

Programma

- 15.00 u. - 15.05 u. Ontvangst Alex Sievers**
- 15.05 u. - 15.20 u. Peter Prak: "De Crisis: maatregelen en regie"**
- 15.20 u. - 15.40 u. Adriaan Visser: "Bouwen in zwaar weer, gevolgen kredietcrisis voor het OBR"**
- 15.40 u. - 16.00 u. Evert-Jan van Asselt: "Lange termijn visie gebiedsontwikkeling, woningmarkt en crisis"**
- 16.00 u. - 16.15 u. Korte pauze**
- 16.15 u. - 16.35 u. Ronald Tol: "Private ontwikkelaars en crisis"**
- 16.35 u. - 17.10 u. Debat, conclusies en afsluiting olv Peter Prak**
- 17.10 u. - 17.15 u. Dankwoord en afsluiting door Alex Sievers**
- 17.15 u. - 18.30 u. Zomerborrel met hapjes**

“De crisis overkwam ons, maar kunnen we deze samen te lijf?”

TKMCD wil een gedegen reflectie op de betekenis van de crisis op de gebieds-ontwikkeling in Nederland. Thema's en stellingen:

- “Kunnen we zinvol wat aan crisisbestrijding doen?”
- “Hoe lang duurt het nog en wordt het ooit weer als vanouds?”
- “Wat betekent de crisis voor het resultaat?”
- “Wat zijn juist de kansen voor gebiedsontwikkeling?”
- “Wie wordt de nieuwe regisseur van gebiedsontwikkeling?”
- “Welke initiatieven zijn en welke concrete acties komen nog?”
- “Overleven de grote ontwikkelaars?”



Kredietcrisis & Gebiedsontwikkeling

“De Regie van de Drenkeling”

MCD Terugkomdag 2009

Cooper | Feldman

MANAGERS EN ADVISEURS IN VASTGOED- EN GEBIEDSONTWIKKELING

Structuur van de Drenkeling

- Intro CF & PP
- Crisis-Feiten
- Crisis-Regie?
- Zwolse Aanpak
- Lessen voor de Drenkeling

Cooper | Feldman : managers & adviseurs

Vastgoed- & Gebiedsontwikkeling

- 3 Vestigingen (Midden & Noord & Oost)
- ruim 100 jaar ervaring
- netwerkorganisatie met nu 7 professionals
- mensgericht, inhoudelijk drive, no-nonsense
- o.a. Rijksmuseum, ABN-Amro toren Zwolle, verbouwing op de Dam, Zwolle Stadshagen, Leeuwarden Nieuw-Stroomland, Apeldoorn, Deventer, Golfclub Naarden
 - kleurrijk met humor

