

Het knelt het meest in Utrecht

Provincies spelen een centrale rol in de ruimtelijke ontwikkeling van ons land. Maar in hoeverre hebben de politieke partijen het over vastgoedthema's? Data-analist Jeroen de Vos en Fontys Hogeschool deden er onderzoek naar.



DOOR ROBERT PALING

Op verzoek van PropertyNL maakten Jeroen de Vos, zelfstandig data-analist en media-antropoloog, en Fontys Hogeschool een kwantitatieve analyse van typische en actuele vastgoedthema's in de 190 beschikbare verkiezingsprogramma's voor de 12 provincies. De programma's werden geanalyseerd op de aanwezigheid van de steekwoorden bedrijventerrein, woning, kantoren, nieuwbouw, retail en stikstof.

BEDRIJVENTERREIN

In Brabant gaat het, zoals Cees Jan Pen van Fontys Hogeschool betoogt (zie pagina 53), veel over bedrijventerreinen. In de verkiezingsprogramma's van de diverse partijen komt de term bedrijventerrein gemiddeld 2,57 keer voor. Toch spant de zuidelijke provincie daarmee niet de kroon. Die rol is voorbehouden aan Utrecht, waar de term gemiddeld 3,85 keer valt.

Utrecht is sowieso koploper met aandacht voor ruimtelijke en vastgoedonderwerpen in de verkiezingsprogramma's. In de Midden-Nederlandse verkiezingsprogramma's is er ook het meeste aandacht voor de termen woning (38,35 keer) en nieuwbouw (3,21 keer).

Het onderwerp bedrijventerreinen speelt buiten Utrecht en Brabant meer dan gemiddeld in (afnemend) Gelderland, Noord-Holland, Overijssel, Zeeland en Zuid-Holland. De Vos: 'Wellicht is er een correlatie met de brede aandacht voor wonen. Die relatie zal verder onder-

zocht moeten worden.' In Drenthe, Friesland en Limburg wordt het onderwerp bedrijventerreinen gemiddeld veel minder (maar net 1 keer) genoemd.

Drenthe en Friesland scoren sowieso lager dan gemiddeld op veel topics die sterk leven in de bubbel van vastgoed-mensen. Getuige het aantal vermeldingen in de Friese verkiezingsprogramma's wordt de problematiek rondom stikstof (4,07 keer) een stuk minder gevoeld dan in een overvolle Randstadprovincie als Zuid-Holland (10,05 keer).

De politieke partijen in de drukste provincie van ons land maken zich meer dan gemiddeld druk om het onderwerp woningen, wat ook bleek uit onze poll over het al dan niet bouwen in het Groene Hart. Maar behalve huizen staan ook kantoren hoog op de agenda in Zuid-Holland. Alleen in het Utrechtse verkiezingsprogramma wordt het onderwerp vaker genoemd.

De term 'retail' is wellicht wel heel erg jargon en zal daarom nauwelijks terecht zijn gekomen in de verkiezingsprogramma's, maar het onderwerp staat ook echt nauwelijks op de agenda bij de provinciale fracties. In Flevoland, Gelderland, Noord-Holland en Zeeland komt het woord in geen enkel beschikbaar verkiezingsprogramma ook maar één keer voor. In Limburg wordt de term nog het meest gebezigd: 0,35 keer.

KWALITATIEVE ANALYSE

Provincie overstijgend zijn het vooral CDA en Christen-Unie die vastgoedtermen hebben opgenomen in hun verkiezingsprogramma's. De ChristenUnie is kampioen met de termen woning (37,6 keer genoemd), stikstof (18,45 keer) en kantoren (2,1 keer genoemd). Het CDA scoort het best op nieuwbouw (3,0 keer) en retail (0,3 keer). De SGP heeft het gemeten over alle provincies veruit het meest over bedrijventerreinen (9,7 keer), terwijl de VVD als typische ondernemerspartij het woord bedrijventerrein gemiddeld maar 3,4 keer gebruikt. Wybren van Haga's BVNL en de partij JezusLeeft hebben het überhaupt niet over zoiets profaans. Volgens De Vos zeggen de inzichten veel, maar niet alles, over de liefde bij politieke partijen in provincies voor ruimtelijke ordening en vastgoedthema's. 'Het zijn inzichten op basis van exacte wordcount. Het woord woning gaat ook over samenstellingen en bestrijkt daarmee verschillende discussies. Voor verklaring en context zul je verder moeten met kwalitatieve analyse.' ■

Ook Brabantse politiek is verdozing beu

Net als de deelnemers aan onze verkiezingspoll willen de politieke partijen in de Provinciale Staten van Noord-Brabant dat er een eind komt aan de verdozing.

