
Ontwikkelingen in vastgoed

Hoe de wal het schip keert...

Nu de voordelen van schaalvergroting en globalisering zich lijken te vertalen in verslechterende leef- en werkomstandigheden waarbij ook het ondernemersklimaat wordt geraakt, moet er adequaat en snel worden gehandeld. In gesprek met Prof. Ir. Willem Keeris, emeritus hoogleraar Vastgoedmanagement & Ontwikkeling, kijken we terug op de ontwikkelingen in vastgoed door de eeuwen heen en verkennen we de opgave waar overheid en marktpartijen voor staan.



Pas wanneer de mobiliteit wordt belemmerd of niet meer noodzakelijk is, ontstaat de behoefte aan vastigheid en vastgoed

Keeris was verbonden aan de technische universiteiten Eindhoven en Delft en de universiteit Tilburg. Zijn laatste functie was die van Academic Director van de Executive Master of Real Estate (MRE) van wat nu heet TIAS School for Business and Society. In deze rol heeft hij menig student verrijkt met wetenschappelijke inzichten met als doel zijn vakgebied op een hoger niveau te brengen. Als we hem vragen naar de ontwikkelingen in vastgoed, doet hij zijn titel onmiddellijk eer aan: “Wij hebben het oudste beroep ter wereld. Onze roots zijn voormenselijk, uit de goddelijke koker. De oudst geschreven bronnen beschrijven Adam en Eva in het paradijs, de poort die achter hen dicht sloeg en het bouwen van muren om de bevolking tegen natuurkrachten te beschermen. Toen al werd over landschap, bouwwerk en de relatie tot de mens geschreven. Feitelijk heeft ons vak dat allemaal geregeld, wij waren er al. En omdat het er altijd al was, is het nooit een vak geworden...”.

Om de relatie tussen mobiliteit en huisvesting te begrijpen gaan we terug in de tijd. Keeris neemt ons mee naar het begin van de bestaansgeschiedenis van de mensheid en de periode van de jagers en verzamelaars: “Die Adam en Eva zaten daar dus buiten en omdat mensen sociale wezens zijn, bouwden ze samen een nestje. Bij die plek moest voedsel zijn, omdat mensen zich primair richten op de onderste treden van de piramide van Maslow; voorzien in basisbehoeften als slaap, voedsel, drinken, seks, gevolgd door veiligheid, zekerheid en sociaal contact. Wanneer het verzorgingsgebied was afgegraasd trokken ze naar een ander gebied, om verder in hun primaire levensbehoeften te voorzien. Het jager-verzamelaarstijdperk kenmerkt zich dan ook door een samenlevingsvorm, waarbij stammen zich voortdurend verplaatsten op zoek naar nieuw terrein. Wonen volgde werken, heel mobiel en hun huisvesting (het vastgoed) was hierop afgestemd; mensen leefden in tenten of hutjes.”

Dan volgt de landbouwrevolutie. Een periode, waarin er lokaal gebonden agrarische samenlevingen ontstaan en het trekken plaats maakt voor een vaste woon- en verblijfplaats: “Door selectie en fokken werden eigenschappen van dieren en planten zodanig veranderd, dat ze steeds meer aangepast raakten aan het leven dichtbij en in dienst

van de mens. Grassoorten transformeerden tot granen, wilde beesten werden getemd en mensen werden meer planmatig. Men ontdekte de werking van mest, waardoor de vruchtbaarheid van grond kon worden vergroot en mensen langer op dezelfde plek konden verblijven. Mobiliteit was niet meer noodzakelijk en er ontstond behoefte aan vastigheid en daarmee aan vastgoed. Er groeiden gemeenschappen in stamverband en de eerste tekenen van welvaart dienden zich aan. Binnen de stam kon iemand worden vrijgesteld om dingen te doen uit gemeenschapsbelang, terwijl anderen werkten om ook in diens primaire levensbehoeften te voorzien. Er ontstond een hiërarchie en bestuur, soms met een krijgsmacht-achtige structuur. Met de nederzettingen, akkers en toegenomen welvaart werd de gemeenschap echter wel kwetsbaarder. Vanuit de behoefte aan veiligheid zorgde men dan ook voor een geïnstitutionaliseerd bestuur en werden verdedigingswerken gebouwd. Zo ontstonden zelfvoorzienende, gesloten gemeenschappen, waar wonen en werken samen viel. De mobiliteit was daarmee gedaald tot nul.”