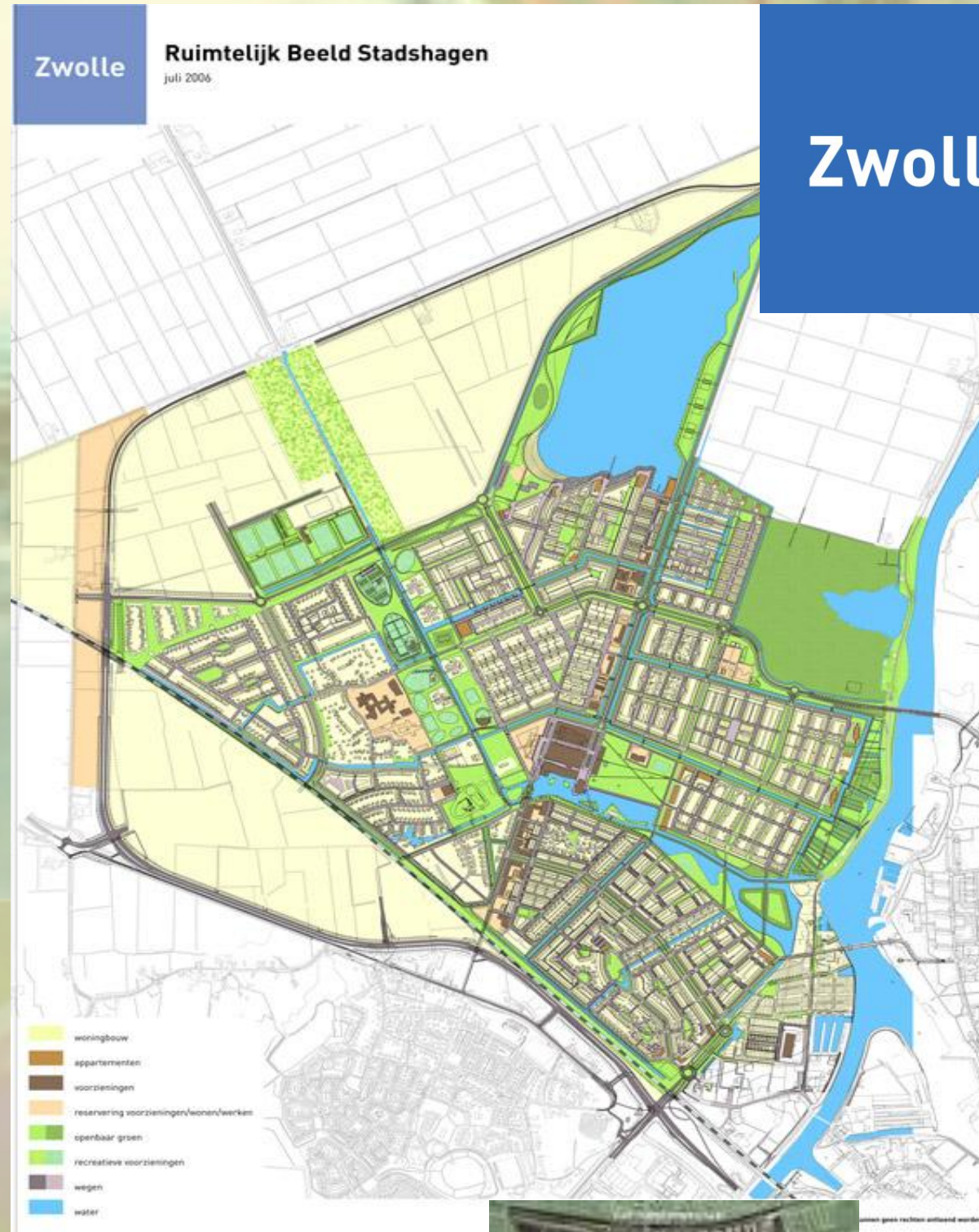
We Proudly Present

Cooper Feldman
as

