

Klein wordt weer fijn

DELFT - De kredietcrisis schudt hardhandig het denken over gebiedsontwikkeling op.

Handel, geldschieters en politiek likken hun wonden. Het vastgoed kent plotseling nieuwe spelregels. "De veranderingen hingen al een tijdje in de lucht", signaleert Agnes Franzen, werkzaam bij de leerstoel Gebiedsontwikkeling van de Technische Universiteit Delft. "De crisis zorgt voor een stroomversnelling. Econoom Herman Wijffels ziet momenteel wel vijf soorten crises bijeenkomen. Op gebieden van energie en milieu tot en met voedsel. We zijn met ons allen in een nieuw decennium beland. Een aantal dingen zal echt anders moeten en dat gaat ook gebeuren. Zo krijgen we beslist ook een nieuwe generatie gebiedsontwikkeling." De boerendochter (1970) uit Barsingerhorn verwijst naar de Westfriese Omringdijk. Ze groeide op in de Kop van Noord-Holland aan de voet van de 126 kilometer lange middeleeuwse waterkering. Op last van graaf Floris de Vijfde werden - tot nut van het algemeen belang - reeds bestaande stukken dijk aan elkaar geknoopt. Een vroeg voorbeeld van gebiedsontwikkeling: opkomen voor individuele belangen door het ten uitvoer brengen van een collectieve opgave. Franzen constateert dat al voor de kredietcrisis sprake was van vraaguitval en een stagnerende woningmarkt. Hetzelfde laken een pak bij de kantoren. De sector kampt vrijwel de gehele eeuw al met overaanbod aan beschikbare meters. "Het tijdperk van de sterk door de overheid aangedreven volkshuisvesting ligt achter ons. Aan de westflank van de Haarlemmermeer, in Almere en de Zuidplaspolder bouwen we nog grootschalig. Dat type opgaven van duizenden woningen is schaars aan het worden. Het accent verschuift naar de continuïteit van kleine kernen, dorpsuitbreidingen en binnenstedelijk bouwen. Er ontstaan nieuwe drijvende krachten, zoals het klimaat, inpassing van infrastructuur en de sociaal-economische verbreding van de volkshuisvesting." In het rapport Gebiedsontwikkeling en de Kredietcrisis komt Agnes Franzen samen met Paul van Joolingen en Roger Kersten (beiden Akro Consult) tot de slotsom dat de huidige crisis zeker vijf tot tien jaar doorwerkt alvorens in het vastgoed een nieuw evenwicht ontstaat. De ontwikkelaars hebben de eerste klappen opgevangen. Ze zijn getroffen door een stuwmeer aan onverkochte woningen met daarop nog de rekeningen van hun bouwers. Tegen het decor van argwanende banken halveerden binnen een jaar de verkoopcijfers. De crisis schoof de ontwikkelaars nog een tweede probleem in de schoenen: het waardeverlies van hun grondposities. De nieuwe zuinige kijk van de banken dwingt velen oppervlaktes te verkopen in een markt die daar niet om vraagt. Het appeltje voor de dorst blijkt minder waard te zijn dan kort geleden nog werd voorondersteld. Een slag later dan de ontwikkelaars (en architecten) doken vanaf het najaar de bouwers het dal in. De orderportefeuilles lopen leeg, de productie daalt en na de inhuurkrachten worden ook eigen mensen de wacht aangezegd. Wie op de langere termijn als aannemer nog mee wil doen, zal volgens Franzen moeten investeren in een andere aanpak dan tot dusverre praktijk was. Ze adviseert verkorting en integratie van de productiekolom. Plus de keuze voor nieuw aanbod dat beter aansluit bij de wensen van de eindgebruikers. De beleggers en woningcorporaties lijken op het eerste gezicht met de schrik vrij te komen. Wel zijn beide partijen stukken voorzichtiger geworden omdat de mogelijkheden projecten te financieren flink zijn afgenomen. Een onverhoeds groot effect veroorzaakt echter het Centraal Fonds Volkshuisvesting dat de solvabiliteitseisen, de verhouding tussen eigen vermogen en balanstotaal, aanscherpt tot 30 procent.

Corporaties

"Veel corporaties kunnen vanwege een te gering vermogen geen nieuwbouw meer realiseren. Per saldo zal een groot aantal plannen worden teruggedraaid of opgeknipt. Massaal valt de keuze straks op onderhoud van de bestaande voorraad. Menig corporatie is niet meer in staat haar rol te vervullen in de aanpak van de stedelijke vernieuwing." De veranderde omstandigheden hebben gevolgen voor zowel de planvorming als de financiering en organisatie van de gebiedsontwikkeling. Het denken in slechts één manier van werken is wat Franzen betreft voorbij. "Gevraagd wordt maatwerk. Kleinschaliger, gefaseerd uit te voeren oplossingen moeten we hebben. In nauw overleg met alle betrokkenen. Een voorbeeld van de verbeterde werkwijze? Hart van Zuid in Rotterdam. Theater, school en corporatie worden betrokken bij het nieuw leven inblazen van een jeugdig stadsdeel met ruim 200.000 inwoners." Past ook de komst van het stoomschip Rotterdam in de nieuwe geïntegreerde aanpak? "Een treffend voorbeeld. Financieel is het project een voorbeeld van het oude

denken. De financiële risico's die zijn aangegaan, waren veel te groot. In de gedachte om een verbinding aan te brengen tussen de rol van het schip en het functioneren van de wijk kan ik mij echter uitstekend vinden." Gebiedsontwikkeling is springlevend. Maar de kredietcrisis leert volgens Franzen om kleinschalig en gefaseerd de risico's te beperken. Gevraagd wordt een nieuwe manier van samenwerking. Gericht op een vermindering van de risico's, het slim integreren van marktkennis en minder kapitaalbeslag. Franzen: " Net als in de tijd van Floris de vijfde bij de aanleg van de Omringdijk moeten we goed voor ogen houden dat in de nieuwe wijze van werken de collectieve gebiedsopgave onmisbaar is."

Bron: www.cobouw.nl, 02-02-2010

