



## DE WEEK VAN/FERRY HEIJBROEK

### Alweer

Nu doet u het alweer. Het lijkt de gevleugelde uitdrukking te worden in deze verkiezingsstrijd, als elkaar bekampende politici vinden dat hun tegenstander bezijden de waarheid bezig is om de term liegen niet te gebruiken. Je wordt er als kijker zo langzamerhand behoorlijk moe van. Neem het grote circusdebat van dinsdag. Acht politici die onder leiding van één heer geassisteerd door Petra Grijzen die semi-intellectueel probeerde de gasten individueel in het nauw te drijven met opmerkingen die er blijk van gaven dat zij niet kon luisteren, mochten 45 respectievelijk 30 seconden een uit het hoofd geleerd lesje opdreunen. Daarna bepaalde de strenge gespreksleider wie

van de heren welke andere heer of die ene dame het vuur aan de schenen mocht leggen. Hoogtepunt was natuurlijk Griekenland, waar Mark Rutte dan ook meteen uitgleed. Die hield stug vol dat de VVD geen cent meer aan Griekenland zal geven. Dan die Zuid-Europese sjoemelaars maar de euro uit. Natuurlijk zei hij dat alleen maar om stemmen weg te trekken bij de SP, of was het de PVV, want zoals de andere heren en die ene dame fijntjes opmerkten, 13 september zet Rutte toch weer gewoon z'n handtekening bij het stippellijntje voor meer geld aan Griekenland. Hij moet wel, want uittreden van Griekenland uit de euro kost Nederland nog eens 22 miljard euro, zo heeft de ING uitgerekend. Waar moet hij dat nu weer vandaan halen. Dat gaat ten koste van de lastenverlichting die hij iedere werkende heeft

beloofd in 2014. Werkelijk ontluisterend dus voor een premier die kennelijk niet in de gaten heeft dat zijn woorden door de buitenwereld op een goudschaaltje worden gewogen en derhalve van invloed zijn op het vertrouwen van burgers, en nog belangrijker, van de financiële markten. Die zullen dit buitenkansje aangrijpen om een extra hoge risicopremie op de rente te leggen. Daar wordt dus niemand beter van, ook Nederland niet. Rutte had iets slimmers moeten bedenken waardoor hij die 22 miljard in de zak van de belastingbetaler kan laten zitten. Een klein deel daarvan afromen en hij kan de btw voor de bouw verlagen. Daar heeft Nederland veel meer aan.

Ferry Heijbroek

# Afwaardering zorgt voor reële basis

**Crisis, leegstand en structureel overaanbod leiden tot sterke waardedaling van grond en vastgoed. Gebiedsontwikkeling is mede hierdoor stilgevalen. De berichten over het afschrijven op grond en het verkopen van beleggingsportefeuilles met kantoren zijn legio. Volgens Theo Stauttner en Bart Vink moeten we net als onze rijksbegroting de boekhouding van de grond- en vastgoedexploitatie op orde brengen, want bouwen vastgoedontwikkeling zijn belangrijk voor stad en economie.**

Veel gebouwen staan leeg en de waarde van grond en vastgoed daalt. Uit verkooptransacties van vastgoed blijkt een veranderde waarderingmethodiek en bijbehorende lagere prijs. In tijden van hoogconjunctuur werd de waarde bepaald op basis van huurprijs en rendement voor alle kantoor meters.

### Regionale verschillen

In de eerste jaren van de crisis loopt de waarde over de hele linie

terug, zij het met regionale verschillen. De afgelopen twee jaar wordt de waarde (in hoge mate) gebaseerd op de verhuurde meters en de looptijd van contracten (waardering op kasstroom). Onverhuurde meters worden tegen 'nul' of maximaal de grondwaarde verkocht. Conjunctionele leegstand is structurele leegstand geworden. In combinatie met soms verplichte verkoop van gebouwen heeft dit geleid tot 10 procent tot 50 procent daling in verkoopprijzen. Monotone kantoorgebouwen en bedrijfspanden op onaantrekkelijke (slecht bereikbare) locaties hebben hun waarde zien halveren.

