



4e jaarcongres
'Vastgoedmarkt Noord-Nederland'
Groningen, 15 september 2005

P.H. Pellenbarg

Allemaal hartelijk welkom bij deze 4e editie van het Vastgoedmarkt congres Noord-Nederland. In een nieuwe vorm: een 'netwerk-congres', dat wil zeggen dat er optimaal gelegenheid is voor de onderlinge ontmoeting, voor het onderlinge gesprek, wellicht de onderlinge afspraak. In het bijzonder het avondgedeelte is hiervoor opgezet in de vorm van een 'netwerkdiner'. Blijf vooral allemaal om dat ook mee te maken! Ga niet weg om half zes als u honger krijgt: er wordt dan voor een snack gezorgd, zodat u het kunt volhouden tot 8 uur, als het netwerkdiner begint.

Ik sta hier als vervangend voorzitter: uit de oorspronkelijke congresbrochure hebt u natuurlijk begrepen dat Frits Migchelbrink, directeur van de NOM, hier zou staan, maar hij is helaas kort tevoren verhinderd gebleken om dit te doen, en vroeg mij om zijn rol te spelen. Ik zal dat zo goed mogelijk doen, en speel voor een deel ook letterlijk zijn rol, want hij had voor een deel al opgeschreven wat hij zeggen wilde, en dat laat ik gewoon staan. Hier spreekt dus (vooral in het eerste deel van mijn inleiding) eigenlijk Frits, en zijn boodschap is: *niet meer vragen en klagen, maar pak de nieuwe ruimte voor regio-ontwikkeling die het rijk ons biedt, en bezin je daarbij op nieuwe ontwikkelingen in economie en samenleving.*

Een nieuwe ontwikkelingsfocus

- Niet meer vragen en klagen
- Pak de nieuwe ruimte voor regio-ontwikkeling die het rijk ons biedt
- Bezin je op nieuwe mogelijkheden in de ontwikkeling van economie en samenleving
- Welzijn in plaats van welvaart

Vroeger had het zin om te klagen in Den Haag. Wij wisten zelf wel dat het leven en welzijn in het Noorden behoorlijk goed was, maar daar spraken we eigenlijk niet over. Door klagen kreeg je geld uit Den Haag en dat lukte ook goed. Maar dat is nu zo ongeveer afgelopen. Voor de periode tot 2010 komt er nog wel wat uit Den Haag – we hebben net vorige week het onderhandelingsresultaat gezien van 80 miljoen gulden voor 2006-2010 (eigenlijk 120 miljoen, maar 40 daarvan komt van de NOM) en dat is vergeleken met wat andere regio's krijgen eigenlijk nog heel wat. Maar zowel Brussel als Den Haag geven te kennen dat het verder wel zo ongeveer afgelopen is met extra geld voor het inlopen van achterstanden. We zullen straks van Rob Engelsman overigens hier nog wel meer over horen.

Vanaf nu heeft het dus geen zin meer om te klagen, sterker nog: klagen over achterstanden, en het daarmee gepaard gaande zielige imago belemmert ons vanaf nu, als we op eigen kracht verder willen, en invulling zoeken voor de ruimte die het rijk ons voor de regio-ontwikkeling biedt (in de Nota Ruimte bedoel ik natuurlijk), daarbij inspeland op nieuwe trends in economie en samenleving. Welzijn is daarbij het sleutelwoord.

Een nieuwe ontwikkelingsfocus

- Welzijn in het Westen
- De happy few en de anderen
- Een beter leven in het Noorden
- De rol van de overheid

Dat welzijn is in het Westen langzamerhand ver te zoeken. Natuurlijk is het er wel voor de happy few: zij wonen ook daar mooi, beveiligen zich goed, en kunnen zo aan de drukte ontsnappen, levend op hun riante stukken grond. Ze hebben geen overlast van burens, maken eerder gebruik van botsende culturen dan dat ze er last van hebben, en kunnen hun longen verversen door in exotische oorden te gaan golfen.

Maar de rest, de massa? 't Is dat ze niet het besef hebben van de mogelijkheden buiten hun eigen provincies, en domweg niet kijken naar betere oorden zoals onze regio, anders waren ze nog veel ontevredener dan ze nu al zijn. Maar het Noorden heeft hen in feite zeer veel te bieden, en het lijkt tijd om daar in gepaste mate gebruik van te gaan maken.

