

Hoogste tijd om br



Paul Vismans

De vastgoedsector is in drieën opgesplitst. Beleggers kiezen voor een portefeuille van woningen, kantoren of retail. Hoogste tijd om die kloof tussen wonen, winkelen en werken te overbruggen. Ontwikkelaar Friso de Zeeuw en belegger Paul Vismans schetsen de mogelijkheden » Heiko Jessayan en Christine Lucassen

Vanuit beleggingsoptiek willen de mensen nog steeds weten of er in winkels, kantoren of woningen belegd gaat worden.' Paul Vismans, ceo van KFN, dat met een portefeuille van ruim €1,3 mrd een van de grootste kantoorbeleggers in Nederland is, geeft de voorkeur aan kantoren in multifunctionele gebieden. Wel verwacht hij dat de individuele fondsen met een verschillende beleggingscategorie op deelgebieden veel meer met elkaar zullen gaan samenwerken.

De focus bij gebiedsontwikkeling is lang sterk bouwgericht geweest in plaats van gericht op samenwerking, met versnippering als gevolg, stelt Vismans, die eerder bij vastgoedfonds Corio in winkels belegde en voor die tijd ook in de woningsector actief was. 'Het resultaat: kantorenlocaties zijn 's avonds uitgestorven, datzelfde geldt overdag voor woonlocaties, en winkels zijn geconcentreerd in grote dozen.'

Inmiddels raken ontwikkelaars en beleggers geleidelijk meer overtuigd van het nut van functiemenging. Zo is de Zuidas in Amsterdam oorspronkelijk ingezet als een grote, unieke kantorenlocatie. De Zeeuw, directeur Nieuwe Markten bij Bouwfonds MAB Ontwikkeling: 'Het moest een mainport worden voor zakelijke dienstverlening in Nederland, gecombineerd met een belangrijke

VISMANS: 'KANTORENLOCATIES ZIJN 'S AVONDS UITGESTORVEN, DATZELFDE GELDT OVERDAG VOOR WOONLOCATIES'

infrastructuur. Die twee staan nog steeds centraal. Maar naarmate hier puntje bij paaltje komt, rijst de vraag hoe je er ook een prettig verblijfsgebied van kan maken.'

De bedrijven in het multifunctionele kantorendeel van Amsterdam Zuidoost pleiten om dezelfde reden voor extra functies met bijvoorbeeld kinderopvang en restaurants.

De regelgeving is echter vaak spelbreker, stelt De Zeeuw. Die is volgens hem in toenemende mate afgestemd op scheiding van taken, niet op integratie, en zit daarmee multifunctionaliteit in de weg. 'Het is al niet makkelijk om de verschillende activiteiten te integreren, maar stukken uit bijvoorbeeld de milieuwetgeving maken het ons ook nog eens onnodig lastig. Die wetgeving is erg gericht op het creëren van zones, wat leidt tot het separaat lokaliseren van functies.'

De artikel 19-procedure heeft het lijden in de afgelopen decennia enigszins verzacht. Dankzij deze uitzonderingsprocedure hoeven gemeenten niet langer meer het bestemmingsplan te herzien als ze een vrijstelling geven, maar kunnen ze volstaan met een goede ruimtelijke onderbouwing van die vrijstelling. Vismans: 'Dankzij dat artikel is er nog redelijk veel van de grond gekomen.'

Kantoren zijn er inmiddels op veel locaties meer dan voldoende, daar zijn De Zeeuw en Vismans het roerend over eens. De neiging

Uggen te bouwen

van veel gemeenten om zichzelf als het centrum van de wereld te zien en elk hun eigen nieuwe kantoregebied of bedrijventerrein te willen bouwen, is volgens hen funest.

Vismans vreest dat er momenteel te veel nieuwbouw wordt gepland en plaatsvindt, waardoor verouderde locaties worden verlaten. Dáár zit volgens hem de kern van het probleem. 'De lokale overheid treedt te weinig restrictief op in de moeilijke gebieden. We moeten stoppen met de uitgifte van grond.'

Hij pleit voor het 'organiseren van de schaarste' als instrument om verloedering tegen te gaan. Dat zou partijen dwingen om de exploitatie van kwakkelende gebouwen en gebieden alsnog de goede kant op te krijgen.

Amsterdam, dat 1,2 miljoen vierkante meter aan kantoorroeper-vlakte uit de bouwplannen wil snijden, is volgens Vismans op de goede weg. De Amsterdamse wethouder Maarten van Poelgeest vroeg projectmanagers en stadsdelen vorige maand per brief om met voorstellen te komen om de kantoren uit plannen die nog op de rekentafel liggen, te schrappen. Daarvoor in de plaats zou andere bouw, zoals woningen, moeten komen.

Ook De Zeeuw staat positief tegenover de stap van Van Poelgeest. Schaarste kan in het voordeel van beleggers en ontwikkelaars werken. De boodschap dat schaarste tot meer kwaliteit leidt is daarom verdacht als hij van een ontwikkelaar komt.

