



De economische crisis voorbij: tijd voor reflectie

19-09-2009 00:00 | Algemeen | Peter Prak |

DEN HAAG - In afgelopen maanden is veel geschreven over de directe effecten van de crisis. Nu is het moment aangebroken daar om een verdiepingsslag te maken en om als vakwereld te reflecteren. In drie delen hopen Peter Prak en Menno Schapendonk de bouw op te schudden en aan te zetten tot herstel.

Er zijn een aantal verklaringen. De metafoor van de Drenkeling is er een. Vele mensen staan op de kant toe te kijken, maar niemand springt. Wie signaleert dat het slachtoffer het zwemmen echt niet machtig is ('hij komt zelf wel aan de kant hoor')?, wie voelt zich betrokken en redt? Het Rijk had net top-zware bankiers uit het water getakeld en had even geen puf. Maar niet alles ligt extern, ook heeft het te maken met onze eigen 'populariteit'. De geringe maatschappelijke populariteit van de bouw- en ontwikkelingssector is namelijk ook debet aan het 'laten dobberen'. Beelden en associaties aan bouwfraude, top-salarissen en -bonussen, Maserati's voor corpo-bestuurders, dure schoenen, auto's en horloges doen de zeer gesloten sub-cultuur van de vastgoedwereld geen goed. Feit is dat er een negatief maatschappelijk beeld van de bouw- en ontwikkelingssector bestaat. Dat is niet overdreven; kan iemand een serie of film noemen waarin de sector niet verdacht is? Dit leidde tot een breed gedragen lauwe publieke reactie. Zelfs leek een 'lekker puh' gevoel waarneembaar. Ook de lobby vanuit de sector zelf hielp niet. 'Net boeren, die klagen ook altijd' en 'waarom rijden ze dan nog zulke grote auto's?' was de onuitsgesproken reactie hierop. We zouden dit als sector als belangrijk 'hidden signal' moeten opvatten. De sector kan anders aan negatieve beeldvorming ten onder gaan terwijl we dit ondertussen als sector hardnekkig blijven ontkennen. Ons werk is echter te mooi en te maatschappelijk relevant om dit te laten gebeuren. Als in het najaar de ontslagen massaal van de steigers vallen zal de beeldvorming wellicht iets kenteren en de grote invloed op de rest van de economie blijken.

Investerings-programma's

Tijdens het symposium is in beeld gebracht wanneer welke partijen (gemeenten, provincie, branches, rijk) probeerden te helpen. De vergelijking met de ons omringende landen leert dat de overheden aldaar snel concreet waren. Noordanus tipt de vakwereld in februari 2009 al over wat in Engeland, Frankrijk, België al in gang was gezet. In Nederland duurt dit langer. In mei 2009 grijpt het Rijk pas in nadat van der Laan de Tweede Kamer dreigt dat het anders desnoods buiten hen om gebeurt. De provincies trekken individueel en gezamenlijk op, ook de VNG en G27 laat van zich horen in de periode vanaf januari 2009. Vele voorstellen met forse investerings-programma's volgen. Veel concrete initiatieven komen vanuit de laag dicht op de uitvoering. Met name de gemeenten Rotterdam, Zwolle en Alkmaar hebben aan het eind van de winter 2009 een vergelijkbare aanpak klaar. Als voorbeeld nemen we hier de Zwolse Aanpak waar gezamenlijk met de hele branche (gemeente, corporaties, ontwikkelaars, beleggers, bouwers, banken en makelaars) een pakket met openbare maatregelen wordt ingezet. Wederkerigheid en gezamenlijkheid zijn uitgangspunt. Partijen leggen samen in of helemaal niet vanuit een brede maatschappelijke verantwoordelijkheid (werkgelegenheid, woningen, consumenten-vertrouwen). Achteraf is misschien te lang naar het Rijk gekeken als de beoogde redder van de Drenkeling. Uiteindelijk is van der Laan in mei 2009 met concrete voorstellen gekomen. Eerst ging tijd verloren voordat de noodzaak duidelijk was en ook kostte het tijd voordat de kreet 'dat duurzaamheid de oplossing is' toch niet vanzelf het panacee voor de crisis bleek. Waarschijnlijk heeft ook de daadkrachtige reddingsoperatie van de banken (€50 miljard) een onrealistische verwachting geschapen. Ook al is dit meer een investering dan een

reddingsoperatie, de ruim 300 concrete miljarden voor de bouw staan als 0,7% in geen verhouding tot de steun voor de bancaire sector.

