

Bron: [www.gebiedsontwikkeling.nu](http://www.gebiedsontwikkeling.nu), 18 maart 2015

Door: Erwin Heurkens

## Ontwikkelaar of architect, wie neemt de leiding?

*Tijdens de Archis Speaks-bijeenkomst 'The Art and Science of Real Estate' in Pakhuis de Zwijger debatteerde Friso de Zeeuw met Jesse Keenan en James Saunders (beiden CURE New York) en Marc Koehler (Superlofts) over de rol van de ontwikkelaar en architect in hedendaagse gebiedsontwikkeling. Uiteraard ging het over het spanningsveld tussen ontwerp en financiering van projecten, maar ook over welke partij nu eigenlijk de leiding neemt in hedendaagse projecten. Zo polariserend als het debat ook was, de waarheid ligt als altijd in het midden.*

### Lessen uit "Art and Science of Real Estate":

- Alleen ontwikkelaars die verantwoord financieren, samenwerken met eindgebruikers, transparant handelen, duurzaam ontwikkelen, en empathie tonen met publieke doelen, redden het;
- Architecten moeten zich meer ondernemend opstellen met een uitgekiend businessplan en ook hun creativiteit aanwenden om producten te maken die onderscheidend zijn;
- Innovaties zijn aan de orde van de dag in gebiedsontwikkeling bij zowel architecten en ontwikkelaars: men komt niet meer weg met doorsnee oplossingen;
- Niets is puur bottom-up of top-down: stedelijke collectieven hebben institutionele partijen nodig en vice versa, beide stromingen sluiten elkaar niet uit en beïnvloeden elkaar dagelijks.

De bijeenkomst startte met de ambitieuze doelstelling om te leren van de twee gangbare ontwikkelperspectieven uit Amerika en Nederland. Beginnen we op elkaar te lijken of verschillen we steeds meer?

In Amerika ziet men vastgoed vooral als financieel product, in Nederland wellicht meer als esthetisch product (art), zo was de veronderstelling.

Zowel in de praktijk als in de theorie houdt deze polariserende zienswijze uiteraard geen stand.

Het bestuderen van vastgoed en gebiedsontwikkeling (science) is diepgeworteld in een ontwerp-achtergrond (art) bij de Faculteit Bouwkunde in Delft, maar ook aan de Center for Urban Real Estate van Columbia University New York. In de praktijk maakt ontwerp daarnaast integraal onderdeel uit van vastgoed- en gebiedsontwikkeling, zowel hier als aan de andere kant van de oceaan. Niettemin wordt vastgoed onderwijs gegeven in business- en designschools, waarbij dus het uitgangspunt en perspectief primair een andere is.

### **Structurele en temporele veranderingen**

Na twee buitenlandse presentaties over de Ethics of Real Estate (Jesse Keenan) en de Building of the Digital City (James Sanders) werden alle aanwezigen getraakteerd op de zienswijze van Friso de Zeeuw. In hoeverre is de Nederlandse gebiedsontwikkeling nu structureel veranderd na de crisis? En wat moeten we als tijdelijk bestempelen? De Zeeuw ging deze vraag te lijf door de trends in ontwerp/planning en financiering uiteen te zetten. In de planning van gebiedsontwikkelingsprojecten lijken structurele veranderingen voorlopig te zijn: het afscheid van het in-beton-gegoten masterplan, meer vraaggerichte gefaseerde gebiedsontwikkeling, en minder strakke publieke regulering. De tijd van de ambitieuze (Spaanse) 'starchitects' is volgens De Zeeuw voorbij, in Nederland althans. Deze maakt plaats voor prettig realisme, waarbij wat de gebruiker wil steeds belangrijker is geworden. Daarnaast werd duidelijk dat zich ook structurele veranderingen lijken af te tekenen bij de financiering van gebiedsontwikkeling in Nederland. Traditionele financiers van gebiedsprojecten (gemeenten en banken) houden zich minder op met het verstrekken van kapitaal. Het aandeel eigen vermogen en institutioneel kapitaal van beleggers is gestegen. Investerings zijn bovendien kleiner dan voorheen en baten worden in projecten naar voren gehaald. Dit duidt volgens De Zeeuw op het einde van 'de badkuip' met dito risico's en de introductie van verschillende 'wasbakken' als aangepaste investeringsstrategie die de financieringsbehoefte voorafgaand aan projecten verminderd. De Zeeuw erkent dat er ook andere tendensen zijn in de Nederlandse gebiedsontwikkeling, maar dat het nog onduidelijk is of deze van structurele aard zijn. De noodzaak voor nieuwe businessmodellen en enkel bottom-up initiatieven zijn de meest gehoorde.



