

Fact.

Nr.4 • 2009
Magazine voor de
relaties van Deloitte

VASTGOEDSPECIAL



Peter van Rossum,
CFO Unibail Rodamco:
"De financiële markten
zijn weer geopend"

Robin Hoytema van Konijnenburg
Group Finance Director Heineken:
"Wij benchmarken ons eigen
onroerend goed"

Rijksbouwmeester
Liesbeth van der Pol:
"Nederland is
beeldschoon"

Deloitte.

Tekst: Eric van den Berg

Fotografie: Jiri Büller

Vóór de schoonheid, tégen de verrommeling

Als Rijksbouwmeester Liesbeth van der Pol het land doorkruist en om zich heen kijkt, valt het haar elke keer weer op: “Nederland is zo on-waar-schijn-lijk mooi. Beeldschoon.”

Twee dagen per week werkt ze op haar eigen bureau Dok Architecten, aan het Entrepotdok in Amsterdam; drie dagen per week is ze Rijksbouwmeester, huizend in het ‘atelier’ bij het ministerie van VROM in Den Haag. Van der Pol zit dus vaak in de auto, op de route Amsterdam-Den Haag en vice versa. En dan glijdt het platteland naast de snelweg aan haar voorbij. Het silhouet van een dorp of een stad in de verte... “Je hebt daar echt geen schilderij voor nodig. Dat hebben we hier gewoon. Het is overal.”

>>

>> 'Nederland is niet lelijk'

Als ze alle drukte bij elkaar optelt, blijft er per week maar één dag over voor haar zelf. "Dan zeil ik of fiets ik. Dat heb ik nodig." Want druk en gehaast is ze. Ze komt, ze gaat, ze leest, ze overlegt, ze staat in de file. "Maar ik probeer het allemaal 'strak' te plannen", zegt ze aan een tafel in haar Haagse kantoor, terwijl ze meteen maar een broodje eet. "Dat is architecten eigen, denk ik. En je moet ook strikt zijn als Rijksbouwmeester. Anders lukt het echt niet." Ze slaat met de hand op tafel om dat te benadrukken. Van der Pol (50) volgde ruim een jaar geleden Mels Crouwel op als Rijksbouwmeester. In die functie ziet ze toe op het rijksarchitectuurbeleid. Ze adviseert de directeur-generaal van de Rijksgebouwendienst en de minister van Wonen, Wijken en Integratie. Ze houdt de kwaliteit in de gaten van allerhande projecten; dat kan variëren van de Zuidas, het Rijksmuseum, rijksmonumenten, tot de huisvesting van ministeries in Den Haag.

voorgangers hebben het al op de agenda gezet: we zijn tégen verrommeling. We moeten het land niet verder laten vollopen. Ik wil het nu een positieve draai geven: ik ben vóór de schoonheid."

Onder die boom werd ik verliefd

Van der Pol zal niet snel aangeven welk gebouw, welke wijk of welk bedrijventerrein ze werkelijk heel lelijk vindt. Het stigmatiseert. Het gaat haar niet enkel om de buitenkant van gebouwen; hoe passen ze in de omgeving? En ze wil niet onbedoeld burgers beledigen die al hun hele leven in die ene wijk wonen. Bovendien, de begrippen 'lelijk' en 'verrommeling' zijn relatief. "Verrommeling kan een bedrijventerrein naast de snelweg zijn, maar ook een slecht onderhouden park, een verkeerd gesitueerd gebouw of vuil op straat. Het is maar net wat je zelf als storend ervaart." Liever gaat ze in op hoe kan worden voorkomen dat het nog eens gebeurt, dat de grens tussen stad en platteland verder

"We waren vooral bezig met procedures. Architecten stonden meer voor de rechtbank dan achter de tekentafel"

Van der Pol is verder voorzitter van het College van Rijksadviseurs: dat orgaan geeft de regering advies over (landschaps)architectuur, infrastructuur en cultureel erfgoed.

