

Dietmar Werner is directeur van Volker Wessels Vastgoed, de vierde projectontwikkelaar van Nederland en onderdeel van het Volker Wessels Stevin-concern. Daarnaast is hij voorzitter van de NEPROM, de Nederlandse Vereniging van Projectontwikkelaars. OASE sprak met hem over stedelijke vernieuwing, gentrification en de veranderende rol van projectontwikkelaars.

## Projectontwikkeling: maatschappelijk rendement dankzij nieuwe allianties?

OASE Het proces van *gentrification* hangt nauw samen met stedelijke vernieuwing. Het nieuwe regeringsbeleid, dat zogenaamde probleemwijken in de grote steden wil aanpakken, maakt dat deze opgave nog verder aan belang wint. Wellicht zou men zelfs kunnen stellen dat waar de Vinex de grote opgave van de jaren negentig was, stedelijke vernieuwing de opgave van het begin van de 21e eeuw is. Wat betekent deze opgave voor projectontwikkelaars?

Werner De binnenstedelijke opgave is voor ontwikkelaars ingewikkelder dan bouwen in een weiland, maar wij vinden het juist interessant dat het ingewikkelder wordt. Ergens aan de rand van de stad honderd woningen bedenken, daar zijn geijkte procedures voor, het is duidelijk welke architecten je moet vragen en wat goed op de markt aansluit. Juist de intellectuele uitdaging van de binnenstedelijke opgave is vele malen groter. Eerlijk gezegd kunnen niet alle projectontwikkelaars in Nederland zulke opgaven aan. Er zijn enkelen die zich daar op hebben toegelegd en daar ook heel goed in zijn, terwijl anderen zich meer op de periferie richten. Binnenstedelijke opgaven – en *gentrification* is per definitie binnenstedelijk – zijn buitengewoon gecompliceerd en de organisatie van een ontwikkelaar moet wel op die complexiteit zijn ingericht. Er is sprake van verschillende grondeigenaren, verschillende posities, misschien onroerend goed dat duurder moet worden ingekocht dan je het eigenlijk zou kunnen inkopen, enzovoorts. Woningbouwcorporaties die misschien moeten afwaarderen op hun bezit, versnippering van eigendom, dat is een heel jong probleem in de binnenstad. Les één uit onroerend goed: maak nooit plannen op andermans grond, je geld ben je kwijt aan de plannen en dan is het nog maar de vraag of je het project verwerft. Dat wordt namelijk bepaald door de grondeigenaar, vandaar dat ook wij proberen grondposities in te nemen om zeker te weten dat we elk initiatief dat we nemen ook zelf kunnen uitvoeren. Stel, je hebt een fantastisch plan, tien woningen nodig, maar je kan er maar negen bemachtigen. Dat tiende huis houdt dan jarenlang alles op. De corporaties die bezitten die woningen waarschijnlijk al, of ze kunnen ze in een periode van vijf jaar in bezit krijgen. Zij hebben dus een andere tijdspanne.

OASE Dus volgens u zouden corporaties omtrent stedelijke ontwikkeling het voortouw moeten nemen?

Werner Wij zitten natuurlijk voor 80% in nieuwbouw en niet in stedelijke vernieuwing. Corporaties zijn, gezien hun betere uitgangspositie, absoluut de partijen die het voortouw zouden moeten nemen met betrekking tot stadsontwikkeling. Dat hebben ze echter niet op alle gronden gedaan. 40 procent van alle investeringen moet in de binnenstad plaatsvinden, maar volgens mij gaan we dat niet redden. We zijn in Nederland juist groot geworden door grote uitbreidingswijken, door het bouwen aan de randen van de

Dietmar Werner is the director of Volker Wessels Vastgoed, the fourth largest property development company in the Netherlands and part of the Volker Wessels Stevin group. He is also chairman of NEPROM, the Association of Dutch Property Developers. OASE interviewed him about urban renewal, gentrification and the changing role of property developers.

