

Gebiedsontwikkeling in tijden van (on)zekerheid

Daamen, T.A.

Publication date

2022

Document Version

Final published version

Citation (APA)

Daamen, T. A. (Author). (2022). Gebiedsontwikkeling in tijden van (on)zekerheid. Web publication/site, Gebiedsontwikkeling.nu. <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/gebiedsontwikkeling-in-tijden-van-onzekerheid/>

Important note

To cite this publication, please use the final published version (if applicable). Please check the document version above.

Copyright

Other than for strictly personal use, it is not permitted to download, forward or distribute the text or part of it, without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license such as Creative Commons.

Takedown policy

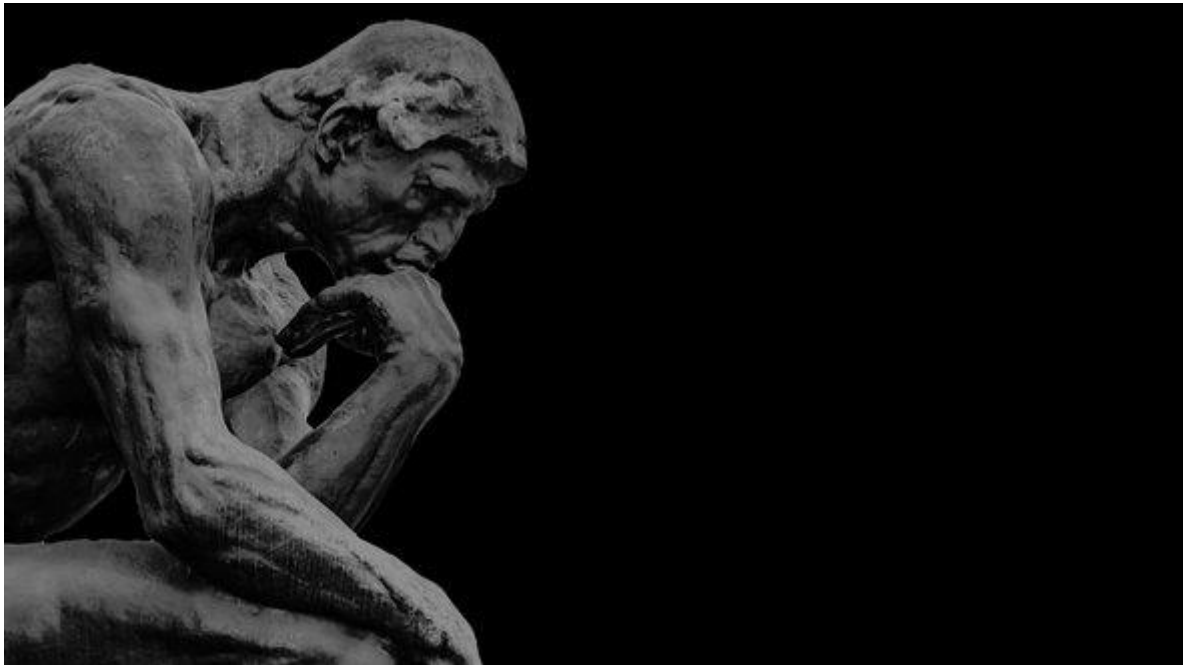
Please contact us and provide details if you believe this document breaches copyrights. We will remove access to the work immediately and investigate your claim.

Gebiedsontwikkeling in tijden van (on)zekerheid

[Tom Daamen](#)

Directeur SKG, Associate Professor Urban Development Management TU Delft

11 november 2022



[Analyse](#) Volgens vele analisten stevenen we af op een flinke economische recessie. De vastgoedketen wordt geteisterd door hoge bouwkosten en snel oplopende rente. In alle gebiedsontwikkeling-gerelateerde markten heerst onzekerheid. Toch is er volgens SKG-directeur Tom Daamen geen reden tot paniek. “Naast alle onzekerheid zijn er vijf vaste waarden waar gebiedsontwikkelaars letterlijk op kunnen voortbouwen.”

Iedereen in het vakgebied beaamt dat we in een andere situatie zitten dan 2008, toen de financiële crisis een fikse recessie inluidde en veel gebiedsontwikkelingen tot stilstand kwamen. Welke lessen hebben we daarvan geleerd en wat is er nu precies anders? In de reeks ‘Gebiedsontwikkeling in tijden van (on)zekerheid’ analyseren experts wat professionals in gebiedsontwikkeling kunnen weten én doen om de komende periode gestaag aan duurzame projecten te blijven werken.

