

J.Th. Blok, voorzitter Neprom, over projectontwikkeling:

‘Mooi, complex en uitdagend’

‘De projectontwikkelaar moet zich gaan afvragen welke bijdrage hij kan leveren aan de toekomstige positie van Nederland in Europa. Hij moet een visie ontwikkelen om vanuit gebieden naar gebouwen te kijken.’ Dat vindt J.Th. Blok, de nieuwe en zeer energieke voorzitter van de Neprom. Een gesprek met hem.

Zoals bekend is de Neprom een organisatie waarin Nederlandse projectontwikkelaars verenigd zijn, ruim vijftig in getal. De heer Blok, sinds september vorig jaar voorzitter van de Neprom, is in het dagelijks leven directeur van ERA Bouw BV in Zoetermeer. ‘Onder de leden van de Neprom tref je de grotere projectontwikkelaars’, schetst de heer Blok. ‘De Neprom is een belangenbehartigende instantie. De voornaamste rol is die van gesprekspartner van de overheid. We hebben een compacte en slagvaardige organisatie: een actief bestuur en een zeer actief bureau, dat drie medewerkers telt en in Voorburg is gevestigd.’

VINEX

Na deze korte profielschets gaat de heer Blok snel over naar een aantal actuele kwesties, waaronder de VINEX en de crisis in de kantorenmarkt. Allereerst de VINEX. ‘Door de VINEX zijn wij projectontwikkelaars nu in een interessante fase van ons vak aangeland’, constateert de heer Blok. ‘De ruimtelijke ordening van na de oorlog stond in het teken van de volkshuisvesting. Met de komst van de VINEX is dat veranderd. Interessant van de VINEX is het integrale karakter: wonen, werken, recreëren en mobiliteit in de context van het zorgvuldig omgaan met schaarse ruimte en het versterken

van de positie van Nederland in Europa, door het versterken van de steden.’ Over de visie achter de VINEX is de heer Blok zeer te spreken. ‘Door het integrale karakter is er sprake van een lange-termijnvisie op de wijze hoe ruimtelijke vernieuwing de positie van Nederland kan versterken.’ En ruimtelijke vernieuwing is het gebied waarop projectontwikkelaars actief zijn. Los van de visie achter Vinex wordt nu ook duidelijk welke belangrijke bijdrage projectontwikkelaars kunnen leveren aan de toekomst van Nederland. ‘De toegevoegde waarde van projectontwikkeling als branche wordt hiermee duidelijk zichtbaar.’

Mobiliteit

Mobiliteit is een kernbegrip in de VINEX. Door een helder locatiebeleid moet onder meer het woon-werkverkeer worden beperkt. Daarnaast moet er voor woon-werkverkeer hoogwaardig openbaar vervoer worden gecreëerd. Het ontwikkelen van nieuwe locaties moet gepaard gaan met de aanleg van goede infrastructuur, met veel aandacht voor aantrekkelijk openbaar vervoer. Juist over die infrastructuur maakt de heer Blok zich zorgen. ‘Het sluiten van uitvoeringsconvenanten op regionaal niveau loopt veel vertraging op. Daarbij spelen de kosten van hoogwaardig openbaar vervoer een

belangrijke rol. De overheid trekt voor deze diepte-investering het geld niet uit, waardoor zij achterblijft in de doelstellingen die zij zelf in de VINEX heeft gesteld. Daar maken wij ons als Neprom ernstige zorgen over.’ ‘Het duurt allemaal te lang’, vindt de heer Blok. ‘We stevenen regelrecht af op een vertraging in de woningbouwproductie door het niet op tijd gereed zijn van locaties. En dat is buitengewoon jammer, omdat de huidige goede woningmarkt ons in staat stelt om duurzame woongebieden te realiseren. Woonwijken met een langere levensduur, zoals het hoort in een land waar ruimte schaars is.’

