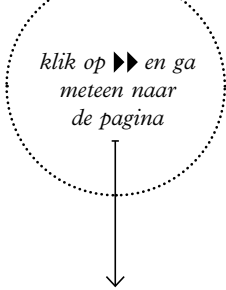


2022  VISIE PRESENTEER

de Rotterdamse VASTGOEDWEEK

MENSENMAKEN *de*STAD





INHOUD

de Rotterdamse VASTGOEDWEEK

Een serie nieuwe vastgoedverhalen over Rotterdam. Wat kenmerkt de stad qua denkwijze, ondernemerschap, creativiteit en vernieuwingsgezindheid?

Wethouder **Bas Kurvers**: Alle plannen liggen klaar voor vliegende start van volgende ploeg, **Marco Clarijs**, senior director CBRE Rotterdam: Door kantorentekort kunnen we geen bedrijven naar Rotterdam halen & **Hamit Karakus**, tussen 2006-2014 wethouder Wonen en Ruimtelijke Ordening: **JONGE BEVOLKING OP ZUID ZAL TOEKOMSTIG SUCCES ROTTERDAM BEPALEN** >>

New Business Manager **Mariska Kornet** van Interparking: **ONZE MISSIE IS OM STEDEN BEREIKBAAR TE HOUDEN MET HOOGWAARDIGE EN BETAALBARE PARKEEROPLLOSSINGEN** >>

Jeroen de Willigen, stedenbouwkundige en creatief directeur van De Zwarte Hond: **ROTTERDAM HEEFT DE NEIGING ALLES OP TE LOSSEN MET GROTE GEBOUWEN OF EEN GROOT GEBAAAR** >>

Hans Meurs en **Eva Hekkenberg** van VORM over de dynamiek van de Maasstad en de uitdagingen waar elke stad voor staat. **VOOR IEDEREEN EEN BETAALBARE WONING IN EEN LEEFBARE BUURT** >>

Hans Borsje - Coalitie Feijenoord XL: **DIT GAAT DE STAD IN ALLE OPZICHTEN EEN ENORME BOOST GEVEN** >>

COLUMN
René Maat - Belastingadviseur en partner Rechtstaete Vastgoedadvocaten en Belastingadviseurs >>

Rob Reintjes, oprichter/directeur van architectenbureau JURY!: **ELK VASTGOEDPROJECT MOET BIJDRAGEN AAN EEN GEZONDERE STAD EN KAN HAND IN HAND GAAN MET DE NATUUR** >>

COLUMN
Jaap de Groot - Sportjournalist, columnist en analist voor onder meer BNR Nieuwsradio en CNN **FEYENOORD CITY IS NU AL UNIEK. NOG VOOR HET STADION EN DE HUIZEN, IS ER EEN REVOLUTIE.** >>

Juriaan Kok en **Olaf Reimers** van Rijndelta Makelaars: **‘ROTTERDAM IS UITGEGROEID VAN EEN SAAIE WERKSTAD TOT EEN LEVENDIGE METROPOOL MET EEN FANTASTISCHE SKYLINE’** >>



NVM Business-lid **Pieter Molenaar** van Molenaar Bedrijfshuisvesting: **MET HET OOG OP DE DOORSTROMING OP DE KANTORENMARKT EN HET AANTREKKEN VAN NIEUWE GROTE BEDRIJVEN, HOOP IK WEL DAT DIE NIEUWBOUW DE KOMENDE JAREN WEER AANTREKT.** >>

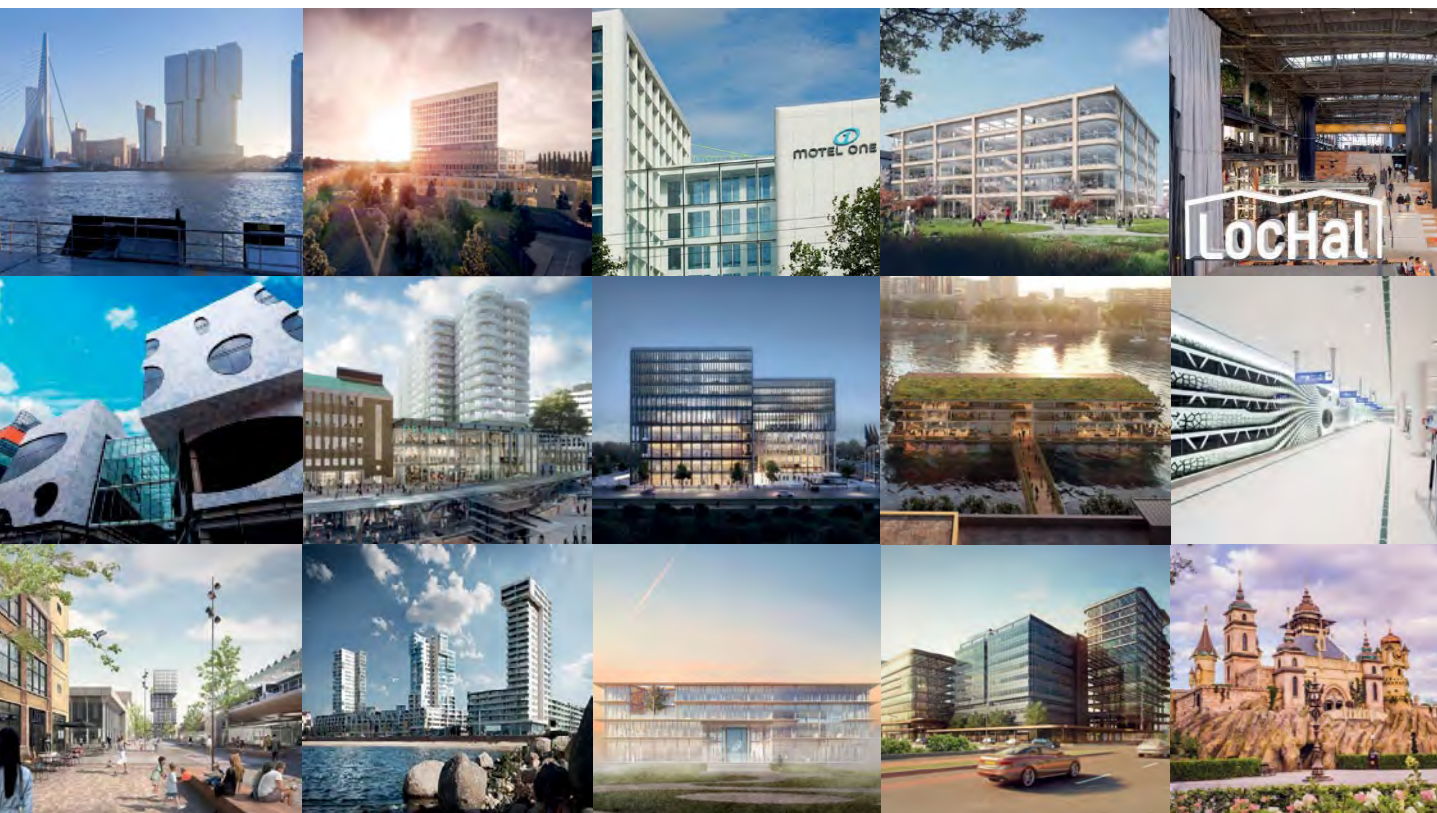
ADVERTENTIES

DVP	>>	PRSC.	>>
NVM BUSINESS	>>	RECHTSTATE	>>
VORM	>>	PROVADA	>>

Coverbeeld: Shutterstock

BOUWMANAGEMENT
 VASTGOEDADVIES
 PLANONTWIKKELING
 HUISVESTINGSMANAGEMENT
 BOUWKOSTENADVIES
 INSTALLATIECONCEPTEN

DIEPENHORST DE VOS EN PARTNERS



ONAFHANKELIJK

DANKZIJ VOLLEDIGE ONAFHANKELIJKHEID KUNNEN WIJ ONZE OPDRACHTGEVERS ZOWEL IN HET BEDRIJFSLEVEN, ALS BIJ OVERHEDEN OPTIMAAL ADVISEREN. IMMERS, ZONDER BINDING MET ANDERE BELANGHEBBENDEN BIJ EEN PROJECT WORDEN CONFLICTERENDE BELANGEN VERMEDEN.

BETROKKEN

ONZE BETROKKENHEID IS EEN GARANTIE VOOR HET BEHARTIGEN VAN DE BELANGEN VAN ONZE OPDRACHTGEVERS. WIJ DOEN DAARBIJ ALLES WAT WIJ KUNNEN EN ONTZORGEN DE KLANT.

DESKUNDIG

WIJ BESCHIKKEN OVER BREDE ERVARING, OPGEBOUWD IN TIENTALLEN JAREN, OP HET GEBIED VAN BOUWMANAGEMENT, VASTGOEDADVIES, PLANONTWIKKELING, BOUWKOSTENADVIES, HUISVESTINGSMANAGEMENT EN INSTALLATIECONCEPTEN.

DAADKRACHTIG

ONS ONDERNEMENDE KARAKTER, ONS DOORZETTINGSVERMOGEN EN DE AANWEZIGHEID VAN DE PROFESSIONELE KENNIS ZORGT ERVOOR DAT WIJ DAADKRACHTIG OP ZULLEN TREDEN NAMENS DE OPDRACHTGEVER.

INTEGER

WIJ ZIJN BETROUWBAAR IN ALLES WAT WIJ DOEN. WIJ KOESTEREN ONZE INTEGRITEIT EN VINDEN HET VANZELFSPREKEND DAT DE GRENZEN VAN ETHISCH HANDELEN NOOIT OVSCHREDEN MOGEN WORDEN. WIJ HOUDEN ONS AAN DE GEDRAGSCODE.



Bouwmanagers
en Vastgoedadviseurs



Bouwadvies



Planontwikkeling



Smart Concepts



Bouwtechniek

WIJ ZIJN TE VINDEN OP PRINSES ALEXIALAAN 6 | 2496 XA DEN HAAG | T 088 01 06 800 | WWW.DVP.NL

DE GROTE FOCUS OP WONING-BOUW BEDREIGT ECONOMISCH VESTIGINGSKLIMAAT ROTTERDAM



Rotterdam is erin geslaagd de bouwproductie naar een ongekend hoog niveau te tillen, stelt vertrekend wethouder Wonen en Ruimtelijke Ordening Bas Kurvers vast. Nu brengt de Maasstad alles in stelling om stadscentra met nieuwe verbindingen in Zuid, Noord en Oost te realiseren. Economisch kan Rotterdam echter alleen floreren als de focus wordt verlegd naar kantoren en onderwijs. Want er is amper plek voor bedrijven en het grote arbeidspotentieel op Zuid wordt onvoldoende benut, constateren CBRE-director Marco Clarijs en oud-wethouder Hamit Karakus.



Wethouder Bas Kurvers: ‘Alle plannen liggen klaar voor vliegende start van volgende ploeg’

‘Ik ben enorm trots wat we de afgelopen vier jaar met ontwikkelaars, bouwers en woningcorporaties hebben bereikt. Zeker gezien de eerdere crisisbezuinigingen op Stadsontwikkeling en de corona- en stikstofcrisis. Deze periode hebben we 15.500 woningen in aanbouw genomen, waarvan ruim 4.700 vorig jaar. Met nu 7.700 woningen in aanbouw en 40.000 woningen in onze planvoorraad blijven de bouwkranen in Rotterdam ook de komende jaren volop draaien.

Tekst: Martijn van Leentzen

BOUWUUR Dat Rotterdam erin slaagt het bouwtempo hoog te houden, is ook te danken aan het bouwakkoord dat we met veertig marktpartijen en corporaties hebben gesloten. Met deze partijen die al jarenlang gecommitteerd zijn aan deze stad hebben we een platform opgericht. Hierin stemmen we plannen af, lossen we knelpunten op en hakken we knopen door. Met ons bouwdashboard bewaken we de voortgang op elke bouwplanning. Bij een knelpunt wachten we niet af maar nemen direct actie. Mocht een partij toch problemen ondervinden, kan die terecht op mijn wekelijkse bouwuur.

MIDDENKOOP Ondanks de enorme prijsstijging is Rotterdam nog steeds de goedkoopste grote woonstad. Toch is het lastig voor huurders om een koopwoning te bemachtigen. We gaan daarom actief sturen op middenkoop. Projecten vanaf zeventig woningen zullen voor minimaal 10 procent uit betaalbare koop tot maximaal 355.000 euro moeten bestaan. Zo stellen we mensen in staat een wooncarrière te maken en in de stad te blijven wonen. Dat vergt wel investeringen, waarvoor we het Rijk keihard nodig hebben. Ik pleit daarom voor een doorbouwfonds voor middenkoop. Zo kunnen we dit op grotere schaal doen en echt volume maken.

UITWASSEN Door de gekte op de woningmarkt zijn er uitwassen in de stad ontstaan. Ik heb de markt eerlijker gemaakt door een zelfbewoningsplicht in te voeren en als marktmeester op te treden. Zo richten we ons op een gelijk speelveld voor huurders en verhuurders. Dankzij onze inzet komt er een verhuurdersvergunning waarmee we foute gasten kunnen weren. Overigens zijn er genoeg goede investeerders met goede woningen en die op de achtergrond helpen met vluchtelingenopvang. Rotterdam blijft zo een stad voor iedereen.

