

VJ Commentaar: Moeten beleggers en ontwikkelaars aan de ketting?

30-11-2017 13:04

Moet de Nederlandse vastgoedmarkt worden beschermd tegen beleggers en ontwikkelaars? Dat is wat overdreven, maar de angst voor de 'Hoog Catharijnisering' van de binnensteden leeft weer op. Die vrees deel ik niet.

Het pleidooi om het vastgoedkapitaal aan de ketting te leggen komt van stadshistoricus Tim Verlaan. [In een brief in de 'oude' media \(Volkskrant\)](#) riep hij de politiek op om de Nederlandse vastgoedmarkt te beschermen tegen beleggers en ontwikkelaars door te leren van het verleden. Als je ze de vrije hand geeft, dan verpesten zij de binnensteden met dure appartementen tot 'poenerige woonreservaten'.

Hij wijst op recente berichten over de exodus van gezinnen uit Amsterdam en de invasie van beleggers die massaal huizen opkopen en zo medeverantwoordelijk zijn voor de aanhoudende prijsstijging. Verlaan pleit voor een krachtiger tegenwicht tegen het vastgoedkapitaal.

Schouders over ophalen

Over diens stellingname kun je je schouders ophalen. Wie is die Verlaan nu helemaal? Toch hebben zijn woorden enig gewicht. Hij promoveerde vorig jaar op een proefschrift over de invloed van projectontwikkelaars in de Nederlandse binnenstad in de periode 1950-1980.

Dit proefschrift werkte hij om tot een [prachtig, rijk geïllustreerd boek 'De ruimtemakers'](#) dat een fascinerend inkijkje geeft hoe ontwikkelaars in die jaren wethouders – links of rechts, dat maakte niet uit - wisten in te pakken om hun megaprojecten door te drukken. De mondige burger kwam pas eind jaren zestig en zeventig om de hoek kijken, op een moment dat de projecten al in vergaande fase van uitvoering waren.

Doordrukken

Wie wil leren hoe ontwikkelaars Nederland na de Tweede Wereldoorlog mee hebben helpen 'inrichten', die kan ik van harte dit boek aanbevelen. Ik heb het met veel plezier gelezen. Vooral het hoofdstuk over het doordrukken van Hoog Catharijne in de jaren zestig door Empeo, het ontwikkelbedrijf van Bredero dat onder leiding stond van de charismatische wiskundige Jan de Vries, in eendrachtige samenwerking met het Utrechts college en pensioenfondsen, geeft een helder beeld hoe de stad Utrecht zich wilde opwerken in de vaart der volkeren. In Den Haag probeerde Reinder Zwolsman zijn Nervi-project door te drukken en in Amsterdam wist Maup Caransa grootschalige kantoren neer te zetten met hulp van de pensioenfondsen van Philips en Shell.

Zeer meeslepend beschreven, ondanks de vol bedrukte pagina's, echt een aanrader. Maar waar de opinie van de auteur in het boek/proefschrift vrijwel verscholen is, komt die in zijn brief des te meer naar voren. Dat is zijn goed recht.

Vrees voor 'grootkapitaal'

Toch vind ik dat hij de huidige machtspositie van ontwikkelaars en beleggers overdrijft. Het is goed om te leren van de geschiedenis, zoals dat boeiend in zijn proefschrift is beschreven, maar om die situatie van toen bijna één op één naar het huidige tijdsgewricht te transporteren, klopt niet. In de toonzetting van Verlaans brief in de Volkskrant echoot de vrees voor het 'grootkapitaal'. Als we niet oppassen, nemen ze de binnensteden over.

Wie de personeelsbezetting van ontwikkelaars en beleggers vandaag de dag van dichtbij beschouwt ziet veel talentvolle dertigers en veertigers die het beste voor hebben met de binnensteden. Zij zijn vrijwel allemaal

opgevoed met het idee dat leefbaarheid, menselijke maat en duurzaamheid belangrijk zijn. De meeste projecten die ik onder ogen krijg hebben nergens de destijds verfoeide betonmassaliteit van Hoog Catharijne.

Het is nu ook een andere tijd. De jaren vijftig en zestig waren de jaren van opbouw. Er moest snelheid worden gemaakt. Nu moet er ook veel worden gebouwd, vooral huizen, maar nog veel meer moet worden getransformeerd. Vooral onze gezellige binnensteden trekken jaar in, jaar uit steeds meer toeristen. Om die binnensteden leefbaar te houden – zoals het oplossen van de winkelleegstand - wordt door tal van partijen druk nagedacht. Het 'doordrukken' van plannen zie ik maar weinig. Eerlijk gezegd, is de bezwaarcultuur zelfs nu te veel doorgeschoten waardoor tal van woningprojecten tergend langzaam van de grond komen. Uiteraard zie je hier en daar een ongezonde vermenging van politiek en markt zoals bij de kwesties van Van Rey en Hooijmaijers.

Tandje meer ruimte

Toch zie ik dat de huidige generatie ontwikkelaars met veel gevoel voor maatschappelijke verhoudingen juist heel zinvolle projecten realiseert. Bijvoorbeeld het omturnen van troosteloze kantorengedichten tot levendige studentenwijken. Of zelfs nieuwe 'binnensteden' creëert met oog voor omgeving en bewoners.

Natuurlijk, we moeten zorgen dat de binnensteden een leefbare plek blijven voor alle inkomensgroepen, daarvoor zijn voldoende 'checks and balances' ingebouwd in de besluitvormingsprocessen. Eerlijk gezegd mag van mij het vastgoedkapitaal wel een tandje meer ruimte krijgen dan nu gebeurt. Hoe meer gebouwd, hoe minder schaarste en dus lagere prijzen. Wie kan daartegen zijn?

Rogier Hentenaar
Hoofredacteur VJ

Rogier Hentenaar