Woonprodukten

Kanttekeningen maakt de heer Blok ook bij de plannen van verschillende stedelijke vernieuwingslocaties. ‘Ik ben een groot voorstander van de versterking van de positie van de steden door onder meer een grotere pluriformiteit in het woningaanbod. Op veel nieuwe bouwlocaties is sprake van gestapelde bouw. Te weinig grondgebonden woningen voor gezinnen, die voor de stad van belang zijn, staat haaks op dat pluriforme aanbod.’ Duidelijke punten van kritiek op de uitvoering van de VINEX, zoals ze hier worden gedeponereerd door de heer Blok. Wat overigens niet wil zeggen dat hij de VINEX op zich bekritiseert. Integendeel. ‘De VINEX is door zijn integrale karakter, met mobiliteit als uitgangspunt, een goede diepte-investering.’ Het zit hem met name in het probleem van de infrastructuur, die

niet in de pas loopt met ontwikkeling van de locaties. Gelukkig zijn er ook voorbeelden van hoe het wel goed kan, weet de heer Blok. ‘Neem de Kop van Zuid, in Rotterdam. Daar is, vooruitlopend aan het opstarten van bouwprojecten, geïnvesteerd in infrastructuur. Een nieuwe brug, een metrostation. Dat is de juiste manier.’

Overheid

Uiteraard kaarten Neprom-voorzitter Blok en de zijnen al deze kwesties regelmatig aan in gesprekken met overheid en politiek. ‘De Neprom wordt door overheid en politiek als serieuze gesprekspartner gezien. Zo voeren we intensief overleg over de uitvoeringsconvenanten, de integrale aanpak en de continuïteit in de uitvoering van de VINEX.’ De verhoudingen tussen overheid en Neprom zijn de laatste jaren sterk verbeterd, vindt de heer Blok. ‘Er wordt beter naar elkaar geluisterd. Er worden minder karikaturen van elkaar gemaakt.’ De heer Blok, nu werkzaam in het bedrijfsleven, weet wat de overheid betreft ook ‘van de hoed en de rand’. Hij is vijf jaar werkzaam geweest bij het Grondbedrijf van de gemeente Rotterdam, het huidige OBR. ‘Daar heb ik geleerd hoe de overheid functioneert. Er is ten onrechte weinig wederzijds begrip geweest tussen overheid en bedrijfsleven. Vanuit het bedrijfsleven is er weinig waardering geweest voor bestuurders en ambtenaren. Dat is niet terecht, vind ik, en gelukkig komt daar langzamerhand verandering in.’

Kantoorleegstand

Praten met de overheid mag dan een goede zaak zijn, de drie miljoen m² lege kantoren krijg je daarmee niet volgepraat. Wat dat betreft staat projectontwikkeland Nederland er toch niet fraai voor, vragen we de heer Blok. ‘Het is een probleem’, beaamt hij. ‘Deels te wijten aan de toestand van de economie en deels te



‘Door de VINEX zijn wij projectontwikkelaars in een interessante fase van ons vak aangeland’, aldus de heer J.Th. Blok. ‘De toegevoegde waarde van projectontwikkeling als branche wordt nu duidelijk zichtbaar.’

wijten aan de kwaliteit van de leegstaande kantoorgebouwen. Herbestemming kan een goede optie zijn. Je ziet ook dat het hier en daar gebeurt. Zo zijn er lege kantoorpanden die een onderwijsbestemming krijgen. Of tot studentenflat omgebouwd worden.’ De gebruikersmarkt voor kantoorgebouwen is drastisch geslonken. Toch ziet de heer Blok lichtpuntjes. ‘Ik merk dat er toch weer vragers opduiken in de markt. Maar een ander soort vragers. Ging het vroeger vooral om het uiterlijk van het gebouw, nu speelt een totaal andere vraag. Namelijk hoe een kantoorgebouw kan bijdragen aan de produktiviteit van de gebruikers. Kortom, huisvesting als bedrijfsmiddel. Daarbij spelen andere criteria dan die tot nu toe hebben gespeeld. En het vraagt een heel

ander soort kennis van de ontwikkelaars en ontwerpers. Kennis die nog in de kinderschoenen staat, maar die volop in ontwikkeling zal komen.’

