

Oorzaken van de chronische ruimtelijke scheefgroei

De volgende vastgoed-*bubble* is al weer in de maak

In de kolommen op deze site is herhaaldelijk gewezen op het gevaar van een structurele overcapaciteit aan vastgoed, vooral na de kredietcrisis van 2008 [1]. Alom werd toen steen en been geklaagd over leegstand en kwam de transformatie van kantorenvastgoed naar woningen op het programma. Zelfs sloop kwam hier en daar ter sprake. Nu 'de crisis' overwonnen lijkt krijgen de projectontwikkelaars en vastgoedspeculanten weer volop praatjes. Daarmee is de volgende vastgoed-*bubble* al weer in de maak - met alle kwalijke consequenties van dien, niet alleen sociaal en economisch, maar ook op ruimtelijk vlak, waar de scheefgroei zich steeds verder dreigt door te zetten.

Vooraf de bouw van grote distributiecentra zit de laatste tijd mede dankzij de opkomst van internetwinkelen en de historisch lage rente fors in de lift. Ontwikkelaars en investeerders bouwen voor honderdduizenden vierkante logistiek vastgoed zonder dat er al een huurder voor is, met als vóór van financiële crisis van 2008. Leegstand en waardedaling dreigen inmiddels, zo waarschuwen experts [2]. In de woningbouw roeren ontwikkelaars en corporaties de trom: gebouwd moet er worden om de achterstand in te lopen die in de crisis was opgelopen. En dan natuurlijk vooral en zo voorspelbaar in de Randstad – alsof er voor de rest van de eeuw geen fundamentele verschuivingen op het ruimtelijk speelveld op til zijn. Verschuivingen in het waar, hoeveel en hoe van bouwen én slopen. Die verschuivingen kennen met name demografische, geo-economische en waterstaatkundige oorzaken. Het ontkennen daarvan leidt tot verdere scheefgroei in de ruimtelijke verhoudingen. Echt onbevangen toekomstgericht beleid is hier meer dan ooit nodig - de koortsbarometer van de markt is immers niet bij machte adequaat te anticiperen op ontwikkelingen op de lange termijn.

=Demografisch

Bij alle hysterie over de vluchtelingen crisis twee jaar geleden zouden we bijna vergeten dat de aanwas van de bestaande bevolking nog steeds afneemt en omslaat in krimp. De belangrijkste oorzaak is de daling van het kindertal [het gemiddelde aantal geboren kinderen per vruchtbare vrouw] nog steeds daalt, in Nederland in de ruim tien jaar dat deze website al loopt van 1,71 naar 1,66 kind. In de heersende ruimtelijke discussie worden de problemen die hieruit voortvloeien versmald tot een vergrijzingskwesitie. Die speelt inderdaad de komende decennia. Daarbij is het zeker van belang om je in de inrichting van de volkshuisvesting je niet meer te laten leiden door

de kwantitatieve woningbehoefte, maar ook te anticiperen op de kwaliteit ervan, rekening houdend met de ontwikkeling nieuwe woonvormen voor ouderen, ook in combinatie met de huisvesting van jongere generaties. Maar dat alleen is verre van genoeg. Er bestaat namelijk op een iets langere termijn een gerede kans op een kwantitatieve krimp op gave op volkshuisvestingsgebied als de babyboomgeneratie eenmaal uitgestorven raakt. Het zou geen overbodige luxe om daarop nu al te anticiperen. De afschrijvingstermijn op de kosten van de bouw van een huis bedraagt immers nog altijd zeker een halve eeuw. Te anticiperen door nu al vragen te stellen als waar op termijn te bouwen en te slopen én - belangrijker - waar in ieder geval niet meer [bij] te bouwen.

=Geo-economisch

Waar te bouwen en waar het bouwen na te laten? Een goede inschatting van de relevante geo-economische en waterstaatkundige factoren zijn bepalend bij het beantwoorden van die vragen. Om bij de economie te beginnen. In de eerste industriële revolutie van stoomkracht, ijzer en staal bepaalden de vindplaatsen van kolen en ijzererts de industriële en stedelijke ontwikkelingspatronen. Tijdens de tweede industriële revolutie van ontbrandingsmotor en olie verschoven die patronen naar de zeehavenmondingen concentratiepunten van zowel transitohandel met het achterland als standplaatsen van olieverwerkende industrie. Met de nu in gang zijnde derde revolutie van informatica en duurzame energievoorziening kunnen industrie en stad verder landinwaarts uitwaaiëren. Decentrale duurzame energievoorziening ter land en ter zee in combinatie met een nog fijner vertakt netwerk van digitale data-uitwisseling maken dat mogelijk. In en om de Lage Landen waar wij wonen zal de zee als duurzame voedsel- en energieproducent natuurlijk een belangrijke plaats blijven innemen, en in de toekomst waarschijnlijk in versterkte mate - niet alleen als windleverancier maar in toenemende mate in de rol van producent van biomassa, van algen en zeewier tot en met kweektong. De olie- en transitohavens van nu moeten daarvoor worden omgebouwd tot uitvalsbases voor de ontwikkeling en bouw, het beheer en het onderhoud van de windparken- en zeeboerderijen op de aanpalende Noordzee [3]. Het ruimtebeslag van deze duurzame thuisbases is waarschijnlijk beduidend geringer zijn dan de ruimte die de huidige ring van transitio- en olieverwerkingshavens aan de mondingen in de nu zo dicht bevolkte delta van Rijn, Maas en Schelde inneemt.

