

augustus 2006

no.

03

NOUVILLE

nieuws



**Nouvelle Nieuws
sprak met
Bouwfonds MAB
Ontwikkeling direc-
teur Friso De Zeeuw**

Nouvelle Ontwikkelaars heeft in Limburg haar eigen regionale kleur en vaart een eigen koers

Veelzijdigheid is waarschijnlijk de beste typering voor Bouwfonds MAB Ontwikkeling directeur Friso de Zeeuw. Alleen al zijn functies binnen het moederconcern van Nouvelle Ontwikkelaars laten zich niet in één enkele zin beschrijven. Als directeur 'nieuwe markten' is hij verantwoordelijk voor het ontdekken en soms ook bedenken van nieuwe markten en projecten. Verder behartigt De Zeeuw (54) de Public affairs, voert in naam van de organisatie het woord bij landelijke issues en heeft inbreng in de te volgen strategie van Bouwfonds MAB Ontwikkeling. Ook privé is Friso de Zeeuw, met zijn eigen 'DDR-museum' en voorzitterschap van een koor met smartlappenrepertoire, een kleurrijk persoon. Nouvelle Nieuws sprak met deze part-time praktijkhoogleraar gebiedsontwikkeling die algemeen geldt als autoriteit binnen een solide en veerkrachtige organisatie. Een sterk punt van Bouwfonds MAB Ontwikkeling is dat het ondernemerschap decentraal in de regio's is georganiseerd. "In Limburg liggen er voor Nouvelle Ontwikkelaars als onderdeel van onze regio Zuid heel wat uitdagingen. Het is daar een spannende markt".

Netwerk

Friso De Zeeuw is veel onderweg. Werkbezoeken vanuit hoofdzetel

Amersfoort aan de vijf regiokantoren, evenals zijn adviseringswerkzaamheden voor de overheid en de Neprom (de club van grote projectontwikkelaars), vergen vele auto-kilometers. "Onlangs was ik nog in Manchester en Liverpool om met collega ontwikkelaars, corporaties en politici hun aanpak van de stedelijke vernieuwing te bespreken. Deze internationale contacten zijn voor ons belangrijk voor zowel het netwerk als onze visie op ontwikkelingen in het veld. We blijven ons ontwikkelen. Dat is immers ons vak".

Nouvelle Ontwikkelaars sterk in Limburg

"Nouvelle Ontwikkelaars heeft in Limburg haar eigen regionale kleur en vaart een eigen koers. Als Bouwfonds MAB Ontwikkeling bieden wij een zekere meerwaarde met onze visie, financiële spankracht en uitstraling; maar wel op de achtergrond. De kracht van Nouvelle Ontwikkelaars ligt erin om op regionaal niveau haar specifieke knowhow als een extra te kunnen inbrengen. We leveren, inderdaad, meerwaarde. Nouvelle Ontwikkelaars zet haar eigen koers uit, wij bemoeien ons daar niet specifiek mee. Wij zijn een decentrale organisatie en hechten er waarde aan om in een regio mensen in te zetten die

INHOUD

Een gesprek met Friso De Zeeuw, directeur Bouwfonds MAB Ontwikkeling

1

Publiek Private Samenwerking' getekende koers voor de toekomst

4

Herstructurering

7

Een vurig betoog over 'Branding' door Maarten Königs

10

Plannen in ontwikkeling

12

NOUVILLE

voeling hebben met de lokale cultuur. Mensen die de taal spreken en weten wat er speelt. Dat schept een sterke vertrouwensband."

Van mono naar multi

"We zien een geleidelijke verschuiving ontstaan in de projectontwikkeling van het bouwen in de 'wei' naar projecten in de stad. Op dit moment is 75% van de portefeuille van Bouwfonds MAB Ontwikkeling gesitueerd in uitlegebieden. Dit zogenaamde bouwen in de 'wei' loopt echter heel geleidelijk terug. Functieveranderingsprojecten, waarbij bestaande structuren een andere invulling krijgen, nemen ongeveer 20% van onze werkzaamheden in beslag. Tenslotte bestaat 5% van onze portefeuille uit herstructureringsprojecten. We zien een accentverschuiving van monofunctionele naar multifunctionele projecten.

Gebiedsontwikkeling in tijden van krimp

De demografische ontwikkeling van Nederland heeft uiteraard ook zijn weerslag op de aard en vorm van huidige projecten. Vergrijzing en ontgroening zijn in sommige regio's, waaronder in delen van Limburg, aan de orde van de dag. Dat betekent dat we op dit krimpscenario moeten anticiperen met passende projecten. In een combinatievorm van zowel uitbreiden in de 'wei' als herstructurering zien wij de toekomst. Dit gemengde pakket bestaat dan uit grote als kleine projecten. Deze projecten zijn multifunctioneel in die zin dat we in de planning al rekening houden met de demografische ontwikkeling. Een schoolgebouw kan op deze wijze worden veranderd in een appartementencomplex. We gaan van mono naar multi. Wij moeten excelleren in gebiedsontwikkeling. Nouville Ontwikkelaars is voor dit gemengde pakket in Limburg perfect toegerust. Op relatief kleine afstanden zie je in deze provincie grote verschillen op sociaal-economisch én cultureel vlak. Dat vergt een competente partij met visie, die dichtbij het lokale bestuur staat en goed weet wat potentiële woningkopers willen.

Berliner Luft

Binnen een tijdbestek van twintig tot dertig jaar denk ik dat de contrasten tussen de verschillende regio's groter zullen worden. De vermindering van de bevolking zal in sommige gebieden hard doorzetten. In Nederland zal het zwaartepunt met zekerheid in de Randstad blijven liggen. In Berlijn, waar ik al zes jaar een appartement heb, zie je - ondanks verschillen in ontstaansgeschiedenis - tendensen die ook bij ons zullen plaatsvinden. Ook in Berlijn bestaat het fenomeen krimp. Met 100.000 leegstaande woningen en massaal wegtrekkende jongeren uit de voormalige DDR naar het Westen, zie je de krimp daar aan den levende lijve. Sommige gemeenten in het Oosten gaan met 20 tot 25% in inwonertal terug. Dit vergt een andere vorm van denken. Herstructurering gebeurt daar al geruime tijd op grote schaal. Wij kunnen daar veel van leren. We moeten op kwaliteit inzetten."



"Nóg slagvaardiger door meerwaarde moederbedrijf Bouwfonds"