

Coronavierluik

Dit jaar hebben wij geen congressen voor u kunnen organiseren. In de plaats daarvan hebben we de sprekers die wij hadden uitgenodigd voor ons najaarscongres gevraagd om in tweetallen met elkaar het gesprek aan te gaan met als thema: de impact van corona op gebiedsontwikkeling. Iedere talkshow heeft een andere invalshoek.

De eerste talkshow van ons coronavierluik vond plaats op woensdag 25 november 2020. Onze sprekers Marja Appelman (directeur Woningmarkt bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) en Pieter Bregman (directeur van woningcorporatie Nijestee uit Groningen) spraken met elkaar over de gevolgen van corona op de woningmarkt. Susanne Heering leidde dit gesprek en Kees Hagendijk heeft van deze talkshow een mooi verslag van gemaakt (zie elders op deze VVG-pagina's).

Op woensdag 9 december 2020 zijn Guido Mertens (zelfstandig adviseur) en Max Jeleniewski (programmamanager gebiedsontwikkeling bij Staedion) met elkaar in gesprek gegaan over het effect van corona op gebiedsontwikkelingen bij gemeenten en de bedrijfsvoering en risicobeheersing op de grondexploitaties. Zij hebben ook de gevolgen van deze crisis in bredere zin besproken en hebben deze vergeleken met vorige crises; ze zijn ingegaan op de vragen

of je de gevolgen kunt inschatten en of je hierop kunt anticiperen. En wat vraagt het aan gemeentelijke visie, beleid en bedrijfsvoering? Ook van deze talkshow zal Kees Hagendijk een verslag schrijven. Deze zal in de volgende editie van dit blad verschijnen.

In de eerste twee maanden van 2021 zijn nog een tweetal talkshows in voorbereiding. Op 13 januari 2021 zullen Geurt van Randeraat (directeur SITE Urban Development) en Harriët Tiemens (wethouder gemeente Nijmegen) met elkaar in gesprek gaan over het effect van corona op duurzaamheid in de gebiedsontwikkeling en op 10 februari 2021 zijn Cees-Jan Pen (lector De Ondernemende Regio bij Fontys) en Jonas Onland (VNG Digitalisering en Innovatie) te gast en is het thema binnensteden en innovatie.

U kunt zich aanmelden via onze website. U dient hiervoor uw mailadres en lidmaatschapsnummer in te voeren (is uw mailadres nog niet bekend bij ons of bent u uw lidmaatschapsnummer vergeten, stuur dan een mail naar info@vvg.nl). U kunt op de dag zelf op onze website doorlinken naar de talkshow.



Coronavierluik *De effecten van corona op gebiedsontwikkeling* Deel 1: Woningbouw

‘Met de woningbouw gaat het de goede kant op’

Als alternatief voor haar gecancelde voor- en najaarscongressen organiseert de Vereniging van Grondbedrijven vier digitale talkshows rond het thema ‘de effecten van corona op gebiedsontwikkeling’. De eerste talkshow vond plaats op woensdag 25 november 2020. Marja Appelman (directeur Woningmarkt bij BZK), Pieter Bregman (directeur woningcorporatie Nijestee) en Annius Hoornstra (concerndirecteur Stedelijke Ontwikkeling van de gemeente Zaanstad en voorzitter van de Vvg) gingen onder leiding van Susanne Heering in gesprek over de stand van zaken bij de woningbouwopgave.

TEKST: KEES HAGENDIJK

De drie talkshowgasten hebben unaniem de ervaring dat de invloed van de coronacrisis op de woningbouwproductie tot nog toe meevalt. De productie van vorig jaar (84.000 nieuwe woningen) wordt dit jaar niet gehaald, weet Appelman, maar van een grote terugval is geen sprake. Bregman constateert zelfs dat zijn corporatie voor het eerst sinds lang voor ligt op de planning. Tegelijk is hij zich ervan bewust dat conjuncturele verschijnselen altijd met enige vertraging doorwerken in planningsprocessen. ‘Corporaties kunnen conjuncturele schommelingen wel enigszins dempen en in slechte tijden nog een tijdje doorgaan met bouwen, maar commerciële partijen reageren veel sneller en sterker op onzekerheden.’ Niet bouwen bij minder dan 70 procent verkoop is een hard principe voor marktpartijen. Het stilvallen van een plot om die reden werkt door in de grotere gebiedsontwikkeling waarvan deze deel uitmaakt.

