



Dagvoorzitter Pim van der Pol:  
 "Wat wij nu doen, doet er écht toe."

MET NIEUWE BUSINESSMODELLEN ONTSTAAN ER KANSEN

# CRISIS BEÏNVLOED RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

De financiële en economische omstandigheden zijn de laatste anderhalf jaar fors gewijzigd. Dit zien wij ook terug in de ruimtelijke ontwikkeling: projecten liggen stil, worden getemporeerd of zelfs geschrapt. Maar zijn deze keuzes altijd doordacht en creatief? Wordt er niet teveel aan symptoombestrijding gedaan? 4Motion\* en 4Tune\*\* organiseerden hierover op 2 december 2009 een expertmeeting. De experts trokken drie conclusies.

TEKST: STUDIO ZINGEVER



De eerste conclusie was dat het beseft dat wensen uit het verleden gewoon niet meer kunnen, maar langzaam doordringt in de praktijk.

Verder concludeerden de deskundigen dat de partijen zich weer concentreren op hun kerntaken, wat het moeilijker maakt om op projectniveau met elkaar tot resultaten te komen. De derde conclusie is dat de crisis louterend werkt: er is geen andere weg meer dan dát te ontwikkelen en te bouwen wat de gebruiker echt wil.

## ORGANISATIE

De experts kwamen tot deze conclusies aan de hand van een drietal kernvragen. De eerste luidde: hoe beïnvloedt de financiële crisis de ruimtelijke ontwikkeling? Nico Rietdijk, directeur NVB Bouw, verzorgde hierover een inleiding.

## KWALITEITSVERSHRALING LIGT OP DE LOER

Rietdijk: "De man op de steiger merkt nog niet zoveel van de crisis, maar voor hem komen de klappen in 2010 en 2011: het aantal nieuwe koopwoningen loopt dan terug, evenals het commercieel vastgoed. De ontwikkelaars daarentegen lopen voorop in de huidige ontwikkelingen. Hun huidige gespartel kost het Rijk geld: minder belastingen, meer uitkeringen. En hierdoor komen de gemeenten weer in financiële zorgen, met gevolgen voor de ontwikkelingen in de ruimte. Daarnaast kijken banken blijvend anders tegen risico's aan en zullen weer saai financieren. Minder krediet dus voor burgers en bedrijven, waardoor de investeringsruimte krimpt met ingrijpende en blijvende consequenties voor de ruimtelijke ordening."

## ALS JE DOET WAT JE ALTIJD DEED, KRIJG JE NIET MEER WAT JE ALTIJD KREEG

En heeft Rietdijk oplossingen? "Ja. Met nieuwe businessmodellen ontstaan er kansen. Bijvoorbeeld door te werken met kleinere projecten en nieuwe financieringsconstructies." Directeur van Kondor Wessels Projecten, André Walvoort, is het met Rietdijk eens. "Complexe integrale plannen sneuvelen bij bosjes. Daar waar allerlei functies in één plan verweven zijn, is de kans groot dat voor één functie vooraf geen afnemer gevonden wordt met het gevolg dat voor het hele plan geen financiering verkregen wordt. De rest van het plan kan dan dus ook niet door gaan."

Een andere expert, hoogleraar planologie Tejo Spit, ziet veel differentiatie in de gevolgen van de crisis. "Tussen gemeenten kunnen er grote verschillen zijn: zo kun je in Culemborg of Pijnacker niet dezelfde riedel met oplossingen afdraaien." Verder analyseert Spit: "Bij een soortelijke crisis in de jaren tachtig zagen beleidsbepalers planverdeling als oplossingsstrategie: zoveel mogelijk publiek gebied als privaat gebied wegzetten. Dergelijke kortzichtige strategieën leiden uiteindelijk tot kwaliteitsvershraling. Toch verwacht ik soortgelijke strategieën ook nu."

## BOTSENDE BELANGEN

Directeur Nieuwe Markten bij Bouwfonds Property Development en parttime praktijkhoogleraar Friso de Zeeuw sprak vervolgens over de tweede gespreksvraag: welke aanpassingsstrategieën kiezen de verschillende partijen? De Zeeuw: "Als reactie op de toename van het aantal lege huizen en kantoren zien wij het aantal marketingacties en verkoopstrategieën toenemen. Ook zien wij nieuwe strategieën bij ontwikkelaars ontstaan, zoals ketenverlenging. Zo komen er nieuwe businessmodellen, waarbij ontwikkelaars de producten langer in eigen beheer houden. Aan de voorkant van de



