

ROmagazine is in 2010 gestart met de rubriek Smaakmakers; markante mensen uit de wereld van de ruimtelijke ordening die in een interview met ROmagazine hun visie voor het voetlicht brengen.

WERKGOEP LATEN WE NEDERLAND MOOIER MAKEN

'Strakke regie in de ruimtelijke ordening moet terug'

Jacques Boeve en Anne-Marie Klijn

VROM en VenW moeten zo snel mogelijk integreren tot één ministerie van Ruimte.

Foto's: Nico Bogaards

De werkgroep Laten We Nederland Mooier Maken is een denktank van ondernemers uit verschillende disciplines binnen de vastgoedsector. Vanuit een persoonlijke betrokkenheid en met professionele expertise wil deze werkgroep een brede discussie over ruimtelijke ontwikkelingen in Nederland op gang brengen. 'De overheid zou veel meer moeten sturen op kaders waarbinnen het spel wordt gespeeld. Het principe van gronduitgifte en bebouwing is verkeerd.' Een gesprek met Jacques Boeve en Anne-Marie Klijn.

Jacques Boeve, bij DTZ Zadelhoff verantwoordelijk voor de taxatieafdeling van commercieel vastgoed, heeft zich bij de werkgroep aangesloten, omdat hij al jaren vindt dat gemeenten te veel macht hebben bij het uitgeven en laten bebouwen

van grond. 'Je ziet de gebieden aan de rand van de gemeenten mede daardoor zienderogen verrommelen.' Anne-Marie Klijn is en aantal jaar geleden bij de groep gevraagd vanuit haar juridische expertise van ruimtelijke ordening en milieu.

Keer op keer laten analyses van de vastgoedmarkt een enorm overaanbod aan commercieel vastgoed zien. Eind van dit jaar zal 44 procent van alle aangeboden kantoorruimte langer dan drie jaar te koop of te huur staan. Vooral aan de randen van steden en in randgemeenten bij de grote steden neemt de leegstand toe. Boeve: 'We komen uit een langere periode van stijgende conjunctuur. Er is tegen de klippen op gebouwd, met de nodige risico's. Tot enkele jaren terug werd alle gebouwde ruimte vroeg of laat wel gevuld. Nu de economie tot stilstand is gekomen, de bevolking vergriest en de beroepsbevolking gaat teruglopen, hebben we veel te veel kantoorruimte. Met een deel van het structurele aanbod is nauwelijks nog iets te beginnen.'

Mechanisme

De werkgroep Laten We Nederland Mooier Maken roept overheid en ontwikkelaars op om het roer radicaal om te gooien. Stoppen met het uitgeven van nieuwe grond voor bedrijventerreinen en nieuwbouwwoningen, vat Jacques Boeve de boodschap samen.

De werkgroep legt de verantwoordelijkheid voor het fout lopen dus heel nadrukkelijk bij de gemeenten?

'Klopt', zegt Boeve. 'Je kunt in elke gemeente precies zien wat de gemiddelde opnameruimte is aan kantoorruimte per jaar. In een gemeente als Amstelveen zal dat niet boven de 10.000 m² per jaar liggen. Toch durven ze het aan om een gebouw neer te zetten van 60.000 m² voor één grote gebruiker. Als die gebruiker ooit weggaat, is het nog maar de vraag of je voor dat substantieel grote deel van het totale vastgoed wel een nieuwe eigenaar of huurder krijgt.' Hij haalt het voorbeeld van Oost-Nederland aan, waar op verschillende locaties bij elkaar nog 100.000 m² kantoorruimte is gepland. 'Terwijl de bevolking daar de komende tien jaar met vijftien procent zal afnemen.'

Je kunt in een regio afspreken dat het volume nieuw te bouwen kantoorvloeroppervlakte in een bepaalde verhouding moet staan tot de gemiddelde uitgifte. En dat je de omvang van de te bouwen paviljoens beperkt houdt om risico te spreiden. Maar zo denken gemeenten niet. Die denken 'als ik deze grote vis niet binnenhaal, doet mijn buurman het wel...'

