

Ing. Blok ruilt
Grondbedrijf
voor directie
Era Bouw

'Bedrijfsleven laat kansen liggen door vooroordelen'

Rotterdam — „Bij de verdere ontwikkeling van Rotterdam zal het bedrijfsleven in toenemende mate een belangrijke rol spelen. Ondernemers zullen dan wel over hun instinctieve wantrouwen tegen de overheid heen moeten stappen en ze moeten ook leren het politieke circuit beter te benutten. Het bedrijfsleven is geneigd een karikatuur van de overheid te maken, en laat daardoor enorme kansen liggen.”

Dat zegt ing. J.Th. Blok (36). Hij weet waarover hij het heeft, want als geen andere was hij de afgelopen jaren in staat aan beide zijden een 'kijkje in de keuken te nemen'.

In 1980 werd Ko Blok aangesteld als hoofd van de afdeling gronduitgifte van Grondbedrijf in Rotterdam na een bliksemcarrière in het bedrijfsleven — na zijn opleiding aan de TH-bouwkunde en Nijenrode was Blok achtereenvolgens werkzaam bij Van der Vliet-Wernink, Ballast Nedam en Van Eesteren — om nu na vijf jaar terug te keren naar het vrije bedrijf als adjunct-directeur bij Era Bouw in Zoetermeer.

In zijn functie bij het Grondbedrijf was hij de afgelopen vijf jaar de gesprekspartner van talloze beleggers en projectontwikkelaars. Elk spraakmakend project in Rotterdam van de Oude Haven en het Weena tot Centrum-Oost passeerde zijn bureau.

Het enthousiasme straalt aan alle kanten van Blok af als hij over Rotterdam spreekt. „Wat in Rotterdam gebeurt, is onnederlands. Rotterdam is de enige stad in ons land die z'n centrum op eigentijdse wijze kan invullen. Je ziet aan de bebouwing, maar ook aan het publiek dat je nu weer tegenkomt in de stad, dat Rotterdam van een verzameling grote dorpen op weg is een metropool te worden van internationale allure. Ik ken geen stad in Europa die zo'n boeiende ontwikkeling doormaakt.”

Dat weerhoudt hem echter niet om op het hoogtepunt van die ontwikkeling eruit te stappen. „Ja, dat is waar. Ik heb dit werk ook ontzettend fijn gevonden. Maar één van de mindere leuke kanten van een overheidsorganisatie is, dat ze een groot deel van de tijd met zichzelf bezig is. Daar ben ik op den duur geen vent voor. Ik moet dan steeds een stap terug doen in m'n enthousiasme.”

„In de tweede plaats vind ik het leuk om een spoor van tevreden klanten achter te laten, en dat is in het bedrijfsleven toch wat gemakkelijker dan hier. Wanneer er een klant naar Capelle gaat, dan hoor je mij niet zeggen 'dat hoort nou éénmaal bij het vak'. Néé, daar kan ik me mateloos over opwinden. En dat gaat op een gegeven moment kietelen.”

Reorganisatie

Blok werd in 1980 het Grondbedrijf binnengehaald om de beleggers terug te halen naar Rotterdam („het kwam er zo ongeveer op neer dat beleggers toen nul komma nul gulden investeerden in de stad”) en mee te helpen bij de reorganisatie van het Grondbedrijf.

Het wantrouwen binnen het Grondbedrijf tegen het bedrijfsleven moest worden doorbroken. De ambtenaren moesten marktgericht gaan functioneren.

Het wantrouwen werd volgens Blok ook gevoed door onkunde. „We hebben de mensen toen getraind in projectontwikkeling en vastgoedkennis. Dat betekent dat de mensen nu dezelfde taal spreken als de klanten die hier komen. Je ziet nu dat het Grondbedrijf Rotterdam een factor in de onroerendgoedmarkt is geworden. We worden nu als professio-

door Willem Nettinga

nele mensen gezien. Dat is heel wat waard in dit vak. Het kost je bijna niets aan investering en de output is werkelijk enorm.”

Ook intern ging het bedrijf anders functioneren. „De mensen moesten meer betrokken worden bij het totale proces. Eén van de eerste dingen die ik heb gedaan, is ervoor zorgen, dat elke klant die hier binnenkomt een projectbegeleider krijgt toegewezen, die hem van A tot met Z bijstaat, zodat de klant niet van het ene loket naar het andere wordt gestuurd.”

Een andere punt van kritiek was dat de gemeenteraad nauwelijks inzicht had in de kapitaalstromen binnen het Grondbedrijf. Een gevoelig punt is dat er sinds 1974 geen goedkeurend accountantsverklaringen over de jaarrekeningen van het bedrijf konden worden gegeven.