De derde fase is die van het industriële tijdperk, waarbij de productielocaties de kern van het samenleven worden en mensen zich in toenemende mate gaan verplaatsen: “Begin 19e eeuw doet de industriële revolutie haar intrede.

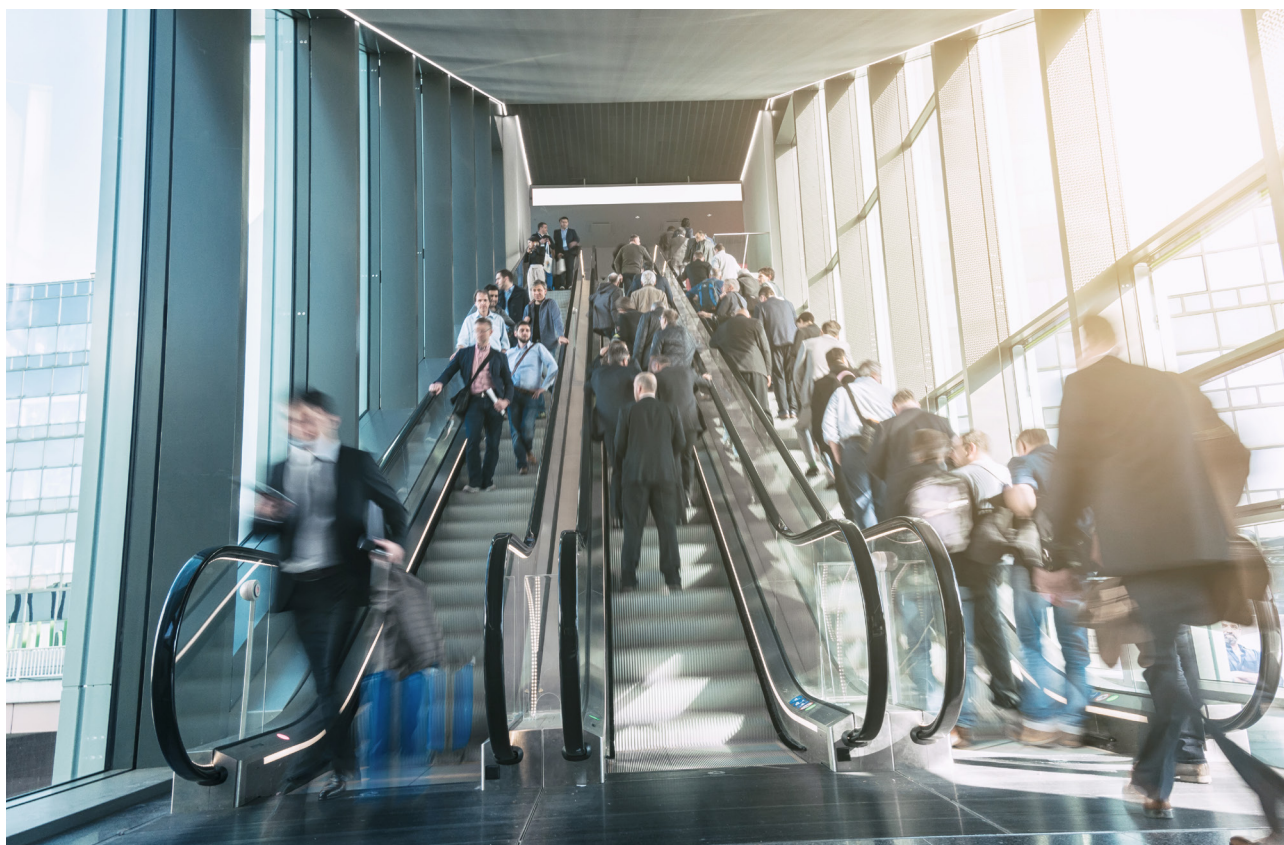


De voordelen van
schaalvergroting en
globalisering lijken
zich te vertalen in
verslechterende
leef- en werk-
omstandigheden

