

**Louis Genet over stedelijk vastgoed:**

# **REGIONAAL GRONDBELEID** **IS GEWENST,** **OOK ALS DAT AMSTERDAM** **VEEL GELD KOST**

Ondanks sombere voorspellingen zijn de ontwikkelingen van het stedelijk vastgoed nog altijd gunstig. Het rijksbeleid draagt daar met de Vierde Nota Extra (Vinex) haar steentje aan bij. Met name het bedrijfslocatiebeleid heeft grotere steden geen windeieren te leggen. Om inzicht te krijgen in de ontwikkelingen in het grond- en locatiebeleid van Amsterdam sprak AGORA met Louis Genet, wethouder Grondzaken en Volkshuisvesting in die stad. Op onze eerste vraag, wie bepaalt de bestemming van verschillende locaties en welke rol speelt het grondbeleid daarbij, antwoordde hij:

In de eerste plaats is het ruimtelijk beleid bepalend. Pas daarna wordt daar door het Grondbedrijf, als onafhankelijke instantie, een financiële vertaling van

gemaakt. Het Grondbedrijf toetst dus de stedenbouwkundige en structurele uitgangspunten aan objectieve criteria als grond- en produktiekosten.

*Met het verschijnen van de Vinex is de bemoeienis van de rijksoverheid met de ruimtelijke ordening weer toegenomen, met name wat betreft bedrijfslocaties (het ABC-beleid). Wat vindt u van dat beleid?*

Het is interessant dat het begrip compacte stad door mijn oud-collega Van der Vliis (oud-wethouder Ruimtelijke Ordening) in Amsterdam is uitgevonden. Economische ontwikkelingen en milieu-aspecten wijzen nu in een bepaalde richting, maar ik vind dat Van der Vliis de eer toekomt.

*Wat is de invloed van de keuze voor het compacte-stadbeleid op de grondop-*

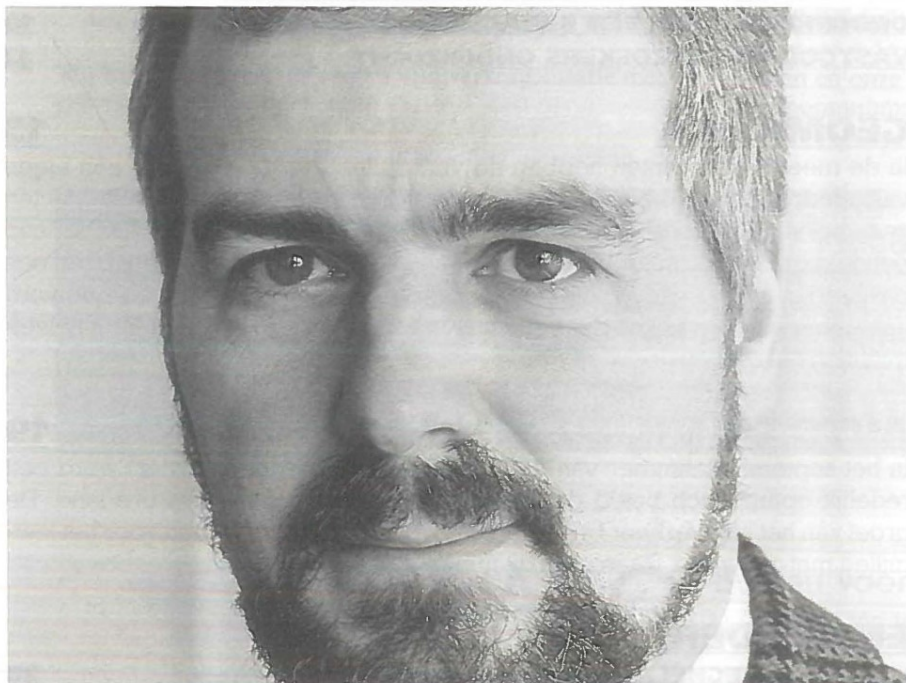
*brenghen, waarvan de rente naar de algemene middelen vloeit?*

Daarvoor moet ik het compact-stadbeleid eerst in een aantal elementen uiteenzetten. Ten eerste: situeer je nieuwe uitbreidingen in de vorm van gebundelde deconcentratie of wordt gekozen voor situering dichtbij de stad? Het tweede element is de aanvullende woningbouw: in de jaren tachtig zijn jaarlijks gemiddeld zo'n 4500 à 5000 woningen gebouwd, waarvan een derde in de aanvullende woningbouw. Een derde element op het gebied van woningbouw zijn de investeringen in stadsvernieuwing en in binnenstedelijke gebieden.

Financieel vertaald betekenen zowel uitbreidingsgebieden als aanvullende woningbouw en stadsvernieuwing per definitie een zeer ingrijpende keuze voor het doen van investeringen. Het direct projecteren van woningbouw is financieel dus niet interessant: je verdient er als stad in enge zin nooit iets mee. Wel belangrijk is het totale stedelijk functioneren: door nieuwe uitbreidingen en aanvullende woningbouw kan het economisch draagvlak worden opgekrikt en krijgen voorzieningen in een aantal wijken een impuls. De stadsvernieuwing heeft een belangrijke rol gespeeld in het herstel van het vertrouwen in de stad.

*Het Rijk zou als argument kunnen gebruiken dat zij met het ABC-beleid de grotere steden een instrument in handen heeft gegeven om bijvoorbeeld bij stations bedrijfslocaties te creëren. Kunnen daarmee opbrengsten worden gegenereerd die geïnvesteerd kunnen worden in woningbouw en infrastructuur?*

Ja en nee. Het is wel belangrijk voor het draagvlak van de stad, maar je kunt daar niet direct een financiële vertaling aan koppelen. Beleidsinhoudelijk zitten we op een lijn met Provincie en Rijk, maar in de



**Louis Genet, wethouder Grondzaken en Volkshuisvesting in Amsterdam: "Het projecteren van woningbouw is financieel niet interessant, je verdient er als stad nooit iets mee". Foto: Han Singels.**

financiële vertaling kunnen spanningen zitten. Als gemeentebestuur hebben we de verantwoordelijkheid om bij het aanwenden van gelden uit de algemene middelen een grens te trekken.

