VASTGOED JOURNAAL

NEPROM | ‘We moeten niet terug naar een minister van VROM’

18-03-2020 13:10



Nederland staat voor een groot aantal uitdagingen, zoals de energietransitie, het mobiliteitsvraagstuk en het vinden van genoeg bouwlocaties voor minimaal 75.000 woningen per jaar. VJ sprak met Jan Fokkema, directeur van brancheverenigingNEPROM, over zijn visie op deze kwesties en de huidige stand van zaken in de projectontwikkeling.

De Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen, oftewel de NEPROM, bestaat al sinds 1974. Anno 2020 telt de vereniging meer dan 70 leden en is de belangenverenging een goede afspiegeling van de sector, vindt Fokkema.

Al 20 jaar staat hij aan het roer van de belangenverenging. Zo markeerde 2019 zijn jubileum. Hoe kijkt Fokkema terug op de afgelopen 20 jaar? “It’s never a dull moment,” zegt Fokkema lachend. “Er blijven altijd nog genoeg uitdagingen, we zijn nooit klaar. Maar de verbinding zoeken tussen overheid en markt geeft mij nog altijd energie, dus ik blijf me inzetten.”

Van gesloten naar open

Als hij terugblikt ziet hij vooral veel positieve veranderingen, waaronder de cultuur van de NEPROM zelf. “We zijn door de jaren heen meer een vereniging voor de hele vastgoedsector geworden. Van een jaarvergadering op een kasteel waar enkel de ceo’s van onze leden aanschoven, willen we nu de hele sector en alle stakeholders betrekken tijdens onze jaarlijkse Dag van de Projectontwikkeling. Van gemeenten tot provincies

en allerlei marktpartijen, het is belangrijk dat we nadenken over onze maatschappelijke plichten en hoe wij met zijn allen waarde kunnen toevoegen.”

Ook ziet hij dat de maatschappij is veranderd. “De ruimte neemt af, we zitten dichter op elkaar en burgers zijn mondiger geworden. Er is altijd al een strijd om de ruimte geweest, maar die doet zich nu weer in alle hevigheid voor. Het is goed om deze strijd zichtbaar te maken, want alleen daar waar alle belangen zichtbaar zijn, kan je een goede afweging maken en kom je tot keuzes.”

“Er is meer sprake van een NIMBY-mentaliteit dan 20 jaar geleden. Dat moet je niet zien als een belemmering, maar juist als kans. Maak gebruik van de betrokkenheid en kennis van de omwonenden. Hun bezwaren komen ergens vandaan en hoe meer je die kan wegnemen en draagvlak kan creëren, hoe beter de ontwikkeling,” aldus Fokkema.



Maatschappelijke verandering

Op de vraag waar hij het meest trots op is de afgelopen 20 jaar bereikt te hebben als NEPROM, denkt hij meteen terug aan het programma Binnenstedelijke Transformatie. “Wij zijn één van de initiatiefnemers geweest in 2017 van dit programma en hebben hierdoor samen met andere stakeholders maatschappelijke

verandering teweeg gebracht.” In het Manifest Binnenstedelijke Gebiedstransformaties is vastgelegd hoe grootschalige woningbouw op verouderde terreinen binnen de steden kan worden gerealiseerd. Hiermee kan de woningbouw in de steden worden versneld en opgeschaald.

"Er is meer regie en sturing voor nodig vanuit het Rijk evenals financiële bemoeienis."

Meer regie en sturing nodig
Behalve de maatschappelijke rol van de vastgoedsector, vindt Fokkema visie ook belangrijk. Dat is tevens één van zijn kritiekpunten op de huidige stand van zaken in Nederland. “Sinds de crisis hebben we geen gedeeld beeld meer waar we naar toegaan als Nederland. De kaarten zijn ingezet op decentralisatie van het ruimtelijke beleid, iedere gemeente staat op zichzelf. Maar met de grote opgaven van nu, zoals het bouwen van voldoende woningen maar ook infrastructuur, mobiliteit, energietransitie en klimaatadaptie is dat niet haalbaar vanuit de gemeente. Er is meer regie en sturing voor nodig vanuit het Rijk evenals financiële bemoeienis,” aldus Fokkema. “Kortom, bij de volgende kabinetsformatie moeten wonen en ruimtelijke ontwikkelingen hoger op de politieke agenda komen te staan en moet daar ook structureel Rijksbudget voor vrij worden gemaakt.”