## Waardering niet afstemmen op waan van de dag

Zonder ingrepen, functieverandering of aangepaste verhuurconcepten verliezen deze gebouwen hun functie en dus hun waarde. Sloop en functieverandering van een deel van de voorraad is dan ook onvermijdelijk. De waardedaling beperkt zich

uiteraard niet alleen voor kantoren en bedrijfsgebouwen. Ook de woningprijzen en zijn aanzienlijk gedaald en voor de grondwaarde is het beeld niet veel anders. Deze potentiële waarde is immers een afgeleide van de waarde van het vastgoed.

### Pijn

In de huidige transitieperiode wordt de waarde herijkt op de nieuwe economische situatie. Het afwaarderen doet pijn, kost geld en banen maar zorgt voor een reële basis. Een basis van waaruit gebiedsontwikkeling een transformatieproces is dat zich in een ander tempo en over een langere periode uitstrekt. Een proces waarin gebruikers en initiatiefnemers 'meer ruimte' moeten krijgen om bestaande gebouwen tijdelijk anders te gebruiken en nieuwe vormen van gebruik mogelijk te maken. Exploitatie van bestaand in combinatie met (ver)nieuwbouw vormt de basis voor de nieuwe gebiedsexploitatie. Daarnaast is het de vraag op welke wijze nieuwe verdienmodellen worden ingezet om naast geld ook gebruikswaarde, kwaliteit en duurzaamheid te realiseren. Of zelfstandigheid, identiteit, geborgenheid. Het is hoog tijd deze herwaarde-

ring door te voeren. De NMa heeft daarin een rol, namelijk zorg te dragen voor transparante en eenduidige waarderingmethodiek. Een waardering die overigens niet moet zijn afgestemd op de waan van de dag; dan dreigt een volgende crisis. (De prijsvorming wordt immers mede beïnvloed door verkooptransacties bij executoriale verkoop van kantoorpanden).

Na deze operatie kan gebiedsontwikkeling de gezonde motor zijn van het ruimtelijk beleid. Dat draagt bij aan de kwaliteit en de aantrekkelijkheid van de BV Nederland!

**Bart Vink**  
Kandidaat lid Tweede Kamer voor D66  
**Theo Stauttner**  
Partner Stadkwadraat

## REAGEER OP COBOUW

Martin Hoogelander, coördinator opinie Cobouw, stelt uw reacties zeer op prijs. U kunt e-mailen: m.hoogelander@sdu.nl of bellen: 070-3780274. Ook via twitter en op [www.cobouw.nl/htCobouw](http://www.cobouw.nl/htCobouw) kunt u reageren.

## COLUMN / VAN DE LOO

### Houvast

Of ik een rondetafelgesprek wil leiden over cultuur? Natuurlijk. Altijd interessant om bouwers en installateurs te ontmoeten, die iets willen veranderen. Alleen, wat wordt er veel gepraat over ketenintegratie. De organisatoren komen context, aanpak en wat dies meer zij verduidelijken. Boeiend om te ervaren hoe dat aan de andere kant van de tafel is. Meestal ben ik zelf de facilitator. Nu wordt mij zachtjes aangegeven, dat het wel oké is om de deelnemers te prikkelen; maar dat irritatie niet de bedoeling is. Oeps, dat vraagt om aanpassing van mijn kant. 'Zonder wrijving geen glans; zonder weerstand geen verandering', lijkt hier niet de goede toon. Professioneel als we zijn, doe ik het een beetje rustiger aan en komen zij mij tegemoet. Er is al veel informatie verzameld. Het gaat om openheid, transparantie, vertrouwen, respect, durf, lef, elkaar aanspreken, feedback, gedrag en spelregels benoemen. Niet zo moeilijk, denk ik. "O, maar er zijn wel veel knelpunten." Wantrouwen is er zo een. Of het fenomeen dat het 'onder in de keten' nog steeds om de laagste



