

Niet-terstond uitgeefbare bedrijventerreinen in netto hectare

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Drenthe	267	255	198	165	168	98	132	121	53	36
Flevoland	532	438	353	309	325	318	454	303	288	262
Friesland	485	423	331	371	335	296	281	258	335	311
Gelderland	815	924	782	679	671	675	625	585	557	626
Groningen	484	494	452	607	733	720	677	645	642	633
Limburg	648	687	681	608	625	515	504	457	366	272
Noord-Brabant	804	782	610	608	791	683	646	520	451	398
Noord-Holland	747	647	643	400	501	645	578	453	1.846	565
Overijssel	529	571	573	503	280	343	348	331	228	344
Utrecht	202	314	345	327	364	335	301	272	241	236
Zeeland	160	243	237	277	208	196	203	378	375	334
Zuid-Holland	425	714	628	762	765	751	663	775	763	748
Nederland totaal	6.098	6.492	5.833	5.616	5.766	5.575	5.412	5.100	6.145	4.765

Bron: Ibis Werklocaties 2007

Uitgifte bedrijventerreinen per jaar in netto hectare (uitgifte voorgaande jaar)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Drenthe	74,99	50,31	62,59	61,43	46,57	45,58	21,01	33,59	54,34	74,85
Flevoland	77,01	91,00	88,52	49,89	69,86	51,32	44,07	24,23	27,40	24,10
Friesland	96,19	103,98	152,78	128,60	80,58	72,58	53,67	41,52	59,06	85,76
Gelderland	174,75	167,28	173,31	120,17	104,66	72,57	70,81	51,49	45,05	67,91
Groningen	100,19	94,15	92,27	76,58	58,15	43,20	37,44	76,37	61,90	32,08
Limburg	119,35	123,19	98,42	117,21	133,32	76,83	49,20	65,10	50,38	87,48
Noord-Brabant	319,02	310,42	329,43	318,44	153,62	120,11	72,03	67,33	116,97	139,46
Noord-Holland	135,25	114,38	183,38	111,18	64,15	81,03	62,93	64,00	25,15	65,14
Overijssel	111,34	133,90	133,28	110,39	115,62	102,52	50,94	75,39	103,35	89,47
Utrecht	72,40	49,65	25,48	52,10	21,35	20,60	15,97	30,02	31,68	38,18
Zeeland	55,31	37,51	61,56	72,22	19,38	155,66	40,56	51,03	37,97	40,59
Zuid-Holland	189,50	184,80	169,60	123,00	106,50	68,00	91,10	76,40	91,20	97,10
Nederland totaal	1.525,30	1.460,57	1.570,62	1.341,21	973,76	910,00	609,73	656,47	704,45	842,12

Bron: Ibis Werklocaties 2007

Mogelijkheden oude bedrijventerreinen

De praktijk leert dat overheid en markt, ondanks de fikse opgave nog maar mondjesmaat aan de slag gaan met oude bedrijventerreinen. Men loopt op tegen hoge kosten voor infra, sanering en verwerving, sterk versnipperd grondeigendom en een financiering die vaak nauwelijks rondkomt. Het maken van de juiste keuzes wordt dan des te belangrijker. Welk bedrijventerrein komt wel in aanmerking voor herstructurering en welk niet? Wat voor ambitieniveau kies ik voor mijn herstructurering? Tot nog toe is de omvang, aard en schaal van veroudering echter moeilijk inzichtelijk te maken met de Ibis-database.

Brink Groep en Stec Groep ontwikkelden een instrument om relatief eenvoudig met de wel beschikbare informatie de eerste berekeningen te maken voor herstructurering en vooral om te spelen met verschillende alternatieven: Kies ik voor groot onderhoud, revitalisering of (partiële) transformatie? Wat zijn dan ongeveer de kosten en opbrengsten van ieder alternatief? En wat gebeurt er als ik op een hoger ambitieniveau insteek? Wat zijn grote kostenposten? Hoe kan ik meer opbrengsten genereren?

Op www.reken-aan-uw-oude-bedrijventerrein.nl kunt u het model gratis raadplegen.

De Vastgoedestafette

In Vastgoedmarkt staat elke maand een gastcolumn. De spelregels zijn simpel. De columnist van de maand mag op een persoonlijke en uitdagende wijze zijn mening geven over zaken, die direct zijn gerelateerd aan de vastgoedsector, zonder daarbij beledigend of kwetsend te worden. De keuze van het onderwerp is vrij. De columnist verplicht zich ook zijn opvolger aan te dragen, die het estafettestokje weer moet doorgeven.

