

**Het financieringsstelsel van de overheid** moet op de schop. Dat gaat nu veel te veel uit van bouwen en te weinig van beheren terwijl daar juist 80 tot 90 procent van de kosten zit, zegt lector Vastgoedeconomie Willem Verbaan.

# ‘Andere waardedragers nodig bij krimpende bevolking’

Ferry Heijbrock

**Amsterdam** - Het financieringsmodel bij krimp werkt niet met het ‘oude’ traditionele beleid. Daarom is een herijking van het stelsel nodig. Dat kan niet geïsoleerd worden bekeken vanuit alleen maar volkshuisvesting of onderwijs. Het raakt alle budgetteringsstelsels, vindt de lector aan de Hoge School van Amsterdam.

“Het is toch vreemd dat we niet weten hoe rijk we zijn. We weten niet hoeveel waarde het overheidsvastgoed en de wegen vertegenwoordigen. Dat is een gevolg van de manier van financieren. De initiële investering, de aanleg dus, wordt betaald en vervolgens komt het nergens meer terug in een balans. Zeker bij krimp moet dat anders. We hebben dan een financieringsstelsel nodig dat uitgaat van levensduur. Het curieuze is dat we dat in de microsfeer wel doen. Bij de aanschaf van een auto bijvoorbeeld kijken de meeste mensen ook nog naar de restwaarde die uiteindelijk overblijft.”  
Toen Verbaan zijn leerstoel bekleedde (gesponsord door een aantal partijen waaronder corporatie Ymere, Ballast Nedam, Fakton en Kennis Transfer Bouw (KTB)) heeft hij direct gezegd niet traditioneel om te willen gaan met vastgoedeconomie. “Ik ga niet zitten doorrekenen wat voor rendement een investering in vastgoed oplevert en hoe er meer uit te halen valt. Ik wil het hebben over hoe je Nederland inricht. Trefwoorden daarbij zijn gebiedsontwikkeling en duurzaamheid. Daar kun je jonge mensen mee boeien en daar is ook nog veel te leren bijvoorbeeld over het leefbaarheidsvraagstuk in zowel steden als het buitengebied.”  
Niet dat hij niet geïnteresseerd is in rendementen op vastgoed, maar dan vanuit een andere invalshoek bekeken. “Dan heb je het over de performance gedurende de gehele levensduur, total costs of ownership, de instandhouding en het beheer van de bezitting waar 70 tot 80 procent van de kosten zitten. Alle stelsels gaan nu over bouwen, aanschaf en stichtingskosten, terwijl daar niet de bulk van de kosten zitten.”

## Verstarring

Hij maakt zich wat dat betreft dan ook geen illusie over de werkgroepen die nu voor het kabinet moeten kijken naar bezuinigingen om de overheidsfinanciën weer op orde te krijgen na de crisis. “Die werkgroepen zitten op hun eigen gebiedje te kijken naar waar geld te halen is. Daardoor zal samenhang ontbreken. Jonge mensen hebben geen last van die verstarring. Als zij die werkgroepen mochten beheren, dan zouden ze beginnen met alle schotten weg te halen. Dat heeft te maken met hun



Volgens Willem Verbaan kan de oudere generatie nog heel wat van de jongere leren. Foto: Nout Steenkamp

manier van omgaan met de netwerkmaatschappij. Dat doen ze razendsnel. Daar kunnen oudere generaties nog heel veel van leren”, is zijn overtuiging. Behalve beheer is gebruik van gebieden ook nog een behoorlijk braakliggend terrein. “Dat is iets waar we nu onderzoek naar gaan doen. We geven gebruikers van een stad gps mee om te volgen wat ze

doen. In welke gebieden komen ze en wat doen ze daar. Met die gegevens kun je het gebruik van een stad dynamiseren. We hebben al wat kennis in huis die voor marktpartijen belangrijk kan zijn bijvoorbeeld wat de beste vestigingsplaats is voor winkels.”  
Internationaal ziet hij wat dat betreft al leuke voorbeelden. “In Nederland is het meestal nog zo dat de grondei-

genaar bepaalt wat er gebouwd wordt. In Spanje is er sprake van een loskoppeling. Daar kijken ze naar plannen van ontwikkelaars en het beste plan krijgt dan het recht om te bouwen, niet de grondeigenaar.” Een probleem dat zich nu al manifesteert in enkele delen van Nederland, is krimp. In eerste instantie een bevolkingskrimp en vervolgens huishoudenskrimp. “Ook dat is

zoiets waar het oude beleid niet mee om kan gaan. In oude tijden was het leven zo simpel. Je zet vastgoed neer en dat stijgt in waarde omdat de bevolking groeit en er dus behoefte aan blijft. Door de steeds snellere veranderingen hebben we op het gebied van commercieel vastgoed, en dan vooral kantoren, al te maken met een discrepantie tussen technische levensduur en economische levensduur. In krimpgebieden ga je hetzelfde krijgen met woningen zij het om andere redenen, namelijk daling van het aantal mensen. De behoefte loopt terug en volgens de wetten van vraag en aanbod zullen de prijzen dalen omdat er domweg minder behoefte is. In het oude beleid wordt dat opgelost door overheidsgeld te steken in de sloop van woningen om vraag en aanbod

“  
Oude beleid  
kan niet met krimp  
omgaan  
”

weer op elkaar af te stemmen. Officieel is dat dan om verloedering tegen te gaan.”  
In het boek Wolk 777 dat hij samen met ontwikkelings sociologe Gertrud Blauwhof schreef, heeft hij al een deel van een antwoord op de problemen laten zien. “We moeten op zoek naar andere waardedragers in krimpgebieden waarmee de kosten gedekt kunnen worden. Dat zal lastig zijn, maar het is te doen. Daarnaast zullen we in de ruimtelijke ordening anders moeten omgaan met gebieden. Nu leggen we alles voor de voor de eeuwigheid vast. We moeten naar en flexibeler ordening toe waarin tijdelijke bestemmingen mogelijk zijn.”

## Gebiedsontwikkeling

Intussen blijft Verbaan broeden op een manier hoe hij zijn studenten kan meegeven naar duurzame ontwikkeling te streven, en dan vooral duurzame gebiedsontwikkeling. “Een van de boeiende vragen daarbij is wat er nodig is om nieuwe technieken ingevoerd te krijgen. Dat hangt niet op de techniek, maar op mensen”, vindt hij.  
De maatschappelijke ontwikkelingen blijft hij daarbij op de voet volgen mede ingegeven door wetenschappelijke nieuwsgierigheid.

“Als je goed om je heen kijkt, zie je al een nieuwe werkelijkheid ontstaan waar de overheid nog geen weet van heeft. Dichter bij huis durf ik te zeggen dat wij kennis hebben ontwikkeld, waar de buitenwereld geen weet van heeft. Maar andersom geldt dat ook. Er gebeuren in de buitenwereld dingen, waar wij nog geen weet van hebben. Wat dat betreft is het verfrissend om met jonge mensen te werken. Ik probeer ze wat te leren, maar andersom steek ik van hen ook heel veel op.” ■