BETAALBAAR Ook het centrum houden we betaalbaar, zowel op woon- als werkgebied. Van de 1.500 geplande woningen in de Rijnhaven wordt de helft betaalbaar. Dat geldt ook voor project Rise Rotterdam met 1.300 appartementen in drie woontorens van 250, 150 en 100 meter hoog op het Hofplein/Pompenburg. De creatieve bedrijven in het Schieblok kunnen ook na de transformatie rekenen

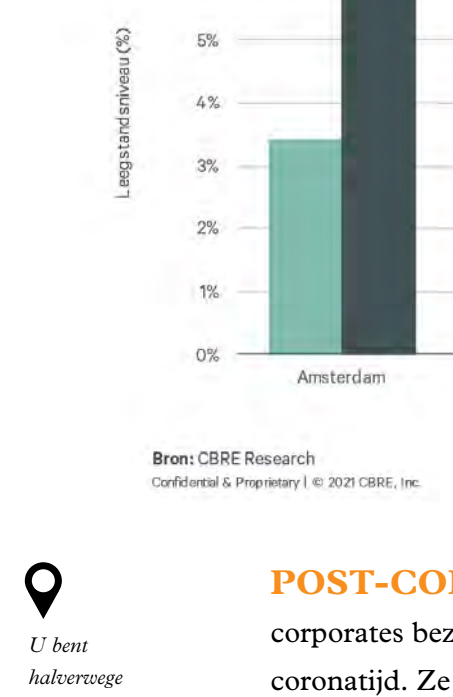
‘IN HET SCHIEKADEBLOK MIKT HET STADSBESTUUR OP EEN WOONTOREN VAN 200 METER HOOG’

op gematigde huren. De grote projecten in het centrum draaien volop door. Zo is deze collegeperiode gestart met de Zalmhaventoren, Post, Terraced Tower en Cooltoeren. Met het Schiecadeblok willen we zo snel mogelijk beginnen. Ons stedenbouwkundig plan voorziet in een toren van 200 meter, 567 woningen, ruim 30.000 m² kantoor en 4.000 m² voorzieningen. Eind dit jaar hopen we de aanbesteding te starten. Hoewel Treehouse en The Modernist vertraging hebben opgelopen, is de ontwikkeling in volle gang.

op gematigde huren. De grote projecten in het centrum draaien volop door. Zo is deze collegeperiode gestart met de Zalmhaventoren, Post, Terraced Tower en Cooltoeren. Met het Schiecadeblok willen we zo snel mogelijk beginnen. Ons stedenbouwkundig plan voorziet in een toren van 200 meter, 567 woningen, ruim 30.000 m² kantoor en 4.000 m² voorzieningen. Eind dit jaar hopen we de aanbesteding te starten. Hoewel Treehouse en The Modernist vertraging hebben opgelopen, is de ontwikkeling in volle gang.

NIEUWE STADSCENTRA Voor de toekomst van Rotterdam is een betere verbinding tussen Noord en Zuid cruciaal. Ik hoop dat het volgende college kan beginnen met een nieuwe oeververbinding. Een brug over of een tunnel onder de Maas met een nieuwe metro of sneltram betekent ook de bouw van tienduizenden extra woningen op Zuid. Met Feyenoord City en Hart van Zuid krijgt Rotterdam-Zuid bovendien een eigen bruisend stadshart. Wij zetten in op stadscentra in alle gebieden. Zo krijgt Noord een eigen stadshart met de transformatie van Alexanderknoop naar woon-, verblijf- en werkgebied. Brainpark in Kralingen-Oost is nu een monotone kantorenwijk maar wordt een woonwijk met veel groen, 2.500 woningen, 90.000 m² (nieuwewe) kantoren en voorzieningen. We studeren op een nieuwe OV-lijn, zodat al deze locaties nog beter bereikbaar worden.

JONGEN VAN ZUID Het is een voorrecht om als wethouder zo’n actieve rol te hebben in deze Rotterdamse schaaflap. Als jongen van Zuid - ik ben opgegroeid in IJsselmonde - ben ik extra trots op wat hier allemaal gebeurt. Dat Zuid over enkele jaren eindelijk een eigen intercystation krijgt, is meer dan terecht. Samen met gebiedsontwikkeling Feyenoord City betekent dat een enorme stap voorwaarts voor Zuid. Zelf maak ik deze projecten niet mee als wethouder. Maar de plannen liggen klaar voor de volgende ploeg om een vliegende start te maken en door te bouwen aan deze geweldige stad.’

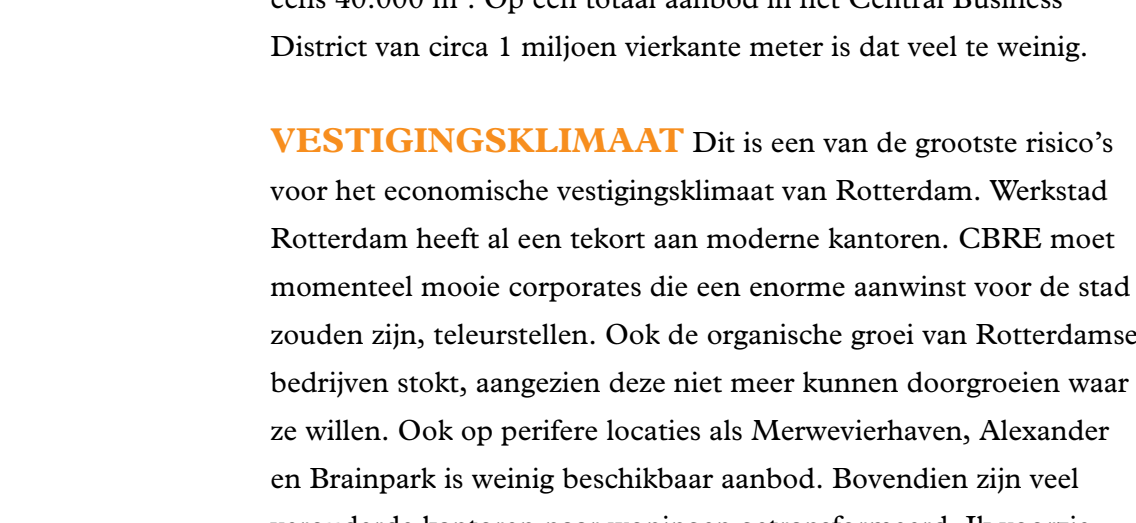


Marco Clarijs, senior director CBRE Rotterdam: ‘Door kantorentekort kunnen we geen bedrijven naar Rotterdam halen’

‘We leven in een vreemde tijd. Aan de ene kant lopen de winkelstraten na corona weer vol, de meeste mensen gaan weer naar kantoor en de economie groeit hard. Aan de andere kant is er door de Russische inval in Oekraïne weer onzekerheid in de markt geslopen. De bouwkosten zijn tientallen procenten omhoog gegaan, de energieprijzen verdubbeld en tegelijkertijd zien institutionele beleggers de rente snel stijgen. Deze onzekerheden gaan impact hebben op de markt.

Vertaald naar de Rotterdamse kantorenmarkt leidt dit tot stilstand. Een aantal ontwikkelaars kan niet beginnen met hun projecten; of er is een patstelling met de aannemer over bouwkosten, ofwel eindgebruikers durven geen grote huisvestingsbeslissing te nemen.

VOLLE KANTOREN Paradoxaal genoeg lijkt de kantorenmarkt in blakende gezondheid. Twee jaar geleden kopten de kranten nog: we gaan nooit meer naar kantoor. Nu is die paniek verdampd en laten ook de laatste werkgevers hun werknemers weer naar kantoor gaan. Er is amper nog kantoreenleegstand in het Rotterdamse centrum. Drie jaar geleden stond Delftse Poort voor bijna de helft leeg, nu is het 65.000 m² grote kantoor bijna volledig verhuurd. Ook aan het Weena zijn alle kantoren volgelopen.



POST-CORONAKANTOOR Nu zijn alle grote corporates bezig hun kantoren aan te passen aan de nieuwe post-coronatijd. Ze maken hun kantoor digitaal met grote schermen en conference rooms. Met nieuwe klimaatinstallaties verbeteren ze het comfort en de gezondheid van hun werknemers. Ze voegen ontmoetingsruimten toe, stimuleren bewegen, maken de bedrijfskantine gezonder. Vastgoedeigenaren leggen zich en masse toe op verduurzaming; liever klimaatneutraal dan een A-energielabel. Bij de Capital Markets afdeling van CBRE merken we dat institutionele beleggers vrijwel alleen nog interesse hebben in kantoren met de hoogste ESG-normen.

NIEUWBOUW Bedrijven die hun herhuisplannen tijdens corona in de ijskast hadden gezet, hebben nu pech. De grote metrages tot 10.000 m² zijn al opgevuld door kleine gebruikers. Veel bedrijven hebben daarom noodgedwongen hun huurcontract

‘TOT 2026 KOMEN ER BIJNA GEEN NIEUWE KANTOREN OP DE MARKT’

Tussen 2025 en 2028 zal naar verwachting ongeveer 60.000 m² kantoorruimte worden opgeleverd. In de jaren daarna hooguit nog eens 40.000 m². Op een totaal aanbod in het Central Business District van circa 1 miljoen vierkante meter is dat veel te weinig.

moeten verlengen op een locatie die ze wellicht liever zouden verlaten. Deze krapte zal de komende jaren verscherpen, omdat er tot 2026 bijna geen nieuwbouw op de markt komt.

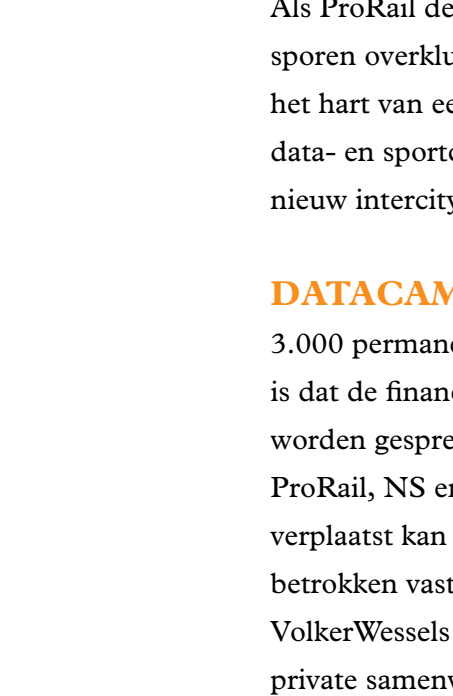
VESTIGINGSKLIMAAT Dit is een van de grootste risico's voor het economische vestigingsklimaat van Rotterdam. Werkstad Rotterdam heeft al een tekort aan moderne kantoren. CBRE moet momenteel mooie corporates die een enorme aanwinst voor de stad zouden zijn, teleurstellen. Ook de organische groei van Rotterdamse bedrijven stopt, aangezien deze niet meer kunnen doorgroeien waar ze willen. Ook op perifere locaties als Merwevierhavens, Alexander en Brainpark is weinig beschikbaar aanbod. Bovendien zijn veel verouderde kantoren naar woningen getransformeerd. Ik voorzie dat de kantorenmarkt de woningmarkt achterna gaat; door een tekort zullen de huur- en koopprijzen hard gaan stijgen. De huidige tophuur tot 240 euro per m² per jaar zal binnenkort oplopen naar circa 300 euro.

WEINIG FOCUS Sinds 2015 waarschuwen we al dat er grote krapte op de kantorenmarkt dreigt. De focus van stadhuis en markt op nieuwe woningen was terecht maar wel heel absoluut. Tegelijkertijd heeft het stadsbestuur te lang in de rem getrapt in haar kantorenbeleid. Tussen de laatste nieuwbouw in het CBD in 2016 - First Rotterdam - en het eerstvolgende kantoor zal bijna tien jaar zitten. Voor een gezonde kantorenmarkt die concurrerend is met andere grote steden is dat veel te lang. Zo heeft Utrecht Rotterdam inmiddels ingehaald als vestigingsplaats en ook in Eindhoven wordt aan de weg getimmerd.



Air Offices aan Koopgoot, herontwikkeling van Hudson's Bay-gebouw

AIR OFFICES Niettemin zijn er veelbelovende multifunctionele projecten in ontwikkeling. Met The Modernist, Treehouse en het Schiecadeblok krijgt het stationsgebied er vanaf 2025/2026 zo'n 60.000 m² hoogwaardige en moderne kantoorruimte bij. Vóór die tijd moeten we de blik richten op renovaties in het stadshart. Neo en Cairn transformeren het voormalige Hudson's Bay-pand aan de Koopgoot naar een multifunctioneel pand van 36.000 m² waaronder 26.000 m² kantoorruimte. De ontwikkelaars halen met Air Offices alles uit de kast om een kantorenstatement te maken: grote kantoorvloeren van 5.000 m², veel daglichttoetreding, een spectaculair atrium van 1.000 m² met veel voorzieningen, twee nieuwe etages erbovenop met een luxe rooftopbar en de hoogste Breeam-, Well- en Wired-standaarden. Deze ontwikkeling wordt naar verwachting rond 2023/2024 opgeleverd, dus dit geeft enige verlichting op de kantorenmarkt.’