=Waterstaatkundig

Een landinwaarts uitwaaiëren van industrie en stad zou hier niet alleen economisch heel wel succesvol kunnen zijn [neem de opkomst van *Brainport* Eindhoven in oostelijk Noord Brabant] maar in waterstaatkundig opzicht ook zeer wenselijk en op termijn wellicht onvermijdelijk. Want waterstaatkundig precare regio's als Noord en Zuid Holland, Zeeland en het gebied van de grote rivieren wordt grootschalige bebouwing door de klimaatsverandering steeds problematischer. Het meest kwetsbaar is in dit verband wel het deltagebied van Rijn, Maas en Schelde. Daar ontmoeten het oprukkende zeewater de rivieren met hun steeds sterker fluctuerende afvoer elkaar. Laat er nu juist daar aan en om de havenmondingen een zeer dicht bevolkte en ver uitgedijde stedelijke concentratie ontwikkeld te hebben met de zuidvleugel van de Randstad Holland als onmiskenbaar zwaartepunt. In een verder liggende toekomst nu niet bepaald de ideale locatie voor verdere verstedelijking, zeker omdat het directe achterland - het Hollandse vasteland en het rivierengebied - op termijn waterstaatkundig al bijna even precair zijn. Voor verdere stedelijke ontwikkeling van veelbelovende kustlocaties zou het geen kwaad kunnen het vizier te richten op gebieden met een waterstaatkundig minder kwetsbaar achterland. Op het noorden des lands bijvoorbeeld, waar op de as Groningen/ Eemshaven - Bremen/ Bremerhaven/ Oldenburg veelbelovende maar vooralsnog bescheiden aanzetten in die richting te bespeuren zijn [4].

=Scheefgroei door vastgoed-bubbles én achterhaald ruimtelijk beleid

De vastgoed-*bubbles* alleen vormen natuurlijk niet de oorzaak van de overcapaciteit en de ruimtelijke scheefgroei, maar zij verheven die ontwikkelingen ten zeerste en dragen daarmee bij aan het welhaast chronische karakter ervan. De diepere oorzaak is te vinden in het ruimtelijk beleid van de afgelopen decennia. Dat beleid heeft niet alleen steeds meer ruimte gegeven aan de vrije krachten van de markt - met alle funeste ruimtelijke gevolgen van dien -, maar heeft tot op de dag van vandaag vastgehouden aan een tweetal volstrekt achterhaalde premissen. Een van die premissen is het in economisch opzicht economisch heilzame voorrangbeleid ten gunste van Randstad Holland. De houdbaarheid van die premisse is inmiddels ruimschoots gelogenstraft door het succes van Noord-Brabant dat zich ondanks alle schaamteloze bevoordeling van de Randstad door het rijk met verve een weg naar boven heeft weten te vechten. De tweede premisse leidt beduidend taaier leven: dat zelfs de waterstaatkundig meest precaire delen van Nederland hoe dan ook de klimaatveranderingen zouden kunnen ontspringen - een idee dat op de achtergrond steeds als onuitgesproken uitgangspunt in de ruimtelijke discussie fungeert. Op ieder ander, minder rooskleurig scenario minder rust in Nederland een loodzwaar taboe. Wie de moed kan opbrengen deze zaak wél onbevungen tegemoet te treden moet er ook serieus werk van willen maken een Plan B te ontwikkelen waarin de luimen van het water zich beduidend minder makkelijk zullen laten temmen. Zo'n plan vraagt pro-actief ruimtelijk beleid in een wel doordachte mix van enerzijds grenzen stellen aan oude vormen en gedachten en tegelijk ruimte bieden aan werkelijke innovatie, de hoogmoed van de aan een totale waterbeheersing verslaafde waterstaatsingenieur en de gewiekste vastgoedspeculant resoluut voorbij.

Noten

[1] Zie hierover onder www.dubbelkrimp.nl/Archief, o.m.: Herfst 2013 (*Wordt de vastgoedovercapaciteit in Nederland structureel?*) en Zomer 2013 (*Krimp? Welke krimp? Driedubbele krimp!*)

[2] *Bouwen zonder huurder is weer helemaal terug*. In: *Financieel Dagblad*, 1 augustus 2017
https://fd.nl/ondernemen/1212065/bouwen-zonder-huurder-is-helemaal-terug?utm_source=nieuwsbrief&utm_campaign=fd-ochtendnieuwsbrief&utm_medium=email&utm_content=20170801&s_cid=671

[3] Zie hierover meer elders in dit kwartaaljournaal: *Rijnmond als een van de nieuwe uitvalsbases voor duurzame energie- en voedselproductie op de Noordzee*

[4] Zie hierover onder www.dubbelkrimp.nl/Archief: Zomer 2017 (*Operatie Noorder-Randstad lijkt voor een deel al uit zichzelf op gang te komen, maar verdient nog wel wat extra flinke zetjes*) en (*Het Groene Hart van Noorder-Randstad*) en Lente 2017 (*Operatie Noorder-Randstad*)