

ACHTERGROND

PROFESSIONALISERING / TAXATIES / ASRE

Emeritus prof. drs. Pé Kohnstamm (76) neemt definitief afscheid van de vastgoedsector. In het najaar van 2002 sprak hij al zijn afscheidsrede uit als de eerste hoogleraar Vastgoedkunde aan de Universiteit van Amsterdam. Daarna ging hij met een breed pallet aan vastgoedgerelateerde activiteiten door: als commissaris, als deskundige, als adviseur van onder meer Vastgoedmarkt en na 20 jaar ook als columnist in het vakblad. Het vindt het welletjes. **RUUD DE WIT**

‘Ja, er is leven na het vastgoed’

W e hebben afgesproken in het Hilton Amsterdam. Als we aanschuiven aan een tafeltje op het terras, moeten we beiden om hetzelfde lachen. ‘Barretje’ Hilton is onder meer bekend geworden als de plek waar de boven- en onderwereld – ook in het vastgoed – elkaar ontmoetten. Pé Kohnstamm: ‘Misschien is dat mijn meest verkeerde inschatting geweest in mijn loopbaan van 43 jaar in het vastgoed. Ik heb lang gedacht dat gebrek aan integriteit een zaak was van de free riders, het niet-institutionele deel van de vastgoedbranche. Ik wist dat het in de jaren ‘70/’80 niet ongebruikelijk was dat mensen werden geféteerd met gratis kleine verbouwingen en reises. Maar dat er ook sprake was van het ‘grote graaien’, waarbij miljoenen guldens en euro’s onrechtmatig werden binnengehaald, stond ver van mijn bed. De Klimop-affaire heeft me de ogen geopend. Integriteit – of het gebrek daaraan – heeft niets met institutioneel of privaat te maken. Het is een gegeven voor de totale branche. Ik denk wel dat er na de Klimop-affaire veel verbeterd is. Compliance, code of conduct-regels, toezichthouders, dat is allemaal nadrukkelijk veranderd. Voor institutionele partijen is het ook doorslaggevend geweest dat de waarderingsgrondslag van het vastgoed in portefeuilles is veranderd van historische kostprijs naar marktwaarde. Daardoor wordt veel sneller duidelijk dat er te duur is ingekocht of te laag is verkocht. Tenders en competities maken het geheel veel transparanter dan alleen maar gunnen.’

Stuursamenskinst

In zijn afscheidinterview als de eerste hoogleraar Vastgoedkunde aan de Universiteit van Amsterdam, na dertien jaar het professoraat te hebben bekleed, stelde hij in een interview met Vastgoedmarkt in oktober 2002 vast, dat ‘er een andere stuursamenskinst nodig’ was in de sector. Met andere woorden: Kohnstamm wilde niet langer meer vastgoedkapitein zijn. Terugkijkend moet

hij toegeven dat juist de periode na zijn afscheid als hoogleraar en het beëindigen van zijn adviseurschap bij de Neprom een minstens zo inspirerende nieuwe levensfase heeft opgeleverd. ‘Mij heeft het een grote voldoening gegeven om de afgelopen veertien jaar te kunnen werken als commissaris, toezichthouder, adviseur en deskundige. Concreet betekende dat commissariaten bij onder meer Eurindustrial, Moes Bouwbedrijven, AM en Ecorys en het voorzitterschap bij de Vereniging Aegon. Ik heb een aantal zaken als rechtbankdeskundige gedaan, zoals in de schadeprocedure van Chipshol versus Luchthaven Schiphol. Ik ben ook als deskundige opgetreden in een paar integriteitonderzoeken. Veel van mijn werkzaamheden vonden plaats op de scheidingslijn tussen privaat en publiek. Tot 2007 was ik voorzitter van de ROZ. Verder ben ik nog steeds voorzitter van het Centraal College van Deskundigen van VastgoedCert. In die capaciteit heb ik op de achtergrond geholpen om het aparte register voor vastgoedtaxateurs NRVt op te richten. Hopelijk volgt hierna de totstandkoming van één register voor vastgoedmakelaars in Nederland. De periode na mijn terugtreden als hoogleraar Vastgoedkunde heb ik als zeer inspirerend ervaren.’

