



RVOB Café op het WoONcongres 'Het dal is vruchtbaarder dan de top'

Het is inmiddels duidelijk dat de woningbouwmarkt sinds 2008 structureel is veranderd. Nieuwe ontwikkelpraktijken zijn nodig om op de gewijzigde omstandigheden in te spelen. Om hier meer over te weten te komen, verzorgde het RVOB speciaal voor de gelegenheid een RVOB Café op het Nationale WoONcongres dat op 11 april jongstleden in Den Haag werd gehouden.

Michiel G.J. Smit

'Het RVOB is door heel het land betrokken bij de herontwikkeling van voormalige rijkslocaties en heeft daardoor een goed overzicht van de regionaal verschillende omstandigheden', zegt Carolien Schippers, waarnemend directeur Ontwikkeling van het RVOB. 'We zijn bijvoorbeeld actief in krimpgebieden, waar de markt nog stroever is dan elders. We proberen bij elke locatie uit te vinden wat er nog wél kan, gegeven de marktomstandigheden ter plaatse. Daarvoor is maatwerk nodig en juist daarom zijn we als RVOB geïnteresseerd in alle mogelijke ontwikkelpraktijken. Met name varianten van particulier opdrachtgeverschap, zoals we bijvoorbeeld in Almere aantreffen, hebben onze belangstelling.'



Helen van Duin (De Key)

Realiteitszin

Dagvoorzitter Astrid Feiter geeft hier gelijk invulling aan en vraagt de aanwezigen om in tweetallen inzichten te bespreken die van pas kunnen komen bij de nieuwe ontwikkelrealiteit. Wanneer de uitkomsten plenair worden besproken, vormt, niet geheel verrassend, 'realiteitszin' de rode draad door alle ervaringen heen. Waar vóór 2008 plannen vaak vanuit een grote overkoepelende visie werden ontwikkeld, wordt nu vaak met een klein team een klein gebied ter hand genomen. Werkenderwijs wordt dan bekeken of verdere uitbouw nuttig en nodig is. Door deze aanpak gaan vanzelf de inhoudelijke argumenten een grotere rol spelen en wordt de mens weer de maat der dingen.

De nieuwe ontwikkelpraktijk is ook aan Helen van Duin, directeur projectontwikkeling bij Woonstichting De Key, niet ongemerkt voorbij gegaan. Om dit te illustreren laat ze een afbeelding van Escher zien met water dat alsmaar omhoog lijkt te stromen. 'In ontwikkelland dachten we vóór 2008 ook dat het water maar omhoog bleef stromen. Bij De Key is ook veel bezit verworven in een opgaande markt. We moeten daar nu flink op afboeken. Daarnaast hebben we ingegrepen in de structuur van de organisatie. De ontwikkelactiviteiten zijn sterk teruggebracht en als gevolg daarvan ben ik nu naast directeur ontwikkeling ook directeur onderhoud.'



Carolien Schippers (RVOB)



HET DAL IS VRUCHTBAARDER DAN DE TOP

Loesje

POSTBUS 1045

6801 BA ARNHEM



De nieuwe ontwikkelingen die nog wel ter hand worden genomen, zijn ook anders van aard dan voorheen. 'Ze zijn minder grootschalig en het eindbeeld en eindresultaat zijn een stuk vager. Ik denk dat die vaagheid ook niet meer gaat verdwijnen.'

Innovatie

Van Duin vindt het aforisme van Loesje dat voor de bijeenkomst is gebruikt – 'Het dal is vruchtbaarder dan de top' - treffend gekozen.



Harm Janssen (Bouwfonds)

'Ik heb de afgelopen decennia een ontzettend conservatieve bouwsector gezien en pas nu we historisch moeilijke tijden doormaken zie je dat er echt innovatie van de grond komt.' De Key doet volop mee met deze innovatieslag, bijvoorbeeld bij het programma 'Ik bouw betaalbaar in Almere' (Ibba) waarbij particulier opdrachtgeverschap voor lagere-inkomensgroepen (tot 36.500 euro per jaar) mogelijk wordt gemaakt. Bij Ibba neemt de bewoner met bescheiden inkomen een hypotheek van maximaal 140.000 euro. De restsom wordt tot een maximum van 65.000 euro gefinancierd door De Key en de gemeente Almere. Als het inkomen van de bewoner stijgt, moet deze de lening overnemen. Bij het opdrachtgeverschap krijgt de bewoner steun en begeleiding van de gemeente. Op die manier neemt de keuzevrijheid voor bewoners toe en komen er nieuwe ontwikkelpraktijken van de grond. En het past prima in het streven van De Key om zich meer op de kernactiviteiten te richten: het huisvesten van bewoners met een bescheiden inkomen.