In feite is het de opdracht van de overheid, ook van de lokale en regionale overheid, om beleid te voeren tot bevordering van het welzijn der bevolking. In het verleden is teveel gefocust op alleen welvaart: bedrijven, banen en inkomens, maar er is meer mogelijk. We kunnen niet alleen de economie, maar ook het welzijn stimuleren door het hier wat gecontroleerd drukker te maken, en die gedachte komt nu ook in allerlei regio-visies naar voren. Daar is ruimte voor: we *mogen* als regio, en ook in gemeenten, nu ook meer van de nationale overheid



Bij het 'pakken van de nieuwe ruimte' door de lokale overheden in Noord-Nederland is (en ik bedoel dat zowel beleidsmatig als letterlijk!) onmiskenbaar sprake van een koersverlegging. De tijd dat we alleen welvaart zochten, door het ontwikkelen van infra-structuur en aantrekken van bedrijven is min of meer voorbij, de nieuwe focus is op zorgen en wonen. De zorgsector is de snelst groeiende sector van de economie (3e qua wp, nu al meer dan 1 miljoen werkers) en het besef is doorgebroken dat ook wonen een economische functie is, die banen oplevert, in diezelfde zorgsector, maar ook via de bestedingsimpuls naar andere sectoren, niet in de laatste plaats die van ontwikkelaars en bouwers.

Natuurlijk doemen er bij zo'n nieuwe ontwikkelingsfocus ook allerlei vragen op. Ik noem er een aantal:

Vragen bij een zorg/woon scenario

- *Hoe druk mag het worden?*
- *Hoeveel willen we bouwen?*
- *Op welke plekken gaan we bouwen?*
- *Kloppen de regiovisies dan nog?*
- *Kunnen de provincies ook in een woon/zorg scenario samenwerken?*
- *Hoe gaan we de nieuwe focus communiceren?*
- *Hoe voorkomen we verwaarlozing vd oude thema's?*

- Hoe druk mag het worden?
- Hoeveel willen we bouwen?
- Waar gaan we bouwen? Kloppen de regio-visies dan nog wel?

Essentiele vervolgvragen: Houden we de kernzones aan, of moeten we voor woon/zorgscenario's nieuwe plekken aanwijzen. Ik zou denken van wel, want de kansrijkste plekken voor een woon/zorg scenario zijn die het dichtst bij de Randstad liggen, in Zuidoost en Zuidwest Friesland, en Zuidwest Drente. Is daar voldoende bestemmingsplan capaciteit? Nee denk ik, wat doen we daaraan dan? We hopen daarover te horen van de bestuurders die tussen 6 en 8 aan het woord komen: Smink, Haarsma, en Andriessen! Blijf toch vooral om juist hen aan te horen!!

- Kunnen provincies goed blijven samenwerken in 'n w/z scenario?

Moeten er nieuwe convenanten worden opgesteld, of kunnen we voortborduren op de oude?

- Hoe communiceer je een nieuwe ontwikkelingsfocus naar buiten?
- Hoe combineer je de nieuwe ontwikkelingsfocus met goed op peil houden van de aandacht voor de oude thema's infra en bedrijven?! Die worden natuurlijk niet op slag onbelangrijk...

Doelgroepen

- Alleen welgestelden en creatieven?
- Vooral ouderen of ook jongeren?
- Afweging van belangen tussen oude en nieuwe groepen inwoners

Ik ben me ervan bewust dat er nog vele haken en ogen zitten aan het definiëren van een nieuwe ontwikkelingsfocus voor Noord-Nederland. De doelgroepen bepaling vergt aandacht. Mikken we alleen op welgestelden en creatieven? Mikken we vooral op ouderen of ook op jongeren? En hoe breng je evenwicht tussen de belangen van bestaande en nieuwe bewonersgroepen?