Verdiensten

De verdiensten van Pé Kohnstamm worden breed erkend door de vastgoedsector. Maar het beste worden ze verwoord door zijn vriend Dirk Rompelman, oprichter en de eerste hoofdredacteur van Vastgoedmarkt, de publicatie die al meer dan 42 jaar de ontwikkelingen in het commercieel vastgoed covert. Rompelman: ‘Pé heeft een enorme bijdrage geleverd aan de professionalisering van de vastgoedsector. Door zijn adviseurschap in tijden dat het moeilijk ging met het blad, door zijn inhoudelijke bijdragen en ook door zijn jarenlange columns. Als het ware vanuit het niets heeft hij de postdoctorale opleiding vastgoedkunde aan de Universiteit van Amsterdam, de huidige ASRE, vormgegeven. Daarmee heeft hij een unieke invloed uitgeoefend

op de professionalisering van de vastgoedsector in ons land. De oprichting van de Stichting voor Beleggings- en Vastgoedkunde SBV, later omgedoopt in ASRE, was vooral een reactie op de door Vastgoedmarkt gesignaleerde brain drain die tijdens de vastgoedcrisis in de jaren ‘80 plaatsvond. Hele managementstaven werden toen ontslagen en van onder op kwam er geen aanvulling. Er dreigde dus ook een ‘gap’ te ontstaan in de opvolging van bestaand management. Daarnaast ontstond door de start van de opleiding voor het eerst een situatie waarbij de verschillende disciplines in het vastgoed – ontwikkelaars, beleggers,

Ik schat dat de komst van de SVB/ASRE een vliegwiel-effect heeft gehad

financiers, vastgoedadviseurs, de corporatiewereld en de relevante overheid instanties – nauw met elkaar in contact werden gebracht. Voor die tijd gebeurde dat nauwelijks of niet en bleef elke discipline in zijn eigen omgeving vastzitten. Er vond dus wat Vastgoedmarkt toen noemde voor het eerst een ‘osmose’ plaats tussen de verschillende onderdelen van de onroerend goed sector. Pé heeft bij dit proces een doorslaggevende rol gespeeld.’ Een betere omschrijving van het belang van Kohnstamm voor de vastgoedsector is er niet te geven. Kohnstamm zelf is even zo positief over zijn vriend Rompelman: ‘Zonder Dirk zou de vastgoedsector er anders uitzien. ‘Zijn’ Vastgoedmarkt is ruim dertig jaar het enige nieuwsmedium voor de sector geweest. Als je als marktpartij ook maar iets wilde doen, dan moest je bij Vastgoedmarkt zijn. Met het blad heeft hij de

eerste aanzet gegeven tot dataverzameling, iets waar de markt al lang niet meer zonder kan. Een Neprom of een IVBN zouden zonder hem en Vastgoedmarkt niet zo hebben bestaan en hetzelfde geldt voor de SBV/ASRE.’ Rompelman hoort, in de ogen van Kohnstamm, tot een select groepje van mannen die de afgelopen veertig jaar een stempel hebben gezet op de sector. ‘Voor mij zijn dat verder Waling Koning, toenmalig directeur van Wilma Nederland waar ik een belangrijk deel van mijn vastgoedloopbaan werkzaam ben geweest, en de begin deze zomer overleden André de Bock die de eerste ceo was van het nu teloor gegane ING Real Estate maar die vooral zijn sporen heeft verdiend bij Nationale Nederlanden Vastgoed. Maar ook iemand als Cor van Zadelhoff. Ik weet dat iedereen een mening heeft over Cor. Maar buiten kijf staat dat hij een enorme impact heeft gehad op de ontwikkeling naar een professionele vastgoedsector en dan met name de makelaardij zoals wij die nu kennen.’

Pé Kohnstamm is tot 2007, dus tot ruimschoots na zijn vertrek bij de ASRE, voorzitter geweest van de ROZ (Raad voor Onroerende Zaken) en de Stichting ROZ Vastgoedindex. Gelukkig is hij niet met de positie die de huidige ROZ bekleedt. ‘De ROZ is altijd een belangrijk advieslichaam voor de overheid geweest, maar is door de oprichting van specifieke belangenorganisaties als IVBN en Neprom van kleur veranderd. Van ‘club’ voor institutionele vastgoedbeleggers, waarbij ook andere geïnteresseerde partijen mochten aanzitten, is het lange tijd een platform geweest voor de hele branche in al haar verscheidenheid. Maar ik constateer dat al die belangengroepen vooral individueel, op eigen houtje en ad hoc opereren. Dat is op zich geen probleem, maar ik mis de interactie en dat is van levensbelang voor de sector. In 2012 hebben Rompelman en ik al eens een oproep gedaan in Vastgoedmarkt om tot een doeltreffende samenwerking te komen tussen de verschillende partijen die samen de vastgoedsector vormen, met als