Ze vindt het een hectische, maar prachtige functie. Ze heeft het gevoel dat ze als Rijksbouwmeester de volgende stap kan zetten. "Jarenlang ging het over de verrommeling van Nederland, over hoe lelijk alles is geworden. Nederland is niet lelijk. Mels Crouwel en zijn

vervaagt. Opdat we gezamenlijk iets moois kunnen bouwen. Het antwoord, even simpel als doeltreffend: de dialoog. "We moeten weer echt met elkaar praten. En naar elkaar luisteren. Niet alleen naar architecten of planners, maar naar iedereen, ook naar bedrijven en burgers. Ieder is op zijn manier een specialist. Een architect kan een gebouw ontwerpen – dat is een specialist. Maar ook een gewone burger, zoals jij en ik, kan een specialist zijn. Je hoort echte verhalen, luister

daarnaar. Wat voor jou een hoopje oud roest is, kan voor een ander heel belangrijk zijn. 'Mijn vader heeft daar nog gewerkt', hoor je dan. Of: 'Blij dat dat stukje groen blijft. Onder die boom ben ik ooit verliefd geworden'. Die niet-tastbare verhalen brengen je dicht bij de werkelijke betekenis van gebouwen en buurten."

Crisis leidt tot bezinning

Het is natuurlijk een open deur, erkent Van der Pol, 'meer samenwerken', maar het is ook de werkelijkheid. "We hebben decennialang langs elkaar heen gewerkt, zijn van elkaar afgedreven. Iedereen bleef maar bouwen. Dat was goed, dat hoorde bij die tijd, we wilden iedereen een warm en gezellig huis bieden, en toen dachten we dat we overall moesten en konden uitbreiden. We hebben niet genoeg stilgestaan bij de gevolgen voor het landschap. Duurzaamheid had geen urgentie. We waren vooral bezig met procedures. Architecten stonden meer voor de rechtbank dan achter de tekentafel." Het blijft niet enkel bij woorden. De huidige crisis heeft de geesten rijp gemaakt voor het platform 'Nederland wordt anders', waarvan Van der Pol een van de initiatiefnemers is. Een heel divers gezelschap buigt zich daarin over het nieuwe elan in de inrichting van het land. Onder hen de ministeries van VROM, WWI en OCW, de vereniging van woningcorporatie Aedes, de vereniging van projectontwikkelaars NEPROM, de TU's van Delft en Eindhoven, het Stimuleringsfonds voor Architectuur, de gemeenten Rotterdam, Den Haag en Utrecht. Ook architecten en stedenbouwkundige bureaus hebben zich aangesloten. "Iedereen zit bij elkaar", jubelt Van der Pol. "Jong en oud, gemeenten en ontwikkelaars, gerenommeerde en beginnende architecten zitten samen om de tafel. Dat is toch geweldig? We kunnen nu echt gezamenlijk kijken naar wat belangrijk is. We voelen de urgentie van de duurzame inrichting van het land heel diep. Vragen die we vroeger vergaten, komen weer aan bod: hoeveel willen we in de auto zitten, wat doen we met de drukte in de binnenstad? Dat alles is bepalend voor de architectuur en de infrastructuur." Er is nu ook tijd voor, zegt Van der Pol. Want het is crisis. "We maken een pas



Liesbeth van der Pol (1959) werd geboren in Amsterdam. Vestigde zich kort na haar afstuderen aan de TU Delft in 1989 als zelfstandig architect. In 1992 won ze de Charlotte Köhler Prijs voor architectuur en in 1993 de Rotterdam-Maaskantprijs voor jonge architecten. In 2008 volgde ze Mels Crouwel op als Rijksbouwmeester. Liesbeth van der Pol ontwierp onder andere de woontorens De Rooie Donders in Almere, Aquartis in Amsterdam, de witte villa's in Den Bosch, de waterkrachtkoppelingcentrale in Utrecht. Ze tekende voor de vernieuwing Scheepvaartmuseum Amsterdam (verwachte eindoplevering in 2011) en het masterplan Waalfront, Nijmegen (einddatum 2025).