Hamit Karakus, tussen 2006-2014 wethouder Wonen en Ruimtelijke Ordening: ‘Jonge bevolking op Zuid zal toekomstig succes Rotterdam bepalen’

‘Rotterdam durft altijd groots te denken, ook tijdens crises. Zo leverden we tijdens de krediet- en eurocrisis de Markthal en het nieuwe centraal station op. Anno 2022 staat Rotterdam voor misschien wel zijn belangrijkste opgave ooit. Dit decennium moeten we Rotterdam-Zuid opstoten in de vaart der volkeren. De toekomst van Rotterdam valt of staat met de toekomst hiervan.

Tot nu toe is Zuid onvoldoende betrokken bij de ontwikkeling van onze stad. Zuid wordt vooral geproblematiseerd; te arm, te laagopgeleid, teveel probleemjongeren.

GROTE TROEF Ik wil het omkeren. Rotterdam heeft met Zuid juist de grootste troef in handen. Nederlandse steden kunnen alleen groeien als ze over genoeg jonge en praktisch opgeleiden beschikken. Als we geen elektriciens, monteurs, dataspecialisten, horecapersoneel, bezorgers, schilders en timmerlieden meer hebben, komt de economie tot stilstand. Waar andere grote steden niet weten waar ze arbeidskrachten vandaan moeten halen, beschikt Rotterdam over een grote onvoldoende benutte bron. Zuid heeft namelijk de jongste bevolking van Rotterdam. Zij zullen het toekomstige succes bepalen. Het stadhuis moet hen koesteren en persoonlijk betrekken bij de stad. De vorig jaar ingevoerde onderwijsvoucher van 2.500 euro is een mooi eerste initiatief.

‘IN GEBIEDSONTWIKKELING FEIJENOORD XL WORDT HET VASTGOED ONDERSTEUNEND AAN DE MAATSCHAPPELIJKE DOELEN’

OVERKLUIZING Cruciaal voor Zuid is een betere bereikbaarheid, beter onderwijs en betere huisvesting. Zelf heb ik hier als betrokken inwoner van Zuid veel over gebrainstormd. Na gesprekken met marktpartijen heeft dat geleid tot Feijenoord XL. Dit initiatief draait om de verbinding van wijken Feijenoord, IJsselmonde en Hillesluis die nu van elkaar gescheiden zijn door het enorme goederenrangeerterrein. Als ProRail deze lelijke barrière verplaatst, kunnen we de resterende sporen overkluizen met een groot stadspark. Dat stadspark wordt het hart van een gezonde wijk met 18.000 nieuwe woningen, een data- en sportcampus, werk- en onderwijsvoorzieningen en een nieuw intercystation.

DATA CAMPUS We hebben laten onderzoeken dat ons plan 3.000 permanente arbeidsplaatsen oplevert. Het goede nieuws is dat de financieel onmisbare partijen er welwillend in staan. Er worden gesprekken gevoerd met ministeries van BZK en I&W, ProRail, NS en RET. ProRail onderzoekt nu hoe het rangeerterrein verplaatst kan worden. Over een jaar volgt de uitkomst. De betrokken vastgoedpartijen Amvest, DuraVermeer, ERA Contour, VolkerWessels Vastgoed en Vesteda hebben al een publiek-private samenwerking opgericht met Rotterdam. Samen met onderwijsinstellingen, Erasmus Universiteit en IT-Campus worden bovendien plannen voor een datacampus ontwikkeld. Daarvoor worden ook de grote techbedrijven benaderd.

GEBIEDSONTWIKKELING-NIEUWE-STIJL Dit wordt gebiedsontwikkeling-nieuwe-stijl. Normaal wordt pas na de woningbouw geïnvesteerd in infrastructuur. Hier doen we het andersom. Deze voorinvesteringen worden terugverdiend, omdat we de woningbouw kunnen garanderen. Dat stelt RET in staat alvast te investeren in een nieuwe ov-verbinding. De huidige financieringsconstructie past er nu niet bij, maar Rabobank ziet mogelijkheden. Rabo zal als huidige stakeholder op Zuid namelijk mee kunnen profiteren van de waardestijging van het hele gebied. Deze gebiedsontwikkeling is ook een novum, omdat het vastgoed ondersteunend wordt aan de maatschappelijke doelen. Dit project levert heel veel groen, woningen, banen en onderwijs- en gezondheidswinst op. Het haalt vele duizenden Rotterdammers uit de schulden, stress en een ongezonde leefomgeving en zal een vliegwieleffect hebben op de hele economie van Rotterdam-Zuid.’

Elk kantoor wordt duurzaam.



Kijk jij verder dan label C?

Op 1 januari 2023 geldt voor elk kantoor energielabel C. En dat is pas het begin. De nationale ambitie is een energieneutraal gebouwde omgeving in 2050. Dan wil je nu al verder kijken, vooral in deze uitdagende tijden. Zeker weten dat de keuzes van vandaag, bijdragen aan de ongekende uitdagingen van morgen. Daarom houdt NVM Business de laatste ontwikkelingen op het gebied van verduurzamen nauwlettend in de gaten. Ook voor jou.

NVM Business. Samen versnellen.

<https://www.nvm.nl/nieuws/2021/energielabel-c/>

DAT ER NU DRUK OP DE KETEL STAAT, HELPT OM DINGEN VOOR ELKAAR TE KRIJGEN

2022 VISIE PRESENTEERT

Rotterdamse
VASTGOEDWEEK

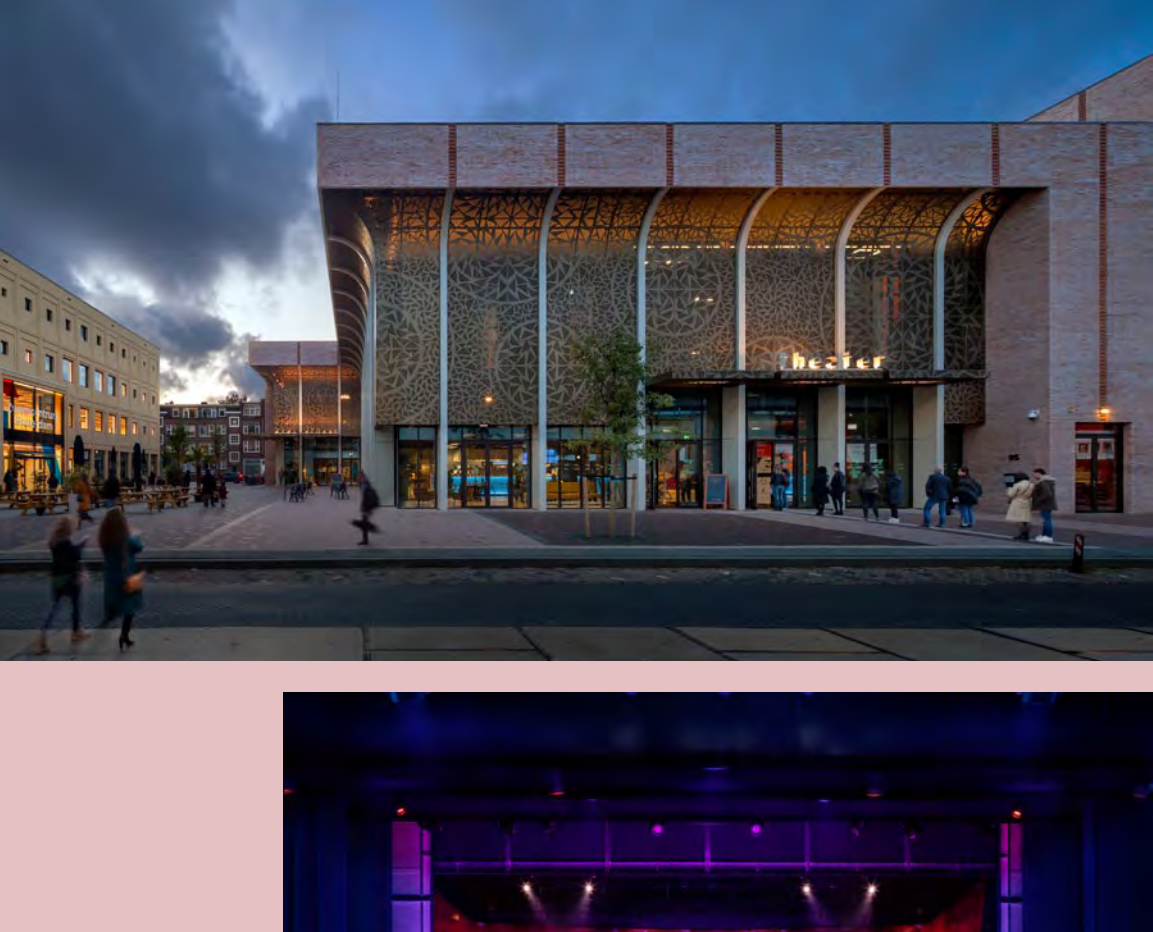


MENSENMAKEN deSTAD

Theater Zuidplein

De huidige focus op bouwen is te smal. Steden zijn gediend met een brede blik. Het draait uiteindelijk om leefbaarheid voor iedereen, stelt Jeroen de Willigen. Daarom koppelt De Zwarte Hond de woningbouwopgave bewust aan grote maatschappelijke thema's. 'Zo kun je actuele vraagstukken op een zinvolle manier met elkaar verbinden.'

Voor een ontwerp bureau voor architectuur en stedenbouw als De Zwarte Hond zijn dit interessante tijden. Maar het is ook een tijd om scherp te blijven, want hoewel er een schreeuwend tekort is aan woningen, is bouwen alleen niet het antwoord. Het is de kunst om zo te bouwen dat je daarmee verschillende maatschappelijke kwesties oplost, vindt Jeroen de Willigen. De huidige bouwopgave vindt hij geen probleem. Integendeel. Dat er nu druk op de ketel staat, helpt om dingen voor elkaar te krijgen. 'Wereldwijd staan we voor twee belangrijke uitdagingen. Ten eerste: sociale inclusie. We moeten zorgen dat iedereen mee kan doen en een fijne plek krijgt om te wonen en te werken. Ten tweede: klimaatadaptatie en mitigatie. Dat gaat samen met opgaven als vergroenen, andere mobiliteit en gezondheid. Door dergelijke thema's bij de bouwopgave te betrekken, kun je veel problemen in de stad oplossen.'



BERNARDI FORUMS



BERNARDI FORUMS

Theater Zuidplein

'DOOR GROTE THEMA'S BIJ DE BOUWOPGAVE TE BETREKKEN, KUN JE VEEL PROBLEMEN IN DE STAD OPLOSSEN'

De maatschappelijke uitdagingen zijn enorm. Wat kunnen stedenbouw en architectuur daarin betekenen?

'Het idee leeft dat je grote opgaven alleen kunt oplossen door het bouwen van radicaal nieuwe steden. Grote groene gebouwen met bomen op het dak en met compleet nieuwe mobiliteitsoplossingen. Dat is een misvatting. Het hoeft niet om nieuw te gaan, het gaat om *beter!* In onze optiek kun je de maatschappelijke opgaven ook prima te lijf gaan op kleine schaal: met gerichte ingrepen in de bestaande stad. Een leefbare stad voor iedereen heeft alles te maken met nabijheid. Als er veel voorzieningen in de buurt zijn, hoef je niet ver van huis. Dat heeft veel impact. Uit onderzoek in Rotterdam Alexander blijkt bijvoorbeeld dat het toevoegen van woningen en voorzieningen ervoor zorgt dat het mobiliteitsgedrag verandert: mensen stappen minder vaak in de auto. Ook het slechten van barrières zoals het spoor of een brede autoweg, kan de leefkwaliteit in een stad enorm verbeteren. Door losse stukken stad met elkaar te verbinden kun je maken dat mensen in verschillende wijken van elkaars kwaliteiten, voorzieningen en functies kunnen profiteren.'