doel een effectiever communicatie richting toezichthouders en politiek. De IVBN en de Neprom lieten echter weten dat die versmelting tot één belangenorganisatie er niet zou komen ‘vanwege de tegengestelde belangen, niet alleen naar de marktkant, maar ook aan de kant van de overheid, de politiek en de toezichthouders.’ Nu, bijna vijf jaar later, herhaalt Kohnstamm zijn oproep: de ROZ als koepel moet opnieuw tot leven worden gebracht. ‘Ik vind het onbestaanbaar dat de vastgoedsector in brede zin geen actieve overkoepelende belangenbehartiging kent. Ook op ministerieel niveau zie je de verbrokkeling. Er is niet eens meer een ministerie van VROM. Issues als milieu en infrastructuur worden totaal verkaveld. De vastgoedsector gaat daarin mee en spreekt al lang niet meer met één mond.’

Crisis

Terugkijkend op zijn lange vastgoedloopbaan noemt hij een aantal belangrijke en ingrijpende ontwikkelingen waarvan de schaduw nog altijd aanwezig is. ‘Ik denk dat de crisis in de jaren ‘79 tot en met ‘82 van de vorige eeuw, die vooral de woningbouw raakte, een diepe uitwerking heeft gehad. Die crisis is in Nederland misschien nog wel ingrijpend geweest dan de vastgoedcrisis die in 2008 ons land, Europa en de hele wereld in zijn greep kreeg en waaruit we ons langzaam beginnen te ontworstelen. Die crisis kwam er feitelijk op neer dat er veel te veel koopwoningen in de markt waren gezet die onverkoopbaar bleken, waardoor met name de ontwikkelaars en vastgoedfinanciers dreigden om te vallen. Mede door Waling Koning, die zich namens de Neprom sterk heeft gemaakt voor de omzetting van koop naar huur, is uiteindelijk het faillissement van ontwikkelaars en het omvallen van vastgoedfinanciers en hypotheekbanken beperkt gebleven.’

Vinex-wijken

Een tweede punt noemt Kohnstamm de beslissing van het kabinet Lubbers II in 1986 – en dan met name staatssecretaris Gerrit Brox – om de publiek-private



Pé Kohnstamm: ‘Vanaf afstand blijf ik zeker volgen wat er allemaal in het vastgoed gebeurt.’ Foto: Toussaint Kluiters / United Photos

samenwerking in de ruimtelijke ordening handen en voeten te geven. ‘1988 was het jaar van de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening (VINO), die de aanzet gaf tot de Vinex-wijken. Dat leidde ook tot belangrijke pps-ontwikkelingen als in Maastricht – Céramique – en Amersfoort – Stadshart – maar ook tot intensievere contacten tussen marktpartijen en de verschillende overheden. Die interactie is voor onze ruimtelijke ordening altijd cruciaal gebleven, ook al is daar door de schandalen van de afgelopen decennia tijdelijk de klad in gekomen.’ De Vinex-wijken zijn inmiddels vrijwel alle uitontwikkeld maar er is nog steeds een dringende vraag naar nieuwe woningproducten. Ziet Kohnstamm de noodzaak

voor een nieuwe Nota voor de Ruimtelijke ordening om opnieuw Vinex-wijken mogelijk te maken? ‘Ik denk het niet, zeker niet op de schaal van dertig jaar geleden. Maar aan de randen van de grote steden, zeker in de Randstad, zullen nieuwe woningontwikkelingen noodzakelijk zijn. Maar wat zeker blijft, is de vraag naar het woningproduct zelf. Na de Tweede Wereldoorlog hebben we lange tijd maar twee woningstaken ontwikkeld: een appartement van rond de 70 tot 80 vierkante meter en grondgebonden eengezinswoningen. Een aantal jaren geleden pas is de doorbraak begonnen met wat we ook wel stewardessenwoningen, studentenwoningen of starterswoningen noemen. Met de toename van het aantal single-

huishoudens en de veranderde vraag naar het product zelf kunnen er op dezelfde ruimte twee maal zoveel woningen worden ontwikkeld als dertig jaar geleden. Die kleinere woningen kunnen ook het beste in het stedelijk gebied worden gebouwd en dus niet in een wijk als Leidsche Rijn. Je ziet een vergelijkbare ontwikkeling in de kantorenmarkt. Door de invoering van het Nieuwe Werken en onstuimige groei van het aantal zzp’ers is de ruimtebehoefte per medewerker aanmerkelijk teruggelopen.