De coronacrisis bewijst nog maar weer eens de noodzaak van flexibiliteit, aldus de corporatiedirecteur. ‘Je kunt 8.000 vierkante meter kantoren programmeren, maar we zien nu dat halverwege het proces de vraag wegvalt.’ Plannen lopen minimaal vier jaar vooruit op realisatie, in die periode kan er veel veranderen.

Herontwerpen

Hoornstra vertelt dat ook in Zaanstad de druk op de woningmarkt in stand is gebleven en hij constateert ook al een vraaguitval naar winkel- en kantoorruimte. Dat heeft meteen gevolgen. Woningbouwplannen met een levendige

commerciële plint erin moeten worden herontworpen. Op de gebiedsontwikkeling Achtersluispolder zal de coronapandemie ongetwijfeld de komende paar jaar impact hebben, weet Hoornstra. Het betreft een industriegebied aan het IJ in het zuidoosten van Zaanstad dat wordt herontwikkeld tot een gemengd woon-werkgebied. Samenwerking met de gevestigde bedrijven is hierbij onontbeerlijk. ‘Die bedrijven staan nu niet te trappelen om grote beslissingen te nemen. De gesprekken worden lastiger, nog los van het feit dat die vooral online moeten. Het is duidelijk dat we voor deze ontwikkeling momenteel niet de wind in de rug hebben.’

Rijksbeleid

Wat doet het rijk om de woningbouwproductie op peil te houden en waar mogelijk te versnellen? Appelman noemt een aantal stimulerende maatregelen. Er is 1 miljard euro uitgetrokken voor de Woningbouwimpuls en een volkshuisvestingsfonds van 450 miljoen euro voor de leefbaarheid in kwetsbare gebieden. Veertien gebieden zijn aangewezen, die, mede in het kader van de MIRT, prioriteit krijgen voor een goede match tussen infrastructuur en wonen. Verder is er een Expertteam Woningbouw opgericht waar gemeenten een beroep op kunnen doen om zich van ontbrekende kennis te voorzien. Sinds kort kunnen ook corporaties gebruik maken van het Expertteam. Via de Flexpools (waarvoor 30 miljoen euro wordt uitgetrokken) kunnen capabele mensen tijdelijk binnen de eigen gemeentelijke organisatie worden gehaald. En *last but not least* zal de aanstaande Omgevingswet de ruimte voor kostenverhaal vergroten.

Daarmee zal dan de aanleg van infrastructuur beter te bekostigen zijn.

De ongedeelde stad

Binnen de woningbouwopgave is er een bijzondere stimulans nodig voor het segment sociale huur in het kader van het ideaal van de ongedeelde stad. De stad Groningen, zegt Bregman, zoekt naar de goede balans van sociaal, vrije huur, middeldure en dure koop in de wijken Suikerzijde en Selwerd. In een uitbreidingsgebied is de druk groot om veel koop te realiseren. Toch is het voor de gemeente ook financieel beter om naar één optimaal resultaat te streven met een goed gemengde, inclusieve wijk in plaats van de programma's uit elkaar te halen en twee suboptimale plannen te realiseren.

Hoornstra onderkent dat sociale huur in de buitengebieden lastig ligt en wijt dat aan de veel voorkomende houding bij gemeenten om het grondbedrijf vooral als flappentap te gebruiken en dus voor de hoogste grondprijzen te gaan. Terwijl een grondbedrijf een maatschappelijke opdracht heeft. Financiële ruimte daarvoor valt best te organiseren, met name door (te) lage en hogere rendementen op grond te verevenen. De ongedeelde stad verdient zichzelf bovendien terug doordat inclusieve wijken zich vertalen naar minder werkloosheids- en bijstandsuitkeringen en andere kosten van sociaaleconomische achterstanden.

Appelman brengt naar voren dat het rijk 2,5 miljard euro uittrekt (verlaging van de verhuurderheffing) om corporaties in staat te stellen 150.000 sociale-huurwoningen te realiseren. Aedes en de VNG hebben daarover afspraken vastgelegd. Er is een *task force* met bestuurlijke kracht op gezet.

Langjarige samenwerking

Gunstig, aldus Bregman, is dat zich een duidelijk breekpunt aftekent in het neoliberale paradigma om alle ontwikkelopgaven naar de markt te brengen. Bij de keuze van een marktpartij is het niet meer louter de goedkoopste die het mag doen. Ook innovatieve kwaliteiten bijvoorbeeld wegen nu mee. Hij ziet een duidelijke meerwaarde in duurzame, langjarige samenwerkingen tussen publieke en private partijen, waarbij de kosten en baten over een langere termijn worden verdeeld. 'Als Nijestee proberen we zo'n langtermijnslag te maken in de Grunobuurt in Groningen, met een langjarige samenwerking tussen de gemeente, de corporatie, de marktpartij en de architect.'

