

# ‘ALLES IS EROP GERICHT OM OPDRACHTGEVERS BIJ WONINGBOUWVERSNOELLING VERDER TE HELPEN’

Hoe realiseer je in korte tijd zoveel mogelijk woningen? Voor veel gemeenten is dat een prangende vraag. Bij Akro Consult weten ze het antwoord. Dit kennisbureau heeft meer dan 30 jaar ervaring in vastgoed- en gebiedsontwikkeling en is gespecialiseerd in publiek-private samenwerking. ‘Wij kunnen helpen om de vaart erin te krijgen en resultaten te boeken’, zeggen Patrick Esveld en Maurice Schenk.

Publiek-private samenwerking (PPS) is complex. Dat vraagt om specifieke expertise. Gemeenten hebben die zelf meestal niet in huis. Akro Consult wel. Het bedrijf werd bijna 35 jaar geleden opgericht in de tijd dat PPS in zwang kwam. Binnen deze niche is Akro Consult breed georiënteerd. ‘Wij hebben alle benodigde kennis en expertise in huis, van juridisch en financieel tot procesmanagement en strategie. Daardoor kunnen we scherp aan de wind varen en lukt het om in korte tijd dingen voor elkaar te krijgen’, zegt **Patrick Esveld**.

Akro Consult werkt zowel voor publieke als private opdrachtgevers. Dat is een bewuste keuze. ‘Je moet weten wat er aan beide kanten speelt’, vindt **Esveld**. ‘Maar we werken wel altijd in het belang

van het gezamenlijk resultaat van beide partijen. Alles wat we doen is gericht op samenwerken en resultaten. Wij zijn het oliemannetje in het proces en zorgen dat alle radertjes goed draaien.’

## Nieuwe partner

Sinds 1 februari jl. is **Maurice Schenk** als nieuwe partner aan boord. Zijn expertise: financiële sturing en procesmanagement. Met 20 jaar ervaring bij accountancykantoren en de publieke sector, kent hij het werkveld van beide kanten. Wat hem aantrekt in Akro Consult? ‘Hier zit ik in het hart van gebiedsontwikkelingen. We staan echt met de voeten in de klei. Mijn rol is het scheppen van financiële helderheid en het maken van een goede business case waar

je een strategie op kan bouwen. Daarnaast een stuk sturing en beheersing. Alles is erop gericht om opdrachtgevers verder te helpen. Die resultaatgerichtheid spreekt me aan.’

## PPS draait om ingewikkelde en tijdrovende trajecten. Hoe kun je het eenvoudiger maken?

‘Wij hebben al drie keer de Reiswijzer Gebiedsontwikkeling geschreven, een standaardwerk over PPS. In de onlangs verschenen uitgave hebben we het begrip ‘partnerselectie’ geïntroduceerd. Dat houdt in dat een gemeente aan de voorkant een ontwikkelaar kiest om samen het plan mee te ontwikkelen. Partnerselectie is een praktisch middel om de samenwerking in complexe gebiedsopgaven tussen



Gebiedsontwikkeling Spoorzone Zwijndrecht

*‘Wij zijn het oliemannetje en zorgen dat alle radertjes draaien’*



Indische Buurt Zwijndrecht



Maurice Schenk en Patrick Esveld voor de voormalige Amerikaanse Ambassade in Den Haag



## ‘De woningmarkt trekt zich niets van Covid aan’



Het Maasterras in Zwijndrecht, tussen spoor en A16, waar onlangs een partnersselectie heeft plaatsgevonden

gemeenten en private partijen te organiseren, snelheid in een ontwikkeling te brengen en woningbouw een boost te geven. Het is mooi om te zien dat steeds meer gemeenten dit middel omarmen.’

### Wat merken jullie van de invloed van Covid?

‘In het begin kregen we vaak de vraag: ‘Kunnen jullie aangeven wat Covid betekent voor onze gebiedsontwikkeling?’. Die vraag krijgen we niet meer, want de woningmarkt trekt zich niets van Covid aan. Door de aanhoudende krapte op de markt is de urgentie om nieuwe projecten te starten alleen maar toegenomen.