Miljoenennota

Ook de recente Miljoenennota laat niets extra voor de sector zien. Daarbij is het bitter dat van dit bank-steun-geld slechts heel weinig wordt doorgegeven naar de eigenlijk redder van de banken, de belastingbetaler. De zwarte piet wordt makkelijk bij de AFM gelegd, alsof deze de extreem hoge huidige opslag op de Euribor voorschrijft. Inmiddels wordt de op handen zijnde crisis en herstelwet bediscussieerd (denk aan de onteigeningsystematiek) en wordt betwijfeld of de wet wel enige tijdswinst oplevert. Voor onnodig lange discussies over mitsen en maren van regels is echter geen tijd; er moeten stenen gestapeld worden. Deze wet lijkt dus vooralsnog ook geen soelaas te bieden. Geamuseerd constateert de vastgoedsector dat ook het Rijk bij eigen projecten vastloopt in de overcomplete wet- en regelgeving. Maar er gloort hoop, er zijn bijvoorbeeld lokale bankdirecteuren die hun maatschappelijke verantwoording niet uit de weg gaan en met lef en creativiteit met lagere overheden nieuwe maatregelen verzinnen. In één actueel voorbeeld (nog onder embargo) moet vermeld worden dat vooral de Rabobank haar maatschappelijke verantwoordelijkheid pakt ook vanuit de financiële zorgplicht van de bank. En dit is nota bene de bank die geen staatssteun heeft ontvangen. Ook de grootste Nederlandse bemiddelaar doet mee. De lokale ABN Amro schuift na enige moeite met het staatsgesteunde hoofdkantoor toch ook aan. De staatsgesteunde ING-bank doet vanuit 'procedurele redenen' helemaal niet mee, en verwijst na bestuurlijke druk naar problemen 'van hogerhand'. Dit voorbeeld is misschien ook een sprekende metafoor. Als het gaat om creatief uit het dal omhoog te klimmen winnen de lokaal gestuurde en gewortelde organisaties het wellicht eerder van de centraal gestuurde afstandelijke concerns. De schijn bedriegt niet, een ander speelveld dient zich aan.

Symposium

Vertrekpunt voor deze serie is het symposium 'Gebiedsontwikkeling na de crisis' dat het Master City Developer Kennisnetwerk (MCD) deze zomer organiseerde. Vanuit verschillende invalshoeken (zie lijst auteurs) is geprobeerd een synthese te maken. De sprekers van dit symposium willen inzichten met de sector delen en verder uitbouwen om herhaling van fouten te voorkomen. Maar bovenal om bijkomende kansen te pakken.

Onstaan van de crisis

Terugkijkend heeft iedereen de crisis zien aankomen. Uit economisch onderzoek blijkt echter dat 97% van alle wereldwijde crises niet binnen 1 jaar voorspeld kon worden. Dit blijkt ook uit het chronologisch dossier van de kwaliteitskranten. Pas zeer laat werd de ernst van de crisis breed onderkend:

- 9/11: De regering Bush stimuleert de economie met (te) lage rente en (te) soepele acceptatienormen, hypotheek en (te) weinig financieel toezicht: het begin van de luchtbel;
- dec '07: eerste haarscheuren in de Verenigde Staten, 'Fannie Mae is not okay';
- mrt '08: brede onrust in VS: o.a. Merrill Lynch, Goldman Sachs, Lehman;
- apr '08: Fortis, NIBC aan infaas;
- jun '08: Jubelend: 'Nederlandse bedrijven kalm onder crisis', gaat het ons voorbij?;
- sep '08: VS: Lehman Brothers failliet. Nederland: 'Overheid redt Fortis/ABN Amro!';
- okt '08: probleem individuele bouwers (Heijmans, van Hoogevest etc.);
- feb '09: bouwsector verwacht crisis, eerste brede signaal in Financiële Dagblad;
- mei '09: voorspelling depressie, 10% werkloosheid, ontslagen, van 80- naar 40.000 woningen in 2011 (NVB);
- juni '09: 'Nederlandse bouwsector in financieringsvacuüm' - PwC' Grote toename

faillissementen in de bouw' - Dun & Bradstreet;

- sep '09: 50.000 banen gaan verloren in de bouw.

