

Steen in de Hofvijver in aanloop naar verkiezingen

Geef de vastgoedbranche een duidelijke stem

‘Meer regie, minder regels en integrale visie op het vergeten thema: stedelijke ontwikkeling ontbreekt’

Stedelijke ontwikkeling wordt nauwelijks genoemd als verkiezingsthema. Dat terwijl het raakt aan zoveel andere thema's, zoals migratie, woningnood, economische positie, stikstof en andere klimaatonderwerpen. Toch lijkt het onderwerp te worden vermeden door de politici. Wellicht omdat het zo ingewikkeld is. Daarom lanceert vastgoeduitgeverij en netwerkorganisatie VG Visie 'De Stem van het Vastgoed'. Dit is een digitaal platform waar vastgoedbeslissers hun visie geven op de toekomst. Verhalen die Nederland zullen helpen tijdens de verkiezingen in november om toekomstbestendige keuzes te maken.

De noodzaak van een integrale visie op stedelijke ontwikkeling

Het is zorgelijk dat er, met de verkiezingen voor de deur, geen integrale, toekomstgerichte visie is op de stedelijke ontwikkeling, het fundament onder hoe we wonen, werken en leven. Juist zo'n integrale visie voor de volgende decennia zou inhaken op alle belangrijke verkiezingsthema's waar Nederland wel over praat. Ook in de partijprogramma's van de politieke partijen is stedelijke ontwikkeling geen thema.

De kiezer is zich vaak helemaal niet bewust van hoe belangrijk stedelijke ontwikkeling is voor zijn/haar leven, nu en in de toekomst. Toch is dat het geval, want migratie kan niet zonder wonen. CO₂-uitstoot (en de beperking daarvan) is niet los te zien van werken. Woningnood los je niet op zonder over stikstof en klimaatdoelstellingen na te denken. En de kwaliteit van zorg en onderwijs hebben alles met een betaalbare woning, ingevulde arbeidsplaatsen en onze economie te maken. Complexe materie maar de toekomst kan nu eenmaal niet gebouwd worden op populaire one-liners.

Steen in de Hofvijver

Op het gebied van stedelijke ontwikkeling ontbreekt het aan overzicht en toekomstvisie. In de politiek, maar misschien ook wel binnen de vastgoedsector zelf. De politieke partijen zullen, zeker in aanloop naar de verkiezingen, over elkaar heen buitelen om de stem van de (zwevende) kiezer te winnen. En dat is zorgelijk, want het is belangrijker dan ooit dat we nu keuzes gaan maken die onze toekomst bepalen. Niet alleen voor de aankomende vier jaar, de regeerperiode van ons aanstaande kabinet, maar ook voor de lange termijn. Dat is niet hoe politieke partijen denken en hoe Nederlandse kiezers in het stemhokje kiezen.

Daarom neemt Uitgeverij VG Visie als netwerkorganisatie nu het voortouw. Dit is namelijk het moment om samen met vastgoedbeslissers een spreekwoordelijke steen in de Hofvijver te gooien. Dat doen wij via het nieuwe online platform “De Stem van het vastgoed”. Hier zetten de top professionals uit de sector hun visie voor de toekomst uiteen. Goed onderbouwde verhalen met feiten en voorspellingen. Toegankelijk geschreven essays waarin we laten zien waar we nu staan, welke keuzes gemaakt moeten worden en welke consequenties dat heeft.

Uit het drijfzand

Wat heeft Nederland nodig? Wat moeten we juist niet doen? En hoe kunnen we milieu, duurzaamheid, migratie, onderwijs, woningnood en werkklimaat verenigen in de ontwikkeling en vooruitgang van Nederland?

Dit zijn allemaal essentiële vragen voor de toekomst van hoe we ons leven vormgeven. Niets doen is geen optie, want dan worden er onvoldoende woningen gebouwd en onvoldoende kantoren en leefgebieden ontwikkeld. Dan worden er wellicht ad hoc-keuzes (en die komen altijd te laat) gemaakt die misschien wel haaks staan op het klimaatbeleid of onze sociale rechtstaat. Nederland loopt dan vast in een drijfzand, waar we de aankomende decennia niet meer uit kunnen komen. We moeten fundamenteel en integraal kijken naar het vraagstuk dat je wilt oplossen.

Met onze *Steen in de Hofvijver* creëren we een visie en perspectief op een integrale stedelijke ontwikkeling. Voor politiek Den Haag een wake up-call en een leidraad. En ook voor de kiezer en de sector zelf een beter inzicht in het grotere plaatje.

Quotes vanuit de Vastgoedmarkt

Jeroen Lokerse, *Global Head of Product Innovation, Cushman & Wakefield*

Het is onbegrijpelijk dat er zo weinig vertrouwen is vanuit zowel de politiek als de samenleving in de rol van de vastgoedsector bij het oplossen van essentiële vastgoedvraagstukken en het tegengaan van polarisatie.