Gemakkelijker wordt het er uiteraard niet op. Naast hoge bouwkosten en oplopende rente is er grote onzekerheid over hoe de energie- en hieraan gerelateerde materiaalprijzen zich gaan ontwikkelen. Ook is onduidelijk wat de aanhoudende inflatie de komende jaren zal betekenen voor de koopkracht en de arbeidsmarkt. Partijen beseffen dat het gevolgen heeft voor alle schakels in de waardeketen van gebiedsontwikkeling



‘Large residential tower under construction with large blue and white crane on top in Nijmegen in the Netherlands’ door Marcel Rommens (bron: [shutterstock](#))

Huurders en kopers worden voorzichtiger, ontwikkelaars stellen projecten uit, beleggers en financiers lichten hun portefeuilles door, makelaars en beheerders stellen hun prijzen bij, en bouwers en leveranciers zien hun marges teruglopen. Vastgoedanalisten

verwachten dat de prijzen in de komende 2 tot 3 jaar 10 tot wel 30 procent dalen. Velen in het vakgebied vragen zich af: kan het Rijk ons helpen? Maar de overheid heeft een cocktail aan crises toegediend gekregen en is daar behoorlijk ziek van. Herstel – vooral van vertrouwen – zal nog vele jaren duren.

Zekerheden

Als we iets verder vooruitkijken zijn ook veel dingen wél duidelijk. Bijvoorbeeld dat de oorlog in Oekraïne hoe dan ook blijvende effecten zal hebben in Europa. Hoewel gas nog even een belangrijke energiebron zal blijven is het pad naar meer duurzame bronnen van verwarming en energieopwekking definitief ingezet.

De schijntegenstelling over binnen- versus buitenstedelijk bouwen zal plaats moeten maken voor pragmatiek

De afhankelijkheid van olie en Russisch gas wordt in Europa afgebouwd

en de prijzen van fossiele energiebronnen keren naar verwachting niet meer terug naar de niveaus van voor de oorlog. Het is waarschijnlijk dat dit hierdoor ook geldt voor energie-intensieve (bouw)materialen als staal en glas. Bouwkosten zullen hierdoor, net als door schaarse arbeid, voorlopig hoog blijven. Dit betekent onherroepelijk meer automatisering, modulair-demontabel bouwen en bewust materiaalgebruik.

Vijf zekerheden voor gebiedsontwikkeling

1. Energietransitie: isoleren bestaande voorraad en overstap naar duurzame energiebronnen
2. Natuurherstel: stikstofreductie en vergroten biodiversiteit in zowel steden als buitengebied
3. Klimaatadaptatie: waterberging en bodemgesteldheid belangrijke voorwaarden voor ontwikkeling
4. Demografie: vergrijzing en immigratie leidt tot zorgtransitie en nieuwe woning(markt)concepten
5. Circulariteit: bouwen voor de lange termijn en met biobased materialen wordt steeds meer de norm.

Maatregelen zoals het beprijsen van CO₂ zullen fossiele brandstoffen en producten de komende 5 tot 10 jaar steeds onaantrekkelijker maken. Markten voor duurzamere varianten ervan zullen zich naar verwachting sterk(er) gaan ontwikkelen, waardoor ook innovatie een boost krijgt

. Het is al met al niet langer realistisch te denken dat het zo'n vaart niet zal lopen en dat 'we' zullen terugvallen op oude productie- en consumptiepatronen. Partijen die hier in de keten van gebiedsontwikkeling volop mee bezig zijn snappen: er is geen weg terug. We benoemen vijf zekerheden voor gebiedsontwikkeling:

1. Energietransitie

De energietransitie is een van vijf zekerheden waar overheden, bedrijven, maatschappelijke organisaties en burgers op kunnen rekenen. Hoewel het tempo ervan en de exacte technologische oplossingen nog onduidelijk zijn, zien we sinds het uitbreken van de oorlog in Oekraïne dat het isoleren van bestaande woningen in een stroomversnelling is geraakt. Betaalbaar wonen omvat immers ook de energierekening en Nederlanders zijn verzot op het besparen van kosten. Wat individuele woningeigenaren al doen kan ook op collectief niveau een vlucht nemen

2. Natuurherstel

Naast de energietransitie is de noodzaak tot natuurherstel voor gebiedsontwikkelaars ook een zekerheid. De problemen rond stikstof raken de keten in het vakgebied momenteel midscheeps, maar het is een crisis die lang in de maak was en het zal wel even duren voor de bouwsector weer ‘stikstofruimte’ krijgt. Tot die tijd beweegt het beleid van geitenpaadje naar geitenpaadje

. Harde politieke keuzes lijken nog even uit te blijven, maar ook hier is het perspectief op de middellange termijn glashelder: rondom natuurgebieden is het lastig bouwen.



