



De Zeeuw praktijkhoogleraar gebiedsontwikkeling

De Technische Universiteit Delft heeft mr. Friso de Zeeuw benoemd tot Praktijk-hoogleraar Gebiedsontwikkeling. Met de benoeming van De Zeeuw wil de TU Delft het academische onderzoek en onderwijs op het gebied van gebiedsontwikkeling versterken. Friso de Zeeuw is op dit moment werkzaam als Directeur Nieuwe Markten bij Bouwfonds MAB Ontwikkeling. De praktijkleerstoel richt zich specifiek op de rolverdeling tussen overheid en marktpartijen, op kennisuitwisseling aan de hand van praktijkervaringen en op excellent opdrachtgeverschap. De deeltijdbenoeming is per 1 augustus ingegaan en geldt in principe voor een periode van drie jaar. De praktijkleerstoel valt organisatorisch onder de afdeling Real Estate & Housing, onderdeel van de Faculteit Bouwkunde van de Technische Universiteit Delft. De afdeling Real Estate & Housing geeft onderwijs en verricht wetenschappelijk onderzoek naar vraag en aanbod van vastgoed en het aansturen van bouw- en beheerprocessen. De praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling wordt financieel ondersteund door het ministerie van VROM, ING Real Estate, AM Wonen, Johan Matser Projectontwikkeling en Bouwfonds MAB Ontwikkeling die hiervoor gezamenlijk de Stichting Kennis Gebiedsontwikkeling hebben opgericht.

FGH Bank benoemt nieuwe kantoor directeur Arnhem

FGH Bank heeft per 1 juli jl. Jan Marquenie benoemd tot kantoor directeur van het regiokantoor in Arnhem. Sinds oktober 2003 is Jan Marquenie werkzaam bij FGH Bank als senior relatiemanager op het kantoor in Arnhem. Daarvoor was hij werkzaam bij Fortis Vastgoedfinanciering en bij WUH, waar hij als senior accountmanager ook in de regio Arnhem werkzaam was.

PPS Netwerk Nederland opgericht

Vanwege de vele disciplines die bij PPS (Publiek-Private Samenwerking) projecten bij elkaar komen, is het voor publieke partijen niet altijd eenvoudig de juiste afwegingen rondom investeringsbeslissingen te maken. Daarom heeft een brede groep van bedrijven en instellingen het initiatief genomen informatie en expertise op PPS gebied te bundelen. Hiervoor is een neutraal, centraal informatiepunt opgericht: PPS Netwerk Nederland.

Het Netwerk stelt zich ten doel vooral publieke partijen met concrete raad en daad bij te staan. Steeds vaker realiseren publieke organisaties investeringsprojecten via innovatieve contractvormen zoals PPS. In tegenstelling tot traditionele aanbestedingen gaan publieke en private partijen hierbij een langjarige verbintenis aan waarbij, naast de realisatie van een project, ook een overeenkomst rond het beheer van een dergelijk project wordt afgesloten. Behalve dat daarbij bij aanvang kleinere investeringen gedaan hoeven te worden, wordt het risico van onder meer beheer bij gespecialiseerde, private partijen gelegd. Dikwijls zijn hierbij ten opzichte van traditionele financieringsvormen kostenvoordelen van 15 tot 20 procent realiseerbaar. PPS Netwerk Nederland gaat van start met ca. 15 partijen die samen reeds het gehele spectrum van disciplines rondom PPS bestrijken. Op basis van gesprekken met andere partijen is het inmiddels duidelijk geworden dat deze initiële groep snel zal groeien.



Nieuwe bestuurssamenstelling IVBN



Vanwege het bereiken van zijn maximale zittingstermijn, heeft Ronald Smeets per 1 juli aanstaande afscheid genomen als voorzitter van IVBN. Hij heeft zes jaar in het bestuur gezeten, waarvan de laatste drie jaar als voorzitter. De ledenvergadering van IVBN heeft ingestemd met de benoeming van Onno Breur, directeur van Vesteda, als voorzitter van IVBN. Hij zal dat anderhalf tot twee jaar doen. Onno Breur was eerder al voorzitter van IVBN. Zijn benoeming heeft te maken met het grote belang dat IVBN hecht aan het huurbeleid en alles wat daar bij komt. Daarnaast zijn twee nieuwe bestuursleden benoemd: Lorenzo Dorigo (AZL Vastgoed) en Egbert Dijkstra (Delta Lloyd Vastgoed).

Uitreiking IVBN Pluim aan Hans Touw

Tijdens de IVBN Middenburgbijeenkomsst werd de IVBN Pluim uitgereikt aan Hans Touw van Amvest, voor zijn inzet bij diverse werkgroepen en initiatieven vanuit IVBN, waaronder de klankbordgroep huurbeleid, de werkgroep vastgoedmanagement en de werkgroep huurwoningen op Funda.