De Nederlandse vastgoedbranche is namelijk een lichtend voorbeeld voor de rest van de wereld op het gebied van transparantie, professionaliteit, innovatie en samenwerking.

Michel Baars, *In the middle of our streets (MOOS)*

“Door nieuwe initiatieven en samenwerkingen worden enorme stappen gezet in het bouwen met een lage impact voor het milieu. Cruciaal voor deze innovaties en innovatieve bedrijven is ‘voorspelbaar volume’, maar juist dit ontbreekt vaak door wankel beleid, een bizar hoge regeldruk en het gebrek aan capaciteit bij (lagere) overheden. Stagnatie in de bouwproductie is heel slecht voor innovatie en vertraagt de broodnodige veranderingen in de bouw- en vastgoedsector om onder andere de klimaatdoelen te halen. Dit heeft negatieve gevolgen voor diverse beleidsterreinen, zoals economie, klimaat, sociale zaken, werkgelegenheid en volkshuisvesting. Het thema van deze verkiezingen “bestaanszekerheid” staat dan ook in direct verband met de noodzaak van stabiel beleid”

Het verhaal achter een *Steen in de Hofvijver*

Voordat het kabinet viel, investeerde Minister Hugo de Jonge veel tijd om de visie van vastgoedmarktpartijen te begrijpen. Andersom deden marktpartijen hetzelfde. Rondetafelgesprekken in Den Haag, een-op-een-meetings en Whatsappjes over-en-weer met één duidelijke boodschap: de overheid en vastgoedpartijen moeten de handen ineenslaan en een Masterplan voor de aankomende 10-15 jaar vastleggen. Dit zou voorkomen dat de ontwikkeling van Nederland in ieder aantredend kabinet in een andere richting zou worden geduwd.

Aanleiding voor die intensieve gesprekken was de woningnood. Al snel besepte de minister hoe complex het probleem eigenlijk was. Iedere stedelijke ontwikkeling gaat namelijk langs bijna alle preciaire loketten: vreemd vermogen en investeringsklimaat, rentes en bouwkosten, vergunningstrajecten en milieu.

Er zouden 100 duizend nieuwe woningen per jaar worden gebouwd, zo klonk de belofte. Huizen voor onderwijzend personeel, brandweerlieden, zorgpersoneel, agenten etc. in de gebieden waar deze mensen ook werkten. In 2022 en 2023 werd de problematiek zichtbaar gemaakt en in kaart gebracht. Duidelijk was hoe zeer wonen inhaakt op de economie. Op bedrijven, onderwijsinstellingen en ziekenhuizen die naarstig op zoek zijn naar personeel. De woningnood heeft ook gevolgen voor de ontwikkeling van commercieel vastgoed, gemeentelijke procedures, stikstofproblematiek, mobiliteit en CO₂-uitstoot.

Er werd, in potlood weliswaar, een meerjarenplan geschetst. Maar toen viel het kabinet en zal het spel opnieuw moeten beginnen. De verkiezingen zullen een nieuw kabinet opleveren, met politieke partijen die eigen speerpunten hebben op verschillende thema's. Maar als het gaat om de stedelijke ontwikkeling is teveel water bij de wijn een aanpak die gedoemd is te mislukken. Daarom moeten we keuzes maken en anders gaan kijken, denken, kiezen en regeren. Branche vertegenwoordiging is belangrijker dan ooit. We moeten het niet alleen beter doen, maar ook de reputatie moet verbeteren. En dat gaat niet als partijen in een loopgraaf zitten. Het lijkt erop dat de politiek toch eigenlijk geen vertrouwen heeft, en dat is een slecht vertrekpunt voor een huwelijk. Met een *Steen in de Hofvijver* willen wij een positieve bijdrage leveren.

OVER VG Visie

VG Visie maakt content over de wereld van het vastgoed en stedelijke ontwikkelingen. Daarmee richten we ons vooral op de kracht van persoonlijke verhalen op het snijvlak van vastgoed en ondernemerschap. We geven antwoord op de groeiende vraag om kennis en ervaringen uit te wisselen en te delen. Een bundeling van visies, analyses, over steden, interviews met beslissers, bestuurders en ondernemers in steden. Met content die een relevante bijdrage levert aan de branche overschrijdende dialoog tussen stakeholders over de optimalisatie en de vitalisering van steden in een dynamische wereld. Persoonlijke verhalen en visies door mensen die het verschil maken met hun daadkracht, aanpak en lef op het snijvlak van vastgoed, ondernemerschap en de stad.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:
VG Visie

Uitgever:
Erwin Asselman
erwin@vgvisie.nl
06 – 512 684 07

www.stemvanhetvastgoed.nl

www.vgvisie.nl