De Zeeuw: 'Het gaat erom om een goed evenwicht te vinden tussen schaarste en concurrentie tussen locaties. Het is daarom goed dat anderen zich erover uitlaten.'

Het Leerpark in Dordrecht, een integrale binnenstedelijke herontwikkeling waarvan de kern wordt gevormd door scholen voor beroepsonderwijs en stedelijke functies, vindt Vismans een goed voorbeeld van hoe het zou moeten. 'Je hebt daar twee vliegen in één klap. Bestaand gebied dat aan herontwikkeling toe is, wordt opgepakt, en er wordt waarde toegevoegd.' De Zeeuw noemt het pas gereedgekomen centrumplan van Alphen aan de Rijn, waar in een vlot verlopen proces een ingrijpende vernieuwing tot stand is gekomen.

Gemeenten hebben een visie nodig op het onderhanden nemen van verouderende wijken die aan vernieuwing toe zijn, en moeten minder geneigd zijn om telkens grond voor nieuwe projecten uit te geven.

DE ZEEUW: 'HET GAAT EROM EEN GOED EVENWICHT TUSSEN SCHAARSTE EN CONCURRENTIE VAN LOCATIES TE VINDEN'

De zaken laten doorsudderen is echter makkelijker dan te be-sluiten om tot sloop en nieuwbouw over te gaan. Net als bij wonin-gen zijn eigenaren van kantoren geneigd om lang een matige be-zettingsgraad te accepteren, stelt De Zeeuw.

'De gemeente herinnert zich die moeilijke vergadering met de bewoners in dat gymzaaltje nog, en is daardoor terughoudender met sloopvoorstellen. En de corporatie kijkt naar de boekwaarde en concludeert: "Alle woningen zijn verhuurd. We exploiteren nog een paar jaar door en zetten er wat extra beheer op." Ook bij kantoren denken eigenaren: "Zo lang het nog verhuurd is, laten we het maar zo." De ellende zal wat groter moeten worden om het omslagpunt te bereiken,' zegt De Zeeuw.

Daarom moet de gemeente vooruitkijken en op tijd een plan voor herontwikkeling hebben klaarliggen, voegt Vismans toe. De individuele eigenaar van een object in een gebied zal eerder ge-neigd zijn om dat op te knappen wanneer hij weet dat de hele buurt vooruit zal gaan. 'Het verhoogt het vertrouwen bij investeer-ders. Maar gemeenten leunen nog te vaak achterover.'

Bemoedigen van provinciale en hogere overheden bij planvor-ming voegt volgens hem weinig toe.

Niet het organiseren van het spel op een hoger niveau is nodig, maar lokale, bevolgen bestuurders die een project aanjagen. 'Op



Friso de Zeeuw
FOTO: GERARD TIL



De Zeeuw (l) en Vismans: 'Kantoren zijn er op veel locaties meer dan voldoende.' FOTO: GERARD TIL

gemeentelijk niveau, daar moeten visies uitgedragen worden.'

De stapeling van ambities creëert ook problemen, voegt De Zeeuw toe. 'Dan presenteert de gemeente bijvoorbeeld een forse nota voor de bodemsanerij, wil ze ondergrondse parkeren en een energiprestatienorm voor gebouwen die scherper is dan de landelijke norm. Vervolgens komt daar nog de eis van 30% sociale woningbouw bovenop. Dan maak je het plan kapot. Gemeenten moeten durven kiezen, die confrontatie moeten wij aangaan.' Ambities moeten gebun-

DE EIGENAAR VAN EEN OBJECT ZAL DAT EERDER WILLEN OPKNAPPEN ALS DE HELE BUURT VOORUITGAAT

deld worden, in plaats van gestapeld, stelt De Zeeuw.

Dat wil ook zeggen dat niet alles kan. Realisme is vereist om vooruit te kunnen komen, beaamt Vismans. 'Niet elk gebied hoeft op alle punten 100% te zijn.'

GENT, BELGIË

Stijgende prijzen in wat ooit een vervallen stad was

Tien, vijftien jaar geleden had Gent een ingerislapen, grauwe, stinkende binnenstad. 'Niemand wilde er langs de grachten wonen vanwege de stank van het vervuilde water', zegt Jurgen Heytens van de gemeente Gent. 'Nu zijn oude industriële gebouwen omgetoverd tot mooie lofts, waar forse prijzen voor worden betaald.'

De aanleg van een nieuwe riolering en een waterzuiveringsstation heeft de binnenstad grondig veranderd. Aan het Zuid, waar de brede autoweg de stad binnenkomt, werd een ondergrondse parkeergarage voor duizend auto's aangelegd en de binnenstad werd autovrij gemaakt. 'We hebben in Gent met 35 hectare de grootste autovrije binnenstad van Europa', zegt Heytens. De privésector investeerde in de renovatie van oude gebouwen. Het trok nieuwe middenstanders met een gespecialiseerd winkelaanbod, dat zich richt op toeristen en ander winkelend publiek.

De woningprijzen in Gent zijn sinds 1990 met gemiddeld 200% gestegen. Apparte-



Het enorme autovrije gebied van Gent is een publiekstrekker.