Vestigingseisen vd creatieve klasse

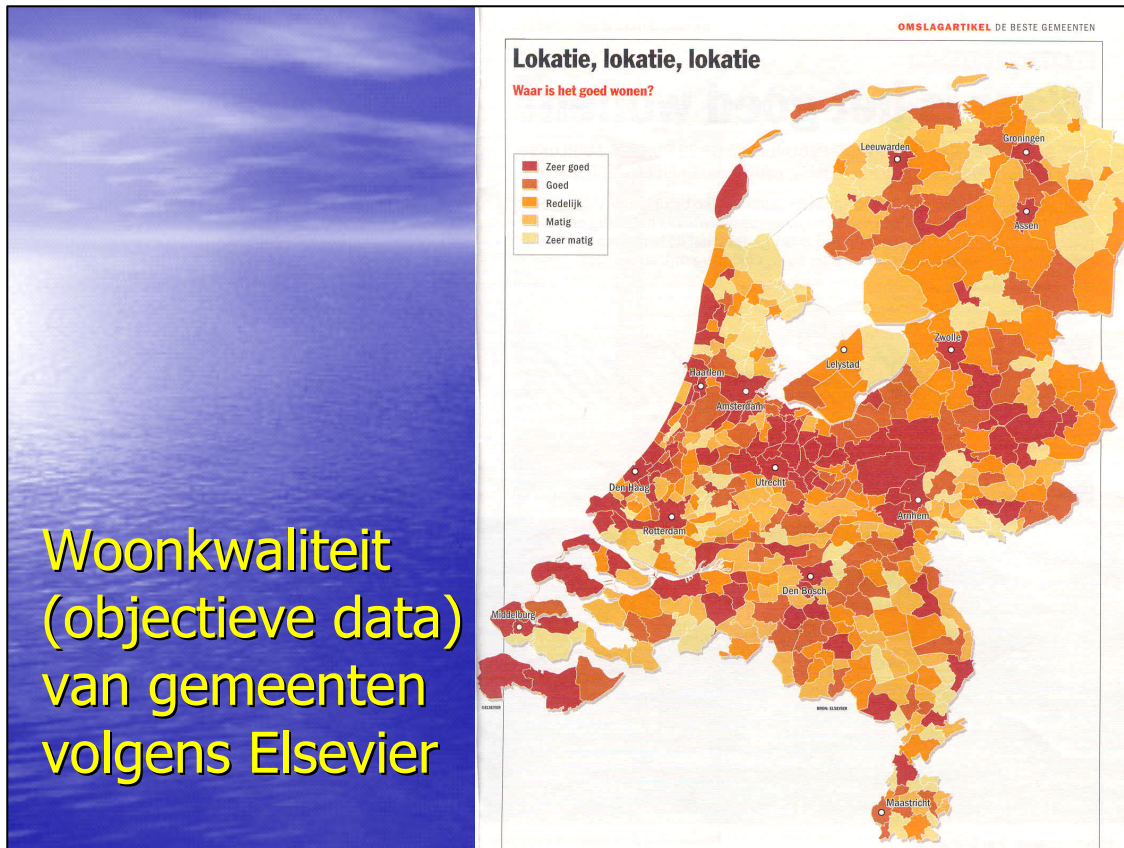
(naar Richard Florida)

- Thick labor market
- Lifestyle mix (sport, culture)
- Social interaction
- Social diversity
- Authenticity of places
- Identity of places

In de Nederlandse context ook zeer belangrijk:

