

Projectontwikkelaars merken dat hun beroepsgroep door het diepste punt van de crisis heen is. Dat stelde Neprom-voorzitter Wienke Bodewes in zijn openingsspeech tijdens de Dag van de Projectontwikkeling, die half mei in het congrescentrum van de Brabanthallen in Den Bosch werd gehouden. Innovatieve ondernemers inspireerden de ontwikkelaars in hun zoektocht naar nieuwe verdienmodellen. DOOR JOHANNES VAN BENTUM

Ontwikkelaars zoeken weg omhoog met innovatie

Het was de derde keer dat deze dag over projectontwikkeling, kortweg DVDP genoemd, werd gehouden. Twee jaar geleden werd de dag georganiseerd om ontwikkelaars en bij ontwikkeling betrokken partijen iets positiefs te kunnen bieden en te inspireren. 'De geluiden vanuit de Neprom-gelederen zijn voorzichtig positief, stelde Bodewes. Hij riep de aanwezigen op zich meer op eindgebruikers te richten. 'Wij moeten ons als sector sterker willen verbinden aan de behoeften van de burger en de gemeenschap. Daar ligt het antwoord op de vraag hoe wij kunnen bijdragen aan het 'gebouwde geluk' van die burger.'

Nieuwe verdienmodellen

In het ochtendprogramma vertelden drie innovatieve ondernemers over hun zoektocht naar nieuwe verdienmodellen. Directielid Heleen Herbert van Heijmans Civiel vertelde over de bijzondere samenwerkingen die haar bedrijf aangaat om tot nieuwe producten te komen. Zo werkte Heijmans samen met kunstenaar Daan Roosegaarde aan de ontwikkeling van lichtgevende lijnen op het wegdek. Zij pleitte ervoor nieuwe ideeën te delen, in plaats van de kaarten tegen de borst te houden. De grote media-aandacht voor innovaties als de warmte terugwinnende rioolbuis of de verplaatsbare, tijdelijke woning Heijmans One, heeft haar verbaasd. 'Dat was geen vooropgezet plan, maar pure bijvangst.'

Community manager Vincent Ariëns van Seats2Meet

ziet een ingrijpende verandering in de maatschappij van bezit naar gebruik. 'Alles bestaat al en internet maakt het vindbaar. Dat maakt dat wij dingen op slimme manieren kunnen gaan delen.' Bijvoorbeeld stoelen in een restaurant die maar twee uur per dag in gebruik zijn. Daaruit is het idee voor Seat2Meet ontstaan, dat mensen een werkplek biedt, plus de kans op toevallige ontmoetingen die inspireren. Om de kans op relevante ontmoetingen te vergroten, biedt de boekingsite ook inzicht in de specialismen die in dezelfde werkruimte aanwezig zijn.

Frustratie

Conceptontwikkelaar Job Keja – ex-TCN en oprichter van Skonk – vertelde het verhaal van Baut, zijn tijdelijke restaurant in de voormalige Parool-toren aan de Amsterdamse Wibautstraat. Het restaurant is ontstaan uit de frustratie dat veel concepten in de planfase sneuvelen. 'Ik wilde zelf ook eens iets uitvoeren. Baut is een evenement, zoals De Parade, maar dan met zeeën van tijd – namelijk twee jaar'. Met een investering van 380.000 euro boekt zijn restaurant nu een omzet van 3 miljoen euro per jaar. Inmiddels is de popup-ondernemer in onderhandeling over een regulier huurcontract. Het restaurant Baut van Keja werd veelvuldig aangehaald als voorbeeld in de sessie over transformatie, georganiseerd door Heijmans Vastgoed en herbestemmingscollectief voor monumenten Ozive. Volgens dat bureau staan 10.000 monumenten leeg, met een



Het ouderdomspak laat zien hoe niet-fitte ouderen zich door de openbare ruimte en hun woning begeven.



Wienke Bodewes: 'Ontwikkelaars moeten zich meer verbinden aan behoeften van burger en gemeenschap.'

vloeroppervlak van 2 miljoen vierkante meter. Elke dag komt daar een leegstaande boerderij bij, elke twee weken een kerk en elke maand een klooster. Bij het herbestemmen van monumenten spelen ondernemers een cruciale rol, zoals bij restaurant Baut of hotel-restaurant Villa Augustus in Dordrecht.

Directeur Harwil de Jonge van Heijmans Vastgoed presenteerde onder andere zijn aanpak bij de herontwikkeling van het GZG-terrein in Den Bosch. Ondernemers kunnen hier tijdelijk ruimte gebruiken, in afwachting van een definitieve herbestemming. Eén van die ondernemers is Petra Janssen van Studio Boot, een designersduo dat een tijdelijk restaurant in een deel van het voormalige ziekenhuis heeft ingericht. In het interieur zijn materialen uit het ziekenhuis verwerkt. Zo is de spoelbak in de bar het badje waarin een groot deel van de Bosschenaren kort na de geboorte is gewassen. Tafels in het restaurant zijn gemaakt van brancards. 'De horeca-ondernemers betalen geen huur. Daar staat tegenover dat wij in alle bladen staan, een ware explosie aan gratis publiciteit', zei De Jonge.

Financiering

Wellicht de meest verrassende innovatie was afkomstig van AM. De ontwikkelaar gaat via een internetportal hypotheek aanbieden van Syntrus Achmea, Delta Lloyd, NN en Conservatrix. AM richt daartoe met internetplatform Frozn het online hypotheekbedrijf hetkangewoon.nl op. Niet alleen de nieuwbouwwoningen van AM en moederbedrijf BAM kunnen via het nieuwe platform worden gefinancierd. Ook bestaande woningen en nieuwbouwwoningen van andere ontwikkelaars kunnen via het internetportal aan een hypotheeklening worden gekoppeld. Woningkopers kunnen via het nieuwe bedrijf sneller en goedkoper hypotheekoffertes via internet verstrekt krijgen, aldus AM.

In de lunchpauze hadden ontwikkelaars en andere geïnteresseerden de mogelijkheid te ervaren hoe het is om te vergrijzen. De Neprom haalde een zogeheten ouderdomspak naar Nederland, dat jongeren laat voelen hoe het is om oud en gebrekkig te zijn. Het pak, een Duitse uitvinding, weegt 20 kilo en bestaat uit enkelvervaarders, knieverstijvers, ellebooggewichten, een lichaamsvest, handschoenen die de bloedtoevoer naar de vingers afknellen, een troebele bril en een geluiddempende koptelefoon. In het sterk vergrijzende Duitsland gebruiken woningcorporaties en gemeenten het simulatiepak. In Nederland zal in 2030 het aandeel 65-plussers zijn opgelopen tot bijna een kwart van de bevolking. 'Het pak is specifiek bedoeld om te laten zien hoe niet-fitte ouderen zich door de openbare ruimte en hun woning begeven. Ook wij moeten ons hierop voorbereiden', aldus Gert-Jan Hospers, docent economische geografie aan de Universiteit Twente.