



FOTO: MICHEL GOUDSWAARD

## Rudy Stroink

# 'Gemeenten moeten de verliezen op hun grondposities in één keer nemen'

Michiel Goudswaard

**W**e moeten meer oog hebben voor de cruciale rol die gemeenten hebben in het weer gezond maken van de vastgoedsector. Gemeenten zouden in één keer hun bouwgrond moeten herbestemmen voor park of landschap en de daarmee gepaard gaande boekverliezen moeten nemen. Dan kunnen we Nederland weer mooier maken en investeren in de kwaliteit van onze steden.

De rol van de gemeenten in het ontstaan van de vastgoedcrisis wordt naar mijn idee onderschat. Hun beleid om grondposities in te nemen en die vervolgens door te verkopen aan projectontwikkelaars was de diesel die heeft geleid tot het huidige overaanbod. Er zijn de afgelopen vijftien jaar plannen gemaakt om 27 miljoen Nederlanders te laten wonen, winkelen en werken, terwijl we er toch echt nauwelijks 17 miljoen hebben en er niet veel meer bij komt.

Dat overaanbod vloeit voort uit de decentralisatie van het ruimtelijke ordeningsbeleid sinds het midden van de jaren negentig. Centrale sturing van de inrichting van ons land maakte onder invloed van de trend naar marktwerking en deregulering plaats voor decentraal beleid. Dat leidde tot een grote concurrentiestrijd tussen gemeenten. Zij wilden allemaal bouwen, hoofdkantoren binnenhalen. Ze gedroegen zich als de eerste de beste projectontwikkelaar.

De marktpartijen in de vastgoedsector, waarvan ik er een was, hebben van die concurrentie tussen de gemeenten geprofiteerd. Wij waren de dealers van de gemeentelijke junks, die voor hun inkomsten steeds afhankelijker werden van de inkomsten uit de verkoop van

### CV

1955  
Geboren in Rotterdam

1968-1972  
Hbs-b in Oud-Beijerland

1973-1981  
Architectuur en stedenbouw, TU Delft

1986-1990  
Oas investors, Los Angeles

1994-2010  
Oprichter en directeur TCN (vastgoedontwikkeling)

2012  
Faillissement TCN

Sinds 2013  
Partner Dutch Spring (advies en ondersteuning start-ups)

Sinds 2014  
Algemeen directeur Pastoe (meubels)

Nevenfuncties  
Commissaris Ontwikkelingsbedrijf Provincie Utrecht; Voorzitter raad van advies Amsterdam Economic Board; Voorzitter Urban Land Institute Nederland

### Inspiratiebronnen

#### Jane Jacobs

'Deze Amerikaanse stadsfilosoof en rebel vocht in de jaren zestig tegen de in haar ogen veel te ingrijpende plannen van de stad New York om oude wijken te slopen. Van haar is de beroemde uitspraak "Old ideas can sometimes use



new buildings. New ideas must use old buildings". Dat is in mijn ogen de kortste samenvatting van de huidige crisis in het vastgoed.'

#### Edward Hopper

'Deze Amerikaanse schilder bewonder ik zeer. Ik houd van de manier waarop hij eenzame mensen afbeeldt in een stedelijke setting. Zijn schilderijen zijn melancholiek en fascinerend tegelijk. Ze gaan vaak over



de relatie tussen de mens en zijn omgeving. Ik heb wel eens een uur voor een van zijn schilderijen gestaan.'

#### Le Medi

'Le Medi is een wooncomplex in de Rotterdamse wijk Spangen, waar de architectuur is geïnspireerd door de cultuur van onze allochtonen. Ik vind dit multiculturele bouwcomplex een van de mooiste en meest rustgevende



plekken in de stad. Hier wordt iedere dag weer duidelijk dat we heel veel van elkaar kunnen leren.'

grondposities en nieuwbouwprojecten. Dat spel is uit. Banken, beleggers en projectontwikkelaars zien die realiteit nu onder ogen en nemen de pijn, maar bij de gemeenten is dat nog maar zeer gedeeltelijk het geval.

Misschien hopen wethouders dat de prijzen weer aantrekken, maar dat is een illusie. Voor het eerst sinds de industriële revolutie neemt het bebouwd oppervlak per inwoner structureel af. We wonen en werken op kleinere oppervlaktes, terwijl ook het winkelloppervlak door de opkomst van internetwinkels afneemt en bedrijventerreinen krimpen.

Dat is goed nieuws, want in combinatie met een krimpende bevolking betekent dit dat ruimte minder schaars wordt. Er komt schuifruimte voor een nieuw Nederland, met meer groen in de steden. Oude gebouwen kunnen worden afgebroken of krijgen een andere bestemming: we gaan toe naar een stedelijke ruilverkaveling. Zo maken we ruimte voor een nieuwe samenleving, zonder stedelijke uitbreiding.

Daarnaast is het hoog tijd om de rol van de gemeenten in de gronduitgifte op de schop te nemen. Het is bizar dat de instantie die uit publiek belang bouwvergunningen zou moeten uitgeven, zijn eigen financiële belang laat prevaleren, dat voortvloeit uit de gemeentelijke grondposities. Dat is niet zuiver: die functies moeten weer gescheiden worden, waarbij bijvoorbeeld de provincies verantwoordelijk worden voor de uitgifte van de vergunningen in het buitengebied.

We moeten de patstelling op de vastgoedmarkt snel doorbreken, anders zet de huidige verwaarlozing van onze steden door en wordt Nederland minder aantrekkelijk als vestigingsplaats. Pas als gemeenten hun verliezen nemen, ontstaat er ruimte voor nieuw elan.'

Michiel Goudswaard is redacteur van het FD. [goudswaard@fd.nl](mailto:goudswaard@fd.nl)