Liesbeth van der Pol woont samen met architect Herman Zeinstra. Ze hebben een zoon.

op de plaats." Er wordt nu veel minder gebouwd. Zo'n vijfduizend architecten (dertig procent) hebben hun baan verloren. "Het is onvoorstelbaar dat er een crisis voor nodig is om tot bezinning te komen. Deze time-out moeten we goed gebruiken. Laten we dit omzetten in iets positiefs. Nadenken. Stapje terug. Niets zal meer zal hetzelfde zijn als vroeger. Dat weet je nu al."

Met minder geld lukt het ook

De crisis zal ook, meer dan ooit, de vraag oproepen: waar gaan we ons geld aan besteden? "Er is minder geld, maar ook met minder geld moet het lukken. De vraag is wat we willen uitgeven aan stenen en wat aan



“Een ‘creatieve stad’, op het vroegere Philipsterrein: monumentale gebouwen krijgen een woon-, werk- of cultuurfunctie”

>> groen? Kijk naar nieuwbouwwijken: daar heb je altijd het probleem dat het zo lang duurt voor die kleine bomen groot zijn. Misschien moeten we meer investeren in groen. Ook een boom is veel waard.” Alles draait om karakter, wat Van der Pol betreft. En dat kan in een boom zitten, een fabriek, een schoolgebouw, een kerktoeren; elementen die ze graag ‘gevonden voorwerpen’ noemt. “Die moet je koesteren, dat zijn de karakteristieken van een wijk. Daarmee ga je dan aan de slag als ontwerper.”

Goed voorbeeld vindt Van der Pol de woonbuurt op het GWL-terrein in Amsterdam-West, het voormalige terrein van de Gemeente Waterleidingen. Twaalf jaar geleden is daar een ecologisch verantwoorde wijk verzezen: zes hectare, autovrij, veel groen. Oude gebouwen zijn behouden gebleven, zoals de watertoren en het machinepompgebouw, waarin nu het Grand Café Amsterdam huist. “Dat is toch een geweldig ontwerp van Adriaan Geuze. Als je in die buurt wilde wonen, moest je kiezen: hoe belangrijk vind ik het om een auto te hebben? Je kunt daar maar moeilijk parkeren, het binnenterrein is autovrij en dus ook meteen kindvriendelijk. En voor iedereen is er een stukje groen. Wat je ermee doet, maakt niet uit. Je kunt er je sla verbouwen, je kunt er op een bankje zitten of je kunt het aan je buurman geven. Hier is echt aan de leefbaarheid gedacht.” Andere wijk waar oud en nieuw elkaar ontmoeten: Strijp-S in Eindhoven. Hier wordt gebouwd aan een ‘creatieve stad’, op een gebied dat vroeger bij Philips hoorde. Monumentale gebouwen

krijgen een woon-, werk- of cultuurfunctie: De Hoge Rug, het Glasgebouw, het NatLab, de Machinekamer, het Ketelhuis. “Het is goed historie te behouden”, aldus Van der Pol. “We hoeven niet per sé de stad verder uit te breiden. Ga uit van wat je al hebt. We hebben zo veel waar we nieuwe dingen mee kunnen doen. Soms zien we het alleen niet. We moeten weer goed leren kijken.” ●



Het favoriete gebouw van Rijksbouwmeester Liesbeth van der Pol is Radio Kootwijk van architect Julius Maria Luthmann. “Adembenemend, op de stilste en donkerste plek van Nederland. Groot, leeg en ongelooflijk prachtig. Een kathedraal op het zand, onze eigen Taj Mahal.”

