

Pleidooi voor meer collectief handelen

Corporaties en beleggers: Hoog tijd voor een vernieuwde kennismaking

De opgave voor bouwend Nederland is enorm. Dat vraagt om goede, toekomstgerichte gebiedsontwikkelingen waarbij woningcorporaties en beleggers elkaar versterken en aanvullen. Beide partijen hebben elkaars kennis en sterkte nodig om gezonde, vitale en toekomstbestendige wijken te realiseren. Maar hoe vinden beleggers en corporaties elkaar en hoe kunnen ze samen optrekken?

De komende jaren moeten ongeveer een miljoen woningen worden gebouwd. Daarnaast ligt er een belangrijke herstructureringsopgave in de wijken waarbij veel bestaand vastgoed verduurzaamd moet worden. In die opgaven vinden corporaties en beleggers elkaar, al hebben ze beide een eigen rol en verantwoordelijkheid. Boris van der Gijp, directeur vastgoed bij Achmea Real Estate, doet een appel aan beide partijen om toch vooral vanuit de opgave te denken.

'We moeten over onze eigen schaduw heen stappen en kijken waar we elkaar kunnen vinden. Alleen op die manier kunnen we snel tot een helder kader komen voor de realisatie van gezonde en leefbare wijken. Als belegger proberen wij zo goed mogelijk bij te dragen aan die betere buurten. Dat doen we samen met corporaties en andere stakeholders. Ieder heeft hierin natuurlijk zijn eigen rol, maar het is wel essentieel om gezamenlijk tot een goede afstemming te komen van de rolverdeling in de gebiedsontwikkeling.'

Collectief handelen

Rob Haans, bestuursvoorzitter van de Alliantie, is het roerend eens met Van der Gijp. 'Goede afstemming op gebiedsontwikkeling is cruciaal. Ook in publiek-private samenwerkingsvormen. In het verleden hebben we hier mooie resultaten mee behaald zoals in de ontwikkeling van de wijken Vathorst in Amersfoort en IJburg in Amsterdam. De laatste vijftien jaar is deze

manier van ontwikkelen uitgehold, we lijken het wel vergeten. Het is belangrijk dat we dit soort samenwerkingsvormen weer gaan activeren en snel tot collectief handelen komen. Anders krijgen we grootschalige ontwikkelingen niet meer van de grond.'

De vraag is waar beide partijen elkaar raken en waar ze elkaar kunnen ondersteunen. Haans: 'Het is niet per se zo dat we in elkaars activiteit zitten, maar we kunnen elkaar wel ondersteunen in diverse opgaven. Hierbij kijken we altijd naar de lange termijn. We bouwen tenslotte wijken voor minimaal vijftig tot honderd jaar. Doen we dat op een goede, slimme manier, rekening houdend met demografische ontwikkelingen, dan kunnen we goede rendementen realiseren. Zowel financieel als maatschappelijk. Met goed functionerende, gezonde en vitale wijken en steden, kunnen we allerlei risico's verminderen. Op termijn betaalt zich dat dubbel en dwars uit.'

Maatschappelijk rendement

'Een pleidooi naar mijn hart', stelt Van der Gijp. 'Maar het is nog wel een zoektocht om tot die brede, integrale plannen voor gebiedsontwikkeling te komen. Aan de beleggerskant zie ik soms een bepaalde verzakelijking. Er wordt strak gekeken naar rendement/risicoverhouding en terugverdientijden. Bij steeds meer pensioenfondsen wordt echter duidelijk dat het noodzakelijk is om het pensioengeld ook iets ondernemender in te gaan zetten en tegelijkertijd meer ruimte in te bouwen voor maatschappelijk rendement en impact. Ontzettend belangrijk gezien de grote ruimtelijke én sociale opgaven waar we in Nederland voor staan. Er zit een duidelijk collectief belang in de investeringen die we als beleggers en corporaties met elkaar doen. Die boodschap moeten we nog duidelijker voor het voetlicht brengen.'

Volgens Van der Gijp en Haans zijn beleggers en corporaties elkaar een beetje uit het oog verloren de laatste vijftien jaar. Hoog tijd dus voor een vernieuwde kennismaking. Haans: 'De competenties van onze organisaties liggen in elkaars verlengde. Dan is samenwerking geboden. Maar daarbij is het wel belangrijk dat we elkaars bedrijfsmodellen kunnen doorgronden. We moeten ons verdiepen in elkaars positie en misschien zelfs wel in 'relatietherapie' om elkaar beter te leren begrijpen. We hebben elkaar namelijk hard nodig de komende decennia.'

Uitvoeringskracht

Relatietherapie vindt Van der Gijp geen gek idee. 'Maar dan moeten we daarna wel echt

gaan versnellen. De opgave is zo groot dat we niet langer kunnen wachten. Op bestuurlijk niveau treffen we elkaar al regelmatig en dan zijn we het vaak snel met elkaar eens. Maar het blijft een uitdaging om elkaar ook in de praktijk te vinden en gezamenlijk investeringsprogramma's op te zetten. We zullen toch echt met elkaar aan de slag moeten met concrete gebieden en projecten. Dan gaat de abstractie eraf en worden plannen gerelateerd aan de uitvoering.'

Regie vanuit de overheid op hoofdlijnen en ruimtelijke plannen is mooi, maar het gaat volgens Van der Gijp bij gebiedsontwikkeling vooral om die lokale gezamenlijke visie en die gezamenlijke aanpak. 'Volgens mij zijn we de lessen uit die grote gebiedsontwikkelingsprojecten een beetje vergeten. Die moeten we terugbrengen naar de stad.' Ook Haans ziet daarin een vitaal antwoord op de roep, of beter gezegd schreeuw om uitvoeringskracht. 'In de uitvoeringskracht ligt de sleutel. We zullen die samenwerkingen goed moeten structureren en de regie duidelijk organiseren. Wellicht in de vorm van een publiek-private samenwerking nieuwe stijl. Dan kunnen we vervolgens meters maken.'

Afstemming op plannen

Volgens Van der Gijp is het moment aangebroken waarop corporaties en beleggers elkaar weer beter vinden. 'Ik zie bij onze opdrachtgevers een denken op gang komen waarbij niet alleen naar het rendement op korte termijn wordt gekeken, maar ook naar het maatschappelijk rendement. Dat begint langzaam te kantelen. Er komt meer aandacht voor duurzaam bouwen met biobased materialen, voor industrieel en modulair bouwen en voor ontmoetingsgericht bouwen. Dat soort ontwikkelingen hebben echter wel schaal nodig. Ook daarin hebben we vormen van samenwerking nodig en goede afstemming op de plannen.'

Haans: 'Als we blijven ontwikkelen zoals we doen, dan presteren we onvoldoende. Daar kunnen we simpelweg niet mee door blijven gaan. Ook dat is een thema dat ons verbindt. We hebben de komende tijd echt partijen nodig die zich langjarig committeren aan gebiedsontwikkelingen. Willen we samen massa maken en versnellen, dan zullen we elkaar op moeten zoeken. Dan zullen we vanuit de opgave het gesprek aan moeten gaan. Maar dan moeten we elkaar eerst beter leren begrijpen. Daar ligt een belangrijke opdracht voor de komende tijd.' ●



'Met gezonde en vitale wijken en steden, kunnen we allerlei risico's verminderen'

/ **Rob Haans**
Bestuursvoorzitter de Alliantie



'Er zit een duidelijk collectief belang in de investeringen die we met elkaar doen'

/ **Boris van der Gijp**
Directeur Vastgoed bij
Achmea Real Estate