## Property Development: Social Dividends Thanks to New Alliances?

OASE The process of gentrification is closely linked to urban renewal. The new government policy aimed at tackling the so-called problem districts in the big cities means that this task will become even more important. One might even argue that where Vinex<sup>1</sup> was the major development task of the 1990s, the key task at the beginning of the twenty-first century is urban renewal. What are the implications for property developers? <sup>1</sup> Vinex, the fourth report extra on physical planning from 1990, is a strategic document of the Dutch Ministry of Physical Planning. The aim was to construct over 1,000,000 houses in the Netherlands before 2005.

Werner Building in the inner city is more complex for developers than building in a pasture, but we're actually quite pleased with this new complexity. When it comes to building 100 houses somewhere in the urban periphery, there are tried and true procedures, it's obvious which architects you need to engage and what sells well on the market. But the intellectual challenge of the inner-city exercise is much greater. To be honest, not all property developers in the Netherlands are capable of tackling such projects. There are a few who have specialized in the field and who are very good at it, while others concentrate more on the periphery. Inner-city projects – and gentrification is, by definition, urban – are extremely complicated and a developer's organization must be geared to that complexity. You're faced with several landowners, several interests, maybe real estate that has to be purchased for more than you are willing to pay, and so on. Housing corporations that may need to write off their property, fragmented ownership – that's a very recent problem in the city centres. Real estate lesson number one: never make plans for someone else's land, you spend money on plans without even knowing whether you'll be able to secure the project. Because that's up to the landowner, which is why we try to buy up potential sites, so that we know for sure that we can execute any initiative we take. Just imagine, you've got a fantastic plan, you need ten houses, but you can only acquire nine of them. That tenth house holds everything up for years. The corporations probably already own those houses, or they can acquire them in a period of five years. So they have a different time frame.

OASE So according to you, corporations should take the lead in urban renewal?

Werner Look, 80 per cent of our business is in newbuild, not urban renewal. There is no question that corporations, given their better starting position, are the ones that should take the lead in urban development. But they certainly haven't always done that. Forty per cent of all investment is supposed to be invested in the inner cities, but I don't think we're going to meet that target. Dutch developers owe their success to large suburban developments, to building on the outskirts of the city. A lot of houses have been produced there in recent years. The aim is to build between 80,000

stad. Daar is de laatste jaren veel productie in gemaakt. De bedoeling is tussen de 80.000 en 100.000 woningen per jaar te bouwen, dat vindt veelal plaats op Vinex-achtige locaties. Ik ga ervan uit dat binnenstadsprocedures minimaal tweemaal zolang duren als aan de rand van de stad vanwege verwervingsproblemen, bestemmingsplannen, buurtinspraak; daardoor gaat bij grote opgaven in de bestaande stad het bouwtempo omlaag. Als er dan onvoldoende locaties aan de randen zijn, heeft dat een prijsverhogend effect.

OASE Er is dus een verschil tussen de buitenstedelijke en binnenstedelijke opgave met betrekking tot de investeringshorizon. Zou u iets kunnen zeggen over de periode waarin een ontwikkelingstraject verloopt?

Werner Als ik kijk naar gebiedsontwikkelingen, naar stedelijk vernieuwing, dan is het essentieel te weten welke visie je voor een deel van de stad maakt, resulterend in een langetermijnplanning. Je moet dan echter als je een goed concept hebt niet in de verleiding komen daar door wijzigingen en wisselende marktomstandigheden van af te wijken. Je moet dus heel goed vasthouden aan wat je voor ogen hebt. Goede sturing, contact houden met de omgeving. Je kunt als projectontwikkelaar beïnvloeden, maar je heb geen tien jaar de tijd voordat een gebied transformeert. Nederland heeft tegenwoordig proceduregang. Eerst is het commitment van de gemeente voor het investeren in een bepaald gebied nodig, dan moet de provincie het goedkeuren, en dan pas kan je als ontwikkelaar gaan investeren in panden. Als wij gronden kopen voor nieuwbouw hebben wij een tijdshorizon van vijf jaar, al loopt dit door procedures vaak uit tot tien jaar. Als je op tien jaar inzet, betekent dat echter dat je meer dan twee bestuurscolleges verder bent — dat is te lang: zowel partner als maatschappij kan veranderd zijn. Als er financiële zekerheid is voor tien jaar is het geen probleem, je ziet dat corporaties en projectontwikkelaars zich ook wagen aan projecten met een lange horizon.

