VASTGOED JOURNAAL

‘De vastgoedmarkt kan een grote rol spelen in het veerkrachtiger maken van Rotterdam’

19-07-2018 15:11

In een tijd van enorme verandering op het gebied van digitalisering, energie en klimaat heeft de vastgoedmarkt een grote rol te spelen. Zo ook in Rotterdam. VJ sprak met Robert van Ieperen, directeur bij Fakton en Arnoud Molenaar, Chief Resilience Officer van de gemeente Rotterdam. Hoe ziet de toekomst van Rotterdam eruit en welke stappen moeten worden genomen om een weerbare en sterke Maasstad te creëren?

Sinds 2014 zet Rotterdam zich actief in om een toekomstbestendige en veerkrachtige stad te worden. Rotterdam was de eerste Nederlandse stad, gevolgd door Den Haag, die zich aansloten bij het internationale stedennetwerk ‘100 Resilient Cities’, geïnitieerd door de Amerikaanse Rockfeller Foundation. Wereldwijd delen steden in dit netwerk kennis en bundelen hun krachten om zo te anticiperen op de veranderingen van de 21e eeuw.

Rotterdam heeft een Chief Resilient Officer aangesteld, Arnoud Molenaar (foto rechts). Met behulp van de Resilience Strategie speelt Rotterdam in op de kansen en uitdagingen van de toekomst. Vanuit een visie met 7 doelstellingen en tientallen projecten, werkt Rotterdam al ruim twee jaar aan het vergroten van de veerkracht van de stad.

Molenaar vertelt: “Er zijn altijd veranderingen geweest, maar zo disruptief als nu, dat is voor iedereen nieuw. Er vinden verschillende belangrijke veranderingen tegelijkertijd plaats, denk aan klimaatverandering, digitalisering en de overstap op duurzame energie en mobiliteit. Met de Resilience Strategie willen we, zo ver als dat kan, voorbereid zijn en inspringen op deze nieuwe ontwikkelingen. Maar het gaat verder dan dat, resilience betekent voor ons meer dan alleen economische veerkracht en verduurzaaming. We willen ook zeker zijn dat iedereen mee kan in al deze veranderingen en dat Rotterdammers zelfredzamer worden, oftewel we willen een sociaal sterke en inclusieve stad.”

Rol voor de vastgoedmarkt

Van Ieperen voegt hier aan toe: “Hierbij is een grote verantwoordelijkheid weggelegd voor de vastgoedmarkt. We moeten af van het denken ‘dat doet de overheid wel’, we moeten juist samen de schouders eronder zetten. Een veerkrachtige stad realiseren is niet alleen een taak van de gemeente.” Daarbij vindt Van Ieperen dat Fakton als Rotterdams bedrijf ook haar steentje moet bijdragen. “Feyenoord wordt alleen kampioen als ze ook de thuiswedstrijden winnen. Zo zie ik dat ook voor Fakton: als wij niet in onze eigen stad sociale veerkracht kunnen organiseren, hoe kunnen we het dan in andere steden wel goed doen? Wij willen onze inspanningen en ervaringen hier verder uitdragen naar de rest van Nederland.”

Kijken naar het grotere plaatje

Maar wat is resilience precies? In de Resilience Strategie van Rotterdam wordt het begrip gedefinieerd door 7 termen: reflectievermogen, vindingrijkheid, robuustheid, reservecapaciteit, flexibiliteit, inclusiviteit en integraliteit. Molenaar vertelt: “Deze kwaliteiten willen we inbedden in planprocessen en tenders van de gemeente om zo toekomstbestendige vastgoedplannen te realiseren.”

Om dit makkelijker te maken voor vastgoedpartijen heeft de gemeente een resilience scan ontwikkelt zodat we met een andere bril naar het project en de vastgoedopgave kijken. Molenaar zegt: “Twee vragen zijn hierbij cruciaal; hoe resilient is jouw project en hoe draagt het bij aan de veerkracht van de stad? Voorheen keken we alleen naar het project en niet naar het grotere plaatje van hoe een project in de gehele stad past, op

economisch, functioneel én sociaal niveau.”