'ROTTERDAM HEEFT DE NEIGING ALLES OP TE LOSSEN MET GROTE GEBOUWEN OF EEN GROOT GEBAAR'

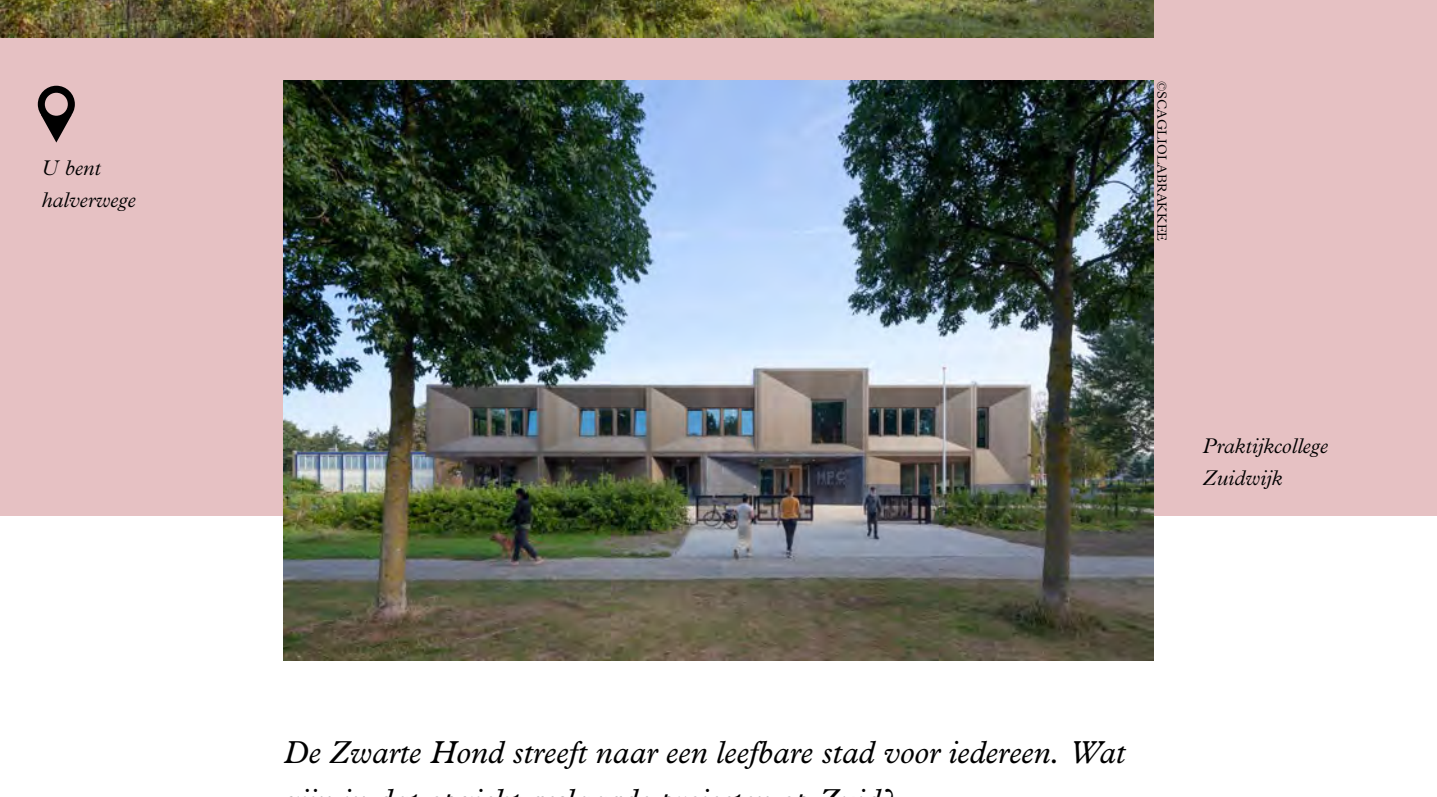
Wat zou dat voor Rotterdam betekenen?

'Rotterdam heeft vanuit de historie de neiging alles op te lossen met grote gebouwen of een groot gebaar. De Erasmusbrug is een voorbeeld van een geslaagd project in die

categorie. Maar grootschaligheid is niet het enige wat helpt en het is daarna ook niet klaar. We moeten doorwerken en ook op kleinere schaal werken aan verbinding. Daarom pleiten wij ervoor om grote projecten contextueel aan te pakken en direct vanaf het begin na te denken over de verbinding met de omgeving. We moeten de focus verleggen van een breuk met de bestaande stad naar een aanvulling daarop.'



BERNARDI FORUMS

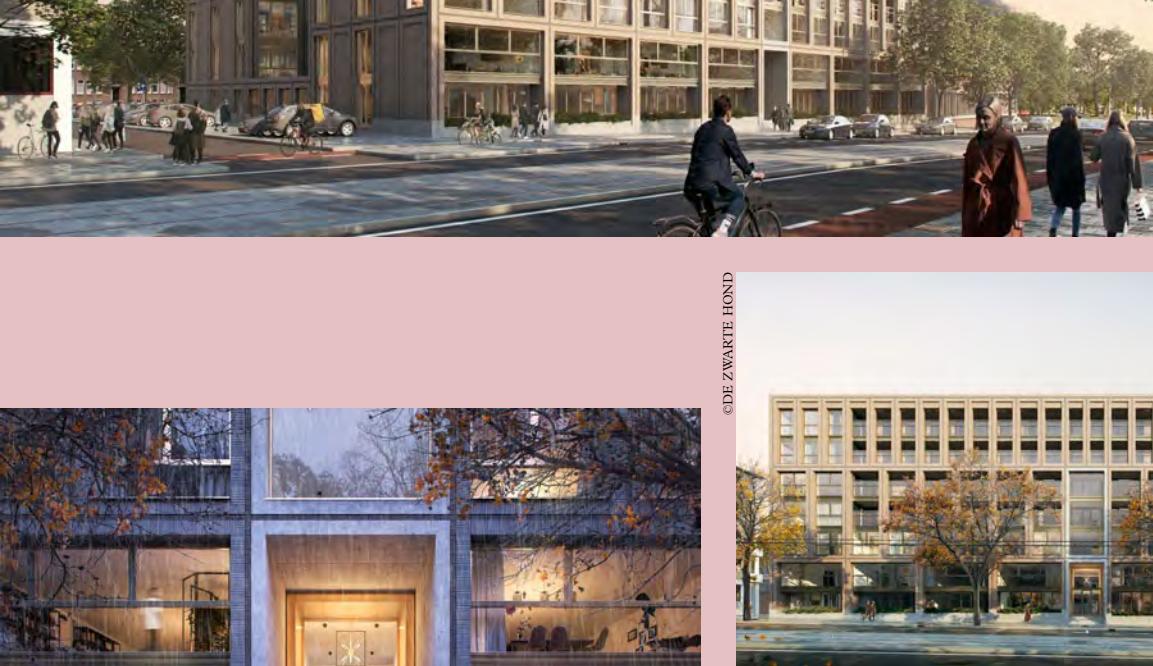


BERNARDI FORUMS

Praktijkcollege
Zuidwijk

De Zwarte Hond streeft naar een leefbare stad voor iedereen. Wat zijn in dat opzicht geslaagde projecten op Zuid?

'Het programma voor het Zuidpleintheater had alles in zich om een groot iconisch gebouw te worden. Maar doordat we samen met de gemeente gekken hebben hoe we met fysieke ingrepen een goede aantakking konden maken op het naastgelegen Carnisse, is het theater geen eiland geworden, maar echt onderdeel van het stedelijk weefsel. Bij het Praktijkcollege Zuidwijk hebben we op een programmatie manier een relatie met de buurt gemaakt. Buurtbewoners kunnen er bijvoorbeeld terecht voor bijeenkomsten, een kop koffie of fietsreparatie. Ook woningen kunnen zo'n verbindende functie vervullen. Met De Boezem laten we zien hoe het toevoegen van woningen met duidelijke adressen aan de openbare ruimte, een vergeten stuk stad een kwalitatieve impuls kan geven.'

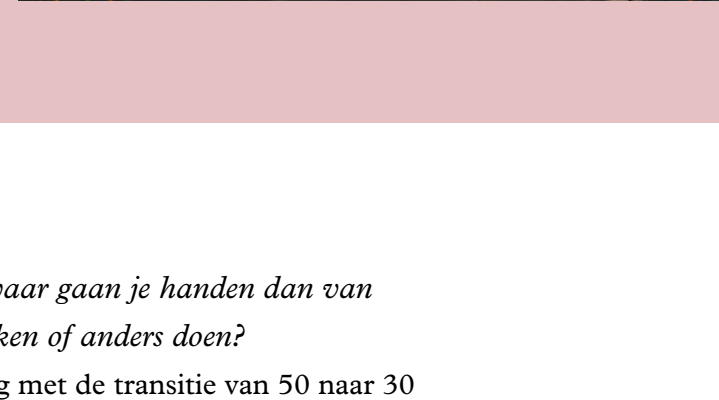


UNION FLEWING (R)

De Boezem (aan de
Rdame Boezemweg)



DE ZWARTE HOND



Als je nu naar Rotterdam kijkt, waar gaan je handen dan van jeuken? Wat wil je graag aanpakken of anders doen?

'Zoals elke stad is Rotterdam bezig met de transitie van 50 naar 30 km. Het zou goed zijn als dat over de hele stad werd uitgerold. Dat levert minder autobewegingen en minder geluidsproblematiek op, en dus meer ruimte om te bouwen en verder te verdichten. Helaas is er nu maar één straat op Zuid aangewezen om met deze transitie te beginnen, tegenover meer dan tien op Noord. Ik denk dat dat een stuk beter en sneller kan. Ik heb als stadsbouwmeester in Groningen geleerd, dat de koudwatervrees bij bewoners en ondernemers heel snel verdwijnt wanneer zij de effecten zien van deze transitie. Daarnaast vind ik het belangrijk dat bouwen op een goede manier gebeurt: met oog voor de huidige bewoners en de verbinding tussen de stadsdelen. Veel grote projecten baren me in dat opzicht zorgen. Ik vraag me echt af hoe de ontwikkelingen in Rotterdam City aansluiten op de omliggende wijken en of de mensen die nu op Katendrecht wonen wel profijt hebben van de plannen die op stapel staan. En hoe zit het met de parken die bedacht zijn in de Maas- en Rijnhaven? Prima idee, maar tussen die parken en de bestaande Afrikaander- en Tarnewijk ligt wel een brede strook infrastructuur die moeilijk overstekbaar is. Het verbinden van oud en nieuw is een opgave die we echt beter moeten oppakken.'

'VERDICHTING MOET VOORAL PLAATSVINDEN OP STRATEGISCHE PUNTEN'

Wat zijn in Rotterdam de beste plekken om te verdichten?

'Je moet oppassen voor verdichting waar je maar weinig dingen mee oplost. Verdichting moet vooral plaatsvinden op strategische punten waar je veel

winst kunt behalen. Dat zijn vooral plekken waar grote barrières bestaan tussen stadsdelen, zoals in Feijenoord XL rond het spoor of op Zuidplein. En als je dan toch wil verdichten om het verdichten bouw dan vooral rondom OV-knooppunten.'

Na het opknappen van een wijk is er vaak geen plek meer voor de oorspronkelijke bewoners. Hoe kun je voorkomen dat wonen in de stad iets wordt voor de happy few?

'Zorgen voor meer betaalbare woningen is een grote opgave waar vaak krampachtig mee wordt omgegaan. Dat kan ook anders: als de overheid de regie pakt en corporaties een grotere rol krijgen bij het toevoegen van nieuwe woningen.

Het is aan de overheid om de goede vragen te stellen aan de markt. Die beweging is op rijksniveau nu wel ingezet en dat sijpelt langzaam door naar de gemeenten. Rotterdam kan daar zeker nog wel een slag in maken.'

Jeroen de Willigen,
stedenbouwkundige en creatief
directeur De Zwarte Hond



Als je een wensenlijstje voor Rotterdam mocht indienen bij de nieuwe minister van Wonen, wat stond er dan bovenaan?

Ik zou eigenlijk liever een wensenlijstje inleveren bij de minister van verkeer en waterstaat, namelijk een nieuwe metro voor Zuid. De bewoners van Zuid verdienen een beter O.V. Maar Rotterdam Zuid heeft nog veel ruimte om te verdichten, en ook dan moet je wel de mobiliteit goed regelen, dus wellicht kan de minister van wonen zijn collega daarop aanspreken.

Wat heb jij met Rotterdam?

Ik woon en werk hier met veel plezier. Als je Rotterdam vergelijkt met 20 jaar terug, zijn er gigantische stappen gemaakt. Het is nu een uitdaging om te zorgen iedereen in Rotterdam kan blijven wonen, dat we investeren zonder te verdringen. Natuurlijk wordt er geklaagd, maar dat geeft ook ruimte om eraan te werken. Wij zijn ook actief in andere steden, en als je daar een deukruk vervangt heb je meteen een paar juristen of historici aan je bureau die zeggen dat dat niet mag. Hier is ruimte voor verandering en kunnen we problemen makkelijk te lijf. We zijn nog steeds bezig om de

stad leuker, beter en interessanter te maken en daar zullen we eeuwig aan blijven werken.

De diversiteit in mensen en plekken is wat onze stad uniek maakt, ogenschijnlijk tegenstellingen kunnen hier best goed worden opgelost, we vergeten soms van onszelf te leren in Rotterdam. Wanneer ik op zondagochtend mijn bescheiden hardlooppadje doe na het afzetten van mijn zoom bij zijn skateboordlessen op de piekstraat, raak ik de Maas, kom ik langs industrie bij Unilever, loop ik over het Businessdistrict van Zuid op de Wilhelminapier, en loop ik via het Delfplein, één van de leukste pleinen van Rotterdam op Katendrecht. Ik zie de s.s. Rotterdam liggen (ik loop er niet naar toe want dat is te ver) en ren via het Afrikaanderplein en de singel Hillevisliet terug naar Feijenoord. Zoveel afwisseling, en dan ben ik nog niet eens een echt geofende loper, en moet de lengte van mijn rondje daarom beperken. Rotterdam is geen dansvloer, met 20 tracks in dezelfde beat. Rotterdam is een jazzplaat, elk nummer is anders, met een andere solist die in een geheel eigen expressie een bijdrage levert. Wij moeten alleen nog beter leren luisteren.