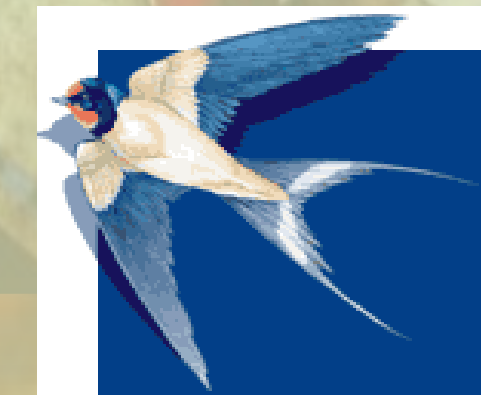
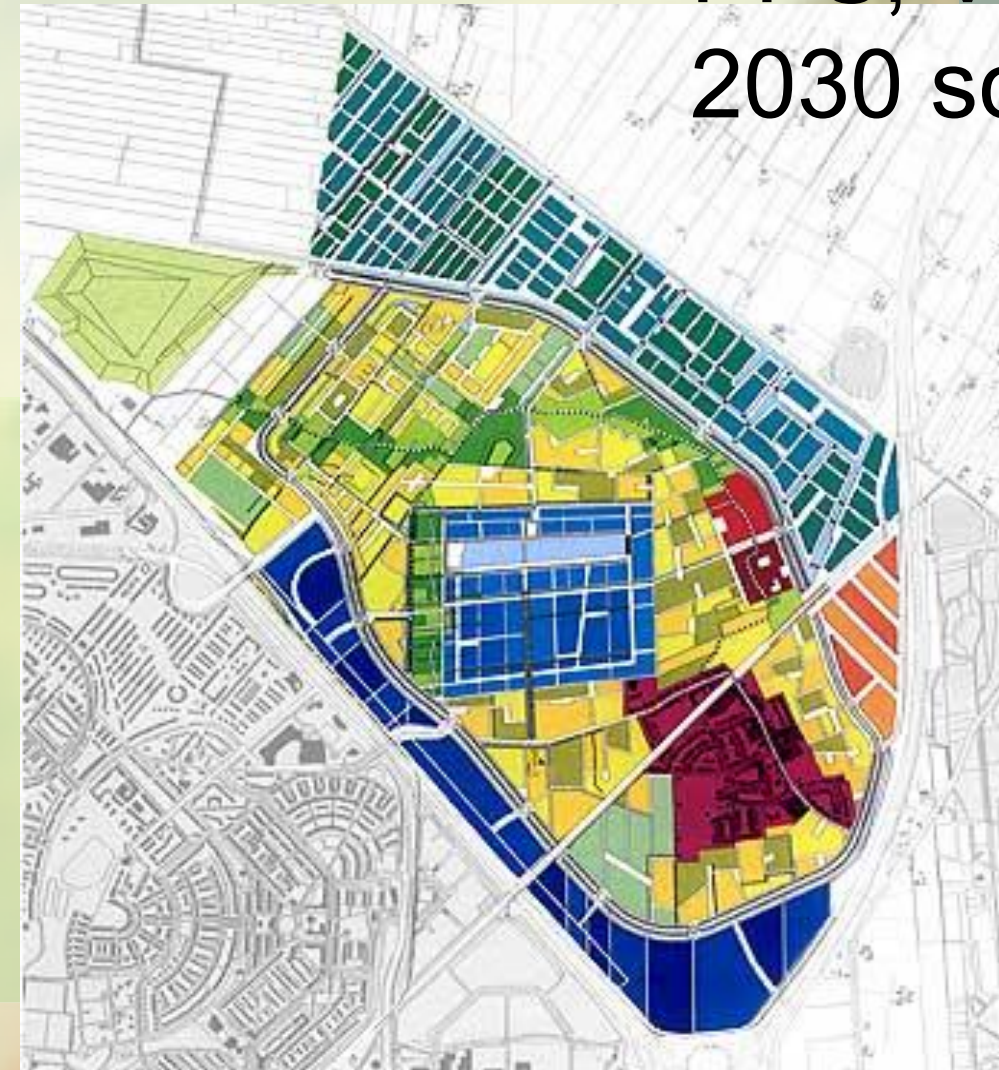
Advisor
of
his Royal Higness