‘Moderne woonkamer met uitzicht op de tuin 3d rendering Beeld.Er zijn groot raam met uitzicht op de omliggende tuin en de natuur’ door onzon (bron: [shutterstock](#))

Natuurherstel kan gecombineerd worden met aantrekkelijke woonlandschappen, terwijl stedelijke verdichting steeds meer gepaard kan gaan met aandacht voor groenblauwe ontwikkelingen en biodiversiteit in, rond en tussen steden. Laagwaardig, ongebruikt groen zal verdwijnen. De schijntegenstelling over binnen- versus buitenstedelijk bouwen zal plaats moeten maken voor pragmatiek.

3. Klimaatadaptatie

De derde zekerheid voor gebiedsontwikkelaars is klimaatadaptatie

. Het debat over waar wel of niet meer te bouwen is levendig, maar de wetenschap blijkt op dit punt vooralsnog net zo verkokerd als de overheid. De gevolgen van klimaatverandering worden daardoor maar moeizaam met andere opgaven in onze schaarse ruimte in verband gebracht. We mogen van geluk spreken dat we in ons land een Deltacommissaris en competente waterschappen hebben, met name omdat zij enigszins buiten de politieke waan van de dag kunnen opereren.



‘Netherlands - 15 July 2021, Valkenburg: Flooding after heavy rain in the province of South Limburg- flooded street and car’ door MyStockVideo (bron: [shutterstock](#))

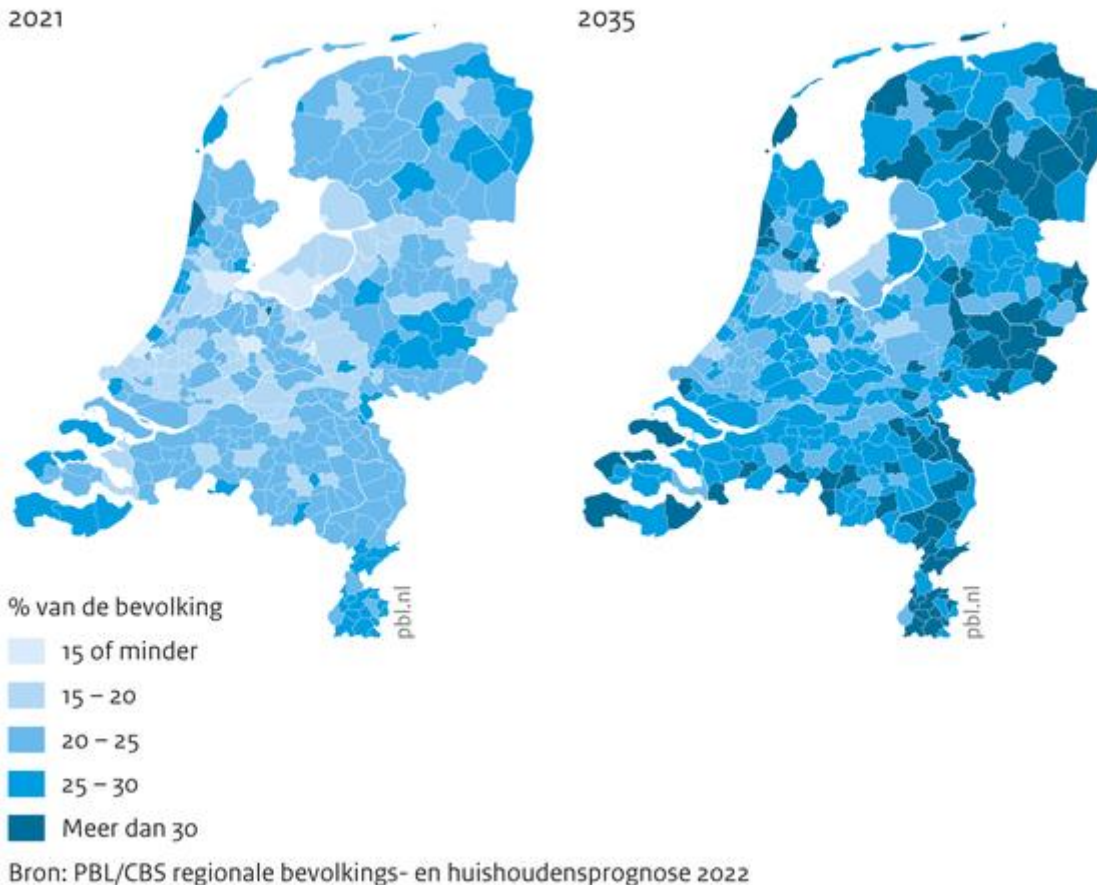
De dialoog tussen hen en de private wereld van banken, beleggers en (her)verzekeraars komt op gang en dat is bemoedigend. Er zal namelijk stevig geïnvesteerd moeten worden in adaptatiestrategieën die zowel voor burgers en bedrijven als voor internationale kapitaalmarkten vertrouwenwekkend zijn. Deze strategieën moeten immers niet alleen technisch denkbaar, maar ook financieel, juridisch en sociaal-maatschappelijk haalbaar zijn.