EIB Ergo: pas begin 2009 stonden de waarschuwingen in de 'gewone' dagbladen. De bouwvakbladen waren veel eerder met hun weer-alarm van het aankomend zwaar weer. En zwaar is het; slechte en stagnerende markten, geen consumentenvertrouwen en massa-ontslagen. Maar waarom wist de sector niet sneller tot maatschappelijk Nederland en de publieke opinie door te dringen?

Drieluik

De artikelen verschijnen in de vorm van een drieluik:

- Deel 1: 'de tragiek van de drenkeling': ontstaan & verloop van de crisis;
- Deel 2: 'het ontwikkelspeelveld duurzaam ontwricht; waarom het nooit meer wordt zoals het was';
- Deel 3: 'naar maatschappelijk verantwoord ontwikkelen': lessen en kansen voor de toekomst.

Publicatie datum: 19-09-2009

Laatst gewijzigd: 19-09-2009 10:28

Trefwoorden: Economie, Kredietcrisis, Opinie

Bron: <http://www.cobouw.nl>



De crisis voorbij: het is tijd voor reflectie

26-09-2009 00:00 | Algemeen | Peter Prak |

DEN HAAG - In afgelopen maanden is veel geschreven over de directe effecten van de crisis. Nu is het moment aangebroken om een verdiepingsslag te maken en om als vakwereld te reflecteren. In drie delen hopen Peter Prak en Menno Schapendonk de bouw op te schudden en aan te zetten tot herstel.

Nadat we in deel 1 van dit drieluik hebben geconstateerd hoe de crisis is ontstaan en verlopen, wordt het dal in kaart gebracht. De ernst voor ontwikkelings- en bouwsector sector blijkt onomstotelijk:

- Totale terugval woningproductie van 80- naar minimaal 40.000;
- Halvering bouwproductie kantoren in de komende jaren;
- Verkoop nieuwbouw eerste maanden 2009 zeventig procent lager dan die periode in 2008;
- Halvering van aantal woningen dat van eigenaren wisselde in periode 2009 t.o.v. 2008;
- De omzet van architecten, makelaars en notarissen is eind 2008/begin 2009 al gehalveerd;
- De consumenten kijken de kat uit de boom, eerst verkopen bestaande woning, dan pas kopen van een nieuwe verlamt de markt;
- Strengere acceptatienormen leiden tot nog grotere financieringsproblemen voor starters;
- Automatische van vermogensgroei door huizenbezit is weg, een huis is weer een risico;
- Verwacht verlies van ca. 50.000 arbeidsplaatsen in de bouw plus ca. 55.000 in aanverwante sectoren;
- Probleem van de sector is beschikbaarheid geld. Er komt weinig geld binnen, bezittingen zijn niet liquide, banken (her)financieren niet meer, aandeel eigen vermogen moet hoger zijn dan voorheen;
- Grote ontwikkelaars 'oriënteren zich', want hebben weinig financieringsmogelijkheden;
- Nu is sprake van prijsdaling, maar de schaarste groeit: kiem voor toekomstige prijsexplosies waardoor wonen duurder wordt en de boel nog meer op slot gaat.

Deze ontwikkelingen strijden met bureaucratie, verlamdende regelgeving, defensieve investeerdersbelangen en een enge opvatting van verantwoordelijkheden. Hierdoor stukt wat maatschappelijk wenselijk is en worden innovatie, modernisering en groei geremd.

Hoe lang duurt de crisis?

Deze opsomming toont aan dat het dal naast diep waarschijnlijk ook erg lang zal zijn. De vastgoedcrisis begin jaren '80 leidde tot forse waardedalingen. Ervaren woningbezitters werden voorzichtig. Ook nu weer is het pré-crisis automatisme van kapitaal aanwas door woningbezit bruut doorbroken. Woningen zijn weer een risico geworden. Het deel van de consumenten dat maximaal en aflossingsvrij zal lenen zal gedurende meerdere jaren afnemen. Vergelijking met de jaren '80 leert dat dit 5 à 7 jaar kan duren. Door deze ontwikkeling ontstaat een andere financierbaarheid waardoor de neergaande markt wordt versterkt. De hypotheekrente-afrekdiscussies zullen dit verder versterken. De markt zal misschien wel de komende twee nieuwe kabinetsperiodes van slag zijn. Wellicht is in 2010/2011 het dieptepunt bereikt, maar de voorgenomen bezuinigingen uit de Miljoenennota versterken het prijsdrukkende effect. Dit betekent onvermijdelijk dat kwantitatieve, kwalitatieve en financiële resultaten in de sector onder grote druk komen te staan. Maar dit alles is Sombermans-taal, en Sombermans zal nooit een ondernemer worden. Juist de sector-specifieke eigenschappen als opportunisme en ondernemingszin zullen (gelukkig!) tot een heropleving van de creativiteit zorgen. In de 'luxe' markt van de afgelopen jaren is deze creativiteit minder nodig

