



FOTO: MICHAEL ROODEN, UTRECHT

Ing. J.Th. Blok

## 'Nu al praten over een vijfde nota is de dood in de pot'

Harry Klieverik

**M**et zeventig procent van de nieuwbouw in de marktsector, zullen de projectontwikkelaars marktleider zijn op de VINEX-locaties. Wat zijn hun verwachtingen? 'We staan vierkant achter de VINEX', zegt voorzitter ing. J.Th. Blok van de vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (Neprom), 'maar het is nog lang geen gelopen race.' Vooral de oproep van VROM om nu reeds te gaan zoeken naar aanvullende locaties zet volgens Blok de haalbaarheid van de VINEX-plannen onder grote druk. 'Het is de dood in de pot om te gaan praten over een vijfde nota terwijl de uitvoering van de vierde nog moet beginnen.'

'Ik zie het als een politieke afleidingsmanoeuvre, want binnen twee jaar ontstaat het grootste gedonder over de woningproductie.' Getergd tikt ing. J.Th. Blok met zijn wijsvinger op de tafel. Zijn verontwaardiging betreft minister De Boer van VROM. In januari liet zij de Tweede Kamer weten dat er een snelle actualisering moet komen van het VINEX-beleid voor de periode 2005-2015. Zij vindt dat nu reeds gezocht moet worden naar aanvullende woon- en werklocaties. 'Dat is de dood in de pot', foert Blok, 'want we gaan dan praten over een vijfde nota ruimtelijke ordening terwijl we juist nu alle energie nodig hebben om de VINEX van de grond te krijgen. En dat wordt moeilijk genoeg, want de problemen stapelen zich op.'

Waarom heeft de politiek een bliksemafleider nodig? 'Omdat', zo redeneert Blok, 'de uitvoering van de VINEX-plannen ernstige vertraging zal oplopen. Dat komt door de hoge grondprijzen, door de rente die vanwege de vertraging alleen maar zwaarder door zal tikken, door de nieuwe samenwerkingsvormen waar iedereen nog aan moet wennen en omdat we nog niet eerder dit soort grootschalige en integrale opgaves in zo'n korte tijd tot stand moesten brengen.' Evenals het Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid verwacht ook Blok dat dit na 1995 zal leiden tot een dip in de bouwproductie. 'Daarom zal de woningbouw weer hoog op de politieke agenda komen en dan wil men laten zien dat er al over nagedacht is en dat men in nog veel meer gebieden aan de slag wil gaan.'

### Regionaal denken

De grootste vertraging verwacht Blok in de regio's waar de overheden er niet in slagen om inhoudelijk en financieel een sterke regie in handen te nemen. 'Er is nu veel te veel sprake van een "laissez faire"-houding bij gemeenten en provincies. De inzet van het huidige beleid, meer markt en minder overheid, betekent niet dat je alles maar aan de markt kan overlaten. In zo'n dichtbevolkt land als Nederland moeten overheden zelf een visie formuleren op de ontwikkeling van hun gebied. Stadsregio's moeten leren om het wonen integraal te definiëren, dus in relatie tot andere functies zoals het werken, het recreëren, de grootstedelijke voorzieningen en de mobiliteit. Maar de VINEX is er als regionale opgave gekomen op een moment dat er nog geen regionale besturen zijn. Het grootstedelijke regionaal denken staat nog in de kinderschoenen. Terwijl de Randstad Europees perspectief niet meer is dan een regiootje, zitten wij hier nog te pielen op deelgemeenteniveau. Als we niet heel snel leren om op regionaal niveau en in Europees perspectief te denken, zijn we te laat. Andere Europese landen zijn veel verder, kijk naar Lyon, Lille, Brussel, Frankfurt en München.'

