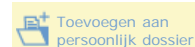




Ontwikkelaars vallen door de mand



KEI-column - Te veel ondernemers laten het na goede tijden afweten in mindere tijden

Auteur(s) Boxmeer, B. van en N. van Doorn

Datum uitgifte juni 2009

Bron Procap

Gerelateerde dossiers

[Aanpak woningvoorraad](#)

[Rol marktpartijen](#)

[Gebiedsontwikkeling](#)

[Recessie](#)

[Financiering](#)

Raar eigenlijk dat overheden in de economische crisis weer zo'n belangrijke rol toebedeeld krijgen in de ruimtelijke projecten. Het waren de afgelopen jaren toch juist de projectontwikkelaars die succesvol een steeds grotere rol opeisten in de gebiedsontwikkeling? Of gold dat alleen in goede tijden?

De sleutel tot succes?

Sinds eind jaren 80 maakten de overheden op veel terreinen een terugtrekkende beweging. Ook in de gebiedsontwikkeling. Het waren de projectontwikkelaars die steeds meer grondposities innamen, nieuwe concepten bedachten en complete stedenbouwkundige plannen ontwikkelden met marktgerichte programma's. De overheid, zich bewust van de onwenselijkheid om marktrisico's te dragen, trok zich terecht terug in de regio. Investerings kwamen vooral uit de markt, natuurlijk met de daarbij behorende zeggenschap en kansen en risico's. En het ging best goed. Er werd gebouwd, opgeleverd en er werden linten geknipt. De ontwikkelaar groeide meer en meer in haar rol van integrale gebiedsontwikkelaar: niet alleen gebaseerd op het creëren van eigen verdienmogelijkheden, maar ook op creativiteit, ondernemerschap en maatschappelijke haalbaarheid. Projectontwikkelaars maakten mooie dingen en verdienden prima. Zolang de markt goed was.

Waar zijn de projectontwikkelaars nu?

De vraag naar zowel koopwoningen, bedrijfshuisvesting als ander vastgoed is sterk teruggelopen en dus verkopen projectontwikkelaars hun producten, net zoals in bijna alle industrieën, moeilijk. Mindere tijden dus. Om de financiële risico's te verkleinen, starten ontwikkelaars, onder druk van financiers, nieuwe projecten pas als ze grotendeels verkocht zijn. Of ze starten projecten helemaal niet meer. Steeds meer zien we dat ontwikkelaars hun projecten vroegtijdig doorverkopen aan corporaties of gemeenten, die daarmee het marktrisico weer naar zich toegeschoven krijgen.

Onder druk van de recessie worden daarnaast veel gebiedsontwikkelingen opgeknipt in kleinere stukjes (De Zeeuw, Vitale stad, maart 2009). Zo verkleinen projectontwikkelaars hun financiële risico's en vallen terug in hun oude rol van objectontwikkelaar. Echter door het loslaten van de integrale benadering komt het evenwicht tussen rendabele en minder rendabele projecten in gevaar, waardoor er al snel niet eens meer sprake is van integrale gebiedsontwikkeling.

Ondernemerschap: ook bij slecht weer

Van het aanvankelijke ondernemerschap, dat per definitie gepaard gaat met het nemen van (markt)risico's, is in deze tijd steeds minder terug te vinden bij ontwikkelaars. Willen ze niet meer, durven ze niet meer of kunnen ze niet meer? Dat laatste zou het gevolg kunnen zijn van de steeds grotere afhankelijkheid van externe financiers, vooral banken. Maar mogen we, na de goede jaren die de ondernemingen achter de rug hebben, niet verwachten dat de ontwikkelaars zelf ook enig weerstandsvermogen hebben opgebouwd? Of zijn de gerealiseerde winsten maar kort binnen de ondernemingen gebleven? Als dat het geval is, kunnen we niet spreken van op continuïteit gericht ondernemerschap. Van een echte ondernemer mag worden verwacht dat deze in goede tijden reserves opbouwt om ook in mindere tijden voort te kunnen. Ook daarin verschilt de vastgoedmarkt niet van andere industrieën.

Ondernemen dus!

Wat is er gebeurd met de veelgeprezen meerwaarde die projectontwikkelaars te bieden hadden in de gebiedsontwikkeling? De grotere rol die projectontwikkelaars nog maar kort geleden succesvol opeisten staat haaks op de terugtrekkende beweging die ze nu laten zien. En lijnrecht op de actie die door de branche van (toch weer) de overheid wordt verlangd. Daarmee is niet gezegd dat die overheid geen taak heeft in het ondersteunen van ondernemers en consumenten om de markt te stimuleren. Maar wel ieder in zijn eigen rol. Het kan toch niet zo zijn dat de ontwikkelaar alleen in goede tijden een grote rol opeist in de gebiedsontwikkeling. Waar blijft die ontwikkelende ondernemer nu hij het hardst nodig is?

Ir. Brechtje van Boxmeer,
adviseur en projectmanager bij *Procap adviseurs en projectmanagers*

Ir. Norbert van Doorn MBA,
directeur *Procap adviseurs en projectmanagers*

Reacties

» [Reactie plaatsen](#)