King Mozes of Ghana





PPS, Vinex, HST, ICES, 2030 scenario's, ROSA



OBV



Crisis-feiten headlines FD archief



- 97% van alle crises bleek niet binnen jaar te voorspellen
- dec '07: "the States", Fenny Mae is not okay
- mrt '08: Merryl Lynch, Goldman Sachs, IMF
- apr '08: Fortis, NIBC aan infuus
- jun '08: "Nederlandse bedrijven kalm onder crisis"
- sep '08: "Overheid redt Fortis/ABN"
- okt '08: probleem indiv. bouwers (< H >, Slavenburg, vHgvst)
- feb '09: bouw verwacht crisis
- zmr '09: depressie, 10% WLH, 50.000 ontslagen?

Geen 80.000 maar 40.000 woningen '09

Vathorst, Meerstad, Stadshagen, LZL

Crisis-congressen sinds kort booming

- Dynamis Spreekende Cijfers Crisis-congres (feb)
- VNG Economische crisis (mrt)
- STEC-groep (april)
- Pensioenen & Kredietcrisis (april)
- Vereniging Grondbedrijven (april)
- Praktijk Leerstoel Gebiedsontwikkeling (juni)
- Nirov Nationale Bouwcrisis Conferentie (juni)
- MCD Terugkomdag. Niet effecten, maar regie!

Crisis-congressen: de Een zijn Brood... Van frustratie naar adaptie & koopmansschap

- Workshops Kredietcrisis NIBESW in company congres & training
- Lees meer op [Dutch CowGirls.nl](http://DutchCowGirls.nl)
- Alkmaarse Aanpak te koop à € 2.500
- Heerenveen CISKA Crisis = Kans!
- Vastgoedinstituut 26 juni: Crisis biedt kansen

Crisis-regisseur?

wie handelt en kweekt weer vet,
wie praat en beraadslaagt,
wie luistert en wacht af,
en wie doet en regisseert?

Zwolse Aanpak opgesteld okt 08 – feb 09

Doelen:

- houdt het druppelend!
- Zwolse werkgelegenheid

Trekker: wethouder & apparaat

Aanpak (23x + 1):

- brede analyse
- keten-aanpak (mak, ont, cor, gem, ban)
- geen free-riders & kar-trekkers, wat doe jij?
- met complimenten van Eberhardus vd Laan

