

PROPERTYNL

>>> 7 september 2006 | JAARGANG 6 | NR 14

STIJGENDE LENINGPRODUCTIE

FINANCIERS FLOREEREN DOOR BELEGGINGSHAUSSE



OPNAME IN DE LIFT

Herstel voor de Rotterdamse kantorenmarkt



Friso de Zeeuw

HOOGLERAAR FRISO DE ZEEUW: Gebiedsontwikkelaar moet politiek bedrijven

NIEUW EUROPEES RECORD Run op de hotelmarkt

CBRE LIJFT RIETMEIJER IN Wedloop van makelaars

Vijf grootste vastgoedfinanciers
in Nederland

	2005	2004
ING Real Estate	4000	3200 (Ned)
	2400	1400 (Inter)
FGH Bank	2700	2400
Bouwfonds PF	2250	2300 ¹
	3700	3600 ²
Fortis Vastgoed		800

¹ BPF Nederland plus Rijnlandse bank

² BPF totaal, incl. buitenland en Rijnlandse bank

³ Geen opgave verstrekt

+++ Maeyveld na Joop Koster +++ Barneveld wil poort naar Randstad zijn +++

FRISO DE ZEEUW EERSTE HOOGLERAAR NIEUWE LEERSTOEL

Gebiedsontwikkeling wordt wetenschap

Met professionelere gebiedsontwikkeling valt in Nederland veel te winnen. Daarom hebben Vrom, de TU Delft en vier grote ontwikkelaars ervoor gezorgd dat er financiering kwam voor het inrichten van een praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling. Een gesprek met de eerste hoogleraar Friso de Zeeuw en prof. Hans de Jonge, hoogleraar Vastgoedbeheer en ontwikkeling van de faculteit Bouwkunde waaronder deze discipline ressorteert.

door Wabe van Enk

De faculteit Bouwkunde in Delft is zelfs hartje zomer nog druk. De zomer van 2006 is voor Friso de Zeeuw toch al één om niet te vergeten. Hij kreeg een nieuwe aandeelhouder boven zich. De Zeeuw is directeur Nieuwe Markten bij Bouwfonds MAB Ontwikkeling. Zijn Bouwfonds-tak gaat van ABN Amro naar Rabo na een periode waarin allerlei grootmachten zijn keuken bestudeerden. Maar beide hoogleraren zijn toch het meest verrast dat de financiering van de leerstoel zo snel voor elkaar was. Eén van de stellingen van De Zeeuw is dat de overheid problemen heeft met financieringstechnieken bij gebiedsontwikkelingen, maar bij zijn leerstoel was dat niet zo.

Waarom een leerstoel en waarom Delft?

De Jonge: 'Wij zijn altijd een groot voorstander geweest van 'praktische inbedding' naast meer theoretische ontwikkeling. Door praktijkhoogleraren die naast hun aanstelling bij de universiteit werkzaam zijn in de beroepspraktijk, vinden ontwikkelingen in het beroepsveld sneller één weerslag in het onderwijs en onderzoek en vice versa. In Delft concentreren wij ons op de processen die aan vastgoedontwikkeling ten grondslag liggen. Daarbij wordt ook sterk gekeken vanuit de invalshoek van het ontwerpen en het tot stand brengen van een kwalitatief goede ruimtelijke omgeving. De initiatiefnemers vonden dat een bruikbaar vertrekpunt.'

Prof. Hans de Jonge (l)
en de kersverse hoogleraar
Friso de Zeeuw
FOTO: CHRIS BONIS



De 5 doelstellingen

van TU Delft Gebiedsontwikkeling

Het met onderwijs- en onderzoeksactiviteit bevorderen van:

- uitstekend opdrachtgeverschap door overheid en marktpartijen voor gebiedsontwikkeling
- het leggen van verbindingen tussen disciplines, sectoren, markt en overheid
- kwaliteitsbewustzijn, marktgerichtheid en tempo
- randvoorwaarden op het gebied van wetgeving en opleiding
- het leren uit de praktijk van projecten

Op het terrein van gebiedsontwikkeling is ook vanuit de wensen van markt en overheid de opleiding Master City Developer (MCD) opgezet, samen met de Erasmus Universiteit Rotterdam en het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam. De opleiding is een tweejarige parttime master voor sleutelfiguren uit de praktijk van gebiedsontwikkeling. Binnenkort gaat de vierde lichting studenten van start. Daarbij zijn docenten uit wetenschap en praktijk betrokken en is een multidisciplinaire visie en aanpak ontstaan.'

Waarom een verbijzondering van 'gebiedsontwikkeling'?