Kwaliteitsnormen

De leegstaande kantoorgebouwen zijn verlaten omdat ze verruild zijn voor een andere locatie of omdat bedrijven hun personeelsbestand moesten inkrimpen. ‘Probleem is dat een deel van de panden die nu leeg staan niet meer voldoet aan de huidige door gebruikers gestelde normen’, vindt de heer Blok. ‘Ze hebben de verkeerde afmeting, de verkeerde kwaliteit of staan op de verkeerde locatie. De markt laat deze gebouwen links liggen.’ Maar de gebouwen zijn toch door projectontwikkelaars neergezet, vooral ook in de jaren ‘80? Is dit het

gevolg van te veel bouw voor eigen risico, vragen we de heer Blok. Deze ontkent dat stellig. ‘Nee, zeker niet. In de jaren ‘70 werd veel op risico gebouwd, dat klopt. Maar in de jaren ‘80 was dat niet het geval. Dat is een misvatting. De aanwas van kantoorgebouwen in de jaren ‘80 ging gelijk op met het ontstaan en de groei van nieuwe bedrijven. Vrijwel alle gebouwen waren meteen goed bezet. Echter, veel bedrijven zijn ingekrompen of zelfs helemaal verdwenen. Bijvoorbeeld in de automatiseringsbranche. De kantorenleegstand is vooral daarvan een gevolg en niet zozeer een gevolg van speculatief bouwen.’

Versneld afschrijven

Hoe het ook zij, de leegstand is een feit. Herbestemming is een optie, maar veel gebouwen staan nog voor een te hoge waarde te boek om ze ingrijpend te verbouwen. ‘Versneld afschrijven kan een oplossing zijn’, aldus de heer Blok. ‘Dan wordt het sneller aantrekkelijk om te herinvesteren. De overheid zou hieraan moeten meewerken. Ik vind

het belangrijk dat de overheid niet passief blijft toekijken. De kans bestaat dat door de leegstand bepaalde gebieden gaan verpauperen en dat is een slechte zaak.’ De heer Blok ziet de overheid als een belangrijke partij, in alle opzichten. ‘We zitten in een periode, waarin de privatiseringsgedachte hoogtij viert. Ik ben van mening dat zaken die van de overheid door het bedrijfsleven kunnen worden overgenomen, ook overgenomen moeten worden. Maar er zijn grenzen. Vooral op het gebied van ruimtelijke ordening in een dichtbevolkt land als Nederland, waar ruimte schaars is, dicht ik de overheid een belangrijke regisseursrol toe. Een overheid als regisseur, die wel op tijd en serieus de private sector bij haar voornemens betreft.’

Uitdaging

‘Het boeiende van deze tijd is’, filosofeert de heer Blok, ‘dat er veel veranderingen tegelijkertijd plaatsvinden. Was vroeger vooral de woningbouw de motor achter de ruimtelijke ordening, nu spelen er

vele factoren mee. De markt wordt daarmee minder voorspelbaar. Daar moeten we aan wennen en het neemt risico’s met zich mee. Maar het is ook een uitdaging.’ En hoe ziet de toekomst er uit voor de projectontwikkelaar? ‘De projectontwikkelaar zal zich steeds meer moeten afvragen welke toegevoegde waarde hij kan leveren. Toegevoegde waarde mede in het licht van de toekomstige positie van Nederland als sterke en aantrekkelijke regio in Europa. Hij moet een visie ontwikkelen om vanuit gebieden naar gebouwen te kijken. Projectontwikkeling is en blijft een mooi vak. Je maakt iets zeer tastbaars. Ik kan aan mijn kinderen laten zien wat ik doe, laten zien wat je als projectontwikkelaar bijdraagt aan de inrichting van Nederland. Projectontwikkeling is mooi, complex en uitdagend.’



Kop van Zuid, Rotterdam. Eerst infrastructuur, dan ontwikkelen.