4. Demografie

Vergrijzing en groei van de Nederlandse bevolking is de vierde zekerheid waar gebiedsontwikkelaars op kunnen voortbouwen. Hoewel samenhangend is het gebrek aan

doorstroming in de woningmarkt in wezen een veel groter probleem dan het gebrek aan nieuwbouw. Fiscale en planologische prikkels die inspelen op demografische feiten zijn – naast een debat over de vraag voor wie we in Nederland waar willen bouwen – broodnodig.

Inwoners 65 jaar of ouder per gemeente



‘Figuur: inwoners 65 jaar of ouder per gemeente in 2021 en in 2035’ door PBL/CBS (bron: PBL/CBS)

Ouderen zullen gemakkelijker hun grote eengezinswoning verlaten als zij voor vergelijkbare woonlasten een woon(zorg)concept in de eigen vertrouwde omgeving kunnen betrekken. Het creëren van dat woningaanbod vraagt om visie en samenwerking

tussen gemeenten, zorgverzekeraars, ontwikkelaars en beleggers. En het vraagt om slimme financiële instrumenten waardoor zowel ouderen als jonge gezinnen (die de vrijgekomen woningen zullen renoveren en verduurzamen) aan passende huisvesting geholpen worden.

5. Circulair

Goede bereikbaarheid met auto, OV en fiets. Sterke sociale verbanden en een behoorlijk voorzieningenniveau in de buurt. Toegang tot parken of groengebieden binnen 10 minuten. En ruime keuze uit banen en scholen binnen drie kwartier. Dat zijn voor het overgrote deel van mensen de belangrijkste vestigingsvoorwaarden. Als we het over circulaire gebiedsontwikkeling hebben wordt het vaak snel heel technisch, maar niets is zo circulair als de wijken en gebieden die al eeuwen bestaan en we nog steeds waarderen.

Natuurlijk gaat het ook over houtbouw (want hernieuwbaar), hergebruik van materialen of het reduceren van *embodied carbon*, maar het gaat net zozeer om het realiseren van kwaliteit: het ontwikkelen van gebieden die de gezondheid van mensen en gemeenschappen bevordert, met gebouwen en infrastructures die met goed onderhoud de tand des tijds doorstaan.

Gestaag blijven werken aan onderscheidende projecten is voor alle partijen in gebiedsontwikkeling het enige devies

De vijfde en laatste zekerheid waar gebiedsontwikkelaars zich aan kunnen vasthouden is deze circulariteit. Er zijn weinig scenario's denkbaar waarin de behoefte hieraan zich niet zal doorzetten.

Behoeft en vraag

Gebiedsontwikkelingen vragen om een lange adem; projecten van enige omvang doorlopen *altijd* meerdere bestuurlijke termijnen en economische cycli. Desondanks focussen analisten zich veelal alleen op de relatief korte termijn. Momenteel zien zij hierdoor de financierbaarheid van de verschillende schakels in de waardeketen van gebiedsontwikkeling (planvorming, ontwikkeling, bouwen, aankopen) teruglopen. Hoewel zorgelijk voor projecten die afhankelijk zijn van uitzonderlijk lage rentestanden, kunnen we in historische zin echter spreken van enige – zei het snelle – normalisering (zie onderstaande afbeelding).



‘hypotheekrentestanden 1984-2022’ door De Hypotheker (bron: [De Hypotheker](#))

Het ‘uitdelen’ van woningen, zoals sommige ontwikkelaars het noemen, is misschien voorbij. Maar dat wil nog niet zeggen dat er reden is voor paniek. Integendeel, de vijf zekerheden in dit artikel bieden houvast en vertalen zich de komende 5 tot 10 jaar in concrete marktontwikkelingen en -prikkelers om in de gehele keten tot duurzame innovaties te komen. Op korte termijn is het daarom cruciaal om de maatschappelijke behoefte naar gezonde, duurzame leefomgevingen van de onvermijdelijke vraaguitval in de markt te onderscheiden. Gestaan blijven werken aan onderscheidende projecten is voor alle partijen in gebiedsontwikkeling het enige devies.

Een gastbijdrage leveren aan de serie ‘Gebiedsontwikkeling in (on)zekerheid’? Dat kan door te mailen naar redactie@gebiedsontwikkeling.nu. Wij zien uit naar uw ideeën over hoe om te gaan met de huidige onzekerheden in gebiedsontwikkeling.

Cover: ‘Side view bronze thinker sculpture background template in dark grey and black background color’ door DFLC Prints (bron: [shutterstock](#))



Door [Tom Daamen](#)

Directeur SKG, Associate Professor Urban Development Management TU Delft