijpers reageert: 'Misschien gaan de huidige keuzes nog niet ver genoeg, maar het is toch een ferme stap. Bovendien hebben we allerlei streefcijfers laten vallen zoals het dichtheidspercentage voor woningbouw. En het blijft nu eenmaal handig om sommige zaken centraal te blijven aansturen, zoals het rijkswegennet.'

Naar één rijksvastgoeddienst?

Voor de tweede gespreksronde schuiven nieuwe sprekers aan tafel. Zij zoomen wat meer in op de praktijk: wat betekenen de transformaties rond gebiedsontwikkeling concreet voor de organisaties die ermee bezig zijn? RVOB-directeur ontwikkeling Edo Arnoldussen beantwoordt deze vraag voor zijn organisatie. 'Er zijn verschillende nieuwe ontwikkelingen gaande. Allereerst wordt momenteel onderzocht of er binnen het Rijk één vastgoeddienst kan ontstaan. De belangrijkste componenten daarvan zijn de Rijksgebouwendienst en het RVOB, maar ook andere diensten kunnen wellicht aanhaken. Ik vind het een goede zaak dat er naar deze mogelijkheid wordt gekeken.' Arnoldussen vervolgt: 'Een andere belangrijke ontwikkeling is dat er door bezuinigingen de komende jaren veel



Edo Arnoldussen



Luuk Oost

terreinen van de overheid vrij komen - denk aan de inkrimping bij Defensie. Een deel van deze terreinen zal het RVOB in portefeuille krijgen. Deze terreinen kunnen we verkopen, ontwikkelen of beheeren, waarbij die laatste mogelijkheid absoluut serieus te nemen is. Beheren, een core business van het RVOB, wil zeggen: gebouwen met andere functies vullen dan daarvoor. In binnenstedelijk gebied kun je op die manier bijvoorbeeld voor woongelegenheden zorgen.'

Ook voor Luuk Oost, hoofd Ontwikkelingsbedrijf Groene Ruimte bij de Dienst Landelijk Gebied (DLG), spelen meerdere transformaties tegelijk. 'Ten eerste hebben we van de minister de opdracht gekregen om minder aan te kopen en meer te verkopen. Ten tweede is er de nodige dynamiek rond de positie van de DLG ten opzichte van de provincie voor wat betreft de Ecologische Hoofdstructuur (EHS): hoe groot is deze nu eigenlijk en wie heeft er zeggenschap over?' Ook buiten de EHS speelt de vraag wie er nu zorg moet dragen voor het beheer van diverse gebieden. Luuk Oost: 'Het is niet langer vanzelfsprekend dat de rijksoverheid het beheer voor zijn rekening neemt, maar marktpartijen hebben momenteel weinig financiële mogelijkheden om die rol deels over te nemen. Dat is zonder meer een spannende ontwikkeling.'

Spannende tijden

Ook voor Luigi Prins zijn het spannende tijden. Met zijn bedrijf Cobraspen geeft hij oude gebouwen een nieuwe bestemming. Momenteel komen er veel gebouwen vrij maar het vinden van nieuwe bestemmingen gaat moeizaam. Dat ligt niet aan de samenwerking tussen betrokken partijen, het probleem ligt dieper. 'De economie moet worden aangejaagd, buitenlandse investeerders moeten naar Nederland komen, dan zullen de leegstaande gebouwen zich vanzelf vullen. Hier ligt een taak voor de rijksoverheid, in het bijzonder het ministerie van Economische Zaken, Landbouw

en Innovatie.' Maar ook voor concrete projecten is de overheid een speler die het verschil kan maken in de praktijk van Prins. 'Bij de herontwikkeling van Sugar City, de voormalige suikerfabriek bij Halfweg, zijn de slagvaardige houding van de provincie Noord-Holland en de rijksoverheid doorslaggevend geweest. Je hebt echt een sterke overheid nodig om dit soort ontwikkelingen van de grond te krijgen.'

Een slagvaardige overheid, dat is precies waar Frank van Beek, mede-eigenaar van Lingotto, zich zorgen over maakt. Met zijn bedrijf is hij gespecialiseerd in het ontwikkelen van multifunctionele gebouwen in een binnenstedelijke setting. 'We zijn door de economische crisis heel erg bezig om de huidige situatie te lijf te gaan. Daarbij wordt vaak naar de eigen organisatie gekeken en hoe die anders ingericht kan worden. Maar dat gaat ten koste van de slagvaardigheid en het doorhakken van knopen. Als ik hoor dat er een onderzoek bij het Rijk is om alle vastgoeddiensten samen te laten gaan, denk ik: gaat dan niet de deur op slot? Edo Arnoldussen kan hem geruststellen: 'Een reorganisatie hoeft helemaal niet zo ingewikkeld te zijn. Je zet gewoon alle vastgoedmensen bij elkaar waardoor je meer kracht en massa krijgt. Het Rijk is een ingewikkeld monster waarbij ieder departement zijn eigen doelstellingen heeft. Als je daar verbetering in brengt – iets wat naar mijn mening al veel eerder had moeten gebeuren – vertraagt het de lopende zaken niet, maar versnelt het ze juist.'