FOTO: JERRY DE BRIE

Multifunctioneel gebied heeft de toekomst

KFN-topman Paul Vismans verwacht in de toekomst niet meer te beleggen in gebieden met een 100% kantoorfunctie, uitzonderingen daargelaten. 'Als ik daar als belegger naar kijk, denk ik dat we over tien jaar niet meer in monolithische gebieden zullen beleggen. Dat is een boude uitspraak maar ik denk dat het zo zal zijn, dat wij volledig afstand zullen nemen van die gebieden en met de bouwfondsen van deze wereld zullen optrekken om onze investeringen te doen in multifunctionele gebieden, die uiteindelijk ook tot nog meer waarde zullen leiden', aldus Vismans.

KFN, eigenaar van vastgoedobjecten met een totale waarde per ultimo vorig jaar van €1,3 mrd, streeft naar een jonge beleggingsportefeuille. Multifunctionele gebieden zoals het Oosterdoksland in Amsterdam, waar KFN 10.000 vierkante meter aan kantoorruimte heeft gekocht en waar behalve kantoren ook winkels, woningen en culturele voorzieningen worden gerealiseerd, hebben volgens Vismans de toekomst.

Beleggers in vastgoed zullen zich steeds meer met hun beleggingen gaan bemoeien, voorziet hij. 'Vroeger was de belegger een afstandelijk instituut, maar dat kan in de toekomst niet meer. Je moet betrokken zijn bij het gebied en de exploitatie ervan.' Ook de ontwikkelaar moet zich aan de veranderende omgeving aanpassen. Vismans: 'De ontwikkelaar moet veel meer vanuit de gebruiker en vanuit de langetermijnexploitatie gaan denken.'

De ontzuijing creëert nieuwe verantwoordelijkheden wat het beheer van wijken betreft, aldus Vismans. Samenwerking is het credo. 'Marktpartijen, corporaties en beleggers hebben elkaar nodig in plaats van dat ze elkaar vliegene avangen.'

Ook Friso de Zeeuw, directeur Nieuwe Markten bij Bouwfonds MAB Ontwikkeling, verwacht dat Bouwfonds zich steeds meer in

de exploitatiekant van de eigen ontwikkelingen zal gaan verdiepen. De stijgende multifunctionaliteit van de projecten is daar deels oorzaak van. 'Het goed functioneren op de langere termijn van de verschillende gebruiksvormen is een noodzaak voor de totale waarde van het gebied.'

In de Verenigde Staten houdt de ontwikkelaar van commercieel onroerend goed vaak 10% in handen in de hoop dat daardoor het vertrouwen in het project stijgt. In Nederland is een vergelijkbare trend zichtbaar, aldus De Zeeuw: 'Met name in commercieel vastgoed blijven we soms wat langer zitten, bijvoorbeeld om te laten zien dat het winkelcentrum zich inderdaad vult op de manier die we voor ogen hadden.'

Omdat steden in de toekomst steeds sneller

'DE CYCLI IN DE STAD WORDEN KORTER. OOK ALS ONTWIKKELAAR MOET JE STEEDS WEER BIJSTUREN'

zullen veranderen, moeten ontwikkelaars er meer betrokken bij blijven, voorspelt Vismans. Ontwikkelaars kunnen niet langer meer bouwen om vervolgens hun handen van het object of gebied af te trekken. Vismans: 'Een stad is nooit klaar. De cycli worden steeds korter. Je moet ook als ontwikkelaar steeds weer bijsturen.'

Of de verwachtingen realiteit worden, is alles behalve zeker, benadrukt De Zeeuw. Hoe de toekomst er uit zal zien, dat blijft het betere gokwerk. Kijkend vanuit ons huidige perspectief en naar de gebieden die het nu goed doen, denken we dat multifunctionaliteit de toekomst zal hebben. Maar we zitten in een casus met anderszins. Het blijft wel een beredeneerde gok.' ■

menten werden in die periode 135% duurder.

De komende jaren staan grote projecten op stapel, zoals de ontwikkeling van het gebied rond Sint-Pieter, met 80.000 reizigers per dag het grootste station van Vlaanderen. Er komen woningen en kantoren. In oude dokken van de Gentse haven, vlak tegen de oude binnenstad aan, komen duizend woningen.

Ook het aanbod aan kantoorruimte groeit. Kostte kwalitatieve kantoorruimte in de binnenstad halverwege de jaren negentig circa €95 per vierkante meter per jaar, inmiddels ligt de prijs op €125. Bij het tentoonstellingscomplex Flanders Expo zal in verschillende fasen 155.000 vierkante meter kantoorruimte worden gebouwd. Een kleine 70.000 meter komt beschikbaar voor grootwarenhuizen. Flanders Expo zal 40.000 meter meer ruimte krijgen. Gent bouwt ook een nieuw voetbalstadion voor AA Gent, met 60.000 meter kantoorruimte. 'We willen jaarlijks 30.000 meter kantoorruimte aan de Gentse voorraad toevoegen', aldus Heytens.