

## BOUWCONSULTING: ER BREEKT EEN NIEUW TIJDPERK AAN

In het historische pand Hof van Zevenbergen in 's-Hertogenbosch zit Bouwconsulting: al meer dan 50 jaar een ervaren projectontwikkelaar en vastgoedbelegger. Directeur **Paul van der Bijl** vertelt over 50 jaar trends en ondernemen in het vastgoed. Ook deelt hij zijn visie op de toekomst: 'Er breekt een nieuw tijdperk aan.'

### 52 JAAR BOUWCONSULTING, HOE IS DAT ZO GEKOMEN?

'Ik kom uit het 'Nelissen Van Egteren nest'. In die tijd was het merendeel van de opdrachtgevers in de woningbouw aannemer. En de aannemer, die drukte een behoorlijke stempel op de vormgeving. Ik had het plan om zelf met stedenbouwkundigen en architecten de vorm te bepalen en de aannemer te beperken tot uitsluitend de uitvoering. Met die visie startte ik in 1968 voor mezelf. In die beginjaren liepen de aannemers de deur plat. Zij kwamen bij mij voor werk en de architect en ik bepaalden hoe dat werk vorm kreeg. Dat was voor die tijd nogal vooruitstrevend. Van het woord 'development' had immers nog nooit iemand gehoord. Zo werd ik één van de eerste ontwikkelaars van Nederland.'

### HOE GING DAT, ONDERNEMEN IN HET VASTGOED IN DE JAREN '60?

'In deze 'roerige tijd' acteerde Bouwconsulting voornamelijk in de woningbouw. Een branche die in de jaren '60 volop in beweging was. De studenten aan de universiteiten en de Academie van Bouwkunst, waar ik als docent les gaf, wilden meer betrokkenheid en invloed van de uiteindelijke gebruikers. Vanuit dat protest kwam het begrip 'bewonersparticipatie' op. In die trend ging Bouwconsulting mee. Een mooi voorbeeld daarvan is de wijk Kattenbosch in Rosmalen. De bewoners richtten een stichting op die mede faciliteerde

dat eenieder de grootte en indeling van zijn woning zelf kon bepalen. Door deze vorm van deze vergaande bewonersparticipatie zijn alle woningen uniek geworden, en tevens zodanig gebouwd, dat ze eenvoudig uitgebreid kunnen worden met bijvoorbeeld een extra verdieping. Tot mijn grote opluchting, want wat een karwei, werden de eerste woningen begin 1974 opgeleverd. Met dit project gooiden wij hoge ogen. We raakten bekend in de branche en betrokken bij steeds meer bestemmingsplannen. Zo ging het balletje rollen.'

### JAAR: NOEM EENS 3 PROJECTEN WAAR JE TROTS OP BENT...

'In 1995 namen wij in Rijswijk het gebouw van het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport over. Dit gebouw had last van betonrot, de ramen waren van enkel glas en er zat veel asbest in. Wij hebben dit gebouw van +/- 24.000 m<sup>2</sup> volledig gestript waardoor het weer voldeed aan de toenmalige eisen van de Rijksgebouwendienst. Het resultaat? Een modern kantoor mét centrumfunctie en het stadshuis van Rijswijk.'

**'IN DE JAREN 60  
BEGREPEN WE,  
VEEL BETER DAN  
NU, HET BELANG  
VAN FLEXIBELE  
GEBOUWEN'**





1



2



3

1,2,3\_Hoogvoorde Rijswijk  
4,5\_Rivierstaete Dordrecht



4



5

In Vught adviseren wij het gemeentelijk bestuur bij het centrumplan. De helft is reeds ontwikkeld en de andere helft wordt volgend jaar gebouwd.

Een ander mooi recentelijk voorbeeld vind ik het Oranjekwartier tegenover het World Fashion Centre in Amsterdam. Hier bouwden wij 164 royale appartementen, een ondergrondse parkeergarage en een peuterspeelzaal. Met isolerende glazen en stadsverwarming: een modern en duurzaam geheel.'

**WAT BETEKENEN JULLIE VOOR DE KLANT IN 2020?**

'Voor eigen rekening en op eigen risico ontwikkelen wij kantoren, winkels en woningbouwprojecten. Dat doen we zowel voor de verhuur als de verkoop. Vaak zijn we betrokken vanaf de fase van concept-ontwikkeling tot en met de uitvoering. Zo spelen we maximaal in op de mogelijke veranderingen in de vraag. Onze onafhankelijke positie is daarbij een belangrijke voorwaarde voor succesvolle projectontwikkeling.'

Daarnaast beheert en verbreed een klein team van ervaren specialisten op commercieel, juridisch en financieel gebied onze bestaande portefeuille. We beleggen in hoogwaardig onroerend goed en houden ons bezig met de ontwikkeling en herontwikkeling van winkels, winkelcentra, bedrijfsgebouwen, kantoren en woningen. Deze beleggingen houden wij in de regel voor de langere termijn aan. Daarmee vormen we een substantiële pijler waarop we projectontwikkelingsactiviteiten ontplooiën.'

