

7 moeilijke vragen aan... Cees-Jan Pen

| Tekst: Bart de Zwart |

Sinds 2012 is econooms geograaf Cees-Jan Pen lector Brainport bij Fontys Hogeschool Management Economie en Recht. Hij doet onderzoek naar regionale concurrentiekracht en maakt zich onder meer hard voor de verduurzaming van vastgoed. Deze nuchtere noorderling houdt het hoofd koel wanneer het gaat om het maken van moeilijke en harde keuzes, die echter wel noodzakelijk zijn. Hij adviseert overheden om met de poten in de klei te kijken naar groei- en drooms- scenario's en kritisch te kijken naar overtollige plancapaciteit en breekt een lans voor saneren, slopen, herstructureren en verzakelijken. Wij stelden hem zeven lastige vragen over hoe de vastgoedmarkt toekomstbestendig moet worden gemaakt.

Nu de markt langzaam aantrekt, klinkt – zeker rond de grote steden – weer de roep om nieuwe uitleglocaties. Wat is er mis met bouwen in de wei? Gewoon een kwestie van vraag en aanbod toch?

De roep nieuw te bouwen in de wei komt veel te snel en getuigt van gemakzucht. We moeten door de aantrekkende economie niet meteen verblind raken en angstig worden dat we de boot missen nu de vraag naar ruimte aantrekt. Onze herontwikkelingscapaciteit van bestaande leegstaande en onderbenutte gebouwen staat nog op een te laag pitje. We moeten veel meer ons best doen functies te vinden voor de vele private en publieke gebouwen die schreeuwen om programma. Veel van de vraag kan gewoon worden gefaciliteerd in

bestaande gebouwen en ik pleit ook niet voor een totale stop op bouwen in de wei, maar voorwaarde is wel dat we eerst goed weten wat er leegstaat en onderbenut wordt.

Je hebt regelmatig geprotesteerd tegen prestigeprojecten die dichtgerekend worden met een commerciële plint. Wat is volgens jou het alternatief?

Het is eigenlijk heel simpel en dat maakt de situatie ook zo ernstig. Laat de vraag van de gebruiker leidend zijn; breng deze goed in kaart en investeer in klantcontacten met bestaande bewoners en bedrijven. Helaas zijn we nog lang niet zover, want ik zie nog steeds menig plan dat dicht wordt gerekend door er vanuit de Excel retail, kantoren of dure woningen aan toe te voegen. Dit GREX-denken is onderdeel geworden van ons planningssysteem en het kost wel even dit eruit te fietsen. Ten tweede is regionaal afstemmen en samenwerken een must. Het idee van 'iedere gemeente voor zich' bij het plannen van projecten is niet duurzaam. Gelukkig pakken steeds meer provincies ook hun ruimtelijke regierol.

Binnen de kantorenvorraad wordt steeds vaker onderscheid gemaakt tussen kansarm en kansrijk vastgoed. Hebben onderzoekers en marktpartijen voldoende zicht op de factoren die de toekomstwaarde van deze objecten bepalen?

Lokaal en soms ook regionaal, zoals in de Metropoolregio Amsterdam, is deze kennis er wel in bepaalde mate. Toch zijn de onderzoeken nog van een quick-scan niveau en weten

we nog relatief weinig wat een stevige rem en echte duurzame verstedelijking doet met bestaand en zeker problematisch vastgoed. Wordt dit daardoor weer interessanter? Hoe zetten we een fonds op waarbij de opbrengsten rond kansrijk vastgoed worden gebruikt om kansloos vastgoed soms ook gewoon te slopen. Waar we ook aan zullen moeten wennen, is niets doen en uit te gaan van een soort ruïnebeleid.

Recente studies laten zien dat herstructureringsaanpakken vaak verzanden in cosmetische ingrepen. In veel gevallen worden de middelen ingezet voor achterstallig onderhoud en is de beoogde multiplier van private investeringen beperkt. Heeft herstructurering als instrument nog wel toekomst?

Herstructurering heeft zeker toekomst, maar we moeten dan wel echt zakelijk en vraaggericht te werk gaan vanuit de ondernemers zelf. Er wordt veel te weinig geïnvesteerd in goede bedrijvencontacten en kennis van bestaande bedrijven. Hier moeten snel meer middelen voor komen en dit zal uiteindelijk ook leiden tot succesvolle herstructurering. Vanuit de ondernemer moet er gewoon steun en betrokkenheid zijn met betrekking tot professioneel parkmanagement en goede opkomst van ondernemersverenigingen. Twee procent van onze ruimte bestaat uit bedrijventerreinen en hier wordt een derde verdiend. Het wordt tijd dit grote economisch belang te erkennen. Er is nu weinig overheidsgeld beschikbaar voor inhalen achterstallig onderhoud, terwijl dit wel gevolg is van te weinig beheer en onderhoud door de overheid. Laat de raad maar bepalen of dit kan. Wij zetten dit topic graag op de agenda.

Regels en procedures kunnen een belemmering zijn bij het komen tot pragmatische oplossingen. Anderzijds zijn die kaders er niet voor niets. Hoe ga je om met het spanningsveld tussen de faciliterende overheid en de bescherming van de rechten en belangen van burgers?

Deze vraag maakt ook de fout door naast burgers niet ook te spreken over rechten en belangen van ondernemers. Ook die worden niet altijd gediend. Stap een is gewoon duidelijk te zijn wat wel kan en wat niet kan de komende tien jaar in woon- en werkgebieden. Wat werkgebieden betreft zie je te vaak dat er langzaam retail en ook wonen wordt toegevoegd. Dit zorgt voor veel ruis en wantrouwen. Kies en houd je rug recht, pas daarna komt de kwestie of flexibele regels mogelijk zijn. De basis is een actuele visie die durft te kiezen. Dit wordt teveel vergeten in debat over regelluw en flexibel.

Wanneer het gaat om bovenlokale coördinatie en afstemming speelt de regionale schaal een belangrijke rol. Heeft de regio voldoende bestuurlijke slagkracht om deze verwachting waar te maken?

De regio's zullen er hard aan moeten werken dat er slagkracht komt. Het huis van Thorbecke verbouwen zou ik afraden en wordt teveel gebruikt als excuus om niets wezenlijks te doen. De economische regio is vaak wel bekend. 85-90% van de bedrijven is honkvast en beweegt in een straal van 25-30 km. Op dat niveau moet je harde economische afspraken maken en desnoods met de dreiging van provinciaal ingrijpen. Ga daar maar eens mee experimenteren. Als er urgentie is – die is er vanwege noodzakelijke verduurzaming vastgoedmarkt – en vertrouwen en bestuurlijke rugnummers, komen we een heel eind.

Een zakelijke gebiedsaanpak veronderstelt dat een breed scala aan spelers zijn verantwoordelijkheid neemt om de kwaliteit van gebieden duurzaam te waarborgen. Een van de uitdagingen daarbij is het betrekken van vastgoedeigenaren. Hoe krijg je deze partijen duurzaam aan tafel?



Door heel simpel tijd en middelen te investeren. Werk aan professioneel park- en centrummanagement en zorg ervoor dat er een oliemannetje of -vrouwje in een gebied rondloopt dat achter de voordeur kijkt. Er is nog veel onbekendheid over en weer. Alle

partijen zijn zakelijk op zoek naar nieuwe rollen en verhoudingen. Stel vanuit overheid harde voorwaarden: Wij betalen x aan parkmanagement mits ... en wij willen beheer en onderhoud overdragen mits... Eerst de basis op orde, dan de spannende gesprekken.