Overzicht maatregelen Woningbouw		Gem.	Ontw.	Corp.	Bank
G1	Grondprijzen	X			
G2	Uitstel betaling Ontwikkelaar	X	X		
G3	Uitstel betaling particulier	X			
G4	Uitstel van betaling Corporatie	X		X	
G5	Starterslening generiek	X			
G6	Starterslening projectgebonden	X	X	X	
O1	Overbruggingsgarantie kopers		X	X	
O2	Korting bij verkoop aan corporaties		X	X	
O3	Bijdrage in fonds Starterslening	X	X	X	
C1	Focus op doorgaan eigen projecten			X	
C2	Brede inzet KoopGarant		X	X	
C3	Verkoopgaranties bieden aan ontwikkelaars		X	X	
C4	Projecten (delen van) overnemen	X	X	X	
B1	Verruimen en afstemmen termijnen		X		X
B2	Gratis werkloosheidsverzekering				X
B3	Koppeling speciale hypotheek aan projecten		X	X	X
S1	Package deal (G-O-B)	X	X	X	X
S2	Aankoop projecten faciliteren (O-C-G)	X	X	X	
S3	Projecten knippen (O-G)	X	X		
S4	Lobby	X	X	X	X

**BRM & andere aanbestedingen
Verkoop en ontwikkelregie!**

Consumenten-vertrouwensmarkt sep.2009!

Crisis-regie

- (feb) gemeenten proberen veel lokaal, o.a. voortrekkers R'dam, Zwolle, Alkmaar)
- (5 mrt) G27 mrt voorstel 3,5 miljard investeren door lagere overheden, 0,5 miljard rijk
- provincie probeert veel (900 miljoen vanaf mrt)

Rijk

- Heel lang niets, zelfs bij “gratis” oplossingen
- “foute” lobby? “L-P” denken politiek & maatschappij?
- mrt vd Laan/Cremer jubelen: DZH is de oplossing!
- mei Vd Laan: “Bouwwereld klaagt altijd”
- Kamerreactie 1 op voorstel-brief van der Laan: veel maatregelen, maar juiste beleidskader ontbreekt!
- Kamerreactie 2 eind mei: wel kader, maar wordt het nog wel ter goedkeuring a/d Kamer voorgelegd?
- Vd Laan: er moet wat gebeuren, desnoods buiten Kamer om

Maatregelen Rijk

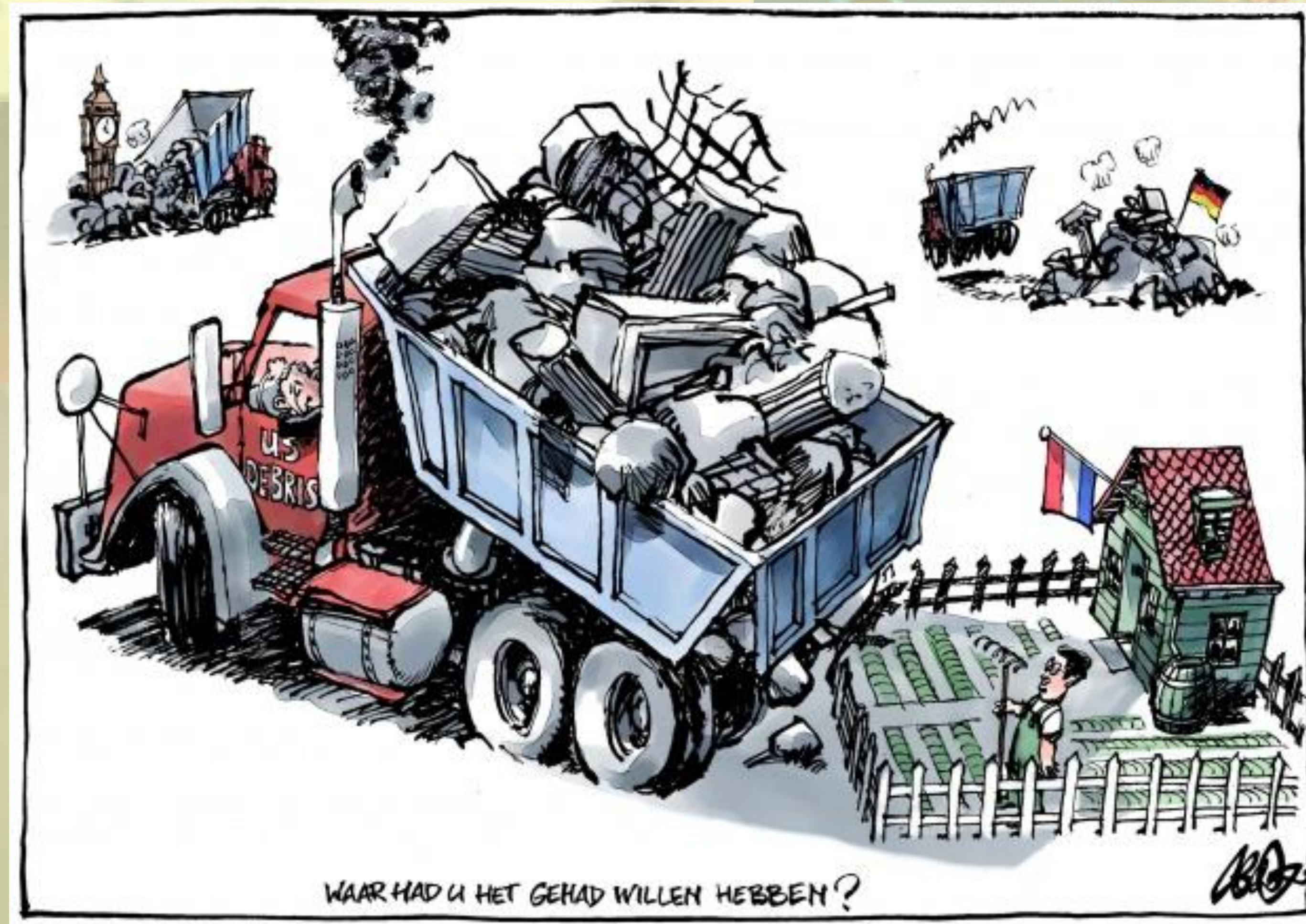
- Nu 400 miljoen € (4x tranche 100 uit BLS, ISV, Monum.)
 - ABVG < 24 mrt, 10.000 max/won is 4.000 won is 5 % jaarschijf
 - hulp banken 100 miljard is 1.000.000 huizen!
- Sommige provincies willen dit verdubbelen (max 8.000 won.)
- Energieaftrek (EIA € 320 mln voor bedrijfsmatige verhuurders)
- lager BTW energie-maatregelen
- NHG Grens naar € 350.000