DIT GAAT DE STAD IN ALLE OPZICHTEN EEN ENORME BOOST GEVEN

2022  VISIE PRESENTEERT

Rotterdamse
VASTGOEDWEEK



MENSENMAKEN*de*STAD

Wie nu op het Coen Moulijn viaduct in Rotterdam Zuid staat ziet een enorme bundel treinsporen. Maar over een jaar of tien ligt hier een compleet andere wereld. Dankzij de inzet van Feijenoord XL, een brede coalitie met de gezamenlijke droom om hier een supergaaf stuk stad te maken. ‘Dit is een enorme kans voor Rotterdam!’, zegt Hans Borsje enthousiast.

Het rangeerterrein naast het Feijenoordstadion is velen een doorn in het oog. Toen het werd aangelegd lag het aan de rand van de stad. Maar door de grote groei op Zuid ligt het er inmiddels middenin. Niet meer van deze tijd, vindt Hans Borsje - en hij is niet de enige. Zo ontstond in 2019 Feijenoord XL. Een samenwerkingsverband dat zich sterk maakt voor een andere invulling van het gebied. Amvest, Dura Vermeer, Era Contour en VolkerWessels Vastgoed trekken de kar als Stichting Feijenoord XL. Woningcorporaties Woonstad, Woonbron en institutionele belegger Vesteda zijn partner en daarnaast kan de stichting rekenen op de steun van diverse adviseurs. Ook wordt er samengewerkt met de “spoorse” partijen NS, ProRail en RET. Bij elkaar vormen zij de brede Coalitie Feijenoord XL. Met de gemeente Rotterdam is in het najaar van 2021 een samenwerkingsovereenkomst getekend. Het plan van stedenbouwkundig bureau Kuiper Compagnons omvat het overkappen van het spooreplacement en het creëren van een park van 10 hectare met woningbouw langs de randen. ‘Een enorme opgave’, stelt Borsje. ‘Maar ook een enorme kans voor Rotterdam.’

Tekst:
Petra Pronk



Zicht op Feijenoord XL vanaf het Coen Moulijn viaduct in Rotterdam

‘DIT IS GEBIEDSONTWIKKELING HOGESCHOOL’

Wat maakt dat jij enthousiast bent over dit plan?

‘Dit gaat verder dan het neerzetten van woningen. Je praat ook over vergroening, goede verbindingen, werkgelegenheid en een stuk educatie - en dat in een sociaal moeilijke wijk. Dit is gebiedsontwikkeling hogeschool! Hier komt alles bij elkaar en dat maakt het supergaaf. Het is een mooi voorbeeld van dubbel grondgebruik. Straks hebben we treinsporen met daar bovenop een park, en omdat het spoor overkluisd wordt, kunnen we aan de flanken bouwen. Dat alles sluit naadloos aan op de gebiedsontwikkeling in de omringende wijken, zoals Feijenoord City. Met elkaar realiseren we hier straks 6.000 nieuwe woningen en creëren we een compleet nieuwe stadswijk.’

Een compleet nieuwe stadswijk is nogal wat. Wat moet er allemaal gebeuren om dat te realiseren?

‘Het plan kan alleen uitgevoerd worden als het goederenrangeerterrein verplaatst wordt. De eerste stap is dan ook het zoeken van een andere locatie voor het rangeerterrein. Daar wordt momenteel hard aan gewerkt. Feijenoord XL en de gemeente Rotterdam hebben Prorail de opdracht verstrekt om te onderzoeken of het mogelijk is het rangeerterrein naar elders te verplaatsen. Voorjaar 2023 moet helder zijn of dat lukt. De tweede stap is het overkluizen van het spoor. Door deze ingreep worden de wijken Feijenoord en Hillesluis met elkaar verbonden en ontstaat er ruimte om het gebied anders in te richten. In 2025 hopen we de eerste rangeersporen te kunnen verplaatsen en van daaruit het plan uit te rollen. We zijn al hard bezig om daarop voor te sorteren. Mogelijk kunnen we delen van het traject naar voren halen.’



U bent halverwege



Toast na ondertekening Samenwerkings-overeenkomst Feijenoord XL tussen de Stichting FXL en de Gemeente Rotterdam

‘ER LIGT HIER EEN UNIEKE KANS OM SAMEN IETS MOOIS VOOR DE STAD TE CREËREN’

Feijenoord XL bevat heel verschillende organisaties. Hoe zorg je in zo’n diverse club voor een goede samenwerking?

‘Ik loop al jaren mee, maar een samenwerking als deze heb ik nog nooit meegemaakt. Gemeente, corporaties en beleggers: iedereen is bereid om mee te denken en over de eigen grenzen heen te kijken. We zien allemaal dat er hier een unieke kans ligt om samen iets moois voor de stad te creëren. Er is sprake van een enorme drive en ook de bereidheid om financieel mee te doen. Ik heb er alle vertrouwen in dat dit een succes wordt.’

Wat gaat Nieuw Feijenoord Rotterdam opleveren?

‘Heel veel! Ten eerste een substantieel aantal woningen. 6.000 is een fikse toevoeging aan de voorraad. De helft daarvan is sociale of middeldure huur. Hiermee kunnen we mensen met een middeninkomen die nu de stad uittrekken wegens gebrek aan perspectief, een plek bieden. Ten tweede vormt de datacampus die we in samenwerking met de Erasmus Universiteit, het HBO en MBO willen opzetten een unieke toevoeging aan de stad. De campus fungeert als kweekvijver voor it-ers en data analisten. Dat zal allerlei bedrijvigheid aantrekken, waaronder startups die zich hier willen vestigen. Dat zorgt voor een sterke lokale economie en zal helpen om jonge mensen voor Rotterdam vast te houden. Ten derde creëren we een groot park dat fungeert als groene long en de verbinding maakt tussen Feijenoord en Hillesluis. Dat zorgt ook voor een upgradering van die wijken. Kortom: heel veel plussen voor de stad. Als je straks op het viaduct staat, heb je een fantastisch uitzicht op een nieuw, dynamisch gebied. Een groene, bruisende en inclusieve stadswijk waar mensen zich thuis kunnen voelen. Het nieuwe Feijenoord is echt voor iedereen. Dit gaat de stad in alle opzichten een enorme boost geven!’



Hans Borsje

Coalitie Feijenoord XL / VolkerWessels Vastgoed

Beste restaurant:

Het laatste jaar heb ik regelmatig gegeten bij Bistrot du Bac aan het Deliplein. Lekker Frans eten in een ongedwongen sfeer

De lekkerste koffie:

Dudok met die overheerlijke appeltaart en slagroom (het gaat eigenlijk om het laatste)

Waar staat de stad voor in vier woorden:

Dynamisch, cultureel, rauw, divers

Favo public space:

Het grasveld tussen de Hoogstraat en de Markthal (zeker in de zomer). Helaas gaat dat door de ontwikkeling van Rotta Nova verdwijnen.

Favoriete winkel:

Ik vind het nog steeds heerlijk om met steeds vrouw in de Bijenkorf rond te struinen. Verder

is Donner mijn favoriet.

Daar kom ik altijd als ik in de stad ben

Mooiste gebouw:

Op dit moment het nieuwe Depot gebouw, maar ik vind de Van Nellefabriek ook nog altijd imposant

Mooiste straat:

Witte de With, Nieuwe Binnenweg, Pannekoekstraat

Persoonlijke City secret:

Gallery United in Noord. Een gallery met altijd prachtige tentoonstellingen

Eerste herinnering aan

Rotterdam:

Als geboren en getogen Rotterdammer zijn al mijn vroege herinneringen Rotterdam getint. Als 4 jarige was ik voor het eerst op de Euromast. Dat kan ik me nog goed herinneren. Indrukwekkend zo’n uitzicht over de stad, die toen een stuk leger was. Zou er weer eens terug moeten gaan (doe je als Rotterdammer zelden)

Welke mensen maken echt verschil in Rotterdam:

Harry Jan Bus en Rachel van Olm van Walhalla. Wat zij op Katendrecht met hun theater, kantine en werkplaats hebben betekend voor deze wijk, daar heb ik veel bewondering voor

Welke buurt is echt in opkomst:

Noord, maar gezien de ontwikkelingen in Katendrecht verwacht ik ook een olievlekwerking richting de Afrikaanderbuurt op Zuid

Wat gaat echt goed in de stad:

Er wordt op dit moment volop gebouwd en ontwikkeld. Rotterdam verandert daardoor snel en zeker ten goede

En wat moet echt beter:

Er zal meer gebouwd moeten worden voor de jonge starters. Als zij in de stad blijven betekent dat veel voor de voorzieningen van de stad en het imago

Wat mag nooit weg of veranderd worden:

De stad is nooit af.

Ik heb niet zoveel met nostalgie. Ik heb van huis uit warme gevoelens voor De Kuip. Zoveel onvergetelijke wedstrijden meegemaakt.

Desondanks ben ik een voorstander van een nieuw stadion. Je moet met de tijd meegaan

Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:

Rond de Veerhaven met uitzicht op de Kop van Zuid en de Nieuwe Maas

Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:

Ik wandel graag van het Entrepotgebied over het Noordereiland naar de Erasmusbrug en zo weer langs de Nieuwe Maas terug

Iedereen verdient woongeluk!

BuurtBoost is een buurtontwikkelaar met een maatschappelijke missie: **iedereen verdient woongeluk.**

BuurtBoost pakt buurt- en gebiedsontwikkeling integraal aan om zo voor iedereen een betaalbare, duurzame en unieke woning in een leefbare buurt te realiseren. Dit doen we **samen met bewoners, woningcorporaties en andere belanghebbenden.**

Met participatietrajecten verrijken we bestaande buurten, bieden we oplossingen voor

verduurzamingsopgaven en voegen we slimme & betaalbare (prefab) woonproducten toe.

Samen versnellen we de transformatie, verbeteren we buurten en bouwen we aan een leefbare omgeving. BuurtBoost biedt op deze manier **de slimste route naar woongeluk.**

Scan de QRcode
voor meer informatie
buurtboost.nl



GROEN EN GEZOND WONEN IN DE STAD IS BINNENKORT DE NORM

2022  VISE PRESENTEERT

Rotterdamse
VASTGOEDWEEK



MENSENMAKEN *de* STAD

JURY! wil een oplossing aandragen voor het grootste vraagstuk waar we in onze tijd voor staan. Met Vitae geeft het Rotterdamse architectenbureau zijn antwoord. Deze klimaatpositieve stad van de toekomst versterkt de natuur en verbetert de gezondheid van zijn inwoners. ‘Vitae is onze visie op de stad van de toekomst.’

De grote steden in Nederland staan voor een ongeken­de opgave. De komende tien jaar zullen zij het grootste deel van de geplande groei met 1 miljoen woningen moeten opvangen. Rob Reintjes, oprichter/directeur van architectenbureau JURY!, kijkt er met gemengde gevoelens naar. ‘De aantrekkingskracht van de stad is even logisch als onverklaarbaar. Want hoewel we allemaal graag dichtbij werk, vrienden, kroeg en bioscoop willen wonen, zijn de geluidsoverlast, vervuiling, files en zomerse hittestress niet te benijden. Als samenleving hebben we de afgelopen jaren besloten dat we de bevolkingsgroei grotendeels moeten faciliteren in de stad zelf. De geplande bouw van honderdduizenden extra woningen kan een nog hogere bebouwingsdichtheid, meer anonimiteit en een accumulatie van nog meer congestie, geluidhinder en luchtvervuiling betekenen.’

