

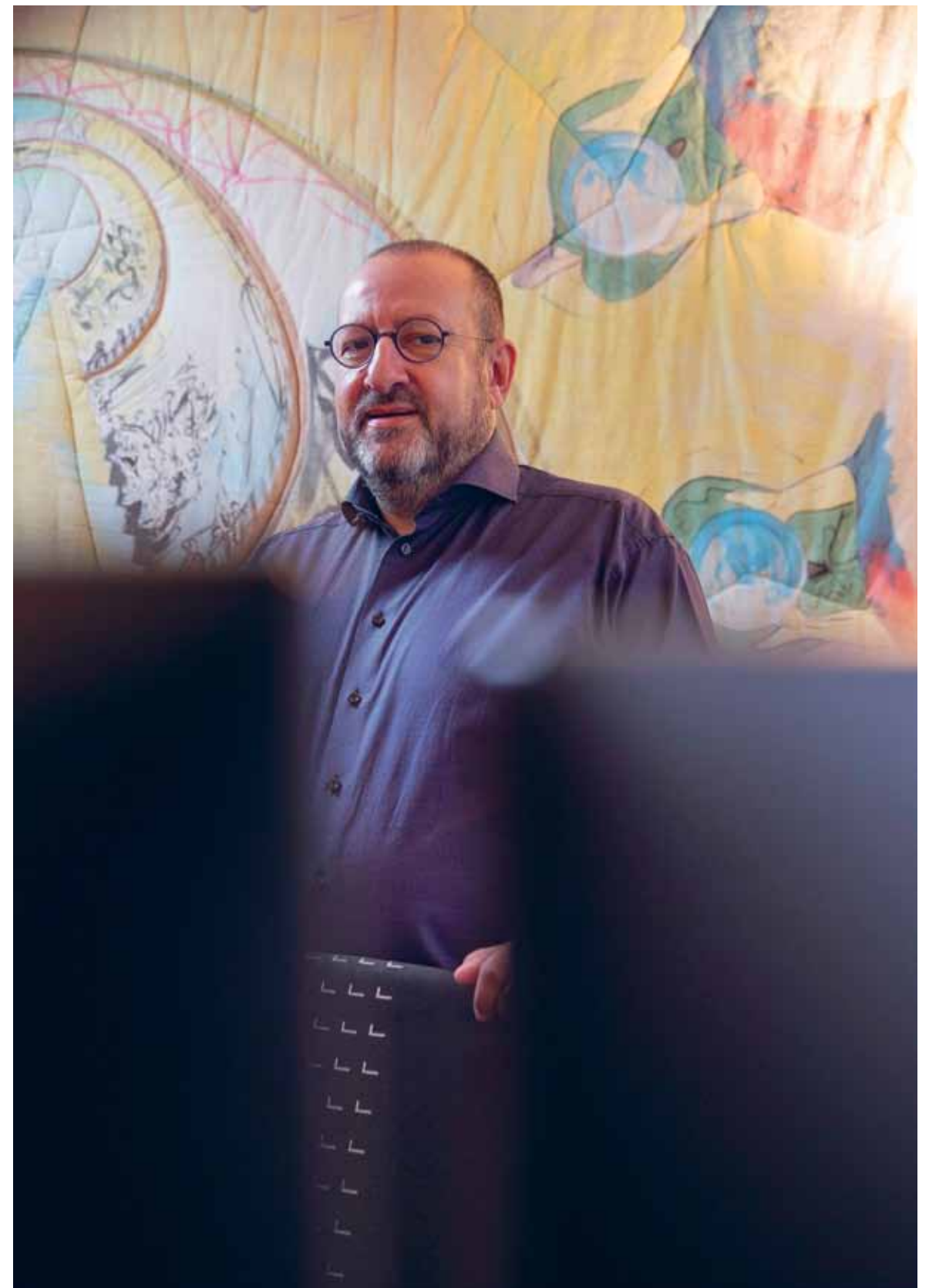
# BENNO FRIEDBERG PAKT ROL IN HELE VASTGOEDKETEN

Normaal gesproken komen advocaten in het vastgoed pas in beeld wanneer er contracten moeten worden gesloten of procedures gevoerd. **Benno Friedberg** van het Amsterdamse kantoor Friedberg & Mahn Advocaten denkt daar anders over. Hij zet zijn kennis vanaf de eerste conceptontwikkeling in.

**Benno Friedberg** heeft het vak van projectontwikkeling in Amsterdam de afgelopen decennia ingrijpend van karakter zien veranderen. ‘25 jaar geleden ging het vooral om het beheer van bestaande panden. Projectontwikkeling zoals wij die nu kennen, bestond toen nog nauwelijks.’ Met de stedelijke vernieuwing die de hoofdstad vanaf begin jaren negentig meemaakte, kwam daar verandering in. Friedberg maakte het van dichtbij mee: ‘Ik heb veel projecten in Amsterdam samen met Erik de Vlieger ontwikkeld, zoals het Ibis Hotel in Sloterdijk. Ik vond dat inspirerend: je bent creatief bezig en realiseert iets wat bijdraagt – als het goed is – aan de buurt en de stad. Dat spreekt mij enorm aan. Vastgoed wordt in Nederland op een bepaalde manier bejegend, maar ondertussen wordt er veel moois gerealiseerd. Projectontwikkeling is wel degelijk een scheppend vak.’