De productiecapaciteit moest omhoog, de prijs-kwaliteit verhouding moest beter en er waren extra arbeidskrachten nodig. Er vond een omschakeling plaats van handmatig naar machinaal vervaardigde goederen en ambachtelijke en kleinschalige werkplaatsen groeiden uit tot fabrieken, die samen een grootschalige industrie vormden. Steden kwamen op en er ontstond een splitsing tussen stad en periferie. Dit proces werd nog eens versneld door het enorme tempo, waarin nieuwe technieken zich ontwikkelden. Er waren nog meer mensen nodig, met een massale trek naar de stad en booming van steden tot gevolg. Want daar waar de arbeid is, zijn kansen en zoeken mensen hun woonplaats. Met de hogere productiecapaciteit groeide de welvaart en technologische ontwikkelingen drongen door in het transport. Paard en wagen verdwenen uit het straatbeeld, mensen konden zich makkelijker verplaatsen, goederen konden eenvoudiger worden getransporteerd en het marktgebied breidde zich verder uit. Het aantal bewegingen nam toe, de mobiliteit steeg, al bleven mensen terugvallen op een vast punt.”

Dankzij ontwikkelingen in de informatie- en communicatietechnologie, waaronder de uitvinding van nieuwe communicatievormen eind 19e eeuw, de computer vanaf jaren 1950, de overschakeling van analoog naar digitaal en de opkomst van internet, is dat vaste verblijfspot minder belangrijk geworden. Mensen hebben vanuit elke plek toegang tot bestanden, waardoor het in principe mogelijk is om plaatsen tijdonafhankelijk te werken en de mobiliteit zou moeten afnemen. Desondanks heeft het digitale tijdperk de groei van de mobiliteit niet kunnen keren. De markt is de wereld geworden en door toenemende verplaatsingen van delen van de bevolking tussen regio's internationaal is er sprake van een niet te stoppen ontwikkeling van concentratiegebieden en krimpgebieden tot gevolg, aldus Keeris.

Inmiddels woont meer dan de helft van de wereldbevolking in de stad en lopen we vast, getuige problemen als de bereikbaarheid door filedruk, een verstoorde woningmarkt met ongewenste prijsontwikkelingen en scheve verdeling van vraag en aanbod, een kwalitatief en kwantitatief



tekortschietende infrastructuur, het ontbreken van voldoende voorzieningen, de onbeheersbaar wordende veiligheid, de tekortschietende arbeidsmarkt, de ontbinding van de sociale cohesie en noem maar op. De voordelen van schaalvergroting en globalisering lijken zich dan ook te vertalen in verslechterende leef- en werkomstandigheden, waarbij ook het ondernemersklimaat wordt geraakt. Ofwel, de wal keert het schip.

Niet alleen de trek naar de stad en verdere groei van concentratie- en krimpgebieden zorgt voor ontwrichting. Ook de werking van de vrije markt is hieraan debet, omdat niet de maatschappelijke behoeften leidend zijn maar de toegekende waarde aan het vastgoed bepalend is. Dit marktmechanisme leidt tot schaarste in de sociale huursector en betaalbare huur- en koopwoningen, waardoor de sociale klasse en middenklasse, met binnen die laatste de zogenaamde groep “keymembers of the society”, in concentratiegebieden steeds meer in de knel komen. Zij kunnen binnen die context de financiële middelen niet meer opbrengen voor het aanhouden van een fatsoenlijk passende levensstandaard. Het rest slechts het alternatief van de tegengerichte beweging: vertrekken uit het concentratiegebied naar de goedkopere periferie waar woningen en voorzieningen wel betaalbaar zijn, nog afgezien van het veelal prettiger woon- en leefklimaat. Terwijl het juist de keymembers zijn, waarvan het functioneren van de gemeenschap als geheel afhankelijk is.