Maatregelen Rijk buitenland

- al februari/mrt geëffectueerd!
- België en Frankrijk BTW – 13%
- UK afschaffing OVB goedkopere woningen en 750 mln opkoopfonds
- Koopstartlening die voor 30% totaal 5jr rentevrij is
- Frankrijk 30.000 won. in omzetfonds naar huur

Voert Nederlandse rijksoverheid daadkrachtige regie?

Rijk der Nederlanden: bij brand dooddruppelen! Niet echt de crisis regisseur



De Banken?

Mede-veroorzaker, overdreven stringente acceptatie, hoge opslag Euribor, zitten op geld, geven geen deel 100 miljard terug.

Regisseur?

Profiteur! Schande!



De Ontwikkelaars?

Voor korting op grondprijzen immer bereid. Bijv. Stadshagen, behalve korting en allemaal jaren '80 strategie (nooit meer '80ers!) geen creativiteit. Niet de regisseur, bukken, duiken, hol in, NOMWA, bui afwachten!



De Tragiek van de Drenkeling



- bij waarneming van een drenkeling dient deze terstond gered

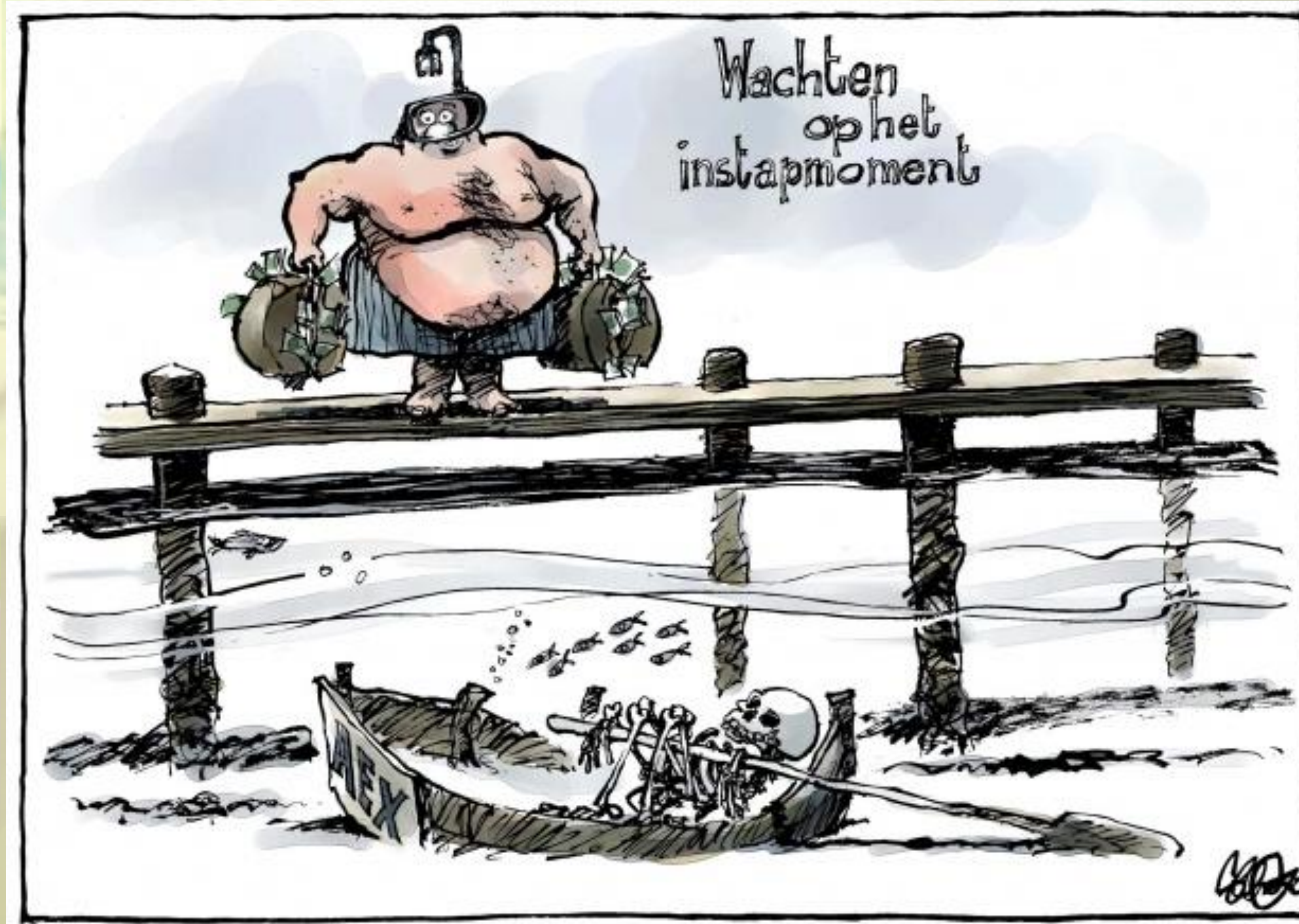
Hier: na jaar toekijken blijkt de moeizame zwemmer toch niet te kunnen zwemmen, hij verzuipt.

- *haal jij hem eruit of ik?*
- *ja hallo, wie kent hem nou het best?*
- *maar is dit mijn mandaat dan?*
- *net alsof ik beter kan zwemmen dan jij!*
- *hebben we wel een beleidskader?*
- *als ik hem red mag ik dan nieuwe kleren?*
- *hij had zelf ook moeten leren zwemmen natuurlijk!*
- *de sterkste partij moet hem er maar uit halen, wij niet!*
- *kijk het hoeft al bijna niet meer....*
- *hij leek trouwens wel wat op die grote klant van ons!*

Lessen voor de Drenkeling

- laat snel zien dat je niet kunt zwemmen
- betrouwbare indicatoren en monitoring! (HELP!)
- lobby via aaibare band is slimmer
- maak contracten die regie mogelijk maken
- heeft een aandeelhouder boodschap aan zwemvest overhead?
- De grootste dikke jongen op de kant springt het laatst, mobiliseer je kleinere vriendjes uit de straat!





Bedankt voor de aandacht!

STELLINGEN

1. “Kunnen we zinvol wat aan crisisbestrijding doen?”
2. “Hoe lang duurt het nog en wordt het ooit weer als vanouds?”
3. “Wat betekent de crisis voor het resultaat?”
4. “Wat zijn juist de kansen voor gebiedsontwikkeling?”
5. “Wie wordt de nieuwe regisseur gebiedsontwikkeling?”
6. “Welke initiatieven zijn reeds genomen door markt & overheid en wat komt er nog aan concrete acties?”
7. “Overleven de grote ontwikkelaars?”

1. “Kunnen we zinvol wat aan crisisbestrijding doen?”

Van Tol:

-

Visser:

JA

Van Asselt:

?

Prak:

Ja, SPRINGEN!

2 “Hoe lang duurt het nog en wordt het ooit weer als vanouds?”

Van Tol:

-

Visser:

NEE

Van Asselt:

> Jaar, schaarste = prijsexplosie!