geweest. Vooral partijen met investeringscapaciteit, gedegen risicomanagementcultuur en het optimaliseren van seriematige repetitie domineerden de markt. Wellicht kan de diepte van dit dal slechts minimaal beïnvloed worden, het wachten is nu op de creatieve ondernemers binnen marktleiders en niche-spelers die als eerste de weg uit het dal weer naar omhoog vinden.

Rol overheid en doorwerking

De overheid heeft - vanaf het voorjaar 2009 - niet helemaal stilgezeten. Voorbeelden daarvan zijn het aanvullend beleidsakkoord (25 maart jl), de tijdelijke verhoging van de WSW-borgingsgrens naar 350.000 euro de energie-investeringsaftrek (EIA) ook voor bestaande huurwoningen. Wezenlijk zijn het verhogen van de Nationale Hypotheek-Garantie tot 350.000 euro (was 265.000), dat de hypotheekrente van de onverkochte woning langer dan twee jaar aftrekbaar is, en de start-Bouwpremie van maximaal 10.000 euro per woning. Het effect van deze maatregelen is nog moeilijk meetbaar maar help de branche wel. De aanpassing van de milieuregels en de invoering van de Crisis- en herstelwet blijken aan veel kritiek onderhevig en gaan veel tijd kosten. Verder is op Prinsjesdag duidelijk geworden dat aanvullende ingrepen (zoals een bankbelasting) pas ver in 2010 te verwachten zijn. Wel positief is dat bezuinigingen ook dan pas worden ingezet als wellicht de crisis voorbij is en weer sprake is van groei. Net als de grote uitgavenposten onderwijs, arbeidsmarkt en zorg moet ook de woningmarkt eraan geloven. Bezuinigen op de rijksuitgaven woningmarkt zijn onmogelijk zonder vergaande hervormingen. Het is te hopen dat we dus als sector binnen twee jaar weer voldoende het dal uitgekrabbeld zijn om deze volgende 'klap' op te kunnen vangen. Zoals in deel 1 ook gemeld zijn enkele gemeenten vooruitstrevend bezig en hebben samen met de de vastgoedsector de volgende maatregelen ingezet;

- meewerken aan categorieverlagingen in bestaande projecten (zonder door te schieten zoals in de jaren '80);
- meewerken aan knippen van bestaande projecten;
- verlenen van uitstel van betaling;
- bevriezen van grondprijzen;
- marktregulatie (Start Verkoop-momenten regisseren voor vergelijkbare producten);
- meer startersleningen en koopgarant;
- terugkoopgaranties;
- gemeenschappelijke PR-acties.

Wellicht kan in het laatste artikel nog een volstrekt nieuwe poging worden genoemd waaraan nu naartoe wordt gewerkt. Ook vanuit de lokale politiek lijkt het huidige vacuüm - gezien de op handen zijnde verkiezingen in maart volgend jaar - en de druk op de begroting niet voor veel oplossingen te gaan zorgen. Daardoor worden veel maatregelen vooruit geschoven waardoor de vastgoedsector in een vrije val kan raken. Ook hierin zullen de komende maanden essentieel blijken.

