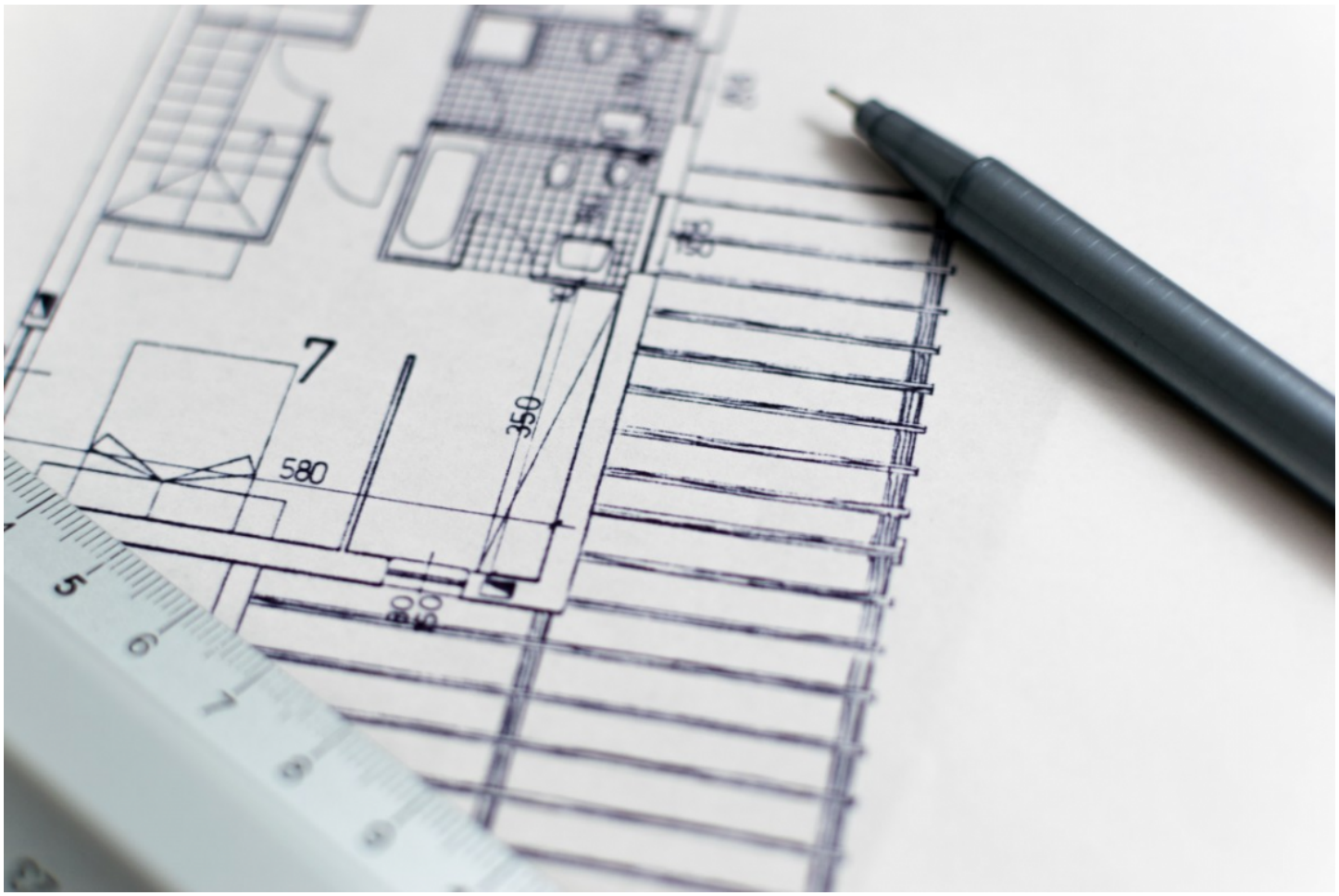
VASTGOED JOURNAAL

# Voorwoord Special Bijzondere Projecten: 'Visie, creativiteit en durf zijn sleutel tot succes'

26-03-2020 09:27




**Voor u de nieuwste special van Vastgoedjournaal met daarin een tiental interviews over het thema projectontwikkeling. Want ondanks dat de aandacht nu terecht naar de coronacrisis uitgaat, staat Nederland nog voor meer uitdagingen op het gebied van transformatie en ontwikkeling.**

Denk hierbij aan de energietransitie, het mobiliteitsvraagstuk en het vinden van genoeg bouwlocaties voor minimaal 75.000 woningen per jaar. Hoe gaat de sector daarmee om? In deze special willen we een aantal projecten voor het voetlicht brengen die de sector kan inspireren, zoals in Breda met hun 'alternatieve' versnelling of gewoon prachtige projecten zoals Y-Towers in Amsterdam, de transformatie van het Hoofdpostkantoor in Rotterdam, het woonproject van Blauwhoed in Schiedam of de herontwikkeling van Certitudo in Amersfoort.

Is er ruimte voor design of draait het alleen om vierkante meters vullen? Wat voor initiatieven zijn om de motor draaiende te houden en versnelling te realiseren? En hoe pakken kleine steden projectontwikkeling aan ten opzichte van de Randstad?