Blok: „Ik vind het volstrekt terecht dat daar kritiek op is. Bij een bedrijf, waar je als gemeenschap zoveel in geïnvesteerd hebt en dat zo belangrijk is voor je ruimtelijke ordening, vind ik het volstrekt logisch dat de raad eist, dat hij goed geïnformeerd wordt over wat er hier in huis gebeurt. Men heeft zich hier alleen verkeken op het werk dat dat met zich meebrengt. Het hele financiële verhaal vanaf 1950 is nu gereconstrueerd. Daar werd jarenlang te optimistisch over gedacht. Het verhaal van de geldstromen binnen dit bedrijf - en dan hoeft het echt niet over elke stuiver te hebben - moet controlebaar zijn. Ik ben ervan overtuigd dat na de herstructurering men daar de komende jaren geen problemen meer mee zal hebben.”

Het, feit dat het Grondbedrijf deze maand (over z'n jaarrekening '83) voor het eerst wel een goedkeurende accountantsverklaring kreeg, lijkt de woorden van Blok te bevestigen.

Verstandhouding

De laatste jaren is er een duidelijk



• Ko Blok: 'Bedrijfsleven moet over wantrouwen tegen overheid heenstappen'.

ke verbetering gekomen in de verstandhouding tussen gemeente en bedrijfsleven. De ontwikkeling van de binnenstad is de laatste jaren uitstekend op gang gekomen en de toekomst van Centrum-Oost ziet er na enige aanloopmoeilijkheden, veelbelovend uit.

Investeren in Rotterdam is weer aantrekkelijk geworden. Manhave bouwt een nieuw luxueus winkelcomplex aan de Kruiskade. Het grootste particuliere pensioenfonds in Nederland, de PGGM, staat op het punt een kwart miljard gulden te investeren in een complex met woningen, kantoren, winkels, een hotel en last but not least het Rotterdamse casino. In Centrum-Oost investeren vier bedrijven - Brown Boveri, Dura, Mees & Zoonen (ABN) en Nationale Nederlanden - samen rond de honderd miljoen gulden in nieuwe vestigingen.

Niettemin laat het bedrijfsleven volgens Blok nog veel kansen in Rotterdam liggen, omdat men niet weet hoe men met de overheid moet omgaan. In wezen dus hetzelfde probleem als wat Blok in 1980 bij het Grondbedrijf aantrof. „Bedrijven weten vaak waanzinnig veel van hun markten, daar stoppen ze veel tijd in, maar ze vergeten gewoon andere omgevingsfactoren waar ook veel mogelijkheden in zitten. Men - en dat heb ik het vooral over de kleine en middelgrote ondernemingen - is bang voor de politiek. Als je ziet hoe professioneel en inventief bewoners in de stadsvernieuwing gebruik maken van de politiek en de mogelijkheden van de democratie, dan snap ik niet dat ondernemers dat niet kunnen.”

Samenwerking

In het buitenland is men op dit gebied vaak een stuk verder. Het beroemde Parijse stadsdeel 'La Defense' werd ontwikkeld door de 'Société Mixte', een samenwerkingsverband van overheid en bedrijfsleven. Amerika en Engeland kennen soortgelijke samenwerkingsverbanden. „Eén keer ben ik echt jaloers geweest. Dat was in Houston, waar overheid en bedrijfsleven samen een

stichting voor city marketing hadden opgezet, bemand met uiterst professionele marketingmensen die hun sporen in het bedrijfsleven hadden verdiend. Uitgangspunt was dat het een wederzijds belang is dat het goed gaat met de stad.”

Dat kan in Rotterdam ook, zegt Blok met overtuiging. „Je ziet het aan de haven. Daar doen we het wel en als we dan onze stad moeten 'verkoop' of onze bedrijfsterrainen, dan hebben we daar eigenlijk nog nauwelijks over nagedacht. Ik ken genoeg ondernemers die hiervoor te porren zijn.”

Geen uitverkoop

Dat bekend overigens niet, benadrukt Blok, dat de overheid uitverkoop moeten houden bij het bedrijfsleven. „Ik vind de manier waarop wij het Weena ontwikkelen, locatie voor locatie en niet gebonden aan één partij, in de Nederlandse verhoudingen de beste manier was. Sommige professionals in het onroerend goed, waarmee wij spreken, vinden het waanzinnig dat we aan het Weena woningen neerzetten. Dat vind ik nou absolute nonsens. Voor het functioneren van de binnenstad is het van levensbelang dat er daar goede woningen zijn. Aan de andere kant moet je de woningbouw ook weer niet tot dogma verheffen, door ze overal maar coute que coute neer te zetten.”