Wat ons eigen bedrijf betreft heeft Covid nieuwe kansen geboden. Dankzij Teams en Zoom werken we nu veel efficiënter en komen we op plekken waar we anders nooit zouden komen. Zo doen we als bureau

uit Den Haag nu een aantal projecten in Groningen. Doordat we nu online werken kan de gemeente Groningen onze kennis uit de Randstad halen zonder dat de reistijd een belemmering is.’

### Brengt Covid ook nieuwe vraagstukken met zich mee?

‘Bij veel klanten speelt de vraag naar een goede invulling van de plint van woongebouwen. Voor Covid dacht je bij de invulling aan winkels of kantoren. Maar dat zijn bij uitstek functies die zijn getroffen door de pandemie. Dus zoeken we nu naar alternatieven, bijvoorbeeld publieke partijen die in staat zijn om dat gat te vullen. Er is sprake van meer creativiteit.’

### Wat is de belangrijkste trend?

‘De toenemende complexiteit in vastgoed- en gebiedsontwikkelingen.

Er gebeurt momenteel heel veel en alles gebeurt tegelijkertijd. Er liggen ingewikkelde vraagstukken, zoals het gebrek aan woningen, de impact van Covid, de verduurzaming. Allemaal onderwerpen waar veel partijen bij betrokken zijn. Daarnaast zien we een versnelling van de problematiek in binnensteden waar fysieke winkels verdwijnen. En er is een toenemende druk om dingen voor elkaar te krijgen. Wij hebben de kennis om al die partijen op een goede manier te verbinden en tot resultaten te komen. Wij weten wat werkt en wat niet. Daardoor kunnen we ingewikkelde vraagstukken vertalen naar een gefaseerde en heldere aanpak, waardoor het makkelijker wordt om besluiten te nemen en de vaart erin te krijgen.’



## ‘Door scherp aan de wind te varen kunnen we in korte tijd dingen voor elkaar krijgen’

### Patrick Esveld partner/ directeur Akro Consult

#### NOEM EEN VOORDEEL VOOR DE WOONONTWIKKELING DOOR COVID-19 EN EEN NADEEL?

Voordeel: de druk en urgentie is toegenomen bij partijen om te versnellen en creatief te zijn. Naddeel: het verplicht thuiswerken bij veel partijen leidt tot meer stroperigheid in processen

#### WELKE DISCUSSIE IS RELEVANT OP HET GEBIED VAN WONEN?

Diverse, zoals betaalbaarheid, beschikbaarheid voor de lage en middeninkomens. Maar ook de kwaliteit en leefbaarheid van wijken. En tot slot de verduurzaming van met name de bestaande voorraad  
**WAT IS EEN MOOI VOORBEELD VAN EEN GESLAAGD WOONPROJECT MET DE JUISTE MIX?**  
 Strijp R en Strijp S in Eindhoven. Een mooie

combinatie van stedelijk wonen met kwaliteit. Maar ook hier geldt dat betaalbaarheid een probleem wordt

#### ZIJN JE EIGEN WOONWENSEN IN ANDER PERSPECTIEF GEKOMEN DOOR COVID 19 EN HET THUISWERKEN?

Nee, die zijn in orde. Ik zie wel meer mensen om mij heen andere keuzes maken ten aanzien van een nieuw huis of woonomgeving

#### WAT IS ER NODIG OM PRETTIG TE WONEN IN DE COMPACTE STAD?

Voorzieningen, groen, voldoende buitenruimte  
**WAT WORDT HET BELANGRIJKSTE KENMERK VAN WONEN IN DE TOEKOMST?**  
 Flexibiliteit en de beschikbaarheid van glasvezel  
**WAT IS DE GROOTSTE UITDAGING?**  
 Tijdig inspelen op de kwantitatieve behoefte in combinatie met een steeds veranderende vraag  
**WAT Zouden partijen**