## IN BEWEGING KRIJGEN

Inmiddels heeft Friedberg & Mahn een uitgebreide ervaring opgebouwd in het begeleiden van de gehele vastgoedontwikkelingsketen, met Groot-Amsterdam als een van de belangrijke werkgebieden. ‘Van het eerste idee, via het contracteren van architect en aannemer tot en het bouwproces. Onze inzet daarbij is steeds om stagnatie te voorkomen en projecten verder te helpen. Want je loopt in dit land nu eenmaal tegen regels aan wanneer je een concept ontwikkelt. We waren bijvoorbeeld betrokken bij het Art’otel aan de Prins Hendrik-kade; daar wilde de gemeente in de plint graag een “publieksvriendelijke ruimte”. Een prima ambitie, maar het betreffende bestemmingsplan stond vervolgens geen inrichting met verplaatsbare elementen toe – een oplossing waar de architect mee was gekomen. Dat zie



je bij veel meer bouwwerken: de creativiteit gaat verder dan wat er formeel is toegestaan. Wij proberen daar dan beweging in te krijgen.'

#### VEROUDERD GEBOUW

Dat gemeenten niet snel kunnen opereren en processen traag verlopen, leidt er volgens Benno Friedberg toe dat projecten zo maar acht jaar onderweg zijn voordat er kan worden opgeleverd. 'Vier jaar ontwikkelen, vier jaar bouwen inclusief alle procedures. Dat is heel belemmerend en er wordt terecht over geklaagd. De wereld dendert namelijk door en daar komt dan uiteindelijk een inmiddels verouderd gebouw achteraan. Kijk naar het ministerie van BuZa in Den Haag, dat moet nu alweer verbouwd worden!'

Met ontwikkelaars denkt Friedberg daarom continu mee hoe de snelheid in processen gehouden kan worden. 'In het ontwikkelteam doen we daarvoor suggesties, dat vinden wij de *jeu* van het vak. We hebben bijvoorbeeld Snippe geadviseerd bij binnenstedelijke projecten: ga niet tegen de buurt in, maar ga juist met ze praten! Mensen hebben ideeën en willen graag betrokken worden. Door goed te luisteren en iets te doen met de suggesties voorkom je allerlei eindeloze procedures. Keihard erin gaan, heeft vaak een averechts effect. Procederen geeft alleen maar verliezers en stagnatie.'

#### GEMENGDE STAD

Kijkend naar de bouwproductie in Amsterdam constateert Friedberg dat er vooral behoefte is aan veel woningbouw, maar dat met name de combinatie van erfpacht en snel oplopende grondprijzen investeerders en consumenten afschrikt. 'Het is hier weliswaar geen Londen, maar een stad voor alleen maar de rijken zou niet goed zijn. Amsterdam staat juist bekend als de gemengde stad. We moeten betaalbaar bouwen en met veel aandacht voor duurzaamheid. Wij bepleiten dit soort zaken ook actief bij de gemeente en andere partijen. Ook dat hoort bij onze rol in de stad vinden wij; beperk je niet tot je eigen werk, maar denk mee in een breder kader. Onze opdrachtgevers vragen daar expliciet om, zij hebben geen behoefte aan hokjesdenkers.' Niet voor niets is Friedberg zelf ook lid van de raad van toezicht van het Amsterdam Museum, dat momenteel onder meer onderzoekt of er dependances in bijvoorbeeld Nieuw-West en de Bijlmermeer kunnen worden geopend. 'Dat geeft betekenis aan de buurt en zet locaties op de kaart.' ■

## 'DOOR GOED TE LUISTEREN EN IETS TE DOEN MET DE SUGGESTIES VOORKOM JE ALLERLEI EINDELOZE PROCEDURES'

#### VIJF VRAGEN AAN BENNO FRIEDBERG

WAT IS JE EERSTE HERINNERING AAN AMSTERDAM?

'Ik kom uit Amsterdam dus dat zal de zandbak in Buitenveldert zijn. Waaraan ik overigens een deel van mijn vriendenkring heb overgehouden. Een ander mooi moment: binnensluipen bij Carré waar André van Duin aan het repeteren was. Hij vond dat wel mooi.'

WAT VOND JE 10 À 15 JAAR GELEDEN VAN DE STAD? EN NU?

'We blijven in problemen denken en dat vind ik jammer. Regeren is vooruitzien, maar het lijkt alsof de stad voortdurend door allerlei zaken

wordt overvallen. Die dan met allerlei regels aan banden worden gelegd. Is dat productief?'  
WAT IS DE BELANGRIJKSTE VERANDERING?  
'Dat we een leuke, vrouwelijke burgemeester hebben gekregen. Geef haar een kans, zou ik zeggen.'  
LEUKSTE NIEUWE WINKEL?  
'Ik heb gehoord dat er een Japans warenhuis is geopend, dat wil ik graag nog zien. Ik ben wel voor kleine ondernemers en bijzondere zaakjes. Amsterdam moet niet de stad van het grootwinkelbedrijf worden.'  
FAVORIETE PUBLIC SPACE?  
'Het Amsterdamse Bos, uniek.'