Polarisatie in plaats van handreiking
Die politieke agenda is nog niet concreet genoeg vindt Fokkema. “Op dit moment is er veel polarisatie in het politieke debat. Partijen vangen elkaar op woorden, maar doen geen enkele handreiking. Niemand neemt zijn verantwoordelijkheid en politici blijven liever in hun eigen gelijk hangen, dan samen naar een oplossing zoeken.”

En dat zie je vooral terug bij de stikstofproblematiek. Fokkema vervolgt: “Het bouwen van woningen heeft nauwelijks invloed op de uitstoot van stikstof. Het gaat juist om de tijdelijke transportbewegingen van de bouwers en de mobiliteit van de uiteindelijke bewoners. Ten opzichte van de landbouw, transport en industrie is dit verwaarloosbaar.”

"Ik ben bang dat de grote gebiedsontwikkelingen, dus wanneer je het hebt over 1.000 woningen of meer, wel in de knel komen."

Harde keuzes
“Natuurlijk zal de bouw ook zijn steentje bij moeten dragen en dit kan zeker versneld worden. Maar de elektrificering van al het bouwmateriaal op termijn gaat niet de doorslag geven. Er moeten over de hele linie harde keuzes gemaakt worden. De boeren, de industrie en de transportsector moeten inleveren en samen moeten we Nederland een betere plek maken.”

Fokkema ziet dat onder de huidige regels veel projecten toch nog doorgang kunnen vinden. “Je ziet dat gemeenten bereid zijn om mee te denken, het gaat hier met name om de ontwikkelingen op projectniveau. Maar ik ben bang dat de grote gebiedsontwikkelingen, dus wanneer je het hebt over 1.000 woningen of meer, wel in de knel komen. De huidige spoedwet en de voorgestelde stikstofbank bieden te weinig soelaas.”



Niet terug naar de minister van VROM
Het is duidelijk hoe het dus niet moet, maar hoe zou Fokkema het dan wel willen zien? Hij antwoordt: “We moeten niet terug naar een minister van VROM die van bovenaf alles oplegt. Overigens is dat ook een karikatuur. Vroeger ging niet alles beter en decentralisatie is een goede ontwikkeling geweest. Dichtbij de mensen zijn de belangen het scherpst, hierdoor kan je de beste afweging maken met goed lokaal draagvlak. Maar hiermee tackel je de problemen op nationaal niveau niet.”

Dus pleit Fokkema voor een duidelijke langetermijnvisie van het Rijk, een antwoord op de vraag hoe ziet Nederland er over 20 jaar uit? “We moeten niet in vier jaar termijnen denken, maar naar het grotere plaatje kijken. Als de overheid een grofmazig kader kan schetsen, dan kan deze visie van onderop verder ingekleurd worden met lokale ideeën en concrete projecten.”

Nationale Omgevingsvisie
Een goed voorbeeld van deze strategie is de NOVI-Alliantie, een samenwerking van gemeenten, maatschappelijke organisaties en marktpartijen, die de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vertalen naar de uitvoering op regionaal niveau. “Op dit moment zijn we bezig vijf pilots op te zetten met een eigen regionale investeringsagenda om dit beleid te staven.” Volgens Fokkema is het Rijk tot nu toe positief over dit project en willen ze zich op termijn zich hieraan te verbinden.