Hans Klaver, directeur Brick Finance vastgoedfinancieringen, denkt dat de crisis op termijn veel te louterend werkt: "Bij banken is veel kapitaal vernietigd. En uiteraard kun je op korte termijn de problemen wel verlichten en straks is er weer geld, maar dan is er waarschijnlijk niet genoeg ontwikkeld en gebouwd." "Kortom, wat wij nu doen, doet er écht toe", vat dagvoorzitter Pim van der Pol, filosoof, interim-manager en directeur van Bouwen aan Integriteit, puntig samen.

keten verlengen ontwikkelaars door meer in te spelen op de vraag." Voor de gemeenten ziet De Zeeuw mogelijkheden. "Zij moeten vooral kijken wat ze op korte termijn kunnen doen, waar ze hun centen op willen zetten en waar marktpartijen en corporaties in willen stappen. En we moeten accepteren dat veel dingen voorlopig niet meer kunnen." Henk Hulswit, lid directieteam gemeente Pijnacker-Nootdorp, ziet gemeenten, mede met het oog op de gemeenteraads-

verkiezingen, problemen en investeringen vooruit schuiven. "Het financieel perspectief voor gemeenten is niet goed. Gemeenten willen ontwikkelaars niet 'spekken', maar investeren liever in thema's en projecten met een hoog maatschappelijk effect zoals leefbaarheid en duurzaamheid."

Letty Reimerink, zelfstandig adviseur en publicist, ziet ook nieuwe aanpassingsstrategieën. "De louterende werking van de crisis is dat corporaties nu veel preciezer kijken naar wat in het portfoliebeleid past en gedwongen worden na te denken

wordt door risicoreductie rond de huidige projectportefeuille. In het kader van risicospreiding is het zoeken naar nieuwe duurzame coalitiepartners in de markt (bijvoorbeeld ontwikkelende beleggers) en vooral ook bij de (gemeentelijke) overheid van een groot belang. In tijden van crisis is het juist nodig om elkaars handen vast te houden."

daarentegen berusting. "Ik zie nog geen lijn in de gedachten van de gemeenten." Erik Tissingh, directeur 4Motion: "Ook bij de gemeenten moet meer besef komen dat de wereld blijvend veranderd is en dat sommige projecten gewoon niet meer kunnen. Als je doet wat je altijd deed, krijg je niet meer wat je altijd kreeg. Samenwerking en dialoog met markt-



*Erik Tissing: "Ook bij de gemeenten moet meer besef komen dat de wereld blijvend veranderd is."*

*Twan Zeegers (tweede van rechts): "Bij risicospreiding is het zoeken naar nieuwe duurzame coalitiepartners in de markt en vooral bij de (gemeentelijke) overheid van een groot belang."*

over wat zij als hun kerntaak zien. Wat naast de financiële crisis echter vooral van invloed is op de financiële positie van corporaties, zijn de gewijzigde borgingsregels van het WSW; niet langer wordt gekeken naar solvabiliteit, maar naar kasstromen. En bij corporaties zijn huurinkomsten de kasstromen en die zijn niet bijster hoog. Herstructurering loont al helemaal niet, want investeren in bestaand bezit levert niet eens extra huurinkomsten op."

Twan Zeegers, directeur Nieuwe Markten van wooncorporatie Eigen Haard, voegt daaraan toe: "De financieel zorgelijke huishouding van vooral grote corporaties zorgt ervoor dat het meedoen in grootse en meeslepende prijsvragen vervangen

#### ZENDINGSWERK BIJ GEMEENTEN

Wat kunnen adviseurs in ruimtelijke projecten doen? Wout van der Heijden, één van de projectmanagers binnen 4Motion, boog zich tijdens de 'denktankmiddag' over deze afsluitende en zeer praktische vraag.

Van der Heijden ziet kansen als adviseurs per project een coalitie vormen. "Ik zit nu in een project met drie kleinere aannemers, die zo snel mogelijk weer aan de slag willen, omdat er weinig werk is." Voor de particuliere beleggers is de crisis overigens geen issue volgens Van der Heijden. "Geld speelt zeggezegd geen rol, de focus is de lange termijn."

Bij de gemeenten ziet de projectmanager

partijen is nu meer nodig dan ooit."

Als afsluiter van de expertmeeting meldt Ko Roet van WPM dat zij actief op zoek zijn naar deze samenwerkingsvormen: "De dialoog is daarbij inderdaad van groot belang. Als alle partijen van elkaar weten waar de belangen liggen, dan kan iedereen honderd procent krijgen."

\* 4Motion: Regisseurs van ruimtelijke ontwikkelingen.

\*\* 4Tune: Adviseurs in gebiedseconomie.