OASE Zou volgens u de overheid in beeld moeten komen als het aankomt op het afdekken van financiële zekerheid?

Werner Het investeringsvolume is in Nederland veelal slecht. Om echt te investeren in gebieden waar het geen tien maar vijftien jaar duurt, heeft het bedrijfsleven ondersteuning nodig. Ik vind dat juist de overheid een rol moet hebben omdat ze het risico mede kunnen afdekken. En dat kan voor de overheid juist goed uitpakken. Gemeenschappelijke ontwikkelingsbedrijven zijn tegenwoordig van het Rijk en kunnen ondersteunen bij projecten die niet volledig zeker zijn. Een dergelijk bedrijf participeert voor de overheid en neemt een onrendabel stukje voor zijn rekening dat over vijftien jaar wel eens rendabel zou kunnen zijn. Ik vind dat het meer gestimuleerd zou moeten worden, het kan daarmee een stimulans zijn voor het inzetten op maatschappelijk rendement. Het bedrijfsleven vermijdt liever dergelijke risico's en gaat natuurlijk louter voor rendabele investeringen.

OASE Uw rol als projectontwikkelaar is kennelijk aan verandering onderhevig, zou u kort kunnen ingaan op de belangrijkste huidige tendensen binnen de projectontwikkeling?

Werner De belangrijkste verandering die je de afgelopen jaren ziet is dat projectontwikkeling steeds meer conceptontwikkeling wordt. Tegenwoordig zien ontwikkelaars het feitelijke bouwen als een onderdeel van een breder concept. Projectontwikkeling is mensen verleiden tot investeringen. Het proces waarin we dat organiseren wordt veel breder opgezet, ontwikkelaars hebben daarom steeds vaker communicatieafdelingen. Het is van groot

and 100,000 houses a year and most of that is taking place on Vinex-style urban expansion sites. I'm assuming that inner-city procedures will take at least twice as long as those for peripheral locations on account of problems with acquisition, zoning plans, public consultation; it all adds up to a slower rate of construction for big projects in the existing city. If on top of that there are insufficient locations on the periphery, this has the effect of raising prices.

OASE So there is a difference between outer-urban and inner-urban projects with regard to the investment horizon. Could you comment on the period in which the development process takes place?

Werner Looking at area development, at urban renewal, I'd say it's vital to know what your vision is for a section of the city, leading to long-term planning. And once you have a good concept you mustn't allow yourself to be tempted to deviate from it by changes and market fluctuations. In other words, you must stick to your initial ideas, ensure good management and keep in touch with the neighbourhood. As a developer, you can exert influence, but you can't wait for ten years for an area to be transformed. 'Procedure' is all-important in the Netherlands nowadays. First you need a commitment by local government to invest in a certain area, then that has to be approved by the provincial government and only then can the developer invest in property. When we buy up land for new construction, we have a time horizon of five years, even though this often runs up to ten years because of procedures. If you reckon with it taking ten years that means that you are already more than two local elections down the track and that's too long: both your partner and society may have changed in that time. Of course, if the finances are guaranteed for ten years, it's no problem and in those circumstances you'll see corporations and developers taking on projects with a long horizon.

OASE Do you think the government should step in when it comes to guaranteeing financial security?

Werner The volume of investment in the Netherlands is generally low. If the business community is to really invest in areas that are going to take not 10 but 15 years, they need support. I think it's only right that the government should play a part because it can help to cover the risk. And that may even end up being to the government's advantage. Nowadays you have state-run developer joint ventures that can provide support for projects that are not entirely secure. Such a company participates on behalf of the government and takes responsibility for an unprofitable bit that may well bring a return in 15 years' time. I think this approach should receive more encouragement, it could act as a stimulus for working towards social dividends. The business community prefers to avoid such risks and naturally concentrates on profitable investments.