Zelfreflectie

Kortom; er ligt een immense opgave voor de sector. Daarbij mag een gedegen zelfreflectie over de eigen rol van de laatste jaren niet ontbreken. Welke rol heeft de branche gespeeld bij inhoudelijke discussies en vernieuwing? Welk imago heeft de branche? Hoe professioneel is de sector eigenlijk? Dan blijkt dat ook hier verbetering mogelijk is. Zoals vaker in de historie kan deze crisis de mogelijkheid bieden meer samen aan de lat te gaan staan vanuit het gemeenschappelijk besef van de wederzijdse afhankelijkheid tussen samenleving en vastgoedsector. Met een knipoog naar een bekende gebiedsprofessor met voorliefde voor stenen: Het gaat er uiteindelijk niet om of het materiaal waaruit we het kunstwerk moeten maken van marmer of graniet is, maar om de intenties, motivaties en capaciteiten van de kunstenaars. Als deze gemotiveerd en creatief zijn en menselijke en maatschappelijk relevante thema's goed aanvoelen dan wordt elk kunstwerk een succes, ongeacht het materiaal. Een nieuw speelveld en rolverdeling gebaseerd op de menselijke maat en samenwerking zal de komende periode dan ook ontstaan.

Co-auteurs zijn Adriaan Visser (directeur OBR en vz Nederlandse Vereniging van Grondbedrijven)

Evert Jan van Asselt, (plv-directeur van het Wetenschappelijk Instituut van het CDA), Ronald Tol (directeur AM Wonen Utrecht), Alex Sievers (partner INBO) en Nico Rietdijk/Frits Nuss (directie NVB).

Symposium

Vertrekpunt voor de serie is het symposium 'Gebiedsontwikkeling na de crisis' dat het Master City Developer Kennisnetwerk deze zomer organiseerde. Vanuit verschillende invalshoeken (zie lijst auteurs) is geprobeerd een synthese te maken. De sprekers van dit symposium willen deze inzichten met u delen en verder uitbouwen om herhaling van fouten te voorkomen. Maar bovenal om bijkomende kansen te pakken.

Drieluik

De artikelen verschijnen in de vorm van een drieluik:

- Deel 1. 'de tragiek van de drenkeling': ontstaan & verloop van de crisis;
- Deel 2. 'het ontwikkelspeelveld duurzaam ontworpen; waarom het nooit meer wordt zoals het was';
- Deel 3. 'naar maatschappelijk verantwoord ontwikkelen': lessen en kansen voor de toekomst.

Publicatie datum: 26-09-2009

Laatst gewijzigd: 28-09-2009 14:36

Trefwoorden: Economie, Kredietcrisis, Opinie

Bron: <http://www.cobouw.nl>



De crisis voorbij: tijd voor reflectie en verdieping

03-10-2009 00:00 | Algemeen | Peter Prak |

DEN HAAG - In afgelopen maanden is veel geschreven over de directe effecten van de crisis. Het moment is daar om een verdiepingsslag te maken en om als vakwereld te reflecteren, zo betogen Peter Prak en Menno Schapendonk.

Een open houding naar de toekomst wordt ingegeven door ontwikkelingen en kansen waardoor we uit het crisisdal kunnen oprabbelen. Bijvoorbeeld de bevolkingsgroei, veranderende bevolkingssamenstelling, kwalitatieve behoefte aan 900.000 woningen tot 2030, het toenemende aandeel dienstverlening, de vervangingsvraag en de herontdekking van de huurwoning. Ook de intrinsieke wil van de sector om bij te dragen aan een mooi Nederland kan een richtpunt zijn.

Verdwijnt de grote ontwikkelaar?

Voor de buitenwacht is het onvoorstelbaar dat de beursgenoteerde ontwikkelaars het nu zo zwaar hebben. Daar is toch heel veel geld verdiend? Dat klopt, maar boekjaar-management op de 'shareholders value' verklaart veel. Zelfs de mooiste kip gaat er shabby uitzien als steeds sneller nieuwe veertjes worden uitgetrokken om er de versgelegde gouden eieren mee te versieren. Uiteindelijk legt het arme beest niet meer. Gelukkig kunnen sommigen terugvallen op dezelfde infrapoot die in het verleden de brekebeen was. De 100 procent ontwikkelaar, en vooral die zonder een financiële vader of moeder, heeft het zwaar. Bij een aantal is al fors gesneden, afslankpercentages tot 50 procent zijn niet vreemd. Het is uiteraard de vraag of de 100 procent ontwikkelaars daadwerkelijk zullen wegvallen, maar het lijkt logisch dat hun investeringsmogelijkheden in de komende coming-out kwartalen Q4 en Q1 gering zijn. Wezenlijk is of de grote partijen het aanvankelijk voordeel van de vele grondposities kunnen overleven danwel kunnen omzetten in andere constructies waarin wellicht ook bestaande bouwclaims worden betrokken en herverdeeld. Gemeenten moeten zich daarbij achter de oren krabben; bij het sluiten van de markt worden immers andere prijzen betaald. Helder moet zijn wie hier uiteindelijk die prijs van betaalt. Met de grote klappers in de bouw die nog komen, is het de vraag of nog meer nieuwe aandelenemissies soelaas bieden. Naast de nu benodigde creativiteit bij de ontwikkelaar op de werkvloer, zal blijken welke topbestuurders hun organisatie daadwerkelijk door het zware weer heen kunnen loodsen.