What goes around, comes around

Met de hype rond particulier opdrachtgeverschap lijkt de droom van bouwen voor en door de burger eindelijk te worden bewaarheid. Ik ben erg enthousiast over deze ontwikkeling. Mensen denken mee over hun eigen leefomgeving en voelen zich daar vervolgens ook veel meer bij betrokken. Toch wil ik een paar kanttekeningen plaatsen. Het is immers niet voor het eerst dat er gehoor wordt gegeven aan de afkeer van massaproductie en de universele behoefte aan individuele expressie. Een belangrijk voorbeeld van een tijdperk waarin eveneens grote aandacht was voor de stem van de burger is de jaren zeventig. Het is duidelijk dat de behoefte aan zeggenschap destijds sterk te maken had met de twee decennia ervoor die in het teken stonden van wederopbouw en massaproductie. Nu is er op een vergelijkbare manier, na jarenlang Vinex-beleid en overheidsbemoeienis, opnieuw behoefte aan een natuurlijker straatbeeld. De door Vinex beoogde pluriformiteit is er immers niet gekomen: juist in hun quasi-gevarieerdheid lijken alle Vinex-wijken sterk op elkaar.

Net zomin als de behoefte aan zelfbouw nieuw is, is ook de ruimtelijke structuur waarin de daarvoor bedoelde vrije kavels hun plek hebben dat. In Berlages Plan Zuid en Buitenveldert komen we hetzelfde systeem tegen: appartementengebouwen in het midden, eengezinswoningen daaromheen en villa's aan de randen. What goes around comes around.

En toch, als architect en opdrachtgever van mijn eigen huis, ervaar ik op hoeveel barrières de zelfbouw stuit. Zo is het ongelofelijk duur om bij unieke exemplaren de architectonische kwaliteit hoog te houden. Je eigen droomhuis realiseren is geweldig, maar kost veel geld (de architect moet er zelfs op toelagen) en het zal dus nooit voor iedereen bereikbaar zijn. Ook hebben we in Nederland te maken met een slappe grond, waardoor niet iedereen zomaar kan beginnen met bouwen, iets wat bijvoorbeeld in Ierland, waar ik ben opgegroeid, volstrekt normaal is. Maar belangrijker is dat het gehele systeem om deze ontwikkeling goed tot bloei te laten komen, er niet op is ingesteld. De manier waarop onze maatschappij is georganiseerd, aan de hand van bouwregelgeving en bouwsystemen is als een verplicht te gebruiken legodoos. Om die reden heeft ook het Wilde Wonen nooit echt wild kunnen worden. Ik heb het gevoel



dat hier een toekomst ligt voor een tussenvorm, het medeopdrachtgeverschap.

Door niet één maar een groep bewoners te laten participeren in een project ontstaat een grote betrokkenheid, die ook nog eens precies tegemoet komt aan het idee mensen meer te betrekken bij hun leefomgeving, ten slotte een belangrijke reden achter het aanmoedigen van particulier opdrachtgeverschap. Hierbij moet men bedenken dat de inspraak van weleer wordt vervangen door participatie, een wezenlijk verschil. In de jaren zeventig ruilde de architect vol schaamte over de periode ervoor zijn ontwerprol in voor een nederige welwillendheid aan bewoners en wethouders. Nu is er veel meer waardering voor de rol van de architect. Uitgerend het medeopdrachtgeverschap kan mijns inziens van die situatie profiteren. In dat geval moet de architect een brede rol vervullen van inspirator van de bewoners, vertaler van uiteenlopende wensen en ideeën, tot bruggebouwer tussen de bewoners en de ontwikkelaar.

Zo bezien zou medeopdrachtgeverschap als typisch poldermodel wel eens een antwoord kunnen zijn op het streven naar op maat gesneden woningbouw, voor een lagere prijs, en bovendien met een grotere kans op werkelijk sterkere gemeenschappen.

DON MURPHY

Don Murphy (Cork, Ierland, 1965) volgde zijn architectuuropleiding aan de Southbank University in Londen. Mede om zijn bewondering voor Nederlandse architecten als Aldo van Eyck en Herman Hertzberger kwam hij begin jaren negentig naar Nederland, waar hij de postdoctorale studie volgde aan het Berlage Instituut. Sinds 1995 heeft hij samen met Leon Teunissen zijn eigen bureau VMX Architects. Het bureau kreeg bekendheid met zeer uiteenlopende projecten, zoals de fietsflat bij Amsterdam CS, het hoofgebouw van de directie Noordzee in Rijswijk, en diverse woningbouwprojecten, (brede) scholen en zorginstellingen. Het bureau won verschillende prijzen, waaronder tweemaal de Zuiderkerkprijs. Op dit moment bouwt Murphy zijn eigen huis in Amsterdam.

Don Murphy geeft het estafettestokje door aan Monique van Loon, projectmanager bij TCN Property Projects.