OASE Your role as property developer is obviously subject to change; could you briefly mention the most important current trends in property development?

Werner The most important change in recent years is that property development is becoming more and more a question of concept development. Nowadays developers actually see construction as part of a broader concept. Property development consists of coaxing people to invest. The process whereby we organize this is established on a broader scale, so developers attend to focus on having communications departments. To get things done, it's very important to ensure that everyone supports

belang om dingen voor elkaar te krijgen, om er voor te zorgen dat iedereen achter een initiatief staat. Je moet uiteindelijk de wethouder én de gemeenteraad overtuigen. Als je de bevolking achter je hebt staan, gaat de politiek niet dwarsliggen. Het creëren van draagvlak voor een project, daar doen ontwikkelaars veel meer aan dan vroeger, toen was je alleen maar bezig met je huisje.

OASE Dat suggereert maatschappelijke betrokkenheid...

Werner Naarmate ik ouder wordt, geloof ik steeds meer in de maakbare samenleving. Daarvoor sluiten wij als ontwikkelaars soms onverwachte partnerschappen. Neem het Groene Hart. Al jarenlang ruzieden 3 provincies en 58 gemeenten, tot op een gegeven moment Milieufederatie Zuid-Holland in actie kwam. Ze belden nota bene projectontwikkelaars om samen een plan maken waarbij het rendement van woningbouw in het Groene Hart kon worden gebruikt om het landschap te verbeteren. We hebben dat plan gemaakt en iedereen is tevreden. Nu moeten we de politiek nog zien om te krijgen. Zo zie je dat maatschappelijke groeperingen zoals milieufederaties soms sterker zijn dan politieke partijen. De emancipatie van organisaties zoals de milieubeweging speelt hierbij een rol. Het economisch besef is bij dergelijke organisaties enorm toegenomen. Wanneer een dergelijke beweging niet alleen 'anti' is maar ook wat wil bereiken, dan is dat mogelijk door nieuwe coalities.

OASE Wie ziet u, naast de door u net aangehaalde milieuorganisaties, als mogelijke partner voor toekomstige opgaven?

Werner Ik hoor collega-ontwikkelaars die zeggen dat corporaties ook menen projecten te kunnen ontwikkelen, maar die merken ook dat het buitengewoon gecompliceerd kan zijn. Corporaties missen veelal de specifieke kennis die er voor nodig is. Ze zeggen dan wel: 'het geld vloeit bij ons terug naar de maatschappij in plaats van naar de aandeelhouders'; volgens mij vloeit er echter ook heel veel geld weg naar langdurige proceskosten. Ik denk dat ontwikkelaars met weinig investeren veel voor elkaar kunnen krijgen. In tegenstelling tot corporaties hebben ze een hele kostenbewuste en efficiënte organisatie. In Eindhoven bijvoorbeeld hebben we samen met een corporatie een nieuwe BV gesticht die aan renovatie in stukjes stad doet, waarbij de corporatie alle projecten inbrengt en wij het management doen. Nieuwe allianties lijken dus uitkomst te bieden, ook tussen ontwikkelaar en corporatie.

OASE Mochten jullie grip krijgen op stedelijke vernieuwing, al dan niet in de vorm van allianties, zou met oog op rendement het doelbewust inzetten van de creatieve klasse als ontwikkelingsstrategie jullie dan niet aanspreken? Juist in jullie nieuwe rol als conceptontwikkelaar?

Werner Iedereen heeft tegenwoordig de boeken gelezen over de creatieve klasse. Het aantrekken van de creatieve klasse in elke stad in Nederland gaat in mijn ogen niet werken, zo groot is die klasse gewoonweg niet. Ik geloof best dat het iets is voor de grote steden, Amsterdam, Rotterdam, Utrecht, Den Haag en misschien nog Groningen en Eindhoven. Je kunt echter niet simpelweg zeggen we gaan kunstenaars aantrekken om processen in gang te zetten, ik heb daar mijn twijfels bij. In Deventer zal je dat nooit voor elkaar krijgen, het is een vrij beperkt middel. Nederland telt momenteel ongeveer 140 probleemwijken, je kunt niet voor al die wijken inzetten op een dergelijke 'creatieve strategie'. Er zijn meer manieren dan via het instromen van de creatieve klasse een stuk stad te revitaliseren. Je kunt in plaats van aan de onderkant te injecteren om de emancipatiemachine te

an initiative. In the last instance you have to convince both the alderman and the council. And if you have the population behind you, the politicians are not going to be obstructive. Creating broad-based support for a project is something developers do much more than they used to; in the old days, the focus was only on building houses.