Opkomst middelgrote bouwende ontwikkelaars?

Juist de niet beursgenoteerde, traditionele familiebedrijven en ontwikkelende bouwers staan er veelal beter voor. Vanuit lange relaties met plaatselijk bestuur, maar bovenal door 'good governance' en degelijk reservebeheer zijn de overlevingskansen groter. Ook door flexibiliteit; een lokale ontwikkelende bouwer schakelt meer en sneller dan de grote instituten met duizenden personeelsleden, omvangrijke bestuursorganen en hoogpolig tapijt. De kans bestaat dat lokale en 'kleinere' partijen in het gat van de landelijke partijen springen. Wellicht kan een aantal opschalen naar het landsdekkend niveau. Er zijn echter ook landelijke spelers die niet in de geruchtenstroom klinken, maar die met goede orderportefeuilles en kapitaalkrachtige investeerders op de achtergrond azen op een hogere plek op de ranglijst. Faillissementen en fusies zullen zich in de komende maanden voordoen.

Maatschappelijk Verantwoord Ontwikkelen (MVO)

Innovatieve nichespelers kunnen wel kansen creëren. De overheid zal haar regierol nog sterker moeten gaan spelen en ook de opnamecapaciteit van de markt moeten monitoren om verlamming te

voorkomen. Uiteraard blijft de gemeente de dominante regisseur. Natuurlijk wordt veel en omstandig geklaagd over deze partij, en soms terecht. Maar onbetwist blijkt dat sommige gemeenten wél hun nek uitsteken en acties ondernemen. Ze proberen tenminste iets. Bij sommige marktpartijen lijkt 'de strategie van de beer' gevolgd te worden. Als de bearmarket/winter over is schommelt het beest weer uit zijn hol. Nu ligt deze zo stil en roerloos mogelijk om de vetreserves ongemoeid te laten. Met de komende prijsdalingen zal de gemeentelijk regisseur zijn knopen moeten tellen. Contracten zullen opengebroke moeten worden of herbezien in verband met andere prijsontwikkelingen, afzetsnelheden, prioriteiten en looptijden. Er ontstaan kansen voor een nieuwe nichespeler; de fee-ontwikkelaar. Juist bij afname van de winstverwachting en blijvende urgentie van stedelijke ingrepen kan niet eindeloos worden gewacht op het herstel van de markt en jarenlanglopende heronderhandelingstrajecten. Betrouwbare spelers die met gemeenten kunnen en durven (!) ontwikkelen kunnen hier voordelen plukken. Dit zijn partijen die niet bij voorbaat wegduiken voor de nimby-variant van de ontwikkelaar: nomwa (Not Out Of My Wallet), en die andere zaken dan de direct financieel voordelige durven oppakken. Ook de corporaties krijgen hierdoor weer kansen, die ze met goede organisatie en dito mensen kunnen aangaan. En misschien dat genoemde partijen minder geld hebben om hun producten met een dure marketingsaus als 'duurzaam', 'conceptueel' en 'state of the art' aan de man te brengen. Maar ook in vastgoed zijn het geen woorden maar daden waar het om gaat. Kortom: we gaan een warm najaar en spannende winter tegemoet, met kansen voor een vernieuw(en)de sector. Hopelijk heeft de vastgoedsector het organisatievermogen, het lef en het besef om de crisis voorbij te groeien gezamenlijk met de andere partijen. Maar gewapend met toewijding en liefde voor ons mooie vak kan dit niet anders dan een mooie route worden.

Peter Prak:

Cooper Feldman, gebieds- en projectontwikkelaar, eindverantwoordelijk voor Vinex Stadshagen Zwolle en betrokken bij 'de Zwolse Aanpak' kredietcrisis.