*Op het terrein van het openbaar vervoer zou het planologisch wenselijk zijn dat Amsterdam zowel een noord-zuidlijn als een ringlijn aanlegt. Kan een stad als Amsterdam zo'n investering doen in de verwachting dat deze investering zichzelf terugverdient?*

We zouden wel willen, maar het pretendeert teveel om dergelijke ruimtelijke ontwikkelingen op eigen kracht te gaan realiseren. Op dit moment ligt er een rijksbod van 195 miljoen gulden in het kader van het Regionaal Overleg Amsterdam (ROA) voor bouwlocaties en infrastructuur, terwijl we 840 miljoen gulden nodig hebben. Het verschil tussen die twee bedragen kun je als stadsbestuur nooit voor je rekening nemen. Om de Vinex waar te maken zijn goede financiële afspraken met het Rijk nodig. Voor overlooptgemeenten gold dat immers ook. De RPD en VROM hebben daar enorme investeringen in gedaan, denk aan de aanmaak van die gebieden inclusief de weg- en railinfrastructuur.

We zijn in regionaal verband bezig voor de komende tien tot vijftien jaar een bouwprogramma te ontwikkelen. Wil je de Vinex uitvoeren, dan zal gekozen moeten worden voor selectieve ontwikkelingen met een consequent selectief ruimtelijk beleid. Dat zou een positief effect op de grondprijzen kunnen hebben, maar of dat zoveel is als de rijksoverheid inschat, dat waag ik te betwijfelen.

*De kritiek vanuit beleggerskringen is vaak dat in Nederland een te grote spreiding van aangeboden locaties bestaat, waardoor het ontstaan van echte toplocaties geen kans zou maken. Heeft Amsterdam ambities een toplocatie te worden en maakt zij daartoe een kans?*

Met de nabijheid van Schiphol, het sterke dienstenkarakter van de stad, de groei van het toerisme en haar internationale oriëntering is Amsterdam binnen Nederlandse verhoudingen zonder meer een toplocatie. Internationaal gezien is Amsterdam een zeer goede locatie, hoewel we ons uiteraard niet kunnen meten met Londen en Parijs. We willen allemaal het centrum van de wereld zijn, maar dat is uiteraard niet realistisch. Het heeft geen zin te proberen alle topbanken en hoofdkantoren hier te krijgen. We bouwen op onze sterke punten:



**"Internationaal gezien is Amsterdam een goede locatie, maar we kunnen ons uiteraard niet meten met Londen of Parijs". Foto: Martijn Gallenkamp.**

dienstverlening, handel. Dat is één doelstelling. De andere is onze kracht als broedplaatsfunctie. Je moet zorgen dat je die houdt en nieuwe impulsen geeft. Als het gaat om economische functies bestaat er een topsegment, een midden- en een lager segment. Al die segmenten moet je recht doen. Overigens is het vanuit Grondbedrijfsredeneringen essentieel te bedenken dat schaarste gepaard gaat met een hogere wervings- en investeringsprijs. Het is leuk om aan schaarste en hogere opbrengsten te denken, maar de hogere kosten moet je niet uit het oog verliezen.

*Amsterdam wil zich concentreren op de IJ-oeveren en de ontwikkelingen aan de zuidkant van de stad afremmen. Zijn beleggers het daarmee eens?*

Tussen de verschillende belangen bestaat een gezonde spanning. De prioriteit voor de IJ-oeveren staat niet per definitie op gespannen voet met de doelstellingen van het bedrijfsleven. Ook zij zullen zeggen dat het creëren van enige schaarste een goede zaak is, maar iedere gelegenheid die voor henzelf een financieel optimum zou betekenen, is voor de stad in zijn totaliteit niet per definitie belangrijk.

*Er is in ROA-verband sprake van de groei naar een regionaal bestuur. Hoe denkt u over de ideeën in dat kader ook een regionaal grondbeleid te gaan voeren en verwacht u op dat gebied een goede samenwerking tussen Amsterdams rijkere zuideren armere noorderburen?*

Ik ben voorstander van een regionaal grondbeleid en een regionale vereve-

ning van grondprijzen<sup>1</sup>, ook wanneer dat Amsterdam meer kost dan oplevert. Voorwaarde is wel dat daar ook een bestuurlijke structuur bij komt.

We zijn heel ver met het bereiken van een consensus over een regionale visie; het onbebouwd laten van de Bovenkerkerpolder en de selectieve ontwikkeling van Schiphol. Het is niet zo dat iedere gemeente haar individuele belang voorop stelt.

*Zal er door de ROA-ontwikkeling in de toekomst een bestuurslaag verdwijnen?*

Waarschijnlijk gebeurt dat inderdaad, mogelijk in combinatie met meer bevoegdheden voor de deelraden. De ROA wordt vooral belangrijk bij het situeren van infrastructuur en bedrijfsbestemmingen. Voor tal van andere zaken moet het bestuur zo dicht mogelijk bij de burgers gebracht worden.

LIA DE LANGE EN TEATSKE VAN DER ZIJPP  
Redactie AGORA

NOOT:

1. De positieve en negatieve saldi van de grondexploitaties worden in een fonds verrekend. Dit Vereveningsfonds vormt met een rente van 60 miljoen gulden een belangrijke inkomstenbron voor Amsterdam.