OASE That suggests social involvement . . .

Werner The older I get, the more I believe in the possibility of 'shaping' society. It's why we developers sometimes enter into unexpected partnerships. Take the 'Groene Hart'.<sup>2</sup> For years it was argued over by three provinces and 58 local councils, until at a given moment the Milieufederatie Zuid-Holland<sup>3</sup> swung into action. They actually phoned the property developers to suggest collaborating on a plan whereby the profit from housing in the Groene Hart could be channelled into improving the landscape. We made that plan and everyone's happy. Now we have to persuade the politicians. So you see that social groupings like environmental federations are sometimes stronger than political parties. The emancipation of organizations like the environmental movement plays a role here. These organizations are much more economically aware than they used to be. When such movements are not just 'anti', but are also keen to achieve something, this could be possible through new coalitions. 2. The 'Groene Hart' (Green Heart) is a varied polder landscape between the major cities of Amsterdam, Rotterdam, The Hague and Utrecht. 3. The Zuid-Holland environmental federation is an umbrella organization for nature and environmental organizations in the province of Zuid-Holland. See [www.milieufederatie.nl](http://www.milieufederatie.nl)

OASE Who, apart from the aforementioned environmental organizations, are likely partners for future projects?

Werner I've heard fellow developers say that housing corporations think they can develop projects, too, but they also note that it can be extraordinarily complicated. Corporations usually lack the specialized knowledge that's required. They respond by saying that 'with us the money flows back into the community rather than to shareholders', but in my opinion a great deal of money is also lost in the costs associated with lengthy development processes. I think developers can achieve a lot for a relatively small investment. Unlike corporations, they have a very cost-conscious and efficient organization. In Eindhoven for example, we joined up with a housing corporation to establish a new private limited company that carries out renovation work in areas of the city, whereby the corporation sets up the projects and we do the management. So new alliances appear to offer a way forward, including those between developers and corporations.

OASE If you were to get a foothold in urban renewal, perhaps in the form of alliances, would the idea of purposely deploying the creative class appeal to you as a strategy for generating output? Especially in your new role as concept developer?

Werner Everyone's read the books about the creative class nowadays. Enlisting the creative class in every city in the Netherlands is not going to work in my view because that class is simply not all that big. I can see it working for the big cities, Amsterdam, Rotterdam, Utrecht, The Hague and perhaps even Groningen and Eindhoven. But you can't just say we're going to enlist artists to get the process going; I've got my doubts about that. It'll never work in Deventer; it's a rather limited strategy. The Netherlands has some 140 problem districts at the moment and you can't rely on a 'creative strategy' for all of those districts. There are more ways of revitalizing a piece of city than by bringing in the creative class. Instead of trying to kick-

voeden ook inzetten op grote ruimtelijke investeringen om een gebied waardevoller te maken, hetgeen nieuwe investeringen uitlokt. Dat aan de onderkant investeren is de moeizame weg, je weet niet of het vliegwiel op gang komt, of het resultaat zal opleveren. Het is wat mij betreft niet stuurbaar en daarmee risicovol. *Gentrification* kun je zien als een soort subdefiniëring van stedelijke vernieuwing, als een vorm van het op gang brengen van investeringen. Daarbij komt dat voor het aantrekken van een creatieve klasse een bepaalde bouwmassa voorhanden moet zijn.

OASE Voorwaarde voor het genereren van economische waarde is volgens u dus de combinatie van een bepaalde bouwmassa met de juiste doelgroep. Kunt u daar specifieker over zijn?