**Alternatieve versnelling**

In Breda zetten ze de versnelling erin. De gemeente heeft er echter voor gekozen geen Woondeal te sluiten met

het Rijk, maar met hun eigen alternatieve aanpak te komen. Onder de naam ‘100 dagen aanpak’ streeft Breda een verdubbeling van de geplande woningproductie na. Oftewel: tijdens de collegeperiode 2018-2022 zo’n 6.000 woningen te bouwen dan wel in harde planning te hebben. Wat voor lessen kan de sector hieruit trekken?

En bijzondere projectontwikkeling gebeurt door heel Nederland, zo blijkt uit het verhaal van De Dobbelaere. Zij vertellen over hun project in het stadje Sluis, gelegen in Zeeuws Vlaanderen. Het telt nog geen 2.500 inwoners, maar het heeft volgens de makelaar een ongekende aantrekkingskracht. Wat is de sleutel tot succes van de transformatie van het voormalige Rabobank kantoor tot een stijlvol appartementencomplex met een plint van commerciële ruimtes?

**Minister van VROM?**
Ook sprak VJ uitgebreid met Jan Fokkema, directeur van branchevereniging NEPROM, over zijn visie op de huidige stand van zaken. Ondanks dat de sector veel uitdagingen kent, is Fokkema van mening dat we niet terug moeten naar een minister van VROM. Hij pleit wel voor meer visie vanuit de sector én de overheid.

“Sinds de crisis hebben we geen gedeeld beeld meer waar we naar toegaan als Nederland. De kaarten zijn ingezet op decentralisatie van het ruimtelijke beleid, iedere gemeente staat op zichzelf. Maar met de grote opgaven van nu, zoals het bouwen van voldoende woningen maar ook infrastructuur, mobiliteit, energietransitie en klimaatadaptie is dat niet haalbaar vanuit de gemeente. Er is meer regie en sturing voor nodig vanuit het Rijk evenals financiële bemoeienis,” aldus Fokkema.

**Visie en creativiteit**
Niet alleen NEPROM, maar ook Blauwhoed pleit voor meer visie en creativiteit. Zo vertellen over hun nieuwste project in Schiedam, waarbij ze door de gemeente zijn uitgedaagd om met hun eigen plannen te komen in plaats van dat de opdracht al helemaal was ‘dichtgetimmerd’. Met hun woonproject SMAAK wil de ontwikkelaar een icoon neerzetten dat geïnspireerd is door de Schiedamse molens en tevens 75 woningen toevoegt aan de binnenstad. Hoe pakken zij deze ontwikkeling aan?

**Design en durf**
Er zijn ook partijen die nu juist kansen zien in Nederland, zoals het Duitse Union Investment. De belegger en investment manager is al langere tijd actief in ons land en heeft al een portefeuille van circa €2 miljard in Nederland. Maar met hun project Y-Towers gaan ze nu een ontwikkelrisico aan. Zij vertellen uitgebreid in hun interview waarom hun project, dat de skyline van Amsterdam-Noord flink zal opschudden, de uitgelezen kans was.

Een ander project dat zich kenmerkt door design en durf staat in Rotterdam. Projectmanager Drees & Sommer gaat hier samen met ontwikkelaar Omnam aan de slag met de transformatie van het voormalige Hoofdpostkantoor naar ‘de woonkamer voor alle Rotterdammers’. Bovenop het monumentale gebouw aan de Coolsingel wordt een iconische woontoren van 155 meter gebouwd. Hoe pak je zo’n complexe transformatie aan?

Certitudo Capital ziet kansen in Amersfoort. Nabij station Amersfoort-Schothorst gaat de beleggende ontwikkelaar een verouderd kantoorpand herontwikkelen naar een gemengd complex om te wonen en te werken. Ook is er ruimte voor horecavoorzieningen. Hiermee wil Certitudo Capital een belangrijke impuls geven aan de transformatie en modernisering van bedrijventerrein De Hoef-West.

**Projectontwikkeling buiten de gebaande paden**
Succesvolle projectontwikkeling hoeft niet alleen om huizen of kantoren te draaien, bewijzen Rick Venema en

Rick Faase van Garagepark. Met hun selfstorageparken voorzien zij in een grote behoefte en zij zijn de afgelopen jaren uitgegroeid tot marktleider van Nederland. Wat maakt opslag tot een stabiel beleggingsproduct? En zitten gemeenten op hun komst te wachten? Lees in deze special hun verhaal.

Tot slot ook nog enkele tips van Taxand. Want hoewel de bandbreedte waarbinnen belastingadviseurs kunnen opereren door strengere EU-regelgeving is geslonken, zijn er nog altijd veel beslismomenten waarop de belastingadviseur voor vastgoedpartijen het verschil kan maken. Timing, vorm en snelheid zijn daarin bepalend.

Kortom, stuk voor stuk artikelen die u vast zullen inspireren. En wanneer u wenst te reageren: we horen het graag! U kunt reageren op redactie@vastgoedjournaal.nl. Ik wens u veel leesplezier.

**Kimberly Camu**
**Journalist Vastgoedjournaal**

Kimberly Camu