DOOR ROBERT PALING

Op één punt is er in Brabantse politiek in ieder geval geen sprake van een kloof tussen wat burgers en bestuurders willen. In de Provinciale Staten van Noord-Brabant willen de politieke partijen van links tot rechts na de aanstaande verkiezingen de verdozing een halt toeroepen. Dat blijkt uit een analyse van de verkiezingsprogramma's door Cees-Jan Pen, lector De Ondernemende Regio aan Fontys Hogeschool. Pen onderzocht 13 Brabantse verkiezingsprogramma's op hun visie op bedrijventerreinen. Wat blijkt: verdozing leeft bij alle partijen. Pen: 'Er is een consensus dat het roer om moet. Dat het anders moet, duurzamer en echt met oog voor het landschap.' Ook is voor verschillende partijen de huisvesting van arbeidsmigranten een issue.

AGRARISCH GEBIED

De Boer Burger Beweging (BBB), die dankzij Caroline van der Plas furore maakt in politiek Den Haag, is ook in het van oudsher sterk agrarisch georiënteerde Brabant een van de gedoodverfde winnaars bij de verkiezingen van 15 maart. Pen ziet een duidelijke focus bij de BBB in Noord-Brabant op het beter en anders benutten van bestaande dorpen en steden. De BBB focust niet expliciet op verdozing. 'Wel zetten zij nadrukkelijk in op het belang van duurzame verstedelijking, waarbij er bijvoorbeeld veel meer de hoogte in wordt gegaan en lege gebieden en gebouwen binnen de bebouwde kom worden gebruikt. Het past in de lijn van de afkeer die de BBB heeft van woningbouw en industrie in het agrarisch gebied.' De tijd van grootschalige nieuwe bedrijventerreinen in Noord-Brabant lijkt voorbij. De partijen hebben het hoofdzakelijk over het meervoudig en duurzaam gebruik van bestaande terreinen en het revitaliseren ervan, onder meer door het stapelen van functies. 'Het werd tijd', aldus Pen. 'Bij een visie op duurzame verstedelijking hoort ook een visie op ruimte voor werken. De partijen, ook een partij als de BBB, zijn het erover eens dat er meer ruimte moet komen voor lokale, Brabantse producten, bedrijven die maken, herstellen en repareren. Dat past meer bij het Brabantse DNA, maar zorgt er ook voor dat



'Het roer moet om. Het moet anders, duurzamer en echt met oog voor het landschap'

Cees-Jan Pen

er ook op terreinen die nog worden ontwikkeld minder ruimte overblijft voor verdozing.'

LOGISTIEKE BEDRIJVEN

Ook in de beleving van Pen betekent het een enorme kentering voor de provincie, die de afgelopen decennia nadrukkelijk zijn partij meeblijes bij de vestiging van grote logistieke bedrijven in het achterland van de Rotterdamse haven. 'Dat zal flink gaan afnemen ten faveure van producerende, industriële bedrijven, zeker bedrijven die sterk verduurzamen en circulair gaan denken. Tegelijkertijd zal de logistieke functie juist van kleur verschieten, en meer gericht zijn op het circulair omgaan met afval en hergebruik. Grote uitdaging daarbij is dat we nog niet goed weten hoe groot de ruimtevraag als gevolg van de circulaire transitie zal zijn.'

De lector denkt dat het niet bij verkiezingsbeloften blijft. 'Er is door heel Nederland een druk op de ruimte, en er is maatschappelijke ophef om daadwerkelijk een duurzame transitie van bedrijventerreinen in gang te zetten. De grote klimaatpotentie van deze terreinen wordt meer en meer duidelijk. Het Rijk en de provincies maken daar ook middelen voor vrij. Je merkt dat het op gemeentelijk niveau nog spannend is wat betreft financiën en fte's, ook omdat daar veel meer ruimtelijke prioriteiten liggen, met name woningbouw. Er komt echter vanuit Brussel een bak met regels voor duurzame bedrijvigheid aan, en daar zullen gemeenten ook plek voor moeten vinden.' ■