



EEN SIMPELE OPLOSSING VOOR EEN GROOT PROBLEEM DOOR JEPPE DE BOER

De bejaarde benedenbuurvrouw vertelde graag over vroeger. Ooit was dit een deftige Rotterdamse buurt geweest, met artsen en advocaten. Wij konden dit moeilijk geloven. Ons studentenhuis was als laatste bewoond in het hele blok. Om ons heen was alles dichtgetimmerd en in verval. Uitgemergelde slachtoffers van de heroïne-epidemie verkochten hun lichamen op straat. Tot begin jaren '90 liepen Rotterdam en Amsterdam langzaam leeg. De oude stadswijken waren vies, vervallen en niet zelden gevaarlijk. Junkies maakten de Centraal Stations onveilig. Veel huizen waren spotgoedkoop, maar niemand wilde ze kopen. Een heel pand in een Rotterdamse volkswijk kostte minder dan een VW Golf.

30 jaar later is het moeilijk te geloven dat het ooit zo slecht was. De wedergeboorte van onze steden kwam zeker niet vanzelf. Verstandige gemeentebestuurders gingen bewust ander beleid maken. Er kwam een nieuwe focus op meer koopwoningen en winkelgebieden van hoge kwaliteit. Musea, theaters en concertzalen werden aantrekkelijk gemaakt voor welvarende bezoekers. Stations werden opgeruimd en gerenoveerd. De belastinginkomsten stegen mee met de stijgende welvaart. Steeds meer verbeteringen werden zo mogelijk. De stadsbestuurders van toen durfden over hun politieke schaduw te stappen. Van oudsher waren de grote steden immers socialistische bolwerken. Uiteindelijk zag de politiek in dat een monomane focus op goedkope woningen en sociale kwesties niet meer werkte. De steden waren economisch failliet en verpauperd.

Terugkijkend waren die nieuwe visie en aanpak een groot succes. Een doorslaggevend element was dat gemeentebestuurders accepteerden dat ze hulp van buiten nodig hadden. Er ontstonden intensieve dialogen en samenwerkingsverbanden tussen gemeenten en marktpartijen. Openheid en uitwisseling van ideeën zorgde voor wederzijds begrip en vertrouwen. De Kop van Zuid of de Zuidas waren nooit ontstaan zonder banken, beleggers en ontwikkelaars die hun nek uitstaken.

Vandaag staan de steden weer voor een grote uitdaging. Er zijn te

weinig woningen en er worden er te weinig gebouwd. Een logisch moment voor bestuurders en vastgoedmensen om de handen weer ineen te slaan. Dit keer lijken begrip en vertrouwen alleen ver te zoeken. Beide kanten slaan een steeds hogere toon aan. Bestuurders komen met meer regels, marktpartijen trekken zich terug, iedereen verliest.

De slechte communicatie komt natuurlijk niet door onwil. De meeste politici en vastgoedprofessionals zijn redelijke mensen, die het belang van dialoog begrijpen. Onze wereld is alleen zo veranderd, dat veel oude verbanden niet meer bestaan. 30 jaar geleden was alles overzichtelijk. Binnen de vastgoedindustrie maakten de grootbanken samen met een handjevol beleggers en ontwikkelaars de dienst uit. In de politiek deelden het CDA en de PvdA nog de lakens uit. Marktpartijen wisten altijd wie ze konden bellen in Den Haag of op het stadhuis. Het politieke spectrum is nu zwaar gefragmenteerd, maar ook de vastgoedindustrie is niet meer hetzelfde. Er is veel meer ondernemerschap en er zijn veel meer soorten internationale en lokale beleggers en financiers actief. Net als de politiek is onze industrie dus meer gefragmenteerd geworden. Het is dus eigenlijk geen wonder dat politiek en praktijk elkaar nu lastig weten te vinden.

De oplossing voor dit probleem ligt veel dichterbij dan we denken. Nederland is een klein land en via-via kent iedereen wel een wethouder, een gemeenteraadslid of een Kamerlid. Nodig elkaar uit en ga in gesprek over de steden en de dorpen die we graag willen zien. Ik ken geen vastgoedprofessional die niet begrijpt dat steden een warm en duurzaam hart moeten hebben, met ruimte voor zwakkeren en middengroepen. Ik ken geen politicus die niet kan inzien dat pensioenbeleggingen wel moeten renderen. Natuurlijk kunnen we wachten tot de IVBN of NVM de ijzers uit het vuur haalt, maar is het niet alvast een mooie kerstgedachte om zelf de verbinding te zoeken?

Jeppe de Boer is founding partner van Masterdam