Prak:

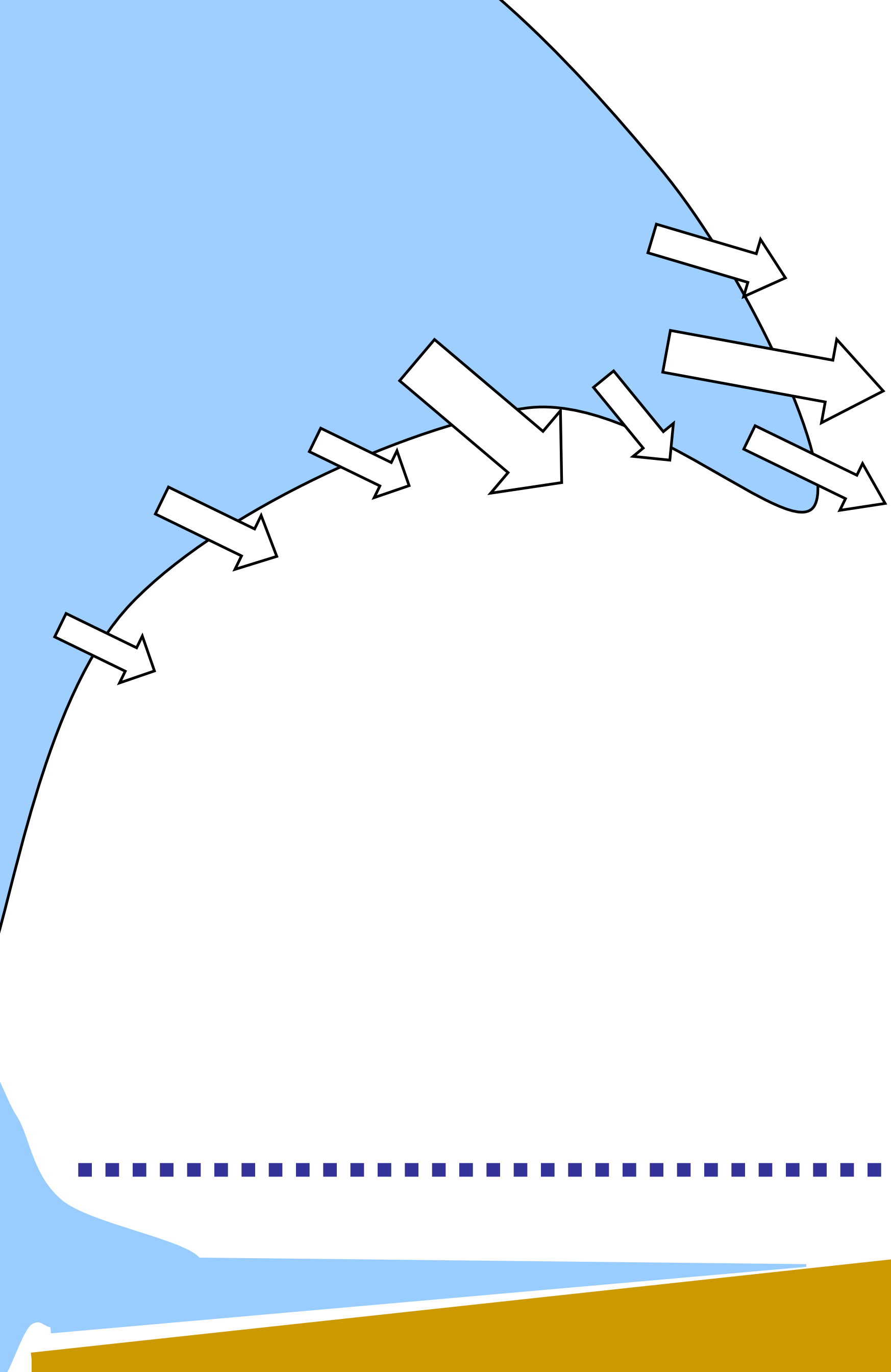
moddert tot vj 2010, Niet vanouds voor 2018



Waar is de markt?



Daar is de markt!



3. “Wat betekent de crisis voor het resultaat?”

Van Tol:

-

Visser:

Loopt hard terug

Van Asselt:

?

Prak:

Fin-Min, Crea+, Consum.+ want
vragersmarkt, ontwikkelen wordt
weer ambacht ipv kunstje

4 “Wat zijn juist de kansen voor gebieds-ontwikkeling?”

Van Tol:

-

Visser:

Noodzaak samenwerking
overheid en markt

Van Asselt:

?

Prak:

Onderscheidende woonmilieus,
POS & MOS, conxcies

5. “Wie wordt de nieuwe regisseur van gebiedsontwikkeling?”

Van Tol:

-

Visser:

Is en blijft gemeente (BSG)

Van Asselt:

De Burger!

Prak:

Nog steeds niet de markt (al roepen ze het wel...), maar bevlogen chef-koks, mensen met ervaring, visie en lange adem

6. “Welke initiatieven zijn reeds genomen door markt & overheid en wat komt nog?”