Ook pleit Fokkema voor een versnelling van de stedelijke verdichting. “Verstedelijking is de rode motor, maar er moet geïnvesteerd in worden. Je kan van alles proberen te reguleren, zoals het huurbeleid en noodknoppen, maar het betekent toch dat je rantsoeneert. Mensen met laagste inkomens worden de dupe net zoals de starters die worden op achterstand gezet. Daarom moet de binnenstedelijke transformatie opschalen en versnellen.”

Bouwen aan randen van steden

“Tot aan 2030 hebben we minimaal een miljoen woningen nodig, maar hoe je het wendt of keert, het aantal bouwlocaties hiervoor is niet toereikend. Daarom moeten er versneld meer bouwlocaties beschikbaar komen, zoals bijvoorbeeld aan de randen van de steden.”

VASTGOED
JOURNAAL



Fokkema vervolgt: “Hoe langer je het besluit uitstelt, hoe hoger de druk wat leidt tot slechtere besluitvorming. Er wordt dan halsoverkop besloten om gebieden aan te wijzen om te ontwikkelen, in plaats van kritisch te kijken waar de behoefte is. Zo zit zitten burgers niet te wachten op 10.000 woningen in Lelystad. En ook Pampus is een mooi project, maar als de mobiliteitskwestie en het openbaar vervoer niet goed geregeld zijn en als het woonmilieu niet overeenkomt met de woonwensen, dan willen mensen er niet wonen. We moeten ook de VINEX-wijken niet overnieuw willen doen. De situatie is nu heel anders. Ook op uitleglocaties zullen we naar hogere dichtheden en meer stedelijkheid toe moeten. ”

Woontorens zijn geen wondermiddel

Dus moeten we dan maar de lucht in met meer woontorens? Fokkema vindt dat we niet teveel op woontorens moeten leunen. “Dit is een dure oplossing, met hoge bouwkosten en veel impact op de omgeving. En lang niet altijd wordt de keuze voor een woontoren ingegeven door de woonwensen. Daarbij is een woontorenontwikkeling extreem gevoelig voor economische tegenslagen. Dit zijn de eerste projecten die omvallen, omdat er een hoge investering vooraf nodig is, er sprake is van een lange bouwtijd en je hebt partijen nodig die dat risico kunnen en willen dragen. Dus als je alleen maar inzet op woontorens en het gaat mis, dan sta je in één klap op achterstand. Dus denk ook aan duurzamere oplossingen.”

Langjarige stabiliteit

Daarom benadrukt Fokkema nogmaals dat er een duidelijke langetermijnvisie moet zijn vanuit de overheid. “Ontwikkelaars en bouwers kunnen alleen innovatiever worden als er sprake is van langjarige stabiliteit. Oftewel weten wat je kan verwachten en hierdoor de risico’s te reduceren. Het is van belang om op langetermijn de cycli in de gaten te houden, alleen dan heb je een robuust woningbeleid. De coronacrisis drukt ons wat dat betreft weer keihard met de neus op de feiten. Voor dat je het weet slaat dit om in een enorme financiële en economische crisis die het vertrouwen enorm ondergraaft. Investeringen in vastgoed zijn daar als eerste de dupe van. Het is zo belangrijk dat overheid en markt elkaar dan veel sneller weten te vinden in het treffen van de juiste maatregelen dan ten tijde van de vorige crisis.”

Wat is een bijzonder project volgens Jan Fokkema? “Het draait bij mij niet op specifieke projecten, maar juist om bijzondere gebiedsontwikkelingen. Denk aan de ontwikkelingen die er in Urecht rondom Centraal Station zijn geweest. Maar ook projecten als de Noord-Zuidlijn en Randstadrail zijn erg inspirerend. Een geslaagde gebiedsontwikkeling is als alle facetten aan bod komen en er goed over mobiliteit, wonen, infrastructuur en energie is nagedacht. Ik pleit ervoor dat er meer van dit soort geïntegreerde projecten komen, zoals de Binckhorst in Den Haag en de Merwekanaalzone in Utrecht.”

Kimberly Camu