Een andere ontwikkeling waaraan de naam van Kohnstamm nadrukkelijk is verbonden, is de professionalisering van de opleiding tot vastgoedprofessional. ‘Ik schat dat de komst van de SVB/ASRE een

Na de Tweede Wereldoorlog hadden we lange tijd maar twee woning-smaken

vliegwieleffect heeft gehad. Op dit moment wordt 60 tot 65 procent van alle belangrijke posities in het vastgoed ingevuld door iemand met een MRE- of MRICS-opleiding.

ACHTERGROND

Daarmee hebben we toch een inhaalslag geleverd ten opzichte van de Angelsaksische landen. Als hoogleraar Vastgoedkunde heb ik me in de beginfase – met directeur Leo Uittenbogaard – primair bezig gehouden met de im- en export van kennis, met name vanuit Amerika en Engeland. Samen met het IREBS-opleidingsinstituut in het Duitse Regensburg zijn we op het continent toonaangevend, met als prettig neveneffect dat er nu op meerdere universiteiten en hogescholen in ons land ook vastgoedopleidingen worden verzorgd. De gevolgen daarvan voor de manier waarop er nu in Nederland met vastgoed wordt gewerkt, zijn onmiskenbaar.’

Is er een leven na vastgoed? Kohnstamm aarzelt niet met zijn antwoord. ‘Er is leven na het vastgoed. Ik heb eigenlijk twee carrières gehad. Ik begon bij het NBBS, het Nederlands Bureau voor Studentenbetrekkingen, een door studenten geleid reisbureau. Daarna heb ik op verzoek van Willem Dreesmann de reisbureau van V&D opgericht. Ook werd ik medirecteur bij de door V&D overgenomen touroperator Centouri en kwam in het hoofdbestuur van de branchevereniging ANVR. Ik ben pas met vastgoed in contact gekomen toen ik in 1973 overstapte naar de FGH. Ik heb beide loopbanen intensief gedeeld met mijn vrouw Barbara. Zij is mijn tweede vastgoed-ik. Alle columns, artikelen en rapporten die van mijn hand zijn gekomen, heeft zij gelezen, bijgeschaafd en van commentaar voorzien. Daarbij heeft ook een rol gespeeld dat zij in de jaren negentig met haar eigen werving- en selectiebureau veel mensen heeft geplaatst bij de SBV, Neprom en ROZ. Ik realiseer me dat dat vanwege integriteitregels tegenwoordig niet meer mogelijk zou zijn, die twee activiteiten vanuit een en hetzelfde huis te combineren. Maar toen was het iets wat iedereen accepteerde.’ Kohnstamm noemt het een voordeel dat zijn afscheid van het vastgoed geleidelijk aan is verlopen. Ik zie bij een aantal beroepssectoren en ook bij vrienden en kennissen dat mensen in een diep gat kunnen vallen als ze plots stoppen met werken. Een van de redenen waarom ik in 2002 besloot te stoppen met het hoogleraarschap, was het gegeven dat ik elke week naar huis terugkeerde met twee loodgieterassen vol met rapporten, scripties en artikelen om die gedurende het weekeinde te lezen. De buitenwereld verwachtte dat je alles wist wat er in Nederland en ver daarbuiten op het gebied van vastgoed speelde. Stoppen betekent dat je moet kunnen loslaten. Ik weet dat er inderdaad een leven is na vastgoed. Je wordt ouder en je behoeften worden anders. Dat betekent meer aandacht voor de kinderen en kleinkinderen en voor elkaar. Barbara en ik reizen nog graag en zijn altijd fervente golfers geweest. Zolang onze gezondheid dat toelaat, gaan we daar mee door. En vanaf afstand blijf ik zeker volgen wat er allemaal in het vastgoed gebeurt.’

OVER DE AUTEUR

Ruud de Wit is voormalig hoofdredacteur van Vastgoedmarkt