Nieuwe combinaties

CihanBugdaci, directeur van Gentleman Projects, ziet een reorganiserende en decentraliserende overheid ook als een positieve ontwikkeling. 'We zijn met ons bedrijf vooral actief in de Haagse regio en we hebben er bij de wethouder voor gepleit om de decentralisatie nog sterker door te voeren. Het zou zich ook moeten uitstrekken



Luigi Prins, Frank van Beek, Edo Arnoldussen, Luuk Oost en Cihan Bugdaci in gesprek over nieuwe rollen en kansen voor gebiedsontwikkeling

tot de marktpartijen zodat nieuwe combinaties ontstaan die beter zijn toegerust om een concreet probleem aan te pakken. Dat levert concrete voordelen op. Zo is er een taskforce voor leegstaande kantoorgebouwen ontstaan die met een nieuwe rekenmethode glashelder kan laten zien hoeveel het kost om een bepaald leegstaand pand te herontwikkelen en wat de gevolgen zijn als er aan de knoppen wordt gedraaid. Het gaat dan zowel om de 'hardware' als om de 'software' van het gebouw.

Luigi Prins ziet nog een andere mogelijkheid om de vaart weer in gebiedsontwikkeling te krijgen. 'Er wordt vaak gezegd dat er geen geld is, maar dat is niet waar. Veel particuliere investeerders bulken van het geld en staan te popelen om het in vastgoed te investeren. Maar we moeten projecten daarvoor wel anders organiseren. Ze moeten volstrekt transparant zijn, helder geformuleerd worden, met een duidelijke visie erachter en er moet een geloof in het gebouw uit spreken. Dat is bij het gros van de huidige projecten helaas nog niet het geval.' Hoewel Edo Arnoldussen denkt dat deze nieuwe manier van ontwikkelen kans van slagen heeft, is dit niet het antwoord op het werkelijke probleem dat hij signaleert. 'Mensen met beperkte financiële middelen kunnen geen hypotheek krijgen, zodat de vraag opdroogt. In particulier opdrachtgeverschap zie ik wel een reële mogelijkheid om deze groepen te bedienen. Het Homeruskwartier in Almere laat zien dat dit op grotere schaal succesvol kan zijn.'

Cihan Bugdaci ziet ook voor binnenstedelijke locaties wel oplossingen. 'Wij zien onszelf niet als een ontwikkelaar in de klassieke zin van het woord, maar als een sociaal-maatschappelijk ontwikkelaar. Als wij van een overheidspartij een leegstaand kantoorpand tegen lage kosten kunnen verwerven en wij afspreken dat we het ook tegen een lage prijs aan de bewoners aanbieden, bedien je de groep

die het op de huidige woningmarkt zo moeilijk heeft en pak je gelijk de leegstand aan.' Arnoldussen denkt ook dat een ruimhartiger blik op hergebruik interessante oplossingen kan genereren en suggereert gelijk de leegstaande panden van de Rijksgebouwendienst in Den Haag om deze strategie te effectueren. Dat er dan flink moet worden afgewaardeerd op het bezit van de leegstaande panden is onvermijdelijk. Arnoldussen: 'We moeten onder ogen zien dat het vastgoed overgewaardeerd is en dat er moet worden afgewaardeerd. Doe je dat niet, dan gebeurt er volstrekt niets met de grote hoeveelheid leegstaande kantoorpanden.'

Tenslotte: buiten gebaande paden

Als de bijeenkomst iets heeft duidelijk gemaakt, is dat er buiten gebaande paden moet worden getreden om gebiedsontwikkeling vlot te trekken. Het drastisch afwaarderen van bezit is daar een duidelijk voorbeeld van. Dergelijke maatregelen zullen uiteraard niet pijnloos verlopen, maar het goede nieuws is dat er absoluut mogelijkheden zijn om gebiedsontwikkeling in te zetten voor maatschappelijke problemen die dringend om een oplossing vragen.

Dit is een uitgave van het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf (RVOB) mede namens het ministerie van Infrastructuur en Milieu en Dienst Landelijk Gebied.

*Auteur: Michiel Smit, fotograaf: Frank Jansen
Juni 2011*