#### OP DE NEDERLANDSE WONINGMARKT ANDERS EN BETER KUNNEN DOEN?

Veel meer flexibiliteit in het ontwikkel- en realisatieproces inbouwen en veel meer en beter gaan samenwerken met alle stakeholders

#### WAT VALT OP ALS HET GAAT OM DE WOONWENSEN?

Die veranderen, nu door Covid is de behoefte aan buitenruimte en een extra werkkamer in huis toegenomen bijvoorbeeld. Tegelijkertijd is de behoefte op de woningmarkt ook deels maakbaar door met nieuwe concepten te komen

#### WAT ZIJN JE TOP VIJF WOONPROJECTEN IN NEDERLAND?

Strijp S Eindhoven, Brandevoort Helmond, Wilheminaapier Rotterdam (de woontorens)  
**WAAR BEN JE GRAAG ALS JE EVEN TIJD VOOR JEZELF NODIG HEBT?**  
 De tuin  
**PASSIE VOOR:**  
 Architectuur

#### GROOTSTE INSPIRATIE:

Inspirerende persoonlijkheden, zoals Obama

#### DIT RAAKT MIJ PERSOONLIJK: FAVORIET VERVOERSMIDDEL:

Auto

#### ULTIEME ONTSPANNING:

Reizen

#### BESTE SPORTPRESTATIE:

Halve marathon in 1.40

#### GUILTY PLEASURE:

Snoepen

#### BESTE ADVIES:

Bij jezelf blijven

### Maurice Schenk partner Akro Consult

#### WAT IS ER NODIG OM PRETTIG TE WONEN IN DE COMPACTE STAD?

Goed openbaar vervoer, hoge kwaliteit openbaar gebied, veel groen, goede fietspaden, ook naar het buitengebied,

#### WAT IS EEN MOOI VOORBEELD VAN EEN GESLAAGD WOONPROJECT MET DE JUISTE MIX?

Little Coolhaven in Rotterdam, prachtige opzet met zeer hoge dichtheid van ruim 300 appartementen en commerciële voorzieningen in 15 gebouwen op 1 ha., mooi ontworpen (groene) overgangen naar openbaar gebied en realisatie van een park aan het water.

#### WAT MAAKT DE STAD SLIM: POST COVID 19, WAAR KIJK JE HET MEEST NAAR UIT:

Een meebewegende stad

#### WAT WORDT HET BELANGRIJKSTE KENMERK

Een inspiratiebron voor het project van 6.000 woningen Merwede in Utrecht, waar Akro ondersteunt met Finance- en Proces-advies.  
**WAT WORDT HET BELANGRIJKSTE KENMERK**

#### VAN WONEN IN DE TOEKOMST?

Er blijven verschillen: voor sommige doelgroepen is binnenstedelijk in hoge dichtheden de wens, voor andere wonen buiten de randstad in een dorpse omgeving

#### WAT IS DE GROOTSTE UITDAGING?

Snelheid krijgen in samenwerkingen publiek-privaat, en snelheid in het aanwijzen van locaties waar voldoende aantallen op kortere termijn gebouwd kunnen worden en daar op korte termijn de bestemming aan te passen. Daarnaast bekostiging en vroegtijdige realisatie van publieke voorzieningen zoals goed openbaar vervoer, fietsvoorzieningen, parkeren, natuur en wegen.

#### WAAR BEN JE GRAAG ALS JE EVEN TIJD VOOR JEZELF NODIG HEBT:

In de natuur

#### PASSIE VOOR:

Basgitaar

#### GROOTSTE INSPIRATIE:

Benedictus van Nursia

#### DIT RAAKT MIJ PERSOONLIJK:

Klimaat, ongelijke verdeling welvaart

#### TOPSERIE NETFLIX:

Occupied

#### FAVORIET VERVOERSMIDDEL:

Auto

#### ULTIEME ONTSPANNING:

Stedentrip

#### VOOR WAT IN HET LEVEN BEN JE HET MEEST DANKBAAR:

Mijn vrouw en vier kinderen

#### POST COVID 19, WAAR KIJK JE HET MEEST NAAR UIT:

Trainer in de sportschool