Menno Schapendonk

MEVASTO, gebieds- en locatieontwikkelaar, o.a. ontwikkelingsstrategie & grondverwerving van natuurcompensatie Project Mainport Rotterdam, bestuurslid MCD.

De auteurs hebben hun artikel gespiegeld aan een klankbord van co-auteurs: Adriaan Visser (directeur OBR en voorzitter Nederlandse Vereniging van Grondbedrijven), en Alex Sievers (partner INBO Woudenberg en bestuursvoorzitter MCD), Ronald Tol (directeur AM Wonen Utrecht).

Drieluik

Dit is het laatste deel van een drieluik. De eerste twee artikelen verschenen in de krant van maandag 21 en maandag 28 september. Reacties zijn nog altijd meer dan welkom. Zie ook: www.cobouw.nl.

Symposium

Vertrekpunt voor het artikel is het symposium 'Gebiedsontwikkeling na de crisis' dat het Master City Developer Kennisnetwerk (MCD) deze zomer organiseerde. Vanuit verschillende invalshoeken (zie lijst auteurs) is geprobeerd een synthese te maken. De sprekers van dit symposium willen deze inzichten met u delen en verder uitbouwen om herhaling van fouten te voorkomen. Maar bovenal om bijkomende kansen te pakken.

Kansen en aanbevelingen

Hierbij tot slot van deze artikelenreeks een opsomming van kansen en mogelijkheden:

- Net als na het terugtrekkend water voor de tsunami zal ook nu ooit een korte heftige vraag golf ontstaan. Wie daarop schakelt heeft een voorsprong.
- Keuze voor vrije val of maatschappelijk vangnet. De crisis is te omvangrijk om vanuit een branche te lijf te gaan. De vastgoedsector zou de tragiek van de drenkeling als 'hidden signal' moeten zien om tot een meer maatschappelijk profiel te komen. Hebben we de mensen en het lef om meer in de samenleving te staan? En wat betekent dat voor de rendementen en de cultuur? Of gaan we 'gewoon' weer door?"
- Zou het kunnen dat de crisis een eerste kentering in de samenleving betekent van iets minder ego en iets meer gemeenschapszin?
- Een meer maatschappelijke vastgoedlobby kan helpen. Hoe goed bedoeld en feitelijk juist, de lobby van afgelopen jaar vanuit de branche werd door het publiek als onrealistisch en ongeloofwaardig ingeschat. Voortaan zou met in ogen van leken meer 'geloofwaardige' partners (VNG, VEH, Consumentenbond etc.) gelobbyd moeten worden.
- Honderden miljoenen investeringsgeld gaan nu verloren, veel persoonlijke drama schuilen achter de bezuinigingen. Het loont de moeite om met de maatschappelijke partners nu over simpele monitoring na te denken om herhaling te voorkomen (vergelijk tsunami warning system).
- Hoe langer de crisis aanhoudt, des te meer grondposities op de markt komen. Er zullen heel nieuwe partijen en coalities gaan ontstaan, want 'cash is king nowadays'. Nog zo'n nieuwe coalitie: In Zwolle hebben Ontwikkelaars, Rabo, ABN Amro, Hypotheker en regisseur gemeente Zwolle gezamenlijk een uniek arrangement opgetuigd om het consumentenvertrouwen te vergroten. Hierdoor wordt een wezenlijk deel van de dubbele lasten bij onverkochte woning, en de lasten van een werkloosheidsverzekering gratis aangeboden op kosten van de initiatiefnemers. Op zaterdag 3 oktober wordt dit gelanceerd op de Zwolse Woonmarkt.
- In crisistijd zou 'dedicated is beautiful' kunnen blijken en zal de lokale persoonlijke benadering doorslaggevend zijn in de komende kwartalen van fusies en faillissementen.
- Gemeenten gaan weer meer zelf ontwikkelen. Bijvoorbeeld met behulp van managementfee ontwikkelaars. Op die manier kunnen belangrijke projecten worden gerealiseerd met minder middelen, vertraging en belangenconflicten.
- Er zijn opnieuw kansen voor de corporaties.
- Ontwikkeling moet weer een creatieve branche worden met meer dan financiële creativiteit.

Publicatie datum: 03-10-2009

Laatst gewijzigd: 05-10-2009 14:00

Trefwoorden: Kredietcrisis, Opinie

Bron: <http://www.cobouw.nl>