**'WILLEN WE DAT EIGENLIJK NOG WEL: AL DIE REISTIJD, MILIEUVERVUILING EN DRUKTE IN DE STAD? ALS HET ANTWOORD 'NEE' BLIJKT TE ZIJN, BREEKT ER ÉCHT EEN NIEUW TIJDPERK AAN.'**



6



7

**WAT VIND JIJ ÉCHT BELANGRIJK IN HET ONDERNEMEN IN HET VASTGOED?**

‘In de afgelopen jaren zag ik veel trends de revue passeren. Neem het tijdperk waarin alles functioneel moest zijn. Het begrip ‘mooi’ werd toen door de wereld als ‘onhanteerbaar’ gezien. In die tijd maakte ik vaak grapjes: ‘Jongens, het moet zus en zo, maar het moet vooral heel erg mooi worden’. Dat was toen vloeken

in de kerk, maar ik meende het wel. Natuurlijk kan niet iedereen hetzelfde mooi vinden, maar ik heb het altijd belangrijk gevonden dat een ontwerp goed in de omgeving past. De ontwerpfase vind ik dan ook de meest interessante. Dat creatieve proces, met stedenbouwkundige uitgangspunten, staat bij mij voorop.’

**HOE ZIE JIJ DE STAD VAN DE TOEKOMST?**

‘In het corona-tijdperk zeg ik: ik weet het echt niet. Als het virus over is, kijken we naar een andere wereld. In de afgelopen jaren deden kantoren het markttechnisch goed en kreeg de retail een flinke klap. Maar hoe is dat straks? Ineens werken we massaal vanuit huis. Als straks iedereen hieraan gewend is, vraag ik me af of we nog wel terug willen naar dat kantoor. Want willen we dat eigenlijk nog wel: al die reistijd, milieuvuiling, drukte in de stad en dat vijf dagen op rij? Als het antwoord ‘nee’ blijkt te zijn, breekt er écht een nieuw tijdperk aan. Dan vindt er straks wellicht een enorme transitie van kantoren naar woningen plaats.’

**HOE DRAGEN JULLIE JE STEENTJE BIJ AAN ZO’N NIEUW TIJDPERK?**

‘Duurzaam en innovatief. Wij zijn al jaren doende om al onze kantoren naar het predicaat label A te brengen.



8



9



10

**‘DEZE TIJD IS ONGEKEND. DE TOEKOMST VOORSPELLEN KAN NIET MEER. MAAR ACH, KONDEN WE DAT EIGENLIJK OOIIT WEL?’**

6,7\_Eurocenter Leiden  
8,9,10\_Blaricum



11



12



13



14

11,12\_Heunpark Vught  
13,14\_Oranjekwartier Amsterdam

van Volksgezondheid, Welzijn en Sport in Rijswijk. Met dit gebouw kun je werkelijk alles doen. Elke etage kun je herinrichten. Veel van die rijksgebouwen zijn geweldig efficiënt. Helaas deden we hier in de loop der jaren afstand van. We ervoeren een drang naar creativiteit en ontwerp. Als gevolg daarvan minder flexibiliteitsmogelijkheden in het gebruik. Dit soort eigentijdse ontwerpen zien er misschien mooi uit, maar duurzaam zijn ze niet, want na een jaar of twintig schrijven we ze vaak alweer af. Ze zijn dan niet langer modieus en ook nog eens niet aanpasbaar. Langzaam maar zeker zien we nu in dat dit niet kan. We willen weer terug naar die flexibele indeling. Het langetermijndenken is weer belangrijk, nu zelfs meer dan ooit.'

#### HOE KIJK JIJ NU NAAR DE TOEKOMST?

'Met wat angst, maar ook met heel veel interesse. De banken trekken hun financieringsfaciliteiten terug en de economie ligt plat. Alles is op dit moment aan het virus gelinkt. Het is dan ook heel lastig om nu de behoeftes voor 2021 te voorspellen. Zo weet ik bijna zeker dat wij onze plannen voor 2021 moeten aanpassen. Een paar maanden geleden was de wereld nog zo anders. Toen vonden we de woningen, die we in 2012 bouwden, veel te groot. We wilden kleinere en goedkopere stadswoningen. Maar, hoe zit dat nu? Wat als straks blijkt dat we massaal meer thuis willen werken? Dan moeten die woningen dus toch weer groter. Deze tijd is ongekend. De toekomst voorspellen kan niet meer. Maar ach, konden we dat eigenlijk ooit wel?' ■

Daarnaast werken we met een langetermijnvisie. Zeker in deze tijd moet je een kantoor kunnen veranderen. Neem de discussie over de kantoortuinen. Eerst een utopie en nu een complete misser, want slecht voor de productiviteit. Die kantoortuinen worden daarom nu opnieuw ingedeeld. Daarom maken wij gebouwen die je, wanneer de vraag of het gebruik anders wordt, makkelijk een andere functie geeft.'

#### KUN JE IETS MEER VERTELLEN OVER HET BELANG VAN DIE FLEXIBELE INDELING?

'Dan neem ik je weer even mee terug naar de jaren '60. Toen begrepen we al hoe belangrijk flexibiliteit in gebouwen is. Zo konden functieveranderingen binnen een gebouw makkelijk plaatsvinden. Neem bijvoorbeeld het voormalige gebouw van het Ministerie



#### WELKE TEGENSLAG HEEFT JE HET MEESTE GEVORMD:

De crisis van 1980-1985 in de bouw.

#### WELK VAK ZOU JE GEKOZEN HEBBEN ALS JE GEEN ONDERNEMER ZOU ZIJN:

Advocaat

#### AAN WELKE EIGENSCHAPPEN/VAARDIGHEDEN HEB JE BEWUST GEWERKT:

Goed luisteren en verbindingen leggen.