De Zeeuw: 'De praktijk van gebiedsontwikkeling verandert snel. Wij zien dat door andere ruimtelijke vraagstukken, ander ruimtelijk beleid – bijvoorbeeld door de Nota Ruimte -, maar ook door andere rolverdelingen tussen overheid en markt. De praktische gevolgen van die veranderingen worden door de academische wereld nog onvoldoende belicht. Dat is anders in de juridische wetenschap waarin vernieuwingen vaak leiden tot uitgebreide publicaties. Dit heeft grote gevolgen voor de praktijk van de gebiedsontwikkeling. Neem bijvoorbeeld de wetgeving op de Luchtkwaliteit. Juristen en milieutechnologen hebben hier hun stempel op gezet. Ondertussen gaat er bij de projecten zelf veel mis. Het leren van ervaringen, reflectie, *best* en *bad practises* is dus noodzakelijk.'

Wat is er veranderd in de ruimtelijke planvorming?

De Zeeuw: 'Traditioneel lag de visievorming, het programma, de stedenbouw en de grondexploitatie in handen van de overheid, zeg maar de grotere gemeenten. Ontwikkelaars en bouwers namen binnen deze precieze context de vastgoedontwikkeling voor hun rekening. Sinds de jaren negentig is er een tendens tot voorwaartse integratie. In de meest vergaande vorm volstaat de overheid met het verankeren van randvoorwaarden, terwijl de ontwikkelaar

de gehele gebiedsontwikkeling letterlijk en figuurlijk voor zijn rekening neemt, het concessiemodel. Wij zien tegenwoordig allerlei tussenvormen. Daarbij is het belangrijk te kijken naar visie, inclusief te verwachten publieke en marktinvesteringen, en uitvoering.'

Verandert het programma van eisen?

De Zeeuw: 'Er zijn bijna geen monofunctionele opgaven meer, alles is multifunctioneel. De kunst is nu om allerlei theorieën over de relatie tussen wonen, werken, mobiliteit en infrastructuur toe te passen in ruimtelijke inrichting. In bijna elk ruimtelijk plan komt 'water' voor en 'groen' en 'rood' worden met elkaar verbonden.'

Bij de doelstellingen hoort het bevorderen van uitstekend opdrachtgeverschap. Wat schort er op dit moment aan?

De Zeeuw: 'Opdrachtgeverschap krijgt bij de overheid verschillende gestalte. Soms heeft dat te maken met de mate van professionaliteit, soms met de visie van de overheid over haar taak en welke ruimte zij laat aan anderen.'

Is dat met concrete voorbeelden duidelijk te maken?

De Zeeuw: 'Een gemeente als Eindhoven wil sterke overheidssturing, terwijl Den Bosch ruimte geeft aan marktpartijen. Dat komt tot uiting in de projecten. De Eindhovense Vinex-wijk Meerhoven is streng modernistisch, terwijl Haverleij in Den Bosch juist innovatief en marktgeoriënteerd overkomt.'

De leerstoel moet duidelijk maken dat categorie twee de voorkeur verdient?

De Zeeuw: 'Dat is te kort door de bocht. Professioneel opdrachtgeverschap houdt voor de overheid in dat zij synchroon werkt aan publieke doelstellingen, plankwaliteit en proces. Voor marktpartijen geldt commercie en eveneens plankwaliteit en proces. Zo'n opdrachtgeverschap is veeleisend en het lukt de overheid niet altijd om dergelijke opdrachtgevers vast te houden. Vaak moeten dan tijdelijke adviseurs worden ingeschakeld.'

Gaat de meeste aandacht uit naar de grote gebiedsontwikkelingen waar de provincie een regierol vervult en waarover de Adviescommissie Gebiedsontwikkeling onder leiding van Riek Bakker zich heeft gebogen?

De Zeeuw: 'Wij zien ons onderzoeksveld ruimer en kijken naar vijf categorieën. Dat zijn de centrum- en stationslocaties, zoals nu worden ontwikkeld in Breda en Tilburg. Je kunt kijken naar de transformatie van binnenstedelijke bedrijfsterreinen, zoals de Shell-locatie in Amsterdam, de Kanaalzone in Apeldoorn en de Scheveningse Haven in Den Haag. Daarnaast zijn nieuwe stadsuitbreidingen interessant, zoals Rijnenburg in Utrecht