prijs gaat in plaats van toegevoegde waarde'. Er is slechte communicatie tussen de partners. Hoe dat komt? Respect voor elkaar ontbreekt. En vertrouwen moet je natuurlijk in een vroeg stadium borgen. Ik vraag me af, hoe dat eruit ziet. Samenwerking, randvoorwaarden of cultuur; de deelnemers verwachten wel veel van de ander. Als hij nu maar dit, dan... Of ik het ook over de opdrachtgevers mag hebben. Hoozo? Nou, hoe leuk is het als je veel investeert in de relatie om tot betere samenwerking te komen en een volgende keer mag je als beloning gewoon weer mee aanbesteden. Dat werkt heel goed, vindt een aantal opdrachtgevers. Mijn voorbeeld van je relatie thuis spreekt aan. Hoe zou het voelen als het daar ook zo zou werken? Mag het zo persoonlijk worden? We beginnen elkaar steeds beter te verstaan. Want een gesprek over cultuur is eigenlijk gewoon een gesprek over onszelf. Of ik af wil sluiten met de essentie ofwel de gouden tip. Tuurlijk, die is eenvoudig. Eerlijkheid!

**Angela van de Loo**  
Directeur/eigenaar  
Targetpoint

Reageer op deze column via mail, twitter of [www.cobouw.nl/htcobouw](http://www.cobouw.nl/htcobouw)

## Cobouw@sdu.nl

### Stop met de technische stemwijzer

In verkiezingstijd krijgt 'Kies Techniek' ineens een heel andere lading. Kivi Niria en tijdschrift De Ingenieur vonden het nodig om de onwetende ingenieur een handje te helpen. Zij hebben de technische stemwijzer gelanceerd: een inventarisatie van de technische standpunten van de politieke partijen. De reden hiervoor: partijprogramma's besteden maar weinig aandacht aan techniek. Beroepsvereniging Kivi Niria bevindt zich overigens in goed gezelschap. Het aanbod van alternatieve kieswijzers en kiescompassen lijkt met de dag groter te worden. Er is een stemwijzer voor ondernemers, werkende ouders, kinderen, dieren, water, freelancers en zelfs cannabisliefhebbers. Weet je niet meer welke stemwijzer je moet gebruiken, ook

dan is er hulp: de stemwijzer-wijzer. 12 September, wat zal ik eens gaan kiezen? Peter Glas verwoordde het nieuwe dilemma sprekend: "Het probleem lijkt zich te verplaatsen van de vraag welke partij geloof ik, naar welke peiling geloof ik. En nu zelfs naar welke kieswijzer/kompas geloof ik?" Ondanks dat een aantal initiatiefnemers en de belangen waarvoor ze staan nu nauw aan het hart staan, heb ik moeite met deze alternatieve stemwijzers. Ze zijn namelijk geïnitieerd door deelbelangen. Niets meer en niets minder. Maar ze pretenderen meer te zijn. Een algemeen belang waar meer aandacht voor moet komen. Het feit dat in de partijprogramma's maar weinig aandacht aan techniek wordt besteed is erg logisch. Er zijn namelijk ook andere belangen. We leven in een tijd waarin we pensioenen korten, sociale werkplaatsen sluiten,

langstudeerboetes opleggen (of toch niet?), defensie afbouwen en persoonsgebonden budgetten beknotten. Thema's die ook wat regels in partijprogramma's verdienen lijkt mij. Als techniek meer aandacht moet krijgen gaat dat ten koste van een ander thema. Ik hoor dan graag welk thema een beetje minder kan. Politiek is een afweging van deelbelangen. In de woorden van Harold Laswell: "Politics is who gets what, when, and how". Laat ingenieurs zelf die afweging van deelbelangen maken en stop met de technische stemwijzer. Omdat ingenieurs die democratische keuze prima zelf kunnen maken. En omdat ingenieurs ook wel eens geen ingenieurs zijn. Dan zijn we namelijk burgers.

**Ir. Joost Hulbos**  
Voorzitter jongNIngenieurs en adviseur bij Witteveen+Bos