Tekst:
Martijn van Leeuwen

Beeld:
Marcel Krigger



‘ELK VASTGOEDPROJECT MOET BIJDRAGEN AAN EEN GEZONDERE STAD EN KAN HAND IN HAND GAAN MET DE NATUUR’

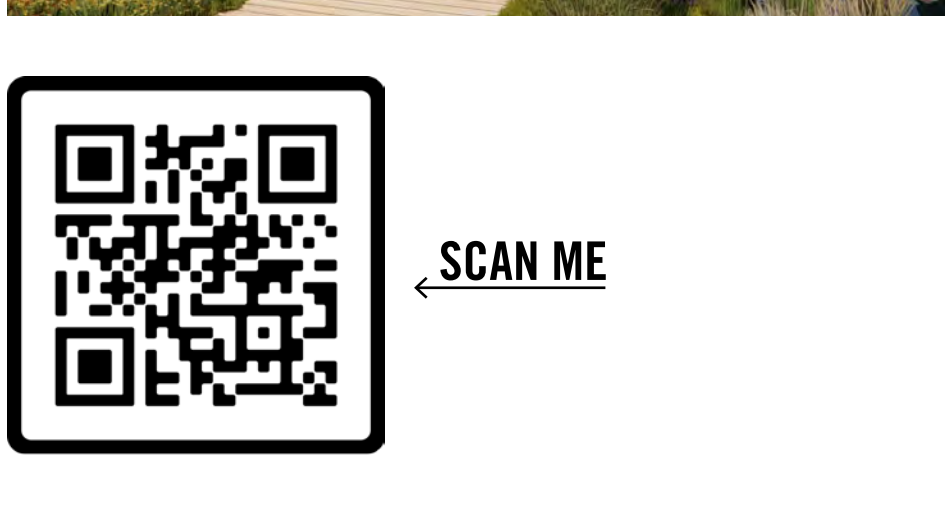
Onleefbaar

Architecten kunnen hier niet zomaar hun ogen voor sluiten, vindt Reintjes. ‘Dit moet geen kwestie worden van u vraagt, wij draaien. Het is de taak van de architect om met oplossingen te komen voor de meest nijpende vraagstukken in zijn tijd. In onze tijd is dat de opwarming van de aarde en het gevaar van een onleefbare stad. Als we de stad op een onverantwoorde manier gaan verdichten, zullen sociale uitsluiting, sociale problemen, stedelijke hitte-eilanden en gezondheidsproblemen het gevolg zijn. Het streven naar een gezonde stad is evident, een no-brainer. Toch heeft gezondheid niet de hoogste prioriteit bij beleidsmakers, projectontwikkelaars en architecten. Sterker, bouwprojecten gaan nog te vaak ten koste van de natuur. JURY! denkt dat dit anders kan. Elk vastgoedproject kan bijdragen aan een gezondere stad en hoeft niet ten koste te gaan van de natuur. Bouwen en natuur kunnen juist hand in hand gaan.’

Gezondheid

JURY! wil dat aantonen in een concreet project onder de rook van Rotterdam. ‘Geen woorden maar daden, is ook ons adagium. In de oksel van de A16 bij Ridderkerk en de Beverwaardpolder ontwikkelen we met Marco Hobbensiefken van Zero People Stadsontwikkelaars Vitae, de groene stad van de toekomst. Deze locatie wordt al sinds de Romeinse tijd gebruikt voor akkerbouw. De laatste decennia is het gebied versnipperd geraakt door infraprojecten en verschaald door monocultuur. De eigenaar wil de grondpositie ontwikkelen: wij hebben de eigenaar geënthousiasmeerd en overtuigd om dit met de invulling Vitae te doen (dus de natuur herstellen en een woon-, werkleefgebied creëren waar gezondheid centraal staat). Dat vertalen wij in een lage bebouwingsdichtheid van 40.000 m² op een bouwplot van 50.000 m², omringd door 30 hectare polder. Alles zal draaien om gezondheid. Vitae wordt autovrij, zet gezondheid en bewegen centraal, versterkt de ecologie en biodiversiteit, past kleinschalige landbouw toe en creëert een sociale leefgemeenschap.’

‘VITAE WORDT AUTOVRIJ, ZET GEZONDHEID EN BEWEGEN CENTRAAL EN VERSTERKT DE ECOLOGIE EN BIODIVERSITEIT’



Ecologie

De ontwikkelaars kiezen bewust niet voor grondgebonden woningen. ‘Vitae moet geen villawijk worden. Door te kiezen voor woontorens blijft Vitae betaalbaar voor iedereen. Bovendien winnen we veel extra ruimte voor openbaar groen. We mikken op acht woontorens tot maximaal 70 meter hoog met in totaal ruim 300 appartementen en 6.600 m² aan voorzieningen. De gebouwen verrijzen op een organische manier uit het landschap, van laag naar hoog. Alle woongebouwen zelf lopen ook langzaam op in hoogte, zodat op het plintgebouw toe farming mogelijk is. Daarboven passen we verticaal groen toe. De omringende polder wordt recreatief groen; in het ene deel creëren we een parklandschap, het andere laten we verwilderen zodat de oorspronkelijke flora en fauna terugkeren. Daarmee sluiten we Vitae aan op de ecologische hoofdstructuur. De polderstructuur laten we intact; daarin verwerken we fiets en wandelpaden.’

Infinity loop

Blikvanger van Vitae wordt de infinity loop, legt de hoofdarchitect uit. ‘Deze loop, drie in elkaar verstrengelde wandelrondjes, is een van de aantrekkelijkste elementen. Hier wandelen en hardlopen bewoners, zitten ze op bankjes en ontmoeten elkaar. Langs de wandelboulevard komen ook sportvoorzieningen, een jeu des boules-baan en kinderspeel­tuin. Op het kruispunt van de wandelboulevard - ondermeer van de woontorens - realiseren we het commercieel programma. Hier plannen we onder andere de boerderijwinkel en restaurant. Dit zal ongetwijfeld uitgroeien tot een van de favoriete hotspots. De groene stad wordt niet ontsierd door auto’s. De bewoners kunnen hun auto op twee locaties aan de rand parkeren. Vandaaruit kunnen ze met een elektrisch vervoer naar hun eigen woning. De parkeergebouwen bedekken we met zonnepanelen en dienen ook als oplaadlocatie en pickup-point voor pakketten.’

Ontwikkeltraject

De hamvraag is: wanneer wordt Vitae gerealiseerd en wonen er mensen? Dat kan nog wel een jaar of vijf duren, erkent Reintjes. ‘Het traject is als volgt: Gezien de projectomvang zijn er meer partijen nodig. Ons plan heeft al de interesse van grote ontwikkelaars gewekt. Of de eigenaar verkoopt het project aan één grote partij, of een of meer ontwikkelaars stappen in. Dat laatste is het meest waarschijnlijk en heeft natuurlijk onze voorkeur. Zero People en JURY! willen als bedenkers het liefst aan het stuur blijven. Wij ontwerpen dit plan op risico, omdat we erin geloven en het belangrijk vinden. Vitae is onze visie. Hiermee maken we ons statement als stadsontwerper van de toekomst. Vervolgens moet Ridderkerk aan boord komen. Het stads- en gemeentebestuur moeten dan nog akkoord gaan met een bestemmingsplanwijziging. Ons plan is echter volledig in lijn met de woonvisie van de stad, dus ik heb er alle vertrouwen in. Als dit alles zijn beslag heeft genomen, ben je zo twee tot drie jaar verder.’

Circulaire studententoren

Intussen zijn JURY! en Zero People ook elders in Rotterdam hard aan het werk aan duurzame en groene

projecten. ‘Zo hebben we een visie en ontwerpconcept voor een circulaire studentenwoontoren in de Scheepmakershaven gemaakt. Deze Circular Metropolitan Student Tower krijgt een stedelijke plint met daarboven 24 etages, elk voorzien van drie studio’s. De Rotterdamse laag bevat horeca en studieruimtes met daar bovenop een collectieve daktuin met uitzicht. Verder zijn we bezig met een woontoren in de Piekstraat, gelegen op het Feijenoord-schiereiland tegenover Kralingen. De toren is onderdeel van een grootschalige transformatie van dit stenige bedrijventerrein naar een gemengd en groen woonwerkgebied. Hiermee willen we aantonen dat een metropolitaan leven op een hoogstedelijke locatie ook kan samengaan met gezond buitenleven. Nu is dat nog bijzonder, maar geloof me: over tien jaar is dit de norm.’

Rob Reintjes,
oprichter/directeur
architectenbureau JURY!

De lekkerste koffie:
Kantoor JURY!

Wat staat de stad voor in vier woorden:
Geen woorden maar daden

Favo public space:
Biergarten/gebied bij Schieblok

Favoriete winkel:
Wijnhuis Oranje

Mooiste gebouw:
Zalmhaven (Kaan)

Mooiste straat:
Kon. Emmaplein

Persoonlijke City secret:
Jésus Malverde

Eerste herinnering aan Rotterdam:
Wedstrijd in de Kuip van Feyenoord samen met pa

Welke innovatie werkt in Rotterdam:
Dakenlandschap als hoofdthema behandelen

Welke buurt is echt in opkomst:
Feijenoord

Wat gaat echt goed in de stad:
Vergroenen

Wat mag nooit weg of veranderd worden:
Zeg nooit, nooit

Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:
Alleen op kantoor

Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:
Door de Maastunnel langs de Maas naar Hoek van Holland

Wat wilde je vroeger later worden:
Architect of rockster

Welke wijze les neem jij ter harte:
Niet iedere beer op de weg (in de verte) meteen al willen schieten, soms kan met even geduld de beer al van de weg zijn, of schiet je makkelijker raak wanneer je dichtbij genaderd bent

Van wie heb je het meeste geleerd:
Paddy Sieuwerts

Ben jij altijd zeker van je zaak:
Veelal

Waar kunnen ze jou voor wakker maken:
Ontwerp opdrachten en pizza & Barolo

Waar ben je bang voor:
Geen angst, wel zorgen om de stijgende bouw­kosten

Wat/wie maakt je blij:
Opgeleverde projecten

Waar moet je heel erg om lachen:
Picobello BV

Waar kun je wakker van liggen:
Het reilen en zeilen van de zaak

Waar ben je trots op:
Ons project Havenkade in Nijmegen voor BPD

Wie is jouw held:
Bruce Springsteen

Wat is je favoriete muziek:
Pop-rock/ Southern-america

Wie is je favoriete sport:
Voetbal, Tennis & Wielrennen

Ben je een eenzelganger of een groepsdier:
Introvert of extravert:

Extravert

Optimist of pessimist:

Optimist

Guilty pleasure:
Goldband

Welk verhaal wordt altijd over jou verteld door je beste vrienden:
Iets met alles als borg achterlaten bij een bar en vervolgens op de gang voor je deur moeten slapen omdat je sleutels daar tussen zaten

Welk jaargetijde is het fijnst:
Zomer

Favoriet vakantiebesteding:
Italië!

Wat zou je graag nog eens willen bezitten:
911

Topserie op Netflix:
Vikings

Wat ga je zeker nog een keer doen:
Een toren bouwen in Rotterdam!

RIJNDELTA MAKELAARS IN EÉN WOORD: KARAKTER

2022 VISIE PRESENTEERT

Rotterdamse
VASTGOEDWEEK



MENSENMAKENdeSTAD

Juriaan Kok en Olaf Reimers

Karakter. Als er één woord is dat Rijndelta Makelaars goed samenvat, dan is het dat. Het geldt voor de karakteristieke woningen die het specialisme zijn van het deskundige en professionele makelaarskantoor. Het gaat op voor Rotterdam, de stad die het werkgebied van Rijndelta Makelaars vormt. En het is zeker ook van toepassing op Juriaan Kok en Olaf Reimers, twee van de makelaar-taxateurs die waken over het onderscheidende karakter van hun makelaarskantoor.

De naam Rijndelta Makelaars verwijst naar het werkgebied van het makelaarskantoor, dat ‘door de Rijn als een delta wordt afgebakend’. Uitvalsbasis van de drie gekwalificeerde en gecertificeerde makelaar-taxateurs is een monumentaal kantoorpand aan de Veerkade, in het Scheepvaartkwartier en tegenover de Veerhaven. Op loopafstand bevindt zich het terras van grand café-restaurant Loos, op een verrassend mooie dag in maart een uitstekende plek voor een interview. ‘Zie je dat drijvende witte gebouw daar?’ wijst Kok naar de in het zonlicht badende Veerhaven. ‘Wij regelen de verhuur ervan. Voor het Rode Kruis hebben we daarnaast de verkoop van hun middelgrote kantoor in goede banen geleid. Bedrijfsronroerendgoed is niet onze corebusiness, dat zijn markante woningen, maar we lopen er niet voor weg. Dat geldt ook voor de aan- of verkoop van vastgoedportefeuilles, eveneens een activiteit waarbij onze kennis en expertise van de Rotterdamse vastgoedmarkt goed tot hun recht komen.’ Reimers knikt. ‘Onze meerwaarde bewijzen we dagelijks bij de aankoop, verkoop en (ver)huur van bijzondere woningen. Als een klant ons om advies en ondersteuning vraagt bij de verhuur

Tekst:
Cees de Geus
Beeld:
Marcel Krijger

‘ONZE MEERWAARDE BEWIJZEN WE DAGELIJKS BIJ DE AANKOOP, VERKOOP EN (VER)HUUR VAN BIJZONDERE WONINGEN’

van een kantoor of de verkoop van een beleggingsportefeuille, doen we dat ook. Dat soort transacties houden je fris en scherp. En het is prettig om te laten zien dat je dat ook kunt, dat je daar ook goed in bent.’

Doldwaze dagen
Het is mooi om Kok en Reimers op het terras van Loos ‘aan het werk’ te zien. Er komen veel bekenden voorbij, buurtgenoten en voormalige klanten, die groeten en worden teruggegroet. Een man die ooit door Kok is behoord voor een financieel debacle, in de vorm van een verborgen lekkende olietank in de tuin van de woning die hij wilde kopen, blijft staan voor een praatje. Dat geldt ook voor een voormalige collega-makelaar, inmiddels al jaren met pensioen, die handen komt schudden (het mag weer!) en kort wat herinneringen ophaalt met Kok en Reimers. ‘Een goede makelaar,’ verzekert Reimers, nadat de man is doorgelopen. ‘Hij verstond zijn vak. De afgelopen jaren was het niet zo moeilijk om een huis te kopen of te verkopen. Laatst nog, in drie dagen tijd ruim twintig kijkers voor één woning, het leken de doldwaze dagen bij de Bijenkorf wel. Eigenlijk zijn we blij dat de woningmarkt in Rotterdam wat minder overspannen lijkt te worden. Qua prijzen lijkt het hoogtepunt bereikt, er is de laatste tijd sprake van een stabilisatie. De woningmarkt hoeft van ons echt niet in te storten, maar soms verlangen we wel naar een situatie waarin een goede makelaar zich weer kan onderscheiden van minder vakbekwame collega’s. Door toegewijd, integer, betrouwbaar, flexibel, slagvaardig en met verstand van zaken te doen waar hij of zij goed in is: makelen.’