Vooruit uit de plannen voor de binnenstad blijkt dat Rotterdam de mensen met midden- en hogere inkomens heronddekt heeft. „Het probleem was, dat de stadsvernieuwing zoveel aandacht en energie opslokte, dat vergeten werd naar die inkomensgroepen te kijken. Een hele slechte zaak, vind ik. Een stad kan niet functioneren als de bevolkingsofbouw niet evenwichtig is. Als de koopkracht wegvloeit, komt je kern-winkelapparaat in moeilijkheden, je krijgt problemen in je uitgaansgelegenheden en tal van andere voorzieningen worden aangetast.”

Dat is nu aan het veranderen. Zelfs bij diensten als Stadontwikkeling en Volkshuisvesting zie je nu volgens Blok dat er marktgericht gedacht wordt.

In de binnenstad liggen volgens Blok nog tal van mogelijkheden. Maar hij is er ook van overtuigd, dat sommige plannen over vijf jaar op de „tentoonstelling nooit gebouwd in Nederland” zullen staan. Blok: „Zo'n plan als de 'Ponskaart', en ook wel enkele andere plannen, daarvan weet je dat ze in die vorm niet zullen worden uitgevoerd.”

Wat betreft de 'Ponskaart' meent hij dat te lang is vastgehouden aan het concept zoals dat samen met het ABP was ontwikkeld. „De fout van ons was, dat we met dat concept de boer zijn opgegaan. Wat je nu moet doen is de heleboel van tafel halen en de vraag naar woningen, zoals die in

de Ponskaart waren gepland, opnieuw vormgeven, op een manier die ook financieel haalbaar is.”

Dat er uiteindelijk een hoog gebouw komt, waarin gewoond zal worden, daarvan is Blok overtuigd. Hoe hoog en in welke verhouding van kantoren en woningen valt volgens hem nu nog niet te zeggen.

Hoge verwachtingen heeft Blok ook van Rotterdam-Oost. „Er lag een prima infrastructuur om van dat gebied een uitstekend stadsdeelcentrum te maken. We kregen alleen te maken met een ontzettende moeilijke marktsituatie. Nu Mees & Zoonen (ABN) en Brown Boveri zich daar ook gaan vestigen is wat mij betreft dat gebied gered.”

Een ander gebied met goede potentiële mogelijkheden is volgens Blok het gebied Spaanspolder, het nieuwe bedrijventerrein Oost-Abtspolder en de luchthaven. Als je kans ziet dat gebied als

één produkt te marketen, dan liggen daar enorme kansen.

Zestienhoven wordt nooit een tweede Schiphol, maar je moet het er wel nadrukkelijk bij betrekken. De combinatie van scheepvaart, wegtransport, van railvervoer en luchtvracht, daar kun je geweldige dingen mee doen.”

Zo'n mogelijkheid is bijvoorbeeld een modern bedrijvenpark met goed geoutilleerde gebouwen in een aantrekkelijke groene omgeving die goed beheerd wordt. „Dan moet je niet direct aan 'high tech' denken. Sinds de commissie Wagner schijnen bestuurders met een high-techsyndroom te lopen.

De Rotterdamse haven trekt een bepaald type bedrijvigheid aan. Er wordt nu nog teveel direct doorgevoerd. Maar er zijn mogelijkheden om dingen hier te assembleren of halfabrikaten te maken. Denk eens aan de handelsfunctie die daar bij hoort.

Rotterdam kan dan nog veel meer poort van Europa worden. Neem ITT, die nu al zijn in- en uitgaand vervoer in Europa via Rotterdam laat lopen. Daar zitten de mogelijkheden. Daar moet je ook een gebied als de Oost-Abtspolder, en met name ook de luchthaven bij betrekken.”

Rotterdam is hard opweg de eigen identiteit te ontwikkelen, die ze lange tijd volgens Blok zo node gemist heeft. Die nieuwe identiteit valt af te lezen aan onder andere de ontwikkeling van de binnenstad. „De fout van Rotterdam was, dat er veel te veel gekeken werd naar wat andere deden. Dat moest dan hier ook. Dat is natuurlijk onzin. Je moet je niet meten aan bijvoorbeeld Amsterdam. Je moet een overtuiging krijgen voor een produkt dat bij je gebied past, en dat mag je dan best nadrukkelijk aan de man brengen. Rotterdam is niet af, en dat geeft juist enorme kansen voor de toekomst.”