Functioneel en flexibel
Van Ieperen (foto rechts) voegt toe: “Het gaat dus verder dan hoe hoog is de grondprijs van een vastgoed ontwikkelproject, het gaat om hoe de gebouwde omgeving functioneert en prestaties van bewoners en gebruikers stimuleert. Hoe organiseren we ontmoeting in de openbare ruimte en hoe flexibel is een gebouw. Oftewel kan het van functie veranderen? Kijk bijvoorbeeld naar de transformatie van lege winkelpanden naar huizen en lege kantorenpanden naar horecagelegenheden."

"Over 10 jaar is de wereld echt weer anders, een strategische en flexibele inzet van de gebouwde omgeving om de resilience doelstellingen te halen is de gezamenlijke uitdaging van stad en vastgoedmarkt. En daarbij vragen wij als Fakton ons dus altijd af; wat is de duurzame waarde van een project voor de mensen in de wijk? Vroeger was de opvatting dat verduurzaming alleen draait om techniek en energiemaatregelen, maar het gaat juist om verbinding: veerkracht gaat niet alleen om wat je weet, maar ook wie je kent. Samen kunnen we dit realiseren," zegt Van Ieperen.

ZoHo als pilotproject
En dat is precies wat de gemeente, woningcorporatie Havensteder en Fakton willen gaan doen bij de tenderprocedure in het Zomerhofkwartier. Deze wijk, tegenwoordig ook wel ZoHo genoemd, is een voormalig bedrijventerrein uit de jaren '50 aan de rand van het centrum van Rotterdam. Naast het Zomerhofkwartier ligt de Agniesebuurt, waar de huizen dicht op elkaar staan en er relatief weinig openbare ruimte en groen is. Sinds 2013 is de wijk aangewezen als pilotbuurt en zijn er meerdere aanpassingen gedaan om het gebied klimaatbestendig te maken, zoals het waterplein Benthemplein, het ontharden van de buitenruimte door het weghalen van overbodige parkeerplaatsen en stoeptegels om daarvoor in de plaats te vergroenen met bijvoorbeeld de Regentuin maar ook geveltuinen en een gedeelde moestuin.

Het Zomerhofkwartier in Rotterdam.

55.000 m2 programma
Fakton adviseert de gemeente en Havensteder bij de tenderprocedure. Beide partijen hebben economisch belang bij de grondwaarde, maar hun belangen strekken natuurlijk veel verder. Op de ZoHo locatie mag 55.000 m2 aan programma worden gerealiseerd. Van Ieperen: “Het moet meer worden dan alleen maar wonen, we willen hier een gedifferentieerd en geïntegreerd programma hebben waar wonen, recreëren en werken een rol speelt.” Verdere details zullen na de zomer bekend worden gemaakt, op dit moment zijn Fakton, Havensteder en de gemeente Rotterdam druk bezig de tender verder vorm te geven. Van Ieperen vervolgt: “We willen een dialoog aangaan met de markt en niet teveel voorwaarden vastleggen. We willen marktpartijen juist uitdagen hun meerwaarde te demonstreren in plaats van met oldskool vastgoedsommetjes.”

Bewijs leveren voor de toekomst
Volgens Van Ieperen levert dat ook de beste resultaten op: “We willen ervoor waken dat we als opdrachtgever een project niet zover definieert dat je in plaats van een ontwikkelopgave een bouwopgave presenteert. Daarbij moet kwaliteit leidend zijn, en in dit geval is dat resilience, niet alleen de hoogste prijs voor de grond.”

Molenaar voegt tot slot nog toe: “ZoHo is een wijk in transitie, deze tender zal daar een impuls aangeven. Tevens is het voor ons ook een mooie casus om van te leren. We zijn op zoek naar standaardisering en opschaling van resilience voor alle tenders. Het is nog geen standaardpraktijk voor de gemeente Rotterdam noch voor Fakton, dus daarom willen we dit project goed aanvliegen. Dit project zal het bewijs leveren waarmee we toekomstige partners en gemeenten kunnen overtuigen van het belang van veerkracht.”

VASTGOED JOURNAAL

Kimberly Camu