Daar waar de arbeid is, zoeken mensen hun woonplaats met een booming van steden tot gevolg

Als dit probleem niet adequaat en snel wordt opgepakt loopt het volgens Keeris, die daar al ruim tien jaar aandacht voor vraagt, gigantisch spaak, zeker als wordt uitgegaan van het (vooralsnog) niet omkeerbaar zijn van die internationale concentratie-ontwikkeling. Hoe dan ook is er dringend behoefte aan nieuw overheidsbeleid, dat gericht moet zijn op het leefbaar en werkbaar houden van de concentratiegebieden en tegelijkertijd de negatieve effecten van de vertrekbeweging uit het concentratiegebied moet compenseren. Die compensatie kan op twee gebieden. Ten eerste moet het vertrek richting periferie meer woon- en leefgenot opleveren, zodat die mensen zich niet achtergesteld voelen. Daarnaast moeten ze kunnen blijven participeren op de arbeidsmarkt binnen het concentratiegebied. Dit vraagt om een sterk verbeterde bereikbaarheid van de arbeidsmarkt in termen van reistijd en comfort via verschillende vervoersmodaliteiten, met name het openbaar rail- en wegvervoer en de (snelle) fietsverbindingen. Keeris brengt in dit kader het oude concept van de “Deltametropool” onder de aandacht als gedachtengoed, om tot adequate oplossingen te komen. Hierbij wordt een soort meerkernige metropool gecreëerd van een aantal regio's in en rond de Randstad, een concept dat ook opgaat voor de Brabantse Zandstad-regio.

De vraag is nu voor welke opgave marktpartijen investeerders, ontwikkelaars en bouwers in deze context staan. Feit is dat er geen gemeenschap functioneert zonder vastgoed. Dat vastgoed moet adequaat zijn, waarbij de voorafgaande vastgoed-infrastructuur zoals wegen, spoor- en fietsverbindingen van wezenlijk belang is. En dat laatste is een specifieke overheidstaak. Het Rijk moet dan ook op deze ontwikkelingen anticiperen en als katalysator dienen voor overige ontwikkelingen. Ten aanzien van het vastgoed zelf zijn er twee principes leidend: vastgoed is er vanwege de mens en vastgoed is toekomstgericht. Het gebouwde moet dan ook naadloos aansluiten op wensen en behoeften van gebruikers in termen van functionaliteit, het prestatieniveau - ofwel kwaliteitsniveau integraal bezien - en de emotie, die het bouwwerk oproept. De gedachte, dat vastgoed beschutting biedt voor de eeuwigheid, is daarbij echt achterhaald. Vastgoed moet duurzaam zijn in termen van flexibiliteit. Een flexibel gebouw voor meervoudig gebruik

van ruimtes en flexibiliteit in vergunningen. Ook moeten hoogwaardige, duurzame materialen worden toegepast. Eén en ander betekent, dat benuttingsperiodes korter worden en de restwaarde van vastgoed achteruit gaat, met relatief hoge kosten van vastgoed en daarmee gepaard gaande huisvestingslasten tot gevolg. De oprichtingskosten van gebouwen zullen dan ook omlaag moeten, waarbij proces- en systeeminnovaties en nieuwe productietechnieken onontbeerlijk zijn. Al met al ligt er een opgave, waar overheid

en marktpartijen verantwoordelijkheid moeten dragen en een integrale aanpak vereist is om tot een betaalbare, aantrekkelijke en duurzame woon- en leefomgeving te komen.



“
Vastgoed is er
vanwege de mens
en vastgoed is
toekomstgericht

© Bouwgroep Zuiderbosch