Autonomie

Boosdoener is in de ogen van de werkgroep de wijze van gemeentefinanciering. Boeve: 'Grondbeleid is, naast de gemeentebelastingen en de bijdrage uit het Gemeentefonds, een van de drie belangrijke inkomstenbronnen voor een gemeente. Het is een noodzaak geworden om grond uit te geven, anders krijgen ze de begroting niet rond. Bestaande gebieden herontwikkelen is veel complexer. Daar is namelijk vrijwel altijd sprake van gefragmenteerd grondbezit. Probeer de eigenaren maar eens op één lijn te krijgen. Dan is het uitrollen van nieuwbouw veel simpeler, en je verdient er nog geld mee ook.'

Omdat gemeenten hun autonomie in het ruimtelijke beleid en het grondbeleid nooit vrijwillig zullen opgeven, moeten provincie en vooral rijksoverheid de regie overnemen, stelt de werkgroep.

'Wat is nou de visie op de toekomst in dit land?' vraagt Anne-Marie Klijn, advocaat-partner bij Boekel de Nerée, zich af. 'Ik heb er geen idee van hoe de rijksoverheid wil dat Nederland er in 2030 uitziet gezien vanuit economisch perspectief. Waarmee verdient Nederland tegen die tijd haar bruto nationaal inkomen? Hoe verhoudt zich dat tot Europa/de rest van de wereld en hoe koppel je de ruimtelijk indeling daaraan?' Jacques Boeve ontvouwt de kaart die de werkgroep heeft gemaakt. 'Investeren en keuzes maken' luidt de

'De gemeentelijke autonomie moet aan banden worden gelegd'

ondertitel. De kaart is bedrukt met slogans als 'Ontwikkel woningbouw alleen binnenstedelijk en kleinschalig in buitengebieden', 'Cluster economische activiteiten', 'Verplicht duurzaam bouwen'. Anne-Marie Klijn licht toe. 'Waarom moeten we twee stedelijke gebieden hebben met grootschalige havenplannen? De ene gemeente wil een meubelboulevard, de andere ook. *Malls* aan de rand van de stad; het is een trend. Elke stad met hoger onderwijs wil een *brainpark*. Maar Nederland is zo klein. We zijn kleiner dan de kleinste staat in de Verenigde Staten. Ons voorstel is om zowel op nationaal als regionaal niveau de keuze te maken voor de écht kansrijke plekken in de afzonderlijke sectoren. Laat op die plek dan ook alle overheidsinvesteringen voor die sector samenkomen en pas de infrastructuur daar op aan.'

Regie

VROM en VenW moeten zo snel mogelijk integreren tot één ministerie van Ruimte, stelt de werkgroep Laten We Nederland Mooier Maken. 'Ze kunnen niet zonder elkaar en vullen elkaar aan', meent Boeve. 'In bepaalde delen van Nederland moet je helemaal niet meer op groei ontwikkelen; zet daar in op recreatie, landschapsontwikkeling. Maak het gemakkelijker voor Nederlanders en buitenlanders om daar een tweede huisje te hebben, met goede voorzieningen en mooie natuur.' 'En goed bereikbaar', vult Klijn aan. 'Zodat je niet drie uur in de file hoeft te staan om er te komen.' Boeve weer: 'Wij zeggen niet dat je helemaal nergens meer moet bouwen. Er zijn plekken die het als kantorenlocatie altijd goed zullen doen, concentreer toekomstige ontwikkeling dan op die plekken. Maak keuzes.' 'Wij zijn als bedrijfsleven helemaal niet zo'n voorstander van een sterke overheid, maar wel op het gebied van de ruimtelijke ordening', stelt Jacques Boeve. Met een heldere visie en consequent beleid kan de rijksoverheid de kaders bieden, waarbinnen regionale overheden en gemeenten moeten →→