Van Tol:
Visser:

-
Zie presentatie

Van Asselt:

Meerdere o.a. vertrouwen!

Prak:

Ca 30 types zie presentatie

7. Overleven de Grote Ontwikkelaars?

Van Tol:

Visser:

-

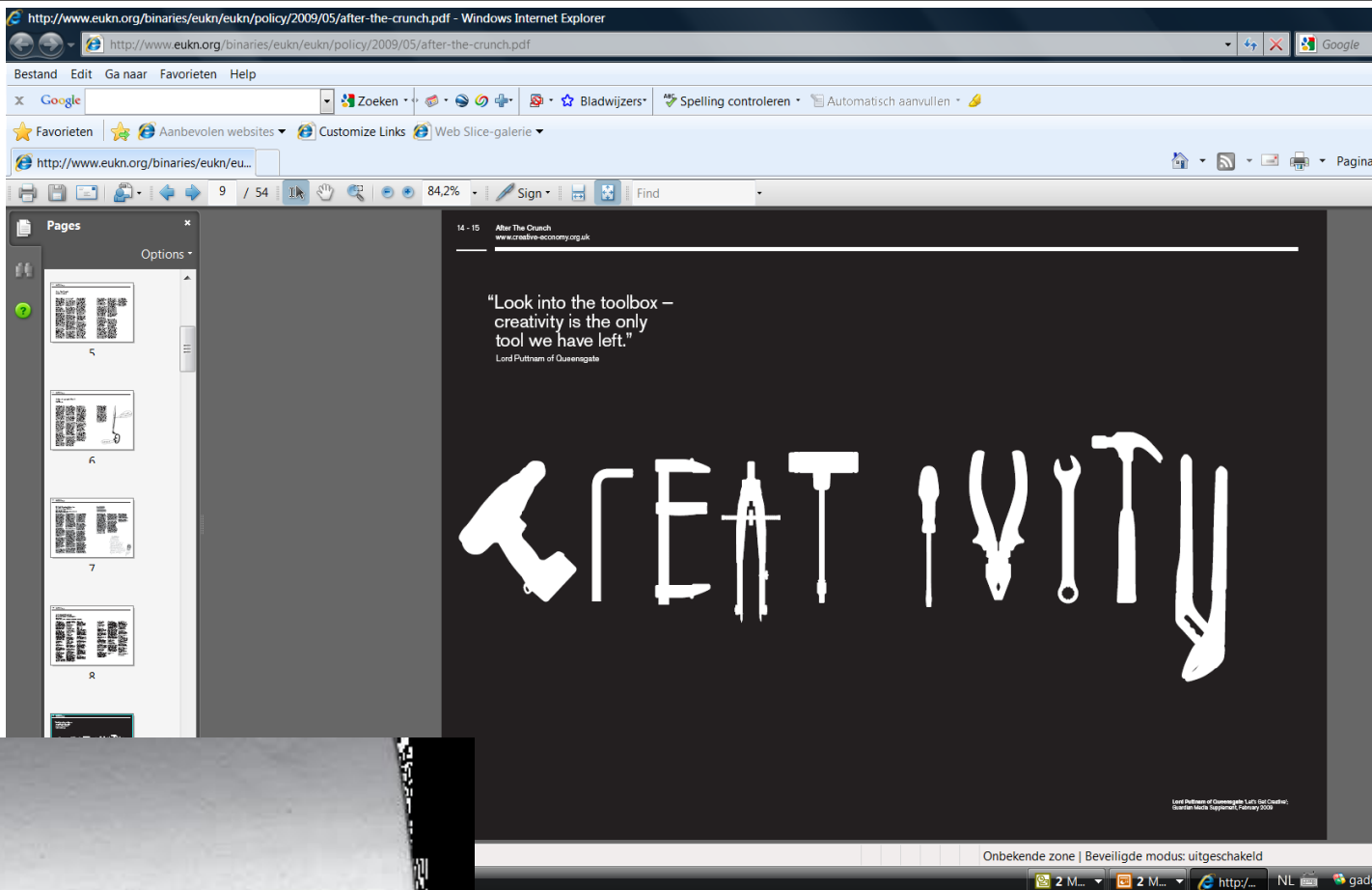
Ja, na fusies

Van Asselt:

?

Prak:

NEE, lokaal degelijk niet beurs-
genoteerd schaal op en wordt de
nieuwe groten van 2012 e.v.



"Can't help thinking
the recession might
be quite a good thing,
to flush out the system
a bit."

Grayson Perry