### Fluggertjes

In het dagelijks leven is J. Blok directeur van ERA Bouw BV. 'Driehonderd medewerkers die met elkaar een jaaromzet van 120 miljoen gulden genereren', meldt hij zonder hapieren. Stijlvolle panoramafoto's van Rotterdam bij nacht sieren de muren van de directiekamer. 'Ik noem de gemeente Rotterdam graag als voorbeeld', legt Blok uit, 'want ik ben een voorstander van haar manier van plannenmakerij. Ze heeft een sterke opvatting over de stad als produkt om in te wonen, te werken en te winkelen en ze weet hoe ze dat produkt kan en wil verbeteren.'

ERA is één van 52 leden van de Neprom, de vereniging van Nederlandse projectontwikkelaars. De leden variëren van zelfstandige ontwikkelaars tot ontwikkelaars die gelieerd zijn aan banken, beleggers en bouwbedrijven. Op de VINEX-locaties zullen zij prominent aanwezig zijn, want zeventig procent van de woningen moet gerealiseerd worden in de marktsector. Hebben deze ontwikkelaars niet een eigen verantwoordelijkheid en moeten ze als marktleider niet zelf een visie ontwikkelen op de VINEX-locaties? De Neprom-voorzitter: 'Ja, absoluut. De Nederlandse markt is zo klein dat ontwikkelaars zich geen fluggertjes meer kunnen permitteren. Diegenen die alleen maar uit zijn op het snelle geld, snel woningen ontwikkelen en dan weer wegwezen, zullen hun continuïteit verliezen. De overheid heeft voldoende vertragsinstrumenten om hen van de markt te weren. De visie van grote ontwikkelaars moet echt liggen op gebiedsniveau. De vastgoedindustrie moet laten zien dat ze als risicodragende investeerder een belangrijke rol kan vervullen bij de ruimtelijke inrichting van Nederland. Er is een aantal koplopers die dat al kunnen. Eén van de doelen van de Neprom is het professionaliseren van het vak, en dit is zeker één van de aandachtspunten. We hebben daar studiedagen en themabijeenkomsten voor. Verder laten we het aan de leden zelf over of ze deze expertise willen opbouwen. We beschouwen dat als ieders eigen ondernemersstrategie.'

### Honderd jaar

Inhoudelijk staat het VINEX-beleid bij de Neprom niet ter discussie. 'Wij staan vierkant achter het versterken van de positie van de grote steden. Ze hebben een onmisbare motorfunctie voor economische, culturele en maatschappelijke vernieuwing.' Als woningbouwers krijgen de ontwikkelaars echter te maken met fricties tussen het compacte-stadbeleid en de wensen van de woonconsumenten. De VINEX leidt tot bouwen in hoge dichtheden, maar de consument wil een huis met een tuintje. Welke uitweg zien de ontwikkelaars voor dit dilemma? Blok: 'Dat wordt buitengewoon moeilijk. Je zult van goede huize moeten komen om doorstromers naar VINEX-locaties te verlok-

ken. Dat is niet een verhaal van de maakbare woonconsument. Er wordt nu veel te makkelijk gedacht dat stedelijke woonvormen voor veel groepen interessant zijn. Dat is gewoon kwatsch. De bulk van de woningen zal tussen de 2,25 en 4 ton kosten. Dat zijn kopers die zeer kritisch zijn. Zij zullen uiteindelijk dicteren wat er op die VINEX-locaties wel en niet gaat gebeuren.'

Blok is erg sceptisch over de opvatting van minister De Boer dat aantrekkelijk bouwen in hoge dichtheden goed kan. De bewindsvrouw wees daarbij op Nieuw Sloten. Blok: 'We hebben nu in Nederland een discussie over duurzaamheid. Die richt zich helemaal op het milieu, maar die moet juist gaan over de vraag hoe wij wijken gaan maken die honderd jaar meekunnen. Dat is pas duurzaam. En als ik naar Nieuw Sloten kijk, vraag ik mij af of wonen in dat soort dichtheden op den duur aantrekkelijk blijft. Bovendien is nu in de laatste fase van Sloten 'designeritus' uitgebroken, een soort ontwerpfolklore waar niemand beter van wordt behalve de architecten die elkaar via Archis willen bewijzen dat ze ook zulke leuke dingen maken. We zijn nog een eind van huis als ik zie dat Kattenbroek wordt genoemd als voorbeeld van duurzaamheid. De duurzame wijken uit de jaren dertig kenmerken zich juist door ingetogenheid en een enorme homogeniteit aan architectuurvormen, materiaalgebruik en detaillering. Daar gaat het vooral om de relatie tussen de gebouwen en de buitenruimte, om maat en schaal, en niet om een kermis van details en materialen. Dichtheid en designeritus zijn geen middelen om de duurzaamheid van wijken te verhogen.'

