

*Verslag rondetafel: Meer business met nieuwe vastgoedconcepten*

## **‘Locatie is de driver’**

Door Anne Luijten

Een vastgoedconcept moet onderscheidend, herkenbaar, inspirerend en herhaalbaar zijn, aldus René Buck van Buck Consultants, die het rondetafeldebat leidde. Daarmee suggereerde hij dat concepten belangrijker zijn dan gebieden en locaties. Voor Isaïc Kalisvaart van MAB zijn het echter juist gebieden die de lead hebben. ‘Locatie blijft bij ons de driver. Het gaat om gebiedsconcepten.’ Johan Buijs van NSI vindt voor de kantorenmarkt de ‘stenen minder belangrijk dan de functies’. In deze markt zijn flexibele kantooroplossingen voor bestaande panden belangrijk, met flexibele huurcontracten.

### **Tuindorp**

Charlie Martens van Ballast Nedam vindt ook dat in de woningbouw in eerste instantie de locatie moet lokken, maar dat er tegelijkertijd een aantal succesvolle concepten is aan te wijzen, zoals historiserend bouwen à la Brandevoort. Hij verwacht veel van het modulair bouwen, die niet alleen snel kunnen gebouwd maar ook in verregaande mate aanpasbaar zijn. Friso de Zeeuw van Bouwfonds ziet wel een paar klassiekers als het gaat om woningbouwconcepten. Op één staat het laagbouw-tuindorp, gevolgd door de retro-stadjes. Flatbouw heeft daarentegen afgedaan en ook de senioren-stad is als concept mislukt in Nederland. ‘Hoogstens zie ik wat kansen voor themagericht wonen, zoals wonen rond een golfbaan. Maar hele specifieke thema’s zoals wonen in een paardenstad, nee die zijn in Nederland redelijk kansloos.’ Opvallend genoeg voorspelde De Zeeuw wel een mogelijke revival van de bloemkoolwijk. ‘Een aantal is als community zeer succesvol.’

### **Conservatief**

Aandacht voor de mislukte concepten was er uiteraard ook, zoals Blauwe Stad in Groningen. Maar ook Bergse Haven in Bergen op Zoom heeft het niet. Martens: ‘Een locatie kun je niet maken. Als er geen markt is, maak je die ook niet.’ Voor Buijs zijn nagenoeg alle Vinex-wijken mislukt. ‘Mensen willen er het liefst weer vertrekken.’ Dat was de rest van het panel niet met hem eens. Kalisvaart: ‘Uit onderzoek van stadssocioloog Reijndorp, die gewoon de wijk intrekt en mensen bevraagt, blijkt dat mensen er juist wonen omdat het er zo rustig en saai is. Er zijn mensen die daar behoefte aan hebben. Daar hoeven

wij geen oordeel over te vellen.’ In de woningbouw zie je weinig nieuwe concepten, constateert De Zeeuw. ‘Er was voorspeld dat jongeren, ouderen en allochtonen specifieke woonvoorkeuren zouden ontwikkelen: je ziet ze niet. Wonen blijft in Nederland een conservatieve business.’ Een groeimarkt uit het buitenland die wellicht in Nederland gaat aanslaan is die van de kleine appartementen in de grote stad. Martens ziet die trend al ontstaan in ons land. ‘Door de vierkante meterprijzen en de trek naar de stad zie je de vraag naar kleine appartementen toenemen.’

### **Totaalconcept**

Nieuw concepten hebben ook nieuwe business-modellen nodig, aldus Kalisvaart. Voor concepten als Spaces en de Westergasfabriek is eigenlijk aan de voorkant een venture-capital-clubje nodig dat gezamenlijk optrekt als opdrachtgever. In de retail ontstaan partnerships met retailers voor nieuwe concepten. Gevraagd naar inspirerende voorbeelden uit het buitenland ziet Kalisvaart het meeste in de voormalige Engelse industriesteden die met strenge regie en visie de verloedering hebben gekeerd en de stad opnieuw hebben *gebrand*. Buijs noemt de Londen Docklands een succes, maar ziet helaas in Nederland weinig financieel draagvlak voor dergelijke grote projecten. Martens is gecharmeerd van de mate waarin Kopenhagen nieuwe woongebieden aan het water heeft weten aan te hechten aan de oude stad. ‘Werkelijk een genot om daar te leven.’ Amsterdam heeft het met het Oostelijk Havengebied en IJburg ook goed gedaan, vindt hij. De Zeeuw heeft bewondering voor steden die weer weten op te krabbelen zoals Liverpool, Leipzig en Dresden en in Nederland Eindhoven. Benieuwd is De Zeeuw naar Singapore, een stad die volledig vanuit een totaalconcept, inclusief maatschappelijk systeem, is vormgegeven.