Friso de Zeeuw

Friso de Zeeuw (1952) is sinds 1998 Directeur Nieuwe Markten van Bouwfonds MAB Ontwikkeling in Amersfoort. De Zeeuw heeft op het gebied van ruimtelijke ordening en investeringen in het verleden ruime ervaring opgedaan als gedeputeerde van de provincie Noord-Holland en als wethouder van de gemeente Monnickendam. De laatste zes jaar was De Zeeuw lid van de raad voor Verkeer en Waterstaat, de afgelopen vier jaar vervulde hij binnen de raad de rol van voorzitter. Momenteel is hij penningmeester van het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting (Nirov), lid van het dagelijks bestuur Instituut voor Bouwrecht, lid van het bestuur van het Economisch Instituut Bouwnijverheid (EIB) en adviseur van de Neprom.

en de Bloemendaler Polder in Muiden. In het algemeen zal er veel aandacht uitgaan naar rood met groen zoals Hart voor Heuvelrug in Utrecht, Veursche Horsten bij Leidschendam en Meerstad Groningen en daarnaast is er interesse voor infra-georiënteerde plannen zoals de A2-traverse in Maastricht.'

Een van de doelstellingen van prof. De Jonge is het overstijgen van sectoraal denken. Wat zijn spanningsvelden in dat sectoraal denken?

De Jonge: 'Wij zijn redelijk succesvol geweest in het ontwikkelen van specialistische kennis. Maar veel maatschappelijke vraagstukken kunnen alleen opgelost worden wanneer goede samenwerking tussen verschillende disciplines en belangen mogelijk wordt. De spanningsvelden ontstaan door onbegrip voor elkaars denkwereld of onwil om het belang van andere partijen in ogenschouw te nemen.'

De Zeeuw: 'We hebben de afgelopen tijd gezien dat ruimtelijke afwegingen steeds grotere spanningen geven met betrekking tot milieunormering. De markt ontdekt steeds nieuwe technieken op het gebied van *financial engineering*. Voor de overheid is dat echter een *black box*. Gevolg is dat de overheid steeds meer moeite krijgt de publieke financiering rond te krijgen.'

Zijn die spanningen in de plaats gekomen van de historische kloof tussen architecten en de markt?

De Zeeuw: 'Nee, die spanningen blijven ook heftig. In toenemende mate is marktvisie te onderbouwen door marktonderzoek. Ik denk dat in de toekomst veel beter zal moeten worden nagedacht over de functiemix en

de inpassing in de openbare ruimte, dan over de keuze van een of andere wereldberoemde architect. De kloof tussen ontwerpambities van architecten en keuzen van bewoners is groot.'

Wat verandert bij gebiedsontwikkelaars?

De Zeeuw: 'Ik denk dat gebiedsontwikkelaars steeds meer zelf draagvlak moeten zoeken voor gebiedsontwikkeling. Zij moeten zelf het maatschappelijke middenveld en andere belanghebbenden opzoeken. De toegenomen contacten met milieuorganisaties zijn daarvan een voorbode. Om concreet te zijn: wie denkt dat je langs het Naardermeer een tunnel kunt aanleggen, heeft geen reëel zicht op de kracht van het maatschappelijke verzet, inclusief de bekende Nederlanders.'

Wat moet het nieuwe kabinet aanpakken?

De Zeeuw: 'Ik denk dat het nieuwe kabinet budget beschikbaar moet stellen voor decentrale ruimtelijke investeringen. Voor steden en regio's zijn veel belangrijke gebiedsontwikkelingen mogelijk als de onrendabele top door de overheid wordt weggewerkt.'

Gebiedsontwikkeling is vaak een nationale zaak met landelijke wetgeving en provinciaal of gemeentelijk opdrachtgeverschap. Is er ruimte voor een internationale component?

De Zeeuw: 'We zien dat Nederlandse projectontwikkelaars van gebiedsontwikkeling een exportproduct hebben gemaakt, onder meer naar Duitsland en Scandinavië. Maar ik zie ook veel internationale leerstof. Kijk naar de onderhandelingsplanologie van Angelsaksische landen, naar de relatie-infrastructuur en planologie in Frankrijk en Duitsland.' ■

Stichting Kennis Gebiedsontwikkeling

De Stichting Kennis Gebiedsontwikkeling is in het voorjaar van 2006 opgericht ter bevordering van multidisciplinaire kennisoverdracht en onderzoek op het terrein van gebiedsontwikkeling. De rol van (grote) ontwikkelende marktpartijen en overheden staat daarbij centraal. De stichting is opgericht door het ministerie van Vrom (50%) en de marktpartijen ING Real Estate, AM, Johan Matser Projectontwikkeling en Bouwfonds MAB Ontwikkeling (overige 50%). De betrokkenheid van het ministerie van Vrom vloeit voort uit de doelstelling van minister Dekker om de kennisinfrastructuur voor gebiedsontwikkeling te verbeteren.