



AFSCHEID VAN BLOK & REUS

In deze editie twee interviews van onze medewerker Anne Bodzinga. Gesprekken met twee mannen die onlangs afscheid hebben genomen van het vak: Ko Blok en Carel de Reus. De een na 23 jaar bij ERA, de ander na een indrukwekkende loopbaan bij overheid en de vastgoedsector en wellicht het meest bekend als het gezicht van Johan Matser. Bodzinga kent beide heren van nabij. Hij laat ze aan het woord over hun meesterwerk, de sector, duurzaamheid en de crisis. En hun toekomst.

AFSCHEID VAN KO BLOK, TOPMAN VAN ERA BOUW

BLOK & KO

KO BLOK HEEFT EEN LANGE, VEELZIJDIGE LOOPBAAN AFGESLOTEN MET HET JARENLANG LEIDINGGEVEN AAN TBI-DOCHTER ERA BOUW

DOOR ANNE BODZINGA

Kootje en ik zijn vrienden. Al heel lang. We hebben veel dat ons bindt. Zo hebben we nagenoeg dezelfde opleiding. HTS en daarna Nijenrode. Ook zijn we beide getroffen door het boek van Philip Kotler: Marketing, analyses - planning - control. Eén slagzin heeft ons leven veranderd: To make profit by consumers satisfaction. Dat wilden we allebei in de bouw en vastgoedsector realiseren. Ko zijn vader was architect te Loenen a/d Vecht. Zo erfte Ko de liefde voor het bouwvak.

De middelbare schooltijd wordt, gezien Ko zijn gedrag, op diverse locaties doorlopen. Na Nijenrode wil Ko dus iets met marketing, onderbewust kiest hij voor ondernemen, niet voor de gebaande wegen. Zo wordt hij bij Bouwbedrijf Vandervliet Wermink in Amsterdam productie-trainee. Dat doet Ko 1 jaar. Maar hij wil naar de voorkant. Daar waar de klanten de vragen stellen en beleid wordt gemaakt. Daar, weet hij beslist, leer je het meest en kun je op den duur je stempel drukken op de dingen die er toe doen. Het is medio jaren zeventig. Ko solliciteert bij Ballast Nedam en wordt prompt aangenomen als marketing-coördinator Benelux, hetgeen neerkomt op acquisitie-secretaris van de Nedam. Hij wil niet naar het Midden-Oosten en dan kun je het in die tijd wel schudden als je verder wilt komen bij Ballast.

Ko zet dus maar weer een stap en nu een belangrijke. Hij gaat naar J.P. van Eesteren (OGEM) en wordt daar Hoofd Planontwikkeling en Marketing.

Wat feitelijk staat voor een statische prévorm van projectontwikkeling. Maar Ko leert niet genoeg naar zijn zin. Het komt dan ook goed uit als Jan Doets, toen Algemeen Directeur van OBR Rotterdam, aan Ko Blok vraagt hoofd gronduitgifte te worden. Niet dat Ko erop zit te wachten ambtenaar te zijn, maar deze functie is niet mis. Hier kun je veel leren, want Rotterdam en daarmee OBR staat bol van de ruimtelijke ontwikkelingen. Ko en Jan spreken af dat Ko vijf jaar blijft. Dat is de deal.

In die tijd zet Ko zich al in voor de Neprom. In 1984 wordt hij docent bij de beroemde Neprom-cursusreeks. Dat zal hij lange tijd blijven doen. Ko richt mede Nijenrode Vastgoed op. Een professionele vriendenclub (m/v) van mensen die Nijenrode hebben gedaan en iets betekenen in Bouw en/of Vastgoed. Zo leer ik Ko kennen. We doen direct zaken. Wilma Koopwoning realiseert samen met OBR een proefproject houtskeletbouw woningen in Hoek van Holland. Bijzonder hierbij is dat - desgewenst - de woningen als casco worden geleverd en onder strenge begeleiding kunnen worden afgebouwd. In 1984 is er best wel behoefte aan dit soort constructies, want de polsstok van de meeste kopers is aan de korte kant.

Ko maakt bij OBR deel uit van een fantastisch team. Hij houdt daar goede contacten aan over - ook politiek - waar hij later als voorzitter van de Neprom nog veel aan zal hebben. In 1986 is de vijf jaar ten einde en Lense Koopmans - oud OGEM-topman - vraagt Ko terug te keren naar TBI. De heer Koopmans zit in de Raad van Bestuur van TBI en kent Ko nog uit de Van Eesteren-tijd. Via hem komt hij in contact met de directie van ERA.