Groot grond bezit

Met 500.000 hectare in eigendom – vergelijkbaar met de oppervlakte van de provincie Gelderland – is de rijksoverheid grootgrondbezitter. Haar gronden vertegenwoordigen een waarde van maar liefst circa zeventig miljard euro. Sinds enige jaren is een rijksontwikkelingsbedrijf dan ook bezig ervoor te zorgen dat het rijk slagvaardiger en actiever wordt op de grondmarkt. Ook de provincies zijn de laatste jaren steeds actiever op het terrein van gebiedsontwikkeling. In toenemende mate wordt geprobeerd de kosten van infrastructuur en natuuraanleg (groen/blauw) te dekken door grondopbrengsten uit gebiedsontwikkelingen. Traditioneel is gebiedsontwikkeling echter het domein van de gemeenten. Alle gemeenten tezamen hebben circa tien miljard euro aan onderhanden werk op hun balans staan, met de bedoeling die kosten weer goed te maken uit toekomstige verkoopopbrengsten van bouwrijpe kavels. Gemeenten zijn inmiddels financieel ‘verslaafd’ geraakt aan deze inkomsten, die vaak tussen de tien en twintig procent van de totale baten in de begroting belopen. Dit nog los van de apparaatskosten die in toenemende mate op de pof zijn gezet (geactiveerd) met het idee dat die kosten terugverdiend worden uit de toekomstige opbrengsten. Het is evident dat de toegenomen risico’s in project- en gebiedsontwikkeling, en de gevolgen van de prijsontwikkeling van vastgoed nu ook zichtbaar worden bij de overheid. Gemeenten zullen cold turkey moeten afkicken van hun financiële verslaving aan grondopbrengsten. Uitgaande van de genoemde tien miljard euro bij gemeenten, levert alleen al een jaar planvertraging door de huidige marktomstandigheden circa vijfhonderd miljoen euro extra rentekosten op. Ook de overheid merkt dat projectontwikkeling niet zonder risico’s gaat. Infrastructuurprojecten dreigen hierdoor ook stil te vallen. Symptomatisch hiervoor is bijvoorbeeld de Amsterdamse Zuidas. Anderzijds hebben gebiedsontwikkelingen veelal een doorlooptijd van tien tot vijftien jaar en is er geen enkele reden alles stil te laten vallen – zeker niet daar, waar een structurele behoefte bestaat aan extra woningen, bedrijfsterreinen en groen-, natuur- en recreatiegebieden. Nu de overheid in grotere mate zelf belanghebbend is geworden bij gebiedsontwikkelingen, kan meer druk ontstaan op bundeling van geld, grond, procedures en sectorale belangen, wat noodzakelijk is voor succesvolle gebiedsontwikkeling. Veel overheden en overheidslagen zijn in de afgelopen decennia gaan meepraten over gebiedsontwikkeling, wat niet altijd tot meer slagvaardigheid heeft geleid. Toegenomen financiële belangen kunnen in de huidige situatie misschien wel helpen zaken eerder vlot te trekken. Waar de pijn vroeger zat bij projectontwikkelaars en de overheid kon afwachten tot de markt weer aantrok, is die overheid nu zelf in grotere mate belanghebbend en daardoor mogelijk meer geneigd samen met projectontwikkelaars naar oplossingen te zoeken. Daarbij geldt wellicht een Russisch spreekwoord: ‘Hoe lang een minuut duurt, hangt ervan af aan welke kant van de wc-deur je staat’. De hoge nood in de huidige vastgoedcrisis ontstaat inmiddels ook bij veel overheden. En was het niet zo dat onder druk alles vloeibaar wordt? ●



Frank ten Have is partner bij Deloitte, Real Estate Advisory

“Hoe lang een minuut duurt, hangt ervan af aan welke kant van de wc-deur je staat”



Het favoriete gebouw van Frank ten Have is de Sint-Pieter in Rome. “De overweldigende grandeur, ruimte, rijke details, voorafgegaan en omgeven door een prachtig plein. Daarbij voelt een mens zich nederig, stil én verheven.”