### *De pionierende corporatie in de Buiksloterham*

#### **Rol ontwikkelaar en architect verandert**

Daarnaast werd de vraag gesteld in hoeverre er een machtsverschuiving heeft plaats gevonden in gebiedsontwikkeling. Zijn gemeenten en ontwikkelaars nog 'in control'? Uiteraard zijn er een aantal ontwikkelaars weggevallen en hebben veel gemeenten geringere financiële slagkracht. Dat is wel een structurele verandering. Maar belangrijker nog is dat de meeste ontwikkelaars nu wel de noodzaak tot verandering zien. Volgens De Zeeuw overleven alleen die ontwikkelaars die verantwoord financieren, samenwerken met eindgebruikers, transparant handelen, duurzaam ontwikkelen, en empathie tonen met publieke doelen. Dit heeft al geleid tot tal van innovaties in de branche zelf, van co-creatie tot duurzaam ontwikkelen, van conceptontwikkeling tot nieuwe partnerships.

Echter, nu de markt weer wat lijkt aan te trekken (met als leidend voorbeeld Amsterdam) kunnen ontwikkelaars en gemeenten weer terugschieten in oude gewoontes. Dit betekent onder andere in het ontwerp kiezen voor de marktconforme jaren 30 woningen in plaats van spannende 'tailor-made'-architectuur.

Marc Koehler van Superlofts haakt daar als architect prominent op in. Hij ziet zijn bedrijf als ontwerp- en procesregisseur van een netwerk van eindgebruikers welke in gezamenlijkheid in de Buiksloterham appartementencomplexen realiseren. In feite creëert Superlofts voor individuele eindgebruikers nieuwsoortige architectuur waaraan ze zelf nog niet gedacht hadden. Zie hier de analogie met Apple, hoezo vraag-gestuurde ontwikkeling? De investering is van de bewoners, de procesbegeleiding van Superlofts.

Koehler verklaart dat dit ontwikkelmodel meer 'democratisch' georganiseerd is, omdat bewoners ook moeten instemmen met collectieve voorzieningen in de complexen zoals energielevering etc. Niettemin rijst direct de vraag of we het hier over een duurzaam ontwikkelmodel hebben.

Immers, zijn het niet slechts enkele goed-verdienende en hoogopgeleide individuen die deze vorm van vastgoedontwikkeling bezigen?

### Het belang van innovatie

Deze uitersten zienswijzen van het benaderen van vastgoed vanuit ontwerp of financiering zetten de discussie op scherp. Wat is nu eigenlijk de meest geijkte manier om aan vastgoed- en gebiedsontwikkeling te doen? Jesse Keenan antwoordt dat het vooral draait om het stimuleren van innovatie in de branche. Zowel in financiering als in ontwerp van vastgoed dienen partijen te vernieuwen, en dit gebeurt normaliter ook na een periode van vraaguitval. Partijen worden weer creatief en innovatief. Dit geldt zeker voor de architect, die volgens Koehler, meer in de driver's seat dient te zitten. De architect van nu moet zich meer ondernemend opstellen met een uitgekiend businessplan en ook zijn creativiteit aanwenden om producten te maken die onderscheidend zijn. Daarbij zou wat kennis over vastgoed –en dan vooral de financiering en haalbaarheid van ontwerpen –zeer goed van pas komen, zeker in tijden van financieel realisme. De bereidheid hiertoe bij architecten is tegenwoordig maar mondjesmaat aanwezig, constateren de debaters. Werk aan de winkel voor Nederlandse architectuuropleidingen dus.