Ruimte voor groei
En taxeren natuurlijk, want dat is ook een belangrijk onderdeel van de corebusiness van Rijndelta Makelaars, dat in 1972 werd opgericht door de vader van Kok. ‘Inderdaad, dat is dit jaar vijftig jaar geleden,’ lacht hij. ‘Nog een maand, dan bestaan we een halve eeuw. Natuurlijk laten we dat jubileum niet ongemerkt voorbij gaan, maar hoe en met wie we het gaan vieren moeten we nog invullen.’ Reimers: ‘Dat is kenmerkend voor ons kantoor. Een halve eeuw is niet niks, maar hoog van de toren blazen met een megafeest met veel toeters en bellen is niets voor ons. Zo’n feest is in de eerste plaats een mooie gelegenheid om het team en goede relaties in het zonnetje te zetten.’

Een jaar nadat Kok in 1996 in het familiebedrijf stapte, overleed zijn vader. In 2008, het jaar waarin de woningmarkt onder invloed van de kredietcrisis instortte, stapte Reimers over naar Rijndelta Makelaars. ‘Groeï is nooit een doel op zich geweest,’ verzekert hij. ‘Maar als je je werk goed doet in de niche markt waarin wij opereren, zingt dat al snel rond en blijven klanten bij je terugkomen. Het gemiddelde cijfer dat klanten ons op Funda geven is een 9,4. Dat zegt wel iets. Twee jaar geleden zijn we verhuisd naar een ander, groter pand aan de Veerkade. Daardoor zitten we ruimer in ons jasje en is er ruimte voor verdere groei, maar die groei mag nooit ten koste gaan van het karakter van ons makelaarskantoor.’

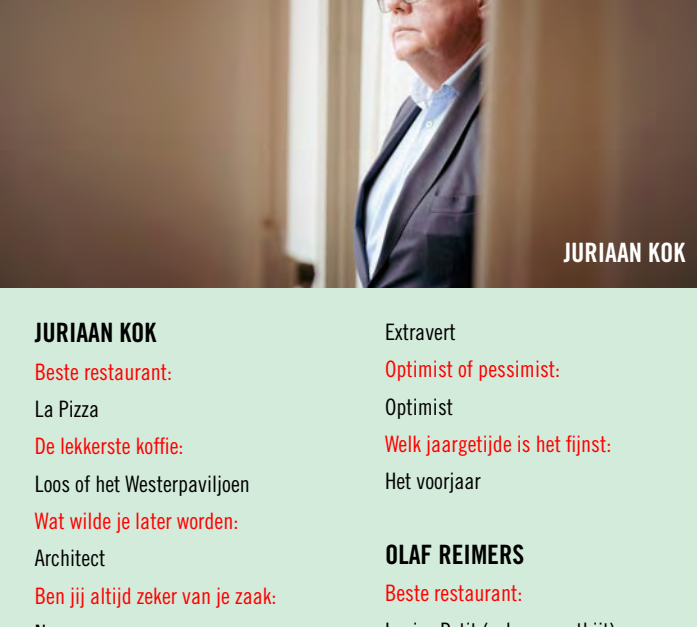
Karakteristieke woningen
Meegegroeï met de ontwikkelingen van de stad, de wijken, de bevolking, de bebouwing en de woningmarkt, kennen Kok en Reimers Rotterdam op hun duimpje. En binnen die woningmarkt hebben ze zich als erkend NMO Monumentenmakelaar gespecialiseerd in karakteristieke woningen, die vrijwel zonder uitzondering deel uitmaken van de (sub)top van de lokale woningmarkt. Kok: ‘Dan heb je het niet alleen over eeuwenoude panden, zoals hier in het Scheepvaartkwartier, maar ook over woningen die bijzonder zijn vanwege de architectuur of de ligging. Daarvan heeft Rotterdam er heel veel. En voor de koop, verkoop, huur of verhuur ervan moet je bij ons zijn.’

Als NVM-lid maakt Rijndelta Makelaars daarbij uiteraard optimaal gebruik van Funda, maar ook van social media als Facebook en Instagram. ‘Wat het aantal hits, views en likes betreft scoren we altijd goed in de Rotterdamse jaarlijstjes,’ vertelt Reimers. ‘Ondersteund door een goed marketingbureau en gebruik makend van de nieuwste audiovisuele technieken, halen we als verkoopmakelaar alles uit de kast om de beste prijs voor onze klanten te realiseren.’

Overspannen woningmarkt
Ook in Rotterdam was de uiteindelijke transactieprijs de afgelopen jaren vrijwel altijd een stuk hoger dan de vraagprijs. Als ervaren rotten in het vak hebben Kok en Reimers een duidelijke mening over de oorzaken van de overspannen woningmarkt. Kok: ‘Iedereen heeft het maar over bouwen, bouwen en nog eens bouwen, maar dat is niet de oplossing. Eén van de grootste problemen is het totale gebrek aan doorstroming. Dat begint met scheefwonen. Teveel mensen wonen in een goedkope huurwoning waar ze op grond van hun inkomen eigenlijk geen recht meer op hebben. Als dat probleem eindelijk eens wordt aangepakt, zou dat de hele woningmarkt in beweging brengen.’ Reimers: ‘Daar komt bij dat de markt wordt gedomineerd door de banken. Met hun financieringsregels bepalen zij in feite wie waar woont. Ik ken iemand die 1.250 euro per maand betaalt voor een huurwoning. Ze zou heel graag iets kopen, maar in haar eentje kan ze de financiering van een koopwoning van drie ton vergeten. Terwijl haar woonlasten in dat geval 350 euro per maand lager zouden zijn. De overheid zou daar wat aan moeten doen. In plaats daarvan wordt woningbeleggers het leven zuur gemaakt, bijvoorbeeld door verkamers aan banden te leggen, terwijl ik heel goed snap waarom de woningmarkt aantrekkelijk voor hen is.’ Hij voegt er haastig aan toe dat de woningmarktproblematiek enorm complex is. ‘Dé oplossing bestaat niet. Die jonge vrouw waar ik het net over had maakt deel uit van het leger aan eenpersoonshuishoudens dat de laatste jaren ook in Rotterdam een enorme vlucht heeft genomen, op een woningmarkt die vanouds helemaal ingericht is op stellen en gezinnen.’

‘ROTTERDAM IS UITGEGROEID VAN EEN SAAIE WERK- STAD TOT EEN LEVENDIGE METROPOOL MET EEN FANTASTISCHE SKYLINE, DIE NIET ALLEEN INWONERS MAAR OOK BEZOEKERS VEEL TE BIEDEN HEEFT’

Levendige metropool
Kok en Reimers staan op. Bezichtigingen, taxaties... Er is vandaag weer veel werk aan de winkel, in een stad die de afgelopen decennia volgens Reimers een ware metamorfose heeft ondergaan en is uitgegroeï van ‘een saaie werkstad tot een levendige metropool met een fantastische skyline, die niet alleen inwoners maar ook bezoekers veel te bieden heeft’. Kok: ‘Rotterdam heeft karakter. Net als Rijndelta Makelaars.’

	
JURIAAN KOK	OLAF REIMERS
Beste restaurant: La Pizza	Welke mensen maken echt verschil in Rotterdam: De jeugd vanaf 15 jaar
De lekkerste koffie: Loos of het Westerpaviljoen	Welke buurt is echt in opkomst: Noord en West
Wat wilde je later worden: Architect	Wat mag nooit weg of veranderd worden: De Burgemeester
Ben jij altijd zeker van je zaak: Nee	Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt: Kralingen Plas
Wat/wie maakt jou boos: Onrecht	Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen: Maasboulevard
Wat maakt je blij: Zon over de Maas	Wat wilde je vroeger later worden: Tandarts
Waar moet je heel erg om lachen: Arjan Lubach	Van wie heb je het meeste geleerd: Van mijn ouders
Waar kun je wakker van liggen: Zaken die niet lopen	Ben jij altijd zeker van je zaak: Jazeker!
Wat is je favoriete muziek: David Bowie	Waar kunnen ze jou voor wakker maken: Een heerlijk ontbijt
Ben je een eenzalganger of een groepsdier: Groepsdier	Wat/wie maakt jou boos:
Introvert of extrovert:	
Extravert	Banken
Optimist of pessimist: Optimist	Waar moet je heel erg om lachen: Hele flauwe grappen/woordgrappen
Welk jaargetijde is het fijnst: Het voorjaar	Waar ben je trots op: Mijn familie
OLAF REIMERS	Wie is jouw held: Giovanni van Bronckhorst
Beste restaurant: Louise Petit (ook voor ontbijt)	Wat is je favoriete muziek: Jazz
De lekkerste koffie: Loos café	Wat is je favoriete sport: Hockey
Waar staat de stad voor in vier woorden: Dynamiek, architectuur, lef en flexibiliteit	Ben je een eenzalganger of een groepsdier: Groepsdier
Flex public space: De Kuip	Introvert of extravert: Extravert
Favoriete winkel: Misura Satoria (kleding)	Optimist of pessimist: Optimist
Mooiste straat: Oranjestaan in Kralingen	Welke eigenschap waardeert u in uw partner: Oprechtheid
Eerste herinnering aan Rotterdam: De Willemsbrug	Welk jaargetijde is het fijnst: Lente

WIE DIT LEEST IS ZO GEK NOG NIET.

We trekken graag de aandacht met effectieve communicatie op de juiste plekken. Het bewijs: jij leest dit nu ook!

Wij voegen waarde toe aan vastgoed. Voor ontwikkelaars, bouwers, beleggers, woningcorporaties en gemeentes. In Rotterdam van Tree House tot RottaNova. En vele andere iconische projecten en gebieden in heel Nederland.

Ook voor jou? Bel ons dan voor een bak koffie: 010 524 19 40.
Bekijk ons recente werk op prsc.nl

PRSC.

VASTGOEDCOMMUNICATIE

MOLENAAR BEDRIJFS- HUISVESTING: OOG VOOR DE MENS ACHTER HET GEBOUW

2022  VISIE PRESENTEERT

Rotterdamse
VASTGOEDWEEK



MENSENMAKEN*deSTAD*

Op creatieve en transparante wijze invulling geven aan commerciële vastgoedvraagstukken, door iedere locatie, elk gebouw én elke opdracht vanuit de mensen achter het vermogen of het vastgoed te benaderen. Beter kunnen de missie en werkwijze van NVM Business-lid Molenaar Bedrijfshuisvesting in Rotterdam niet worden samengevat. ‘Een goede vastgoedtransactie tot stand brengen, mooier is er niet’, stelt directeur Pieter Molenaar.

‘IK BEN OOK EEN KNOKKER, IN DE GOEDE ZIN VAN HET WOORD’

Molenaar was in 2009 al tien jaar actief in de bedrijfsmakelaardij toen hij op zijn 28e besloot voor zichzelf te beginnen in de stad waar zijn hart ligt en die hij als geen ander kent: Rotterdam. In zijn werkkamer hing hij een foto van Muhammad Ali, gemaakt tijdens het legendarische gevecht tegen Joe Frazier. Dertien jaar en diverse verhuizingen later hangt die foto er nog steeds, in het kantoor van Molenaar Bedrijfshuisvesting dat inmiddels aan de Coolhaven in Delfshaven is gevestigd. ‘Ik ben ook een knokker, in de goede zin van het woord,’ legt Molenaar uit. ‘In 2009 was het crisis. De vastgoedmarkt bevond zich op een dieptepunt, het vertrouwen was minimaal. Vanaf nu kan het alleen maar beter, dacht ik, dus een geschikter moment om te beginnen is er niet voor een positief ingesteld iemand.’

Die verwachting kwam uit. Gewapend met een grote kennis van de Rotterdamse commercieel-vastgoedmarkt en oprechte belangstelling in Rotterdamse ondernemers, groeide Molenaar Bedrijfshuisvesting op organische wijze tot wat het nu is: een multidisciplinair vastgoedadvieskantoor dat is gespecialiseerd in bedrijfshallen, distributiecentra en kantoren. ‘Anticiperend op de

wet- en regelgeving hebben we onze taxatieafdeling in 2013 ondergebracht in een gespecialiseerd en onafhankelijk bedrijf, Stone Value, met Jeroen Wijnker als directeur,’ blikt Molenaar terug. ‘Dankzij

die splitsing kon ik me zelf blijven richten op waar ik goed in ben: het adviseren van bedrijven, overheden, vastgoedontwikkelaars en vastgoedbeleggers. Dankzij een sterke focus op resultaat leidt dat altijd tot een optimale match voor onze opdrachtgevers. In het verlengde daarvan heeft het ons de afgelopen jaren een groot, relevant en duurzaam netwerk opgeleverd. En een goede naam en positie in de Rotterdamse vastgoedmarkt, als adviseurs op het gebied van commercieel vastgoed waar je op kunt bouwen en vertrouwen. Misschien ben ik daar nog wel het meest trots op.’