Vink definiëren deze vanuit een lagenbenadering, elke laag kan een andere levensduur hebben. Hierdoor ontstaan gebouwen die gebruiksveranderingen kunnen opnemen en tegelijkertijd zorgdragen voor een duurzame stedelijke en ruimtelijke ontwikkeling. Een gebouw hoeft echter niet alle soorten functies te kunnen opnemen, een zekere bandbreedte voldoet. Stroink legt eerst de verschillende fases van de vastgoedcyclus uit. Er moet een verandering plaatsvinden in de cyclus van ontwikkelen, bouwen en in gebruik nemen van een gebouw. In de initiatieffase moeten concepten worden ontwikkeld gebaseerd op de marktvraag. Daarna kan het programma worden uitgewerkt en de locatie bepaald. Het ontwerp- en bouwproces kan in een korter tijdsbestek worden afgerond, zodat marktfluctuaties minder van invloed zijn. Na oplevering zou de ontwikkelaar geruime tijd betrokken moeten blijven bij het gebouw om het gebruik te stabiliseren.

Projecten

Bij de eerste keer doorbladeren van het boek valt op dat de gedocumenteerde projecten zeer recent zijn, het oudste gedocumenteerde project is uit 1994. Er zitten zelfs projecten tussen die niet zijn uitgevoerd. Dit is onverwacht in een boek over architectuur en tijd, waarin men eerder een invalshoek verwacht zoals in het boek van Stewart Brand 'How buildings learn, what happens after they're built'. Daarin komt juist het (on)vermogen van gebouwen om te reageren op de veranderende gebruikseisen tijdens hun levensduur aan bod.

In het projectgedeelte van het boek zijn de gedefinieerde categorieën bewust losgelaten. De projecten zijn gepresenteerd in volgorde van beoogde levensduur; van het eerste, bedoeld om voor de eeuwigheid te blijven, tot het laatste, van een semi-permanente natuur. De projectomschrijvingen worden gevolgd door een beschrijving van de ontwerpstrategie en een verklaring waarom het project is meegenomen als 'tijdgebaseerde architectuur'. De twee hoofdcriteria waren dat de gebouwen recent opgeleverd zijn en dat ze anticiperen op de veranderingen die ze onvermijdelijk zullen ondergaan.

Een van de projecten die eerst geïllustreerd wordt is een kerk door José Rafael Moneo; Cathedral of our Lady of the Angels, een monumentaal gebouw, ontworpen om 500 jaar te blijven staan. Maatregelen om het gebouw veilig overeind te houden in geval van een aardbeving moeten deze levensduur garanderen. Niet duidelijk wordt of er, naast de geologische onzekerheden van Californië, andere onzekerheden zijn voor het

500 jaar bestaan van deze kerk. Het andere uiterste van gebouwen wordt gerepresenteerd door het kantoorgebouw voor ABT en Damen Consultants, van Hubert Jan Henket, in Delft. Het gebouw is demontabel: als het niet meer nodig is of als blijkt dat het beter ergens anders kan staan, kunnen de onderdelen uit elkaar worden gehaald, hergebruikt of gerecycled. Alleen de begane grondvloer en de funderingen zijn moeilijk demonteerbaar. Hier is een uiterste in mogelijkheden te zien; het gebouw kan eeuwenlang blijven staan, maar kan ook morgen verplaatst worden.

De grote hoeveelheid woningen die gepresenteerd worden laten weinig nieuws zien. Verschillende dag- en nachtsituaties en systemen met flexibele schuifwanden zijn principes die in de jaren twintig bedacht werden om plek te geven aan grote gezinnen in kleine woningen. Tegelijkertijd wordt elders in het boek gerefereerd aan de woningen van Van der Broek aan de Vroesenlaan in Rotterdam (1935), die ook op het principe van verschillende soorten gebruik zijn gebaseerd. Een presentatie en analyse van hoe deze woningen bedacht, gebouwd en echt gebruikt zijn, zou het tijdspect van architectuur nog beter uitleggen.

Tussen al deze nieuwe projecten zit wel één voorbeeld waar in korte tijd de programmatische uitgangspunten achterhaald zijn: InHolland Hogeschool in Rotterdam van Erick van Egeraat (2000). In dit project wordt duidelijk hoe onzeker en moeilijk de toekomst te voorspellen is. Het gebouw werd zo ontworpen dat bij een lage studenteninstroom de helft van het gebouw verhuurd kon worden. Echter bleek het gebouw al snel te klein te zijn vanwege een hoge studenteninstroom. De studenten worden op dit moment opgevangen in bouwketen, wachtend op een uitbreiding van de school.

'Time-based Architecture' is een boek waaruit de invloed door tijd en maatschappelijke en organisatorische processen op architectuur blijkt. Duidelijk wordt gemaakt dat er steeds vaker frictie ontstaat tussen de statische aard van gebouwen en de dynamische processen die in gebouwen plaatsvinden. Met duurzaamheid en continuïteit als wens worden deze mismatch en de gevolgen hiervan gezien als een probleem. In de essays worden op een heldere manier oplossingen voor de toekomst aangedragen. De projectpresentaties blijven hierbij achter, de gedocumenteerde projecten blijven te eenzijdig gefocust op een flexibele lay-out van plattegronden, andere aspecten die van invloed zijn op de levensduur van een gebouw krijgen weinig aandacht.



Hilde Remøy, MSc is promovenda binnen Real Estate & Housing aan de technische universiteit Delft en houdt zich bezig met onderzoek naar transformatie en herbestemming van vastgoed.