Werner Ik denk dat *gentrification* over vijftig jaar in een Vinex-wijk niet snel tot stand zal komen. Dit is alleen mogelijk in echt stedelijke gebieden met hoge druk op de markt waar je gebieden hebt met cultuurhistorische waarde. Je ziet wel dat één ding daarbij van groot belang is: er moet bouwmassa aanwezig zijn die interessant is voor een specifieke doelgroep. Nederland is vergeleken met andere landen een meer genivelleerde maatschappij. De waardeverschillen zijn niet gigantisch groot; in onroerend goed echter toch nog wel behoorlijk. Op dat gebied zou je iets tot stand kunnen brengen om aan waardecreatie te doen. Maar is dat een doel op zich? Stel er zijn panden van cultuurhistorische waarde in slechte buurten aanwezig die geschikt zijn voor kunstenaars. Zij alleen krijgen het niet tot stand om van daaruit een heel proces in werking te stellen. Het gebied zal eerst op bestuursniveau het predicaat creatief gebied moeten krijgen. Dan pas komt iemand die het aandurft om er te gaan investeren. Het valt of staat in mijn ogen met het vinden van mensen of organisaties met enige kapitaalcracht die daar gaan zitten en de bouwsubstantie ook daadwerkelijk gaan verbeteren. Als een wijk uiteindelijk zo duur wordt dat maar een beperkt aantal klanten overblijft heb je een probleem, door *gentrification* kan een wijk onbetaalbaar worden. De stad moet toch ook bereikbaar blijven voor middengroepen en sociale woningbouw. Ik zie dat dit een lastige opgave wordt.

OASE In dit gesprek sprak u over een nieuwe, meer maatschappelijke rol van projectontwikkelaars. De stad moet volgens u bereikbaar blijven voor middengroepen en sociale woningbouw. Wat is tegen deze achtergrond belangrijker: inkomensspreiding of een marktconforme huurprijs?

Werner Het is absoluut een kwestie van belang. Sommigen vinden dat als je marktconforme huren gaat toepassen, minder bedeelde mensen de markt uit worden geprezen en uiteindelijk allemaal in slechte wijken moeten gaan wonen. Volgens mij is dat niet erg, je kunt best een gebied maken met alleen maar rijke mensen, en ergens anders alleen maar middenklasse. Je moet alleen tegengaan dat mensen die het echt moeilijk hebben in getto's terechtkomen. Ik geloof dus wel dat je segregatie moet voorkomen, maar ik denk niet dat je een wet moet hebben die voorschrijft dat overal 30% sociale huurwoningen moeten zijn, daar kun je volgens mij specifieker mee omgaan. Een dergelijk opgelegde verhouding zoals in IJburg, met zelfs per blok van tachtig woningen 30% sociaal, 40% midden en 30% duur, vind ik raar. Ik geloof niet dat het enige meerwaarde oplevert. Ik zie de verdeling liever per stadsdeel, iets waar Amsterdam nu ook aan werkt. Het hebben van niet-marktconforme huren is eigenlijk heel raar. Amsterdam is daarvan het meest negatieve voorbeeld, je hoort altijd over scheefgroei. Maar marktconforme huren zijn wel van belang voor beleggers van huurwoningen die woningen moeten maken in de huursector, en die moeten concurreren met

start the emancipation machine with an injection from below, you can put your efforts into big spatial investments aimed at making an area more valuable, which in turn elicits new investments. Investing at the bottom is a laborious route, you never know whether the flywheel will start turning, whether it will have any effect. As far as I'm concerned it's unmanageable and that makes it risky. Gentrification can be seen as a kind of sub-definition of urban renewal, as a way of stimulating investment. Another thing, in order to attract the creative class you need to have a certain kind of built fabric.

OASE So according to you, the right condition for generating economic value is the combination of a certain kind of built fabric and the right target group. Could you be a bit more specific?