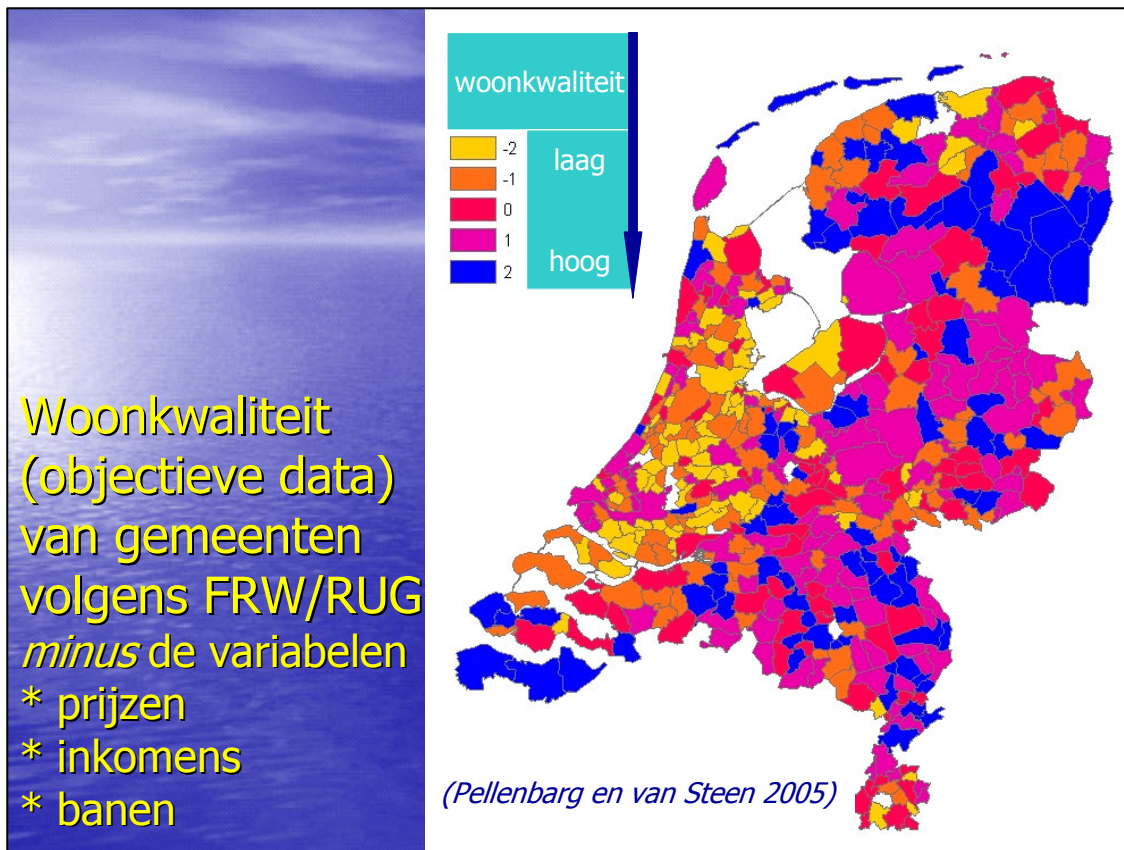
- Bereikbaarheid, en
- Kwaliteit van de woning en de woonomgeving

Het woord 'creatief' is gevallen, en we komen er haast niet omheen: de belangstelling voor het woon/zorg scenario is onmiskenbaar aangewakkerd door de wereldwijde hype rond Florida's bestseller *The creative class*, waarin hij suggereert dat economische groei ook veel te maken heeft met de aantrekkingskracht van steden en regio's op mensen in creatieve beroepen en leden van creatieve sociale groepen. Hier hebt u het lijstje van daarvoor essentiële factoren. Het Noorden heeft hier zeker wat te bieden. De kwaliteit van het wonen, en vooral ook de *perceptie* van de kwaliteit van het wonen hier is naar verhouding zeer goed. Ik laat u dat zien in de vorm van de volgende kaarten.



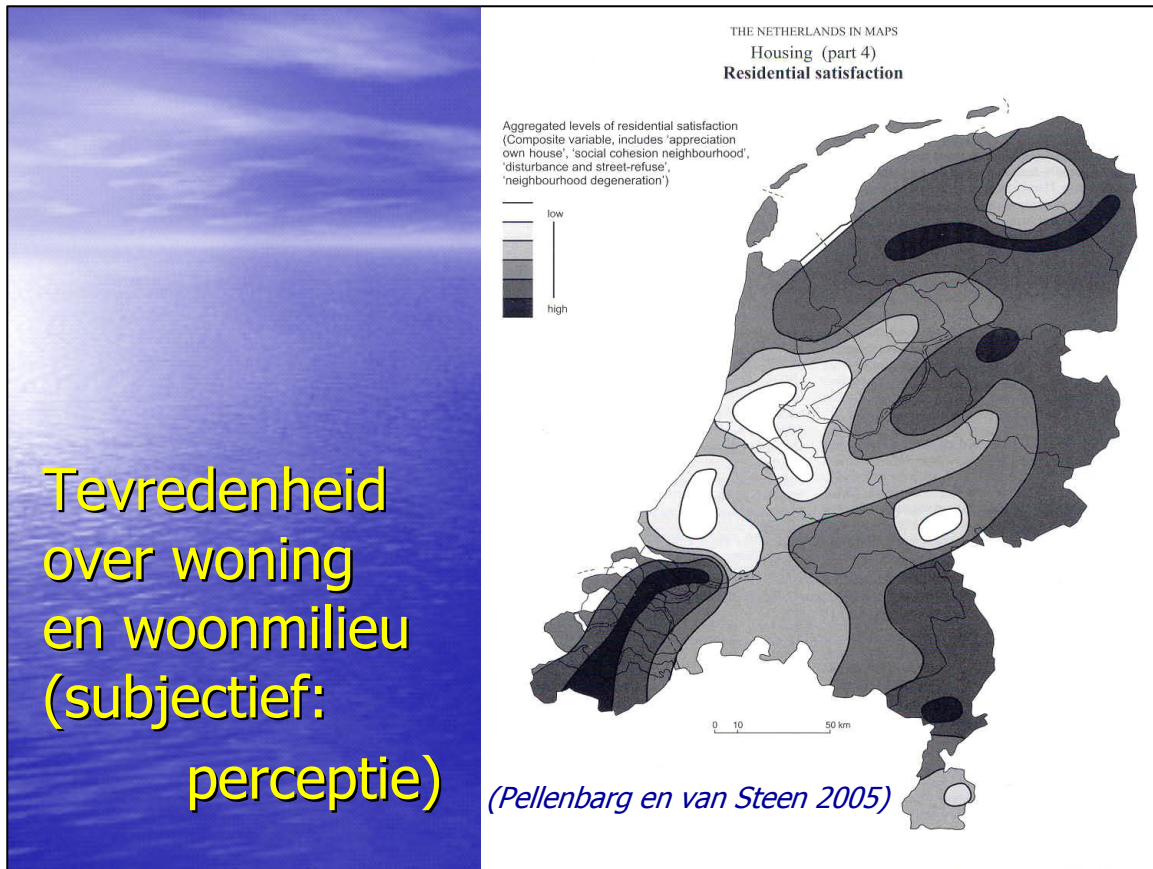
Woonkwaliteit
 (objectieve data)
 van gemeenten
 volgens Elsevier

Deze kaart kent u misschien, de Elsevier produceert ze tegenwoordig om te twee jaar, op basis van bakken met data over alle mogelijke aspecten van het woonmilieu. Zo'n kaart wordt samengesteld op basis van diverse indicatoren voor wonen, voorzieningen, economie, bereikbaarheid, en veiligheid. Dat telt dan per saldo allemaal op tot hoge woonkwaliteit in de grotere steden in het algemeen en de noordelijke Randstad in het bijzonder. De vraag is echter of economische indicatoren in zo'n benadering thuishoren. Als je gegevens over banen en inkomens eruithaalt, en bijvoorbeeld ook de dichtheid van medische voorzieningen, en er vervolgens wat meer indicatoren over de eigenlijke kwaliteit van de huizen zelf bij inbrengt – is er een tuin, een garage e.d. – dan ontstaat er ineens een heel ander beeld:



De alternatieve kaart toont de grote steden, en ook de hele Randstad, juist als een gebied met gemiddeld lagere woonkwaliteit, en grote delen van het Noorden komen als zeer gunstig naar voren – niet onverwacht juist vooral de zuidelijke helft van het Noorden!

Haast nog interessanter wordt het als je niet objectieve data, maar subjectieve preferenties in kaart brengt. Welke delen van Nederland worden dan als de beste woongebieden beoordeeld?



Zoals u ziet, in feite dezelfde als op de laatste kaart! Opnieuw scoren de steden en vooral de Randstad laag, en loopt er door het Noorden een interessante gordel van hoge waardering.

Dit soort kaartbeelden tonen dat er daadwerkelijk kansen zijn om te scoren met een nieuwe focus op wonen en zorgen in de regio-ontwikkeling. Ik hoop dat ze een inspiratie zullen zijn voor het gesprek dat we vandaag hier met elkaar aangaan!

We beginnen dat gesprek nu met de eerste inleiding, van Rob Engelsman, directeur van het Samenwerking Verband Noord-Nederland, die zijn licht zal laten schijnen op de huidige situatie mbt het beleid van de hogere overheden.

Ik geef u graag het woord.