

Gebiedsontwikkeling

BPD ziet nieuwe mogelijkheden voor Rentmeesters NVR met de Omgevingswet

Nu de crisisjaren achter de rug zijn, neemt het bouwen weer hand over hand toe. Schattingen over het aantal te bouwen huizen lopen op tot boven de miljoen. Dus is er grond nodig. Dus zijn er rentmeesters nodig. Frans Holleman, regiodirecteur BPD Noord-Oost & Midden legt uit waarom hij het liefst zo integraal mogelijk werkt aan gebiedsontwikkeling, maar geen rentmeesters in dienst wil hebben. Een rentmeester moet met een objectieve blik zijn werk tussen partijen kunnen doen.

Wie aan projectontwikkelaars denkt, heeft waarschijnlijk de snelle jongens voor ogen die in korte tijd een woonwijk met het liefst allemaal dezelfde woningen uit de grond stampen. En daarna vertrekken ze natuurlijk weer zo snel mogelijk. Maar bij gebiedsontwikkelaar BPD (het voormalige Bouwfonds) is dat absoluut niet aan de orde, vindt regiodirecteur Frans Holleman. “Wij zijn geen bouwer maar een ontwikkelaar van projecten. Wij zien het als onze taak om duurzame oplossingen te bedenken voor het grote woningtekort, om wijken te realiseren waar mensen prettig en gezond wonen, werken en recreëren, om stedenbouwkundige vernieuwingen te realiseren.” BPD is de grootste projectontwikkelaar van Nederland. Liever praat Frans Holleman over een gebiedsontwikkelaar. Even wat kengetallen: in 2017 verkocht het bedrijf 11.500 woningen in Nederland, Frankrijk en Duitsland. Sinds de oprichting in 1946 zijn dat er al ruim 340.000 geweest. Er werken 900 mensen bij BPD in Europa en 350 daarvan in Nederland. “Als marktlieder vinden we dat we een grote maatschappelijke verantwoordelijkheid hebben. Wij voeren bijvoorbeeld eigen onderzoek uit naar de woningmarkt en de trends in de behoeften aan woningen. Deze onderzoeken geven een onderbouwd en objectief beeld van waar de lokale of regionale markt om vraagt. Zo onderzoeken we bijvoorbeeld hoe mensen hun eigen woning gebruiken. Ook schrijven we eigen visies over hoe wij denken dat de woningmarkt, steden, gebieden zich zouden kunnen ontwik-



Foto Peter van Aalst

kelen. Het is dus in eerste instantie vooral een opdracht aan onszelf: zorg voor een integrale gebiedsontwikkeling die antwoorden geeft op de toekomstige vragen en behoefte van bewoners.”

Een beetje anoniem

Om deze taken te kunnen uitvoeren, heeft BPD dus niet alleen maar projectmanagers in dienst, maar ook (stads)-ontwikkelaars die een andere achtergrond hebben dan de projectmanagers. Naast de afdeling research zijn er de gebiedsontwikkelaars, de mensen die alles

weten over duurzaamheid en milieu, over kunst en cultuur, over gebiedseconomie en over gebiedsmarketing. In verschillende fasen van een project komen de verschillende afdelingen in meer of mindere mate in beeld. Heeft BPD dan ook rentmeesters in dienst? Want er zal toch ook grond verkocht en gekocht moeten worden. Holleman: “Nee, die hebben we niet in dienst. We hebben wel al jarenlang een rentmeesterskantoor dat onze gronden beheert en verpacht. De verpachting stopt als een gebiedsontwikkeling start. De voortgang houdt de rentmeester in de gaten. Voor de crisistijd hadden we veel grond en die hebben we in de slechte tijd deels moeten verkopen. Inmiddels worden er weer gronden aangekocht in gebieden met een hoge druk op de woningmarkt en dan huren we lokale rentmeesters in. Maar ze zijn nooit in dienst bij BPD, we huren ze altijd per project in. Daar heb ik drie redenen voor. Ten eerste kan het soms handig zijn om een beetje anoniem door een gebied te gaan om te onderzoeken wat er mogelijk is. Dat kan beter door een onafhankelijk rentmeester gebeuren dan door een medewerker van BPD. Ten tweede wil ik iemand hebben die de lokale markt kent. Zeker in de beginfase van een project en we nog niet precies weten welke percelen we als eerste zouden willen aanpakken, kan zo’n rentmeester ons daar goed in adviseren. Hij kent de markt, hij weet wat er in de landbouw speelt, hij weet of er bereidheid bestaat om al dan niet te verkopen. Ik wil dus niet alleen maar prijzen voor een hectare landbouwgrond weten, maar ik wil goed onderbouwde adviezen ontvangen van zo’n rentmeester.”

“Daarnaast wil ik ingehuurde rentmeesters hebben omdat die tijdens aankoop- of verkoopgesprekken een beetje de rust kunnen bewaren. Hij moet ook de andere kant van de tafel het gevoel kunnen geven dat we echt een deal willen maken waar een ieder tevreden mee zal zijn. Bijna adviserend voor de andere kant van de tafel. De onderhandelingen kunnen in dat soort gesprekken nog weleens stevig zijn: verkopers vinden de prijs te laag, willen toch weer niet en dan toch weer wel verkopen. Een rentmeester snapt dat spel, kan daar mee omgaan en kan een beetje tussen de partijen staan en ervoor zorgen dat beide partijen tevreden naar huis kunnen. Hij kan met de andere partij meedenken over verplaatsen, over een deel verkopen, elders verder gaan, noem maar op. Ik wil altijd dat ook de andere partij tevreden kan tekenen en dat we hem niet met de rug tegen de muur zetten. Ik zie een rentmeester wel als partij die de commercie snapt maar gaat voor de lange termijn overeenkomst (duurzaam) en niet voor het snelle geld.”

Omgevingswet

Holleman denkt dat de taak van de rentmeester straks met de Omgevingswet alleen nog maar belangrijker zal kunnen worden. Gemeenten zullen meer initiatief overlaten aan marktpartijen en dus niet meer voorschrijven hoe en waar bijvoorbeeld stadsuitbreidingen zullen plaatsvinden. “Dat geeft ons meer onzekerheid en wij zullen ons ook sneller afvragen of een bepaalde aankoop wel zal gaan renderen omdat er nog geen zekerheid is over de eindbestemmingen. Mogelijk kan de allround rentmeester bij initiatieven de rol van (gebieds-)regisseur op zich nemen om een plan van draagvlak te voorzien wat een gemeente en gebiedsontwikkelaar in het kader van de Omgevingswet verder brengt. Hij kan op basis van zijn lokale kennis en verwachtingen meedenken over toekomstige ontwikkelingen. Dat zal voor ons heel waardevol zijn.”•