Kennis delen

Alle drie de gasten onderschrijven dat kennis een kritische factor is. Er bestaat op dit moment stevige concurrentie om de mensen met expertise. Op dit tekort bij de lagere overheden speelt het rijk in met het genoemde Expertteam en de Flexpools. Hoornstra wijst erop dat de VvG, waarvan



hij voorzitter is, zich uiteraard ten doel stelt om kennis uit te wisselen. 'Ik pleit niet voor een regionaal grondbedrijf, wel om als regiogemeenten gewoon bij elkaar te informeren: Hoe doen jullie dat met kostenverhaal, infrastructuur of bodemsanering, of hoe hebben jullie een gebiedsontwikkeling in samenwerking met een marktpartij vormgegeven?'

Aedes maakt met input van de VvG een boekje over grondbeleid. Daarmee kunnen ook oude vijandbeelden weggenomen worden. Om meteen maar in te gaan op de roep om lagere grondprijzen: 'Als er prestatie- en samenwerkingsafspraken kunnen worden gemaakt, dan valt er ook over grondprijzen te praten. Grondprijzen omlaag? Oké, maar wat stel je daar tegenover?'

Actief grondbeleid van het rijk

De rijksoverheid heeft nog een bijzondere troef in handen, vertelt Appelman. Er wordt op het ministerie druk nagedacht over de oprichting van een Rijksontwikkelbedrijf. Hoornstra heeft er over vernomen en noemt het een 'enorm spannend idee'. 'Een Rijksontwikkelbedrijf dat risicodragend participeert in gebiedsontwikkelingen is super interessant en veel beter dan een subsidietaf.'

Bregman houdt wel enige reserve over directe participatie van het rijk. In Groningen is men huiverig om lokale autonomie op te geven. De vraag is of met een Rijksontwikkelbedrijf de betrokkenheid van burgers en lokale ondernemers wel voldoende wordt gerespecteerd. Volgens Hoornstra is dat goed te regelen door voor een betreffende ontwikkeling een organisatie op te zetten waarin er geen bovenbaas is. Alles bij elkaar concludeert Bregman: 'Wat woningbouw betreft zijn we herrezen uit de as waar we amper twee jaar geleden nog in zaten. Opeens is er geld van het rijk. We gaan de goede kant op.'



Bezoek de nieuwe website van de Vereniging van Grondbedrijven

Vele leden van de Vereniging van Grondbedrijven hebben de weg naar onze nieuwe website al gevonden. Als u onze website bezoekt (www.vvg.nl), kunt u zien dat er wel het een en ander is veranderd. We hopen dat u gauw een kijkje komt nemen op onze website en dat u daarna de smaak te pakken krijgt.

Actuele publicaties en handige links

We voorzien onze website voortdurend van actuele zaken en nieuws. U kunt veel publicaties direct inzien en we hebben ook handige links voor u verzameld, zodat u voor allerhande onderwerpen die ons werkgebied raken gelijk de juiste link heeft. Ook actuele stukken die gemeenten ons toesturen, zoals nota's grondbeleid, kunt u via onze website inzien.

Lees het tijdschrift Grondzaken en Gebiedsontwikkeling online

Maar er is meer... Als u lid of donateur van de Vereniging van Grondbedrijven bent kunt u ook al onze edities van ons *Praktijkblad Grondzaken en Gebiedsontwikkeling* digitaal doorlezen. Het enige wat u hiervoor nodig hebt, is uw lidnummer en een zakelijk emailadres. Indien u uw lidnummer niet meer weet of uw zakelijke emailadres nog niet bekend is bij ons, neem dan contact op via info@vvg.nl.

Webinars terugkijken

Verder kunt u zich ook opgeven voor webinars op ons vakgebied, die nog worden gehouden en heel overzichtelijk staan vermeld op onze website. Hebt u een webinar gemist? Dan kunt u deze terugzien, zodra deze beschikbaar is gesteld. Het coronavierluik dat wij organiseren staat hier natuurlijk ook bij.

Ook een vacature plaatsen?

Wat een nieuw leven is ingeblazen, is het overzicht van vacatures op onze website. Onze leden en donateurs kunnen kosteloos vacatures plaatsen en hier wordt al flink gebruik van gemaakt. Dus bent u op zoek naar een andere baan, kijk dan ook eens op onze site. En hebt u een vacature, stuur deze dan naar info@vvg.nl. Dan zorgen wij voor plaatsing op onze website.

Kortom, wij zijn blij met onze nieuwe website en wij hopen u ook!