Werner I don't think gentrification will take place 50 years from now in a Vinex district. It can only happen in genuinely urban, high-demand areas where you have pockets of cultural-historical value. And in this respect you find that one thing is very important: there must be buildings that interest a specific target group. Compared to other countries, the Netherlands is more economically egalitarian. The differences in wealth are not extreme, but in the case of real estate they are still fairly substantial. It's one area in which you can initiate in order to create value. But is that a goal in itself? Imagine that in a poor neighbourhood there are buildings of cultural-historical value that are suitable for artists. On their own they won't be able to get the whole process working on that basis alone. First of all the whole area needs to be designated a 'creative precinct' by local government. Only then will someone come along who dares to invest in it. In my view it all depends on getting people or organizations with financial resources to move into an area and genuinely improve the building stock. If a district becomes so expensive that only a limited number of customers remains, you're in trouble; gentrification can make a district unaffordable. The city must also remain accessible to middle and low incomes. I can see this becoming a tricky task.

OASE You have spoken here about a new, more socially responsible role for developers. According to you, the city should remain accessible to both middle-income earners and people who need government assistance. Which is more important in this context: income group dispersal or commercially realistic rents?

Werner This is a really important issue. Some people think that if you introduce commercially realistic rents, less well-off people will be priced out of the market and gravitate towards the poorest districts. I actually don't think that's such a bad thing; it's all right to build a neighbourhood just for the wealthy and another one somewhere else for only middle-class people. What you have to beware of, however, is that people at the bottom of the financial ladder don't end up in ghettos. In other words, I do believe that you should avoid segregation, but I don't think you should make a law stipulating 30 per cent social housing everywhere; I think you can address this more specifically. Imposed ratios, like those in IJburg, where a housing block of 80 apartments must have 30 per cent subsidized, 40 per cent middle-income and 30 per cent upmarket housing, strikes me as unreal. I'd rather see that ratio applied to an entire urban district, something that Amsterdam is now looking at. The existence of non-commercial rents is really quite strange. Amsterdam is the most negative example, you're always hearing about distortions. But commercial rents matter to rental housing investors who are building units in the rental sector and who have to compete with



een corporatiewoning. Het kan toch niet zo zijn dat die corporaties woningen voor heel weinig geld kunnen leveren en dat de eerste de beste vrijesectorwoningen tegen dubbele huur aanzitten. Ik denk overigens dat het met segregatie minder vaart loopt dan men roept. Ik geloof ook niet dat wij een arm land zijn, zoals de SP heeft geuit. Ik denk dat we juist een rijk land zijn maar bepaalde dingen niet doen, en dan moet je denk ik eens goed gaan kijken naar welke prioriteiten we hebben op bestuursniveau. We hebben geld, maar hoe verdeel je dat? Stop je dat in EPC-verlagingen, kustverdediging of stop je dat in achterstandswijken? Daar zitten onrusthaarden, daar kunnen zich problemen voordoen die je maatschappelijk niet wenst.

OASE U bent enigszins sceptisch over de huidige koers, hoe moet het volgens u verder?

Werner In de VS maakt men geen sociale woningbouw maar gewoon woningen, echter ook betaalbare. Mensen krijgen een *voucher* om een woning te bemachtigen, om voor een lager bedrag te huren. Maar dat is niet eeuwigdurend, er wordt verwacht dat je je economische situatie over vijf jaar weer zo hebt verbeterd dat je die niet meer nodig hebt. Je wordt gedwongen te ondernemen om weer je huur te kunnen betalen. Nederland werkt daarentegen met huursubsidie, ik vind dat een moeilijke toestand. Er moet in mijn ogen een reden voor mensen zijn om door te stromen. Als deze doorstroming op gang komt, komen de goedkope woningen weer vrij voor nieuwe mensen. In Amsterdam kun je een leuke woningwetwoning voor weinig bemachtigen, ook nog eens in een gewilde buurt. Maar de stijging van het inkomen van bewoners is niet evenredig aan de huurprijs. Met het huidige beleid blijven mensen die meer kunnen betalen zitten, met als gevolg dat we met nieuwe subsidies weer goedkope woningen moeten bouwen. Ik vind het dan persoonlijk ook raar om binnen één architectonische uitstraling verschillende groepen onder te brengen. Prikkel om te verhuizen naar een duurdere woning zijn onvoldoende ontwikkeld, dat is aan het nieuwe kabinet om daar over na te denken.