### Tweede autootje

De ontwikkelaars zien meer bedreigingen die haalbaarheid en de kwaliteit van de VINEX-locaties onder druk zetten. Dat is allereerst de matige ontwikkeling van de behoefte aan kantoorruimte. De gemeente Rotterdam moest onlangs de plannen voor grote kantoren op de Kop van Zuid naar beneden bijstellen. 'Dat', zegt Blok, 'is vooral een kwestie van gezond verstand. Men blijft niet achter iets aanlopen dat niet realiseerbaar is. Het is heel knap om dat in dit stadium toe te geven. Maar we hebben hier zeker te maken met een heel onzekere factor. Bij veel VINEX-plannen zijn in de grondexploitatie forse opbrengsten voorzien uit kantoorlocaties. Die zullen voor een gedeelte wegvallen en dan ben ik toch bang dat we, mede door de grondproblematiek en de renteverliezen, uiteindelijk in een situatie terechtkomen met een enorm gat tussen de oude en de nieuwe voorraad. Van een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad in prijscategorieën is dan geen sprake meer.' De projectontwikkelaars hebben ook veel twijfels over de geplande infrastructuur. De reeds afgesloten uitvoeringscontracten voor verschillende

Met dichtheid en ontwerpfolklore bouw je geen duurzame wijken.'

Binnen twee jaar ontstaat het groots gedonder over de woningproductie.'

De naoorlogse wijken dreigen helemaal onder te sneeuwen.'

VINEX-locaties bieden volgens Blok geen enkele garantie. 'Ik ken tot nu toe maar één voorbeeld waar men het heeft begrepen en dat is de Kop van Zuid. Daar wordt op hetzelfde moment gebouwd aan woningen, kantoren, een brug en een metrostation. Maar verder is de hele Nederlandse mentaliteit erop gericht om de infrastructuur pas naderhand aan te leggen. Het is echter absoluut noodzakelijk dat men eerst hoogwaardig openbaar vervoer realiseert en dat men niet wacht tot al die huishoudens al een tweede autootje hebben gekocht. Dan is het te laat.'

### Wie het eerst komt...

De vertraging in de uitvoering zal volgens Blok na enige tijd ook leiden tot een aanbodoverschot. 'Er zal na een rustige periode ineens een heleboel tegelijk op de markt komen zodat er een verzadiging ontstaat in de duurdere woningbouw. Ook dat zal de kracht uit de plannen halen.'

Maken de ontwikkelaars dan onderling geen afspraken over een betere fasering van de plannen? 'Nee', antwoordt Blok. 'Er wordt samen met gemeenten en andere partijen natuurlijk wel een planning gemaakt, maar in feite is het wie het eerst komt, wie het eerst maalt. De partijen die investeringen hebben gedaan in gronden zijn er toch op uit om dat vermogen zo snel mogelijk te gelde te maken. Dus ontstaat er een slag, waarbij het de vraag is of die op den duur niet ten koste gaat van de kwaliteit en dus van de duurzaamheid van de nieuwe woonwijken.'

De suggestie dat hier een opgave voor de Neprom ligt, wijst Blok gedecideerd van de hand. 'Nee. Wel wijzen wij de overheid op de problemen die kunnen ontstaan. Daar ligt onze taak, maar wij zullen ons niet mengen in de vraag of de ontwikkeling van Leizo voor die van Wateringen moet komen. Dan treden we in de individuele belangen van de leden, en dat doen we niet.'