Optimale match

Een recent voorbeeld van zo’n optimale match, noemt Molenaar de verhuur van het kantoor van de voormalige Koninklijke Rotterdamsche Lloyd aan de Lloydstraat. ‘In opdracht van eigenaar Dudok Groep zijn wij op zoek gegaan naar een nieuwe huurder van het monumentale kantoorgebouw van bijna 4.000 m² dat aan het water ligt. Met het Scheepvaart en Transport College (STC) is dat heel goed gelukt. Op vergelijkbare wijze schakelt ook de gemeente ons regelmatig in om bijzonder vastgoed te verhuren of te verkopen of om daarbij te adviseren. Een mooi voorbeeld daarvan is ook het befaamde café-restaurant Courzand op de Heijplaat, dat vorig jaar is verkocht.’

Molenaar Bedrijfshuisvesting heeft zich gespecialiseerd als adviseur op het gebied van bedrijfsruimten en distributiecentra. Daarnaast kunnen ook eigenaren en gebruikers van kantoren in Rotterdam en omstreken een beroep doen op de kennis en ervaring van Molenaar en zijn medewerkers. ‘Dwars door de coronacrisis heen bleef de vraag naar bedrijfsruimten en distributiecentra de afgelopen jaren groot in de regio Rotterdam,’ analyseert Molenaar vraag en aanbod op de regionale commercieel-vastgoedmarkt. ‘Wij zijn bij veel transacties betrokken. In 2021 hebben we DHG bijvoorbeeld geadviseerd bij het verhuren van een circa 20.000 m² groot hoogwaardig distributiecentrum aan de Ophemertstraat in het Waalhavengebied, aan VCK Logistics Oceanfreight en Global Reach Logistics.’

Terugveereffect

Vlak voor de uitbraak van de coronapandemie vonden er volgens Molenaar in Rotterdam nog een paar grote kantoortransacties plaats. Daarna kwam ook in de Maasstad de kantorenmarkt goeddeels tot stilstand. ‘De diverse lockdowns en thuiswerkadvisen die een groot stempel op 2020 en 2021 drukten, leidden bij vrijwel alle bedrijven en organisaties tot een herbezinning op het huisvestingsstrategie. Van een terugveereffect is nog maar beperkt sprake: vooral grote partijen worstelen nog met de implementatie van de ‘huisvesting 2.0’.

Beweging is er wel bij kleinere partijen die tot 400 à 500 m² nodig hebben. Wat in dat marktsegment opvalt is dat er meer waarde wordt gehecht aan flexibiliteit, ook wat betreft de huurperiodes. Anders dan die van steden als Amsterdam, Den Haag en Utrecht, is de Rotterdamse kantorenmarkt de laatste jaren volgens Molenaar vooral een ‘verplaatsingsmarkt’. ‘Hoewel er via transformaties de afgelopen jaren veel kantoorruimtes onttrokken zijn aan de markt, is het leegstandspercentage buiten het centrum nog steeds relatief hoog. Nieuwbouw van kwalitatief hoogwaardige kantoren vindt niet of nauwelijks plaats, omdat marktpartijen mede vanwege de hoge bouwkosten en de relatief beperkte vraag het risico nog niet durven te nemen. Met het oog op de doorstroming op de kantorenmarkt en het aantrekken van nieuwe grote bedrijven, vertrouw ik

erop dat die nieuwbouw de komende jaren weer aantrekt.’

Peinzend: ‘Twee of drie nieuwe, grote multinationals die voor Rotterdam kiezen, vanwege het uitstekende OV, de goede verbindingen naar Amsterdam, Londen en Parijs en het booming stadscentrum... Rotterdam verdient het. En het zou de kantorenmarkt echt een boost geven.’

Hoge bouwkosten

Verder speelt volgens Molenaar mee dat de gemeente voorlopig

geen nieuwe gronden uitgeeft voor nieuwbouw van bedrijven en kantoren. ‘Ook in Rotterdam ligt de focus op woningen. Ook op de Tweede Maasvlakte zijn de laatste bouwkavels inmiddels vergeven. In de rest van de stad moeten oplossingen vooral binnen de bestaande voorraad worden gezocht. Door die schaarste worden zelfs oude bedrijfsruimten voor bovengemiddelde huurprijzen verhuurd. Voor zover hij zich niet laat afschrikken door de hoge bouwkosten heeft de eigenaar daardoor geen prikkel om het pand via sloop/nieuwbouw tijdelijk uit de markt te halen, om vervolgens met een duurzaam, modern bedrijfspand weer decennia een rol van betekenis te kunnen spelen.’

Molenaar erkent dat er veel residentiële nieuwbouw nodig is om meer balans op de woningmarkt te bewerkstelligen, maar plaatst kanttekeningen bij de sterke focus van het beleid op wonen. ‘Indirect levert het business op, want hoe meer inwoners er zijn, hoe meer detailhandel en grote en kleine distributiecentra er nodig zijn om bewoners te faciliteren. Maar werken is ook belangrijk. Rotterdam is immers een werkstad en moet dat ook blijven.’

‘ROTTERDAM IS EEN WERKSTAD EN MOET DAT OOK BLIJVEN’



‘HET LIDMAATSCHAP VAN NVM BUSINESS STAAT VOOR BETROUWBAAR- HEID EN HOOGWAARDIGE, DOOR KENNIS EN KUNDE ONDERSTEUNDE DIENST- VERLENING’

NVM Business

Molenaar Bedrijfshuisvesting is van meet af aan lid geweest van NVM Business. ‘Het lidmaatschap staat voor betrouwbaarheid en hoogwaardige, door kennis en kunde ondersteunde dienstverlening,’ vindt Molenaar. ‘Daar investeren wij ook voortdurend in. NVM Business helpt ons om up-

to-date te blijven, ook wat het gebruik van nieuwe technologieën en data betreft, en drukt een groot en waardevol stempel op ons netwerk.’



PIETER MOLENAAR	
Beste restaurant:	Welke innovatie werkt in Rotterdam:
Afhankelijk van de dag, maar in de lentetoon op het terras bij Pierre is altijd een voltreffer	De structurele stedelijke vernieuwing en het lef om ambitieuze projecten van de grond te krijgen. Recent voorbeeld is het kunstdepot van Boijmans van Beuningen
Waar staat de stad voor in vier woorden:	Welke buurt is echt in opkomst:
De Witte de Withstraat en het Deliplein op Katendrecht	Lastig om een specifieke buurt te benoemen. In Rotterdam is zoveel in opkomst, maar ik denk dat het M4H gebied een grote impact zal hebben op de stad
Favo public space:	Wat gaat echt goed in de stad:
De bloemenwinkel van mijn opa op de Benthuizenstraat waar ik als klein kind mocht helpen	De vele (residentiele) hoogbouwprojecten. De skyline van Rotterdam verandert continu
Persoonlijke City secret:	En wat moet echt beter:
Momenteel CalaBoose in Kralingen	Meer aandacht voor duurzame bedrijfsterrainen en last mile hubs rondom het centrum
Eerste herinnering aan Rotterdam:	

Wat mag nooit weg of veranderd worden:	Wie is jouw held:
De nuchtere wederopbouwenergie van Rotterdamers	Batman
Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:	Wat is je favoriete muziek:
Rondom het Kralingse plas	Huidige favoriet: Ibrahim Maalouf, Free Spirit
Wat wilde je vroeger later worden:	Wat is je favoriete sport:
Gevechtspiloot	Snowboarden, het liefst de hele winter
Welke wijze les neem jij ter harte:	Ben je een eenzelgänger of een groepsdier:
“Wie zijn winst ver zoekt diens verlies is dichtbij.”	Een sociale eenzelgänger
Ben jij altijd zeker van je zaak:	Optimist of pessimist:
Twijfel siert de mens, maar als ik een keuze heb gemaakt sta ik er altijd vol achter	Optimist, ik zie altijd kansen
Waar kunnen ze jou voor wakker maken:	Welke eigenschap waardeert u in uw partner:
Grote zak snoep	Haar enorme analytische vermogen, zorgzaamheid en humor
Wat/wie maakt je blij:	Guilty pleasure:
Avonden met vrienden	Reep chocolade
Waar moet je heel erg om lachen:	Welk jaargetijde is het fijnst:
Delirious van Eddy Murphy	Lente
Waar kun je wakker van liggen:	Favoriet vakantie bestemming:
Onuitgewerkte ideeën	Spanje
Waar ben je trots op:	Wat zou je graag nog eens willen bezitten:
Mijn zoon(tje) van 8: een wereldverbeteraar die altijd eerst aan anderen denkt	Een witte Ferrari Testarossa met 100km op de teller
	Wat ga je zeker nog een keer doen:
	Rondreis door Japan

INTERPARKING HOUDT BINNENSTAD BEREIKBAAR

2022  VISIE PRESENTEERT

Rotterdamse
VASTGOEDWEEK



MENSENMAKEN*deSTAD*

In Rotterdam zette in 1965 Interparking voet aan wal op de Nederlandse parkeermarkt. De van oorsprong Belgische onderneming sloeg hier voor het eerst haar internationale vleugels uit en met succes. Inmiddels heeft Interparking in Nederland een omvangrijke portefeuille opgebouwd.

New Business Manager Mariska Kornet licht de missie en ambities voor de toekomst toe.

De cijfers zijn indrukwekkend: 998 parkeergarages in beheer in negen Europese landen, jaarlijks meer dan 110 miljoen bezoekers. In 1958 bouwde Interparking haar eerste garage in hartje Brussel en niet veel later werd de eerste vestiging in Rotterdam geopend. Hoofdkantoor Nederland is gevestigd in het fraai gerenoveerde WTC en Mariska Kornet is alweer vijf jaar verantwoordelijk voor de acquisitie van nieuwe projecten. ‘De band van Interparking met Rotterdam is heel sterk. Dat geldt ook voor mezelf; naast mijn baan ben ik bestuurslid van Jong Onroerend Goed Rotterdam, een netwerk van jonge vastgoedprofessionals in de regio. Heel inspirerend om met elkaar te sparren over de ontwikkelingen die zich voordoen en hoe we daarop kunnen inspelen.’

Tekst:
Kees de Graaf
Beeld:
Peter van Aalst

Sterke marktpositie

De portefeuille van Interparking in Rotterdam is inmiddels 14 projecten groot en bevat zowel eigen parkeergarages als parkeervoorzieningen die voor derden-opdrachtgevers worden beheerd. ‘Dat geeft ons een sterke marktpositie. We beheren 6.200 parkeerplaatsen in Rotterdam. Dat staat gelijk aan een lange file van de Kuip naar het centrum van Den Haag!’ Markante objecten zijn onder meer de Lijnbaan-garage (In 2019 aangekocht nadat deze langdurig was gehuurd) en de parkeerplaatsen onder de Markthal waarvoor wij in 2015 een European Parking Award gewonnen hebben. Deze laatste garage huren we van de gemeente op basis van een langjarige overeenkomst.’ De combinatie van ontwikkelen, exploiteren en in eigendom houden, geeft Interparking een duidelijke voorsprong in de markt, zo legt Kornet uit. ‘Onze missie is om steden bereikbaar te houden met hoogwaardige en betaalbare parkeeroplossingen. Rotterdam staat niet stil, er gebeurt heel veel in deze stad. Nieuwe gebouwen en gebieden maar ook bijvoorbeeld het stimuleren van het toerisme. Een goede bereikbaarheid draagt daar onmiskenbaar aan bij en daar zetten wij onze expertise graag voor in.’

‘ONZE MISSIE IS OM STEDEN BEREIKBAAR TE HOUDEN MET HOOGWAARDIGE EN BETAALBARE PARKEEROPLOSSINGEN’

het strand van Scheveningen, waar we recent ons nieuwe project Boulevard hebben opgeleverd.’ Binnen dit werkgebied, dat zich concentreert op de Randstad maar ook bijvoorbeeld 17 garages in Groningen omvat, doen zich verschillende trends voor. Kornet duidt op de ambitie van veel gemeenten om de binnensteden autoluwer te maken en het parkeren op straat terug te brengen: ‘Wij verleggen daarom onze aandacht van hartje centrum naar de locaties aan de rand van de binnenstad, waar we met ons Park & Walk-concept het parkeren koppelen aan aantrekkelijke wandelroutes naar de binnenstad.’ Er is begrip voor de nieuwe gemeentelijke inzichten op het gebied van mobiliteit maar Kornet laat ook een waarschuwend geluid horen. ‘Wij maken ons wel zorgen over de bereikbaarheid van onze binnenstad. De introductie van 30km wegen en infrastructurele wijzigingen (bijv. eenrichtingsverkeer) zorgt er bijvoorbeeld in Rotterdam voor dat het centrum op vrijdagmiddag overvol is met mensen die de stad willen verlaten. In binