

Ruimtelijke kletsboek: Wie staan in de top 5?

04-01-2017 11:04

Wie al wat langer meedraait in de vastgoedsector kan zich verwonderen over een breed scala aan ontwikkelingen in Nederland. Zijn ze allemaal wel nodig? Is er eigenlijk sprake van gebakken lucht of ruimtelijke kletsboek? De immer kritische Cees-Jan Pen selecteerde voor VJ een zeer persoonlijke top 5.

Op plaats vijf: Outlethumor: je draait flink positief aan wat knoppen in je eigen marktonderzoekje, denkt niet te regionaal en negeer plannen van andere outlets zeker bij onze Oosterburen, vliegt flink wat busladingen Oosterburen in, roept gewoon dat een outlet goed is voor de binnenstad en zie daar: er is een grote markt voor nog meer outlets. Ergste misbaksel is als het moeilijk wordt de sociale kaart te spelen en aangeven dat vele werklozen door de outlet weer aan het werk komen, terwijl je even vergeet dat er ook banen verdwijnen.

Plaats vier: Een gemeente zonder een campus, valley, innovatiehub, cluster of fieldlab hoort er niet meer bij. In 2016 rapporteerde het Financieel Dagblad veelvuldig over de wildgroei aan allerlei innovatieconcepten. We innoveren wat af. Een nuchtere blik leert dat deze concepten nog het meest worden gebruikt een gebied of gebouw te verkopen. Plak er iets keks en hips op en: voila!

Plaats drie: Het lijkt erop dat drommen Nederlanders binnenkort onder een viaduct moeten slapen want in 2016 komt de term woningnood veelvuldig voorbij vliegen. Die wordt extra kracht bijgezet door te berichten over de enorme economische schade, ontwrichting en verlies van vele banen.

Termen als gas erop, de roep om een nieuwe Vinex-operatie en flink hakken op de ladder duurzame verstedelijking, hoge grondprijzen en die passief graaiende corporaties helpen altijd. Ergste is dat er nog steeds fossielen in de bouwsector zijn die roepen dat transformatie een druppel op de gloeiende plaat is. In de kern is dit allemaal platte lobby omdat de bouwsector gewoon snel en makkelijk die toch niet zo mooie weilanden om de steden wil bebouwen.

Plaats twee: Laat de kust met rust. 2016 stond toch echt in het teken van de 180 graden draai van Minister Schultz die eerst bouwen langs de kust makkelijker wilde maken en nu opeens een soort bouwverbod buiten bestaande bebouwing afkondigde. Natuurmonumenten heeft de ware omvang van de bouwwoede langs de kust expliciet gemaakt en nu het Kustpact er bijna ligt wordt de ware woede helder. Natuurlijk is onze kust geen België maar als je alle plannen en slappe lokale knieën ziet, dreigt dit toch echt. België heeft zeker ook veel moois te bieden, maar niet langs de kust. Eigenlijk is deze bouwwoede in economische en ecologische zin natuurlijk de eerste plek in deze top waard en zeker als je bouwsels gaat verkopen als 'ecolodge', maar toch kies ik voor een andere nummer één.

Op de eerste plaats: Te groots salesdenken. Ik besef me best dat je een product een beetje in de markt moet zetten en flink moet marketen, maar kom op zeg, waar is die Hollandse nuchterheid? Eigenlijk wordt een winkel, vermaak of verblijfsproject met ronkende titels als Malibu aan de Maas, Mall of the Netherlands, Holland Outlet Mall, Leisure dome, Leisure hubs, innovatiehotspots etc.

Dit jaar is bij mij de typering van Nico Dijkshoorn met betrekking tot de Mall of the Netherlands het meest blijven hangen...flikker toch op met je mall of the Netherlands en de poëtische reactie op twitter van @amelink: Almere muziekwijk in beton gestorte teleurstelling.

Cees-Jan Pen is lector Regionale concurrentiekracht op Fontys Hogeschool in Eindhoven.