Essentiekaart

Het spreekt voor zich dat niet alleen ontwikkelende woningcorporaties, maar zeker ook commerciële ontwikkelaars de bakens moesten verzetten vanwege de nieuwe marktomstandigheden. Harm Janssen, directeur Ontwikkeling van regio Noord-West bij Bouwfonds, kan hier het nodige over vertellen. Net als bij De Key is ook bij Bouwfonds het eindbeeld een stuk minder vastomlijnd dan voorheen. Janssen toont een zogeheten essentiekaart van de Bloemendalerpolder bij Weesp, waarbij het opvalt hoe indicatief het plan is. 'Vroeger zouden we een plankaart maken waarop alle woningen met ontwikkelfases erbij zouden zijn aangegeven' onderstreept Janssen het verschil met de oude praktijk.

Maar er zijn meer verschillen met hoe het vroeger ging. Janssen: 'We waren als Bouwfonds gewend om vrijwel alles zelf te doen in het proces. We zijn nu gaan kijken waar we van nature echt goed



in zijn en laten de rest over aan andere partijen. Denk bijvoorbeeld aan toezicht op de bouwplaats: dat is meer op het lijf van de aanne-mer geschreven. Wij concentreren ons nu op zaken als overleg met gemeenten, voorfinanciering, procedures doorlopen en afspraken op hoofdlijnen maken.'

Hoewel Bouwfonds consumentgericht ontwikkelen hoog in het vaandel heeft, gelooft Janssen niet in een brede beweging van collectief particulier opdrachtgeverschap – er zijn beleidsambities van 30 procent geformuleerd - in zijn meest zuivere vorm. 'Er zijn nu eenmaal zaken die voor groepen particulieren lastig zijn om te realiseren. Bijvoorbeeld overeenstemming over een gezamenlijk plan bereiken en financiering van de grondaankoop. We zien daarbij een rol voor ons weggelegd als "ontzorgers". We organiseren daarom een ontwikkelproces met maximale keuzevrijheid voor de toekomstige bewoner, onder meer voor wat betreft het woningtype en extra's zoals een dakkapel. Het is daarbij overigens opvallend dat de keuze bijna altijd valt op een woningtype dat al in onze catalogus is opgenomen. Dat heeft deels ook te maken met de prijs: keuzes die sterk afwijken van de standaard, zijn over het algemeen een stuk duurder.'

Moeite om los te laten

Waar ontwikkelaars bewoners graag maximale keuzevrijheid willen geven, valt het op dat het gemeenten een stuk meer moeite kost om zaken los te laten. Janssen: 'Soms is men bang dat er te weinig



sociale-huurwoningen zullen worden gebouwd als de vraag naar vrijesectorwoningen gaat aantrekken, al zie ik dat de komende tien jaar niet gebeuren.' Helen van Duin haakt hierop in: 'In mijn vorige baan bij ERA Bouw deden we mee aan de prijsvraag voor Ypenburg. Daar hadden wij een vernieuwend ontwikkelconcept bedacht waarbij de uiteindelijke bouwvorm niet vaststond. Hoewel de originaliteit van ons concept werd geprezen, ging de gemeente toch niet met ons in zee omdat men wilde zien wat voor soort woningen dat ging opleveren. Die houding tref ik nu zelfs nog aan in Amsterdam; zo vind ik het vreemd dat een stedenbouwkundig supervisor kan verbieden dat er balkons langs de IJ-oeveren worden gerealiseerd. Een woning die aansluit op de wens van de consument wordt hier ondergeschikt gemaakt aan de ideeën van een supervisor bij de gemeente.'

De nieuwe realiteit in gebiedsontwikkeling zorgt voor innovatie en interessante inzichten. Zaken als grootschalige plannen met een vast eindbeeld en de gedachte van eindeloze groei behoren tot het verleden. De sterk toegenomen consumenteninvloed lijkt niet meer terug te draaien. Hoewel... als er in de toekomst regionaal nieuwe schaarste ontstaat, bijvoorbeeld in Amsterdam, zal nog moeten blijken hoe sterk de positie van de consument werkelijk is. En of ontwikkelaars de lessen hebben onthouden die ze, om met Loesje te spreken, in dit vruchtbare dal hebben opgestoken.

Het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf (RVOB) realiseert ruimtelijke en financiële doelen voor het Rijk. We doen dat door (gebieds)ontwikkeling, beheer, aan- en verkoop van rijksgronden en- gebouwen.

Het RVOB Café is een ontmoetingsplek en platform waar we kennis en ervaringen uitwisselen en debatteren over projecten en daaraan verwante onderwerpen. Het RVOB Café is eens in het kwartaal.



Helen van Duin en Harm Janssen