



Van zachte euro's harde euro's maken

Door: Gilbert Bal (Roots Beleidsadvies) – mei 2014

Tot 2008 was de financiële haalbaarheid van gebiedsontwikkelingen vaak geen enkel probleem. De ontwikkeling van vastgoed zorgde bij gemeenten, beleggers, ontwikkelaars én eigenaren in het algemeen voor mooie rendementen. Anno 2014 ziet de wereld er echter anders uit. Gemeenten worden geconfronteerd met dalende grondopbrengsten en beleggers, ontwikkelaars en eigenaren moeten afschrijven op hun bezit.

De impact van de economische crisis is enorm. In vijf jaar tijd zijn de huurprijzen van kantoren met ruim 11% gedaald, die van winkels met zo'n 12% en die van bedrijfsruimten met bijna 17%. Ook de woningprijzen daalden in vijf jaar tijd met circa 14%. En dan te bedenken dat het hierbij om landelijke gemiddeldes gaat. In sommige regio's zijn de dalingen nog veel groter. Het is dan ook niet vreemd dat in veel regio's de gebiedsontwikkelingen tot stilstand zijn gekomen.

De reden waarom vind ik echter niet altijd logisch. Veel gebiedsontwikkelingen lopen namelijk vast, omdat de kosten en baten voor directe eigenaren en gebruikers, de zogenaamde harde euro's, niet in evenwicht zijn.

In mijn visie wordt het hoog tijd om gebiedsontwikkelingen in een breder verband te plaatsen. Dit kan door de maatschappelijke kosten en baten van ontwikkelingen, de zogenaamde zachte euro's, een belangrijkere plaats in gebiedsontwikkelingen toe te kennen. Hiervoor zijn talloze technieken beschikbaar. Het gaat er nu om deze technieken meer te benutten in de (beleids)praktijk en daarmee plannen te optimaliseren en te objectiveren.

Hierbij moet het echter niet blijven. Het inzichtelijk maken van de zachte euro's biedt namelijk de kans om van die zachte euro's harde euro's te maken. Immers, op het moment dat gebiedsontwikkelingen positief bijdragen aan de omgeving, is die omgeving misschien ook wel bereid om (financieel) te participeren.

De omslag in denken die hiervoor nodig is, zal waarschijnlijk nog de nodige jaren vergen. Anderzijds ben ik ervan overtuigd dat gebiedsontwikkelingen hierdoor meer vraaggericht zullen worden en meer maatschappelijk rendement zullen opleveren. En uiteindelijk is dit voor alle stakeholders gewenst!

© Roots Beleidsadvies, 2014