Maar dit betekent niet dat alle architecten de nieuwe ontwikkelaars worden. Ja, conceptuele verbeeldingskracht is belangrijk voor innovatieve producten, en er is zeker ruimte voor ondernemende architectenbureaus zoals Superlofts. Maar conceptuele kwaliteit is vaak ook bij ontwikkelaars zelf aanwezig. Daarnaast hebben architectenbureaus doorgaans niet de financiële slagkracht om mee te bieden op grond. Ook constateert De Zeeuw dat ontwikkelaars vaak als inhoudelijk regisseur van het uitvoeringproces onmisbaar zijn. Dit zorgt ervoor dat we niet kunnen spreken van een 'machtsovername' in de sector. Sanders verklaart dat ook historisch gezien in de US de ontwikkelaar doorgaans de 'most powerful agent' is in vastgoedontwikkeling. De tijd van de architect als bouwmeester ligt in zijn ogen ver achter ons.



*De pionierende corporatie in de Buiksloterham*

## **Geen zwart-wit discussie**

Om terug te komen op de centrale vraag, wie neemt nu de leiding in vastgoed- en gebiedsontwikkeling, kunnen we het volgende stellen. Ja, architecten kunnen een belangrijkere rol spelen in ontwikkelprocessen, zij kunnen een spil zijn in het vertalen van wensen van particulieren en collectieven naar ontwerpen. Dit levert spannende architectuur en innovatie voor de branche op. Echter, niet iedere Nederlandse burger is een particulier met de bereidheid om tijd en geld te steken in een tailor-made oplossing voor zijn woning. Vandaar ook dat het aandeel (collectief) particulier opdrachtgeverschap in Nederland, anders dan bijvoorbeeld in Duitsland, al jaren tussen de 10 en 15% schommelt. Het is een langzaam-groeiende nichemarkt zou je kunnen stellen. Projectontwikkelaars zullen een belangrijke spil blijven in het ontwikkelproces, ook omdat deze branche wel degelijk in beweging is. Zonder duurzame oplossingen, samenwerking met de klant, en een goede businesscase komen deze partijen gewoon niet meer aan bod.

Dus wie neemt nu de leiding? Geen van beiden uiteraard. En deze vraag gaat ook voorbij aan de belangrijkste onderliggende ontwikkeling in vastgoed- en gebiedsontwikkelingsland. Zoals Robles-Duran al constateerde in een eerdere Volume-uitgave van Archis (2011), zien we twee parallele werelden ontstaan in stedelijke ontwikkeling. De ene stroming bestaat uit gevestigde institutionele partijen (waaronder gemeenten, ontwikkelaars, beleggers) die werken met beproefde ontwikkelstrategieën. De andere stroming bestaat uit stedelijke collectieven (waaronder architecten, particulieren, ondernemers) die werken met netwerkachtige ontwikkelstrategieën. Het mooie is dat beide stromingen elkaar niet uitsluiten en elkaar dagelijks positief beïnvloeden: niets is puur bottom-up of top-down.

Collectieven hebben gewoon institutionele partijen, grond en kapitaal nodig om iets te realiseren. Gevestigde partijen zien inmiddels de noodzaak om de klant eerder en nadrukkelijker te betrekken in het proces. Het huidige spanningsveld tussen beide aanpakken is in feite juist een vorm van complementariteit. Dit kan alleen maar tot meer innovatie leiden in de gebiedsontwikkelingspraktijk.