### Revolutionair

Ondanks alle twijfels rond de uitvoering van de VINEX signaleert Blok ook hoopvolle ontwikkelingen. Met name het feit dat ontwikkelaars makkelijker samenwerken met corporaties vindt hij interessant. 'Er gebeuren revolutionaire dingen. Ik zit nu twintig jaar in het vak, en ik heb nog nooit een periode meegemaakt waarin zoveel verandert. Er ontstaat een heel nieuw spelersveld. Je wordt nu uitgenodigd bij corporaties om adviezen te geven over vastgoedstrategieën. Dat was tien jaar geleden ondenkbaar. Er is een opvatting bij ontwikkelaars dat corporaties niet aan ontwikkeling moeten doen omdat ze werken met geld van de gemeenschap. Ik denk daar genuanceerder over. Ik ben een voorstander van het normaliseren van deze verhoudingen, mits corporaties en ontwikkelaars gelijke uitgangspunten hebben en gelijk be-

handeld worden. Gelijke monniken, gelijke kappen. Ook bij corporaties zie ik de manier van denken veranderen. Ze kijken veel meer naar de strategie die ze moeten ontwikkelen om hun kernactiviteit op een gezonde manier te kunnen uitvoeren. Daarom kan ik me voorstellen dat corporaties een visie ontwikkelen op andere sectoren. Dat geldt niet alleen voor de nieuwbouw, maar ook voor bestaande woonwijken. Daar moet soms een risico worden genomen met duurdere huurwoningen en koopwoningen om de economische levensduur van een wijk te vergroten. In het kader van risicospreiding doen slimme corporaties dat in strategische allianties met ontwikkelaars. Andere corporaties doen het zelf. Ik zeg er wel één ding bij. Of je het nu zelf doet of samen met anderen, zorg dat je zelf de kennis in huis hebt en dat je weet hoe de vastgoedmarkt in elkaar zit en wat de risico's zijn die je loopt.'

### Adoptie

Wat de bestaande voorraad betreft toont Blok een grote bezorgdheid. 'Er is overdreven veel aandacht voor nieuwbouw en de schaarste aan ruimte. Daardoor dreigt de positie van naoorlogse stadswijken helemaal onder te sneeuwen. Als we daar vooruitlopend op de VINEX niet investeren in differentiatie, voorzieningen en het openbaar gebied, wordt het onmogelijk om de neerwaartse spiraal om te buigen in een opgaande lijn. Gelukkig zijn er enkele gemeenten waar dat besef doordringt. De gemeente Utrecht laat vooruitlopend op de ontwikkeling van de Leidsche Rijn onderzoeken hoe ze de verpauperingsspiraal in het 12.000 woningen tellende Zuilen kan keren. Maar dat is een uitzondering. Als wijken financieel goed draaien, zien ook corporaties vaak niet de noodzaak om prioriteit te geven aan herpositionering. Ik denk dat dat niet wijs is.'

Bloks bezorgdheid staat dicht bij de specialiteit van zijn eigen bedrijf. ERA heeft niet meegedaan aan de wedren op VINEX-gronden. 'Wij hebben ons vooral gestort op de naoorlogse voorraad en het herpositioneren van bestaande woonwijken.' Op den duur ziet Blok op dit terrein intensievere samenwerking ontstaan tussen corporaties en ontwikkelaars. 'Het gaat dan niet meer om allianties die tijdgebonden zijn, maar om het adopteren van gebieden. Om de economische levensduur te kunnen verlengen van een wijk met overwegend huurwoningen, zal een corporatie regelmatig een stukje moeten slopen en herontwikkelen in een andere sector. Soms zijn zulke projecten profijteloos, en soms zal er geld bij moeten. Dan zou een gebiedsgebonden alliantie met een ontwikkelaar kunnen helpen. In ruil voor continuïteit zou die niet alleen de leuke maar ook de minder leuke dingen voor zijn rekening kunnen nemen.' ■