En dan begint Ko aan zijn grootste opdracht: Geef ERA een consistente plaats in Bouw/Vastgoed in Nederland en doe dat zonder echte projectontwikkelingsrisico's te hoeven nemen. Want bij hoge risico's horen Bouw en Projectontwikkeling gescheiden te zijn. En ERA is een bouwbedrijf. Het gaat uiteindelijk om bouwomzet. Consistent en met een continu rendement. ERA heeft weinig focus. Haalt zijn kracht uit systeembouwen en vriendelijke klantbevordering. Ook heeft ERA een sterke binding met het personeel. Maar aan de voorkant ontbreekt visie. Daar gaat Ko aan werken. In 1988 wordt hij statutair directeur. Hij gaat zich richten op de bestaande stad, zoals de Kop van Zuid en Zuilen. Inmiddels ontwikkelt TBI zich tot een sterke aandeelhouder. Er ontstaat een kleine Holding met een grote groep zelfstan-



PROFIEL KO BLOK

Ing. J.Th. Blok (1949) studeerde aan de HTS en aan Nijenrode. Na enkele jaren bij Ballast Nedam en J.P. van Eesteren, kwam Blok bij het Gemeentelijk Grondbedrijf Rotterdam. Vervolgens kwam Blok bij ERA Bouw, eerst als adjunct-directeur en later als directievoorzitter. ERA Bouw maakt deel uit van TBI Holdings en heeft de naam inmiddels veranderd in ERA Contour



dige, gezonde bedrijven. In die sfeer floreert Ko goed. Hij is te eigenwijs om onder een baas te werken en vindt eigen ondernemer spelen te riskant. Ook dat hebben Ko en ik gemeen.

TBI heeft drie groepen: vastgoed, bouw en techniek. ERA vult een prominente plaats in de Bouwgroep in. De bedrijfsdirecties hebben een hoge mate van verantwoordelijkheid en zelfstandigheid en worden beoordeeld op rendement. Je waant je haast eigen baas. Ko propageert integratie van functies, hij gaat investeren in kennis, de klant komt duidelijk centraal en hij formeert marketingteams. We zijn inmiddels in de jaren negentig. Ko is voorzitter van de directie en is druk met sociale gebiedsontwikkeling en transformatie van wijken. ERA wordt leverancier van eindproducten. Alles in één hand: bedenken, maken en communiceren.

PORTEFEUILLE

Samen met corporaties worden wijken getransformeerd. Ook koopt ERA bestaande wooncomplexen om die opnieuw in de markt te zetten. ERA vult de orderportefeuille voor 60% door 'eigen' ontwikkelingen en de rest komt van derden door bouwacquisitie. In de toekomst wil ERA nog meer een centrale rol spelen in teams samen met grote professionele partijen, met als doel grootschalige nieuwbouw in combinatie met renovatie te realiseren. ERA heeft veel ervaring in vernieuwingsprocessen. Werkt met klantenpanels en heeft concepten voor casco-bouw. Een mooi voorbeeld hiervan is Eén Blokstad in Rotterdam. Eén van de leukste projecten vindt Ko Le Medi, de Mediterrane buurt Bospolder in Rotterdam-West. Hier wonen nu hoogopgeleide, jon-

ge mensen volgens een concept van Marokkaanse architectuur. Zo wordt een achterstandswijk omgetoverd tot een frisse, gezellige buurt waar het leuk leven is. De afdeling Conceptontwikkeling van ERA heeft hier samen met de verantwoordelijke mensen van Com.wonen en Woonbron de basis gelegd voor een zeer succesvol plan. Sleutel was een veel sterkere differentiatie aan te durven dan tot nu toe in dit soort situaties gebruikelijk was. Doorbreek conventies, denk evoluerend. Dat is ook marketing. Broodnodig in deze moeilijke tijden!

Dan vraag ik Ko waarom hij het 23 jaar heeft uitgehouden bij ERA. Ko antwoordt direct: essentieel is de vrijheid en de verantwoordelijkheid. Je wordt helemaal voor vol aangezien als bedrijfsdirecteur. En natuurlijk heb ik ook headhunters aan de deur gehad. Maar ik heb ze allemaal aan de deur laten staan. Want ERA is mij op

PROFIEL ANNE BODZINGA

Anne Bodzinga (1947) interviewt voor PropertyNL een aantal grootheden uit bouw- en vastgoed. Hij doet dat op persoonlijke wijze tijdens een lunch met generatiegenoten die hem tijdens zijn carrière bijzonder hebben getroffen. Bodzinga nam in 2008 vervoegd afscheid als voorzitter van BPF Bouwinvest, de vastgoedonderneming van het bedrijfspensioenfonds voor de Bouwnijverheid waar hij 12 jaar had gewerkt. Na posities bij onder meer Van Egteren en Wilma Groep kwam hij via Slokker in 1994 bij het Woningfonds van ABP, nu Vesteda. In 1996 kwam hij bij BPF Bouwinvest.