OASE Er zal dus naar het hele Nederlandse huisvestingsbeleid gekeken moeten worden?

Werner Er is nu wel heel veel gesubsidieerd, wijken met heel lagen huren en dan auto's voor die deur die per maand meer kosten dan de woning. Er wordt te gemakkelijk geopperd dat we de hypotheekrenteaftrek voor rijke mensen moeten afschaffen; zij subsidiëren juist veelal de sociale woningbouw. Ik vind het een moeilijk onderwerp, omdat de woningmarkt in Nederland heel erg is dichtgeregeld. Huursubsidies, grondprijstdiscriminatie, je kunt geen kleine dingen veranderen, je moet naar het hele systeem kijken. Soms moeten je dingen tegen de politiek in doen. Wij hebben dan ook gezegd dat we een brede maatschappelijke discussie over het hele huisvestingsbeleid willen, niet alleen maar over de hypotheekrenteaftrek. Wat dat betreft moeten we eens een keer kijken naar onze hele woningmarktsituatie in Nederland, onderzoek doen naar de misstanden, segregatie tegengaan en proberen meer marktconforme huur realiseren. Als ontwikkelaar moeten we ons breder gaan opstellen, al dan niet in de vorm van allianties. Ik ben een voorstander van maatschappelijk ondernemen, maar daarmee moet dan wel rendement te behalen zijn.

housing corporation units. It surely can't be right that the corporations can produce very low-rent units while the non-subsidized rental units up the street cost twice as much. Incidentally, I don't think segregation is as rife as people claim. Nor do I think that we're a poor country as the Socialist Party would have us believe. On the contrary, I think we're a rich country but we don't do certain things, and so I think you have to take a good look at what our priorities are at the administrative level. We have money, but how should it be divided up? Do you put it into EPC reduction,<sup>4</sup> into coast protection, or do you put it into deprived urban areas? That's where the sources of unrest are, and where socially undesirable problems can arise. 4. The *Energie Prestatie Coëfficiënt* is a Dutch concept that is attracting attention abroad. It measures the energy performance of a newbuild dwelling or non-residential building. It is based on construction properties, building services and average householder behaviour.

OASE You're rather sceptical about the current policy; how do you think we should proceed?

Werner In the USA they don't build social housing, just ordinary housing, but affordable housing as well. People receive a voucher that allows them to occupy a dwelling at a lower rent. But it's not for ever; you're expected to improve your economic situation so that five years hence you no longer need it. You're obliged to work and earn in order to be able to pay your rent again. The Netherlands, on the other hand, works with rent subsidies and I have a problem with that. In my view there needs to be a reason for people to move on. Once this onward mobility starts to work, cheap houses become available for new tenants. In Amsterdam you can get a really nice social housing unit for very little money and it's even in a popular neighbourhood. But any rise in the occupants' income is not matched by an increase in rent. Under the current policy, people who can afford to pay more stay put, with the result that we have to build more cheap housing with new government subsidies. Personally I think it's crazy to bring different economic groups together within the same architectural scheme. There are not enough incentives for people to move to a more expensive dwelling; it's up to the new government to think about this.

OASE So there needs to be an overhaul of the entire Dutch housing policy?

Werner There's a lot of subsidizing at the moment, areas with very low rents and cars out front that cost more per month than the house itself. It's all very well to suggest that we should abolish mortgage interest relief for wealthy people; they are largely subsidizing social housing construction. I find this a difficult topic because the Dutch housing market is very highly regulated. Rental subsidies, land price discrimination - it's no good tinkering with bits and pieces, you've got to look at the whole system. Sometimes you've got to do things that run *against the political establishment*. So we've said there should be a broad social debate about the entire housing policy, not just mortgage interest relief. On that score we need to look at the whole housing market situation in the Netherlands, investigate the abuses, resist segregation and try to build more commercially realistic rental units. As developers, we must take a broader approach, perhaps in the form of alliances. I'm all in favour of socially responsible business, but it also needs to turn a profit.