het lijf geschreven. De cultuur, de kennis en de kunde en de maakbaarheid daardoor van nieuwe dingen. Jonge mensen opleiden. Talent ontwikkelen. Zonder veel geld en gronden op inhoud en creativiteit aan de bak komen. Dat is de uitdaging. We investeren veel in mensen. We hebben een brede relatiekring en laten graag onze successen zien. Ook vinden we het heel nuttig om met allerlei partijen te praten over problemen en oplossingen. Zowel met studenten als met de politiek. En alles daartussenin.

**Hij is 60 jaar en stopt met zijn levenswerk.
Hij heeft ERA gebracht waar het nu staat plus
nog wat latente krachten om te overleven**

VIJF UUR OP

Een zware tijd heeft Ko gehad toen hij voorzitter was van de Neprom van 1993 tot 1996. Toen had ik twee banen, zegt hij. Het was in die tijd dat hij zijn beroemde dagindeling instelde. Om vijf uur opstaan om de dag voor te bereiden. Om acht uur op kantoor en om elf uur naar bed. In het weekend wel de nodige aandacht voor zijn vrouw en drie dochters. Dat is ook voorwaarde voor het goed functioneren bij ERA. Ko is met recht trots op ERA. Op de inhoud, het menselijk en financieel rendement en op de toekomstwaarde. Want de tijd is niet best. Het is griezelig te zien hoe snel waardes verdampen. Hoe het vertrouwen in verbetering afneemt. En daarom is ERA er trots op dat TBI akkoord is gegaan met de bouw van een nieuw ERA-kantoor. Op basis van een door ERA aangeleverd concept en programma van eisen, dat samen ontwikkeld is met buro Veldhoen (ook TBI) wordt de gehele ontwikkeling en bouw uitbesteed aan TBI-bedrijven. Het kantoor wordt een voorbeeld voor het nieuwe werken. Bij het realisatieproces staat goed opdrachtgeverschap centraal. Ko gaat ervan uit dat als het kantoor wordt betrokken Nederland zeker weer

in de lift zit. Ik zeg tegen Ko dat ze daar maar snel moeten bouwen.

Duurzaamheid betekent voor Ko mooie, sterke gebouwen in veilige en schone gebieden. Dat bereik je met goede integrale stedenbouw en ingetogen architectuur. Dat gaat lang mee en is dus superduurzaam. Integriteit is een verworvenheid. Dat komt voort uit je cultuur. Bij ons is wel eens gerommeld. Dat lossen we op onze manier op. Je moet ook van situaties willen leren. De processen moeten naar boven komen. Zichtbaar worden. We doen niet zo aan relatiemarketing. We houden het eenvoudig. Mensen laten zien wat en hoe we het doen. Discussiëren over belangrijke onderwerpen met voor ons belangrijke partijen. Natuurlijk hebben we ook codes en vertrouwensmensen. En de directie wil een goed voorbeeld zijn en aangeven hoe het moet bij dit soort dingen.

Ko heeft afscheid genomen van ERA en zijn drukke leven. Hij is 60 jaar en stopt met zijn levenswerk. Hij heeft ERA gebracht waar het nu staat plus nog wat latente krachten om te overleven. TBI mag trots zijn op ERA en op Ko en zijn mensen.

Ko wordt de eerste maanden interim-museumdirecteur van het Havenmuseum Rotterdam. Een van zijn grootste hobby's. Hij bezit zelf een historisch binnenvaartschip en een vrachtwagen uit lang vervlogen tijden. Ko zet zich in voor het mobiele erfgoed. Hij gaat zich zeker bezig houden met het vak en met cultuur. Maar voor 1 september 2009 doet hij geen uitspraken over dit onderwerp.

Op 5 maart 2009 neemt Ko in de Cruise terminal te Rotterdam groots afscheid van ERA temidden van de nationale bouw- en vastgoedwereld. De gemeente Rotterdam eert Ko met de Johan van der Veeken penning voor zijn inspanningen op economisch vlak. Ko deelt boeken uit over ERA en de naoorlogse bouw. Zelf geredigeerd en met een persoonlijke noot voor iedere relatie. Dan, op het hoogtepunt van de happening verlaat Ko plotseling met een historische stoomsleepboot de bijeenkomst, verdwijnt achter de horizon en laat zijn gasten eenzaam achter. Binnenkort keert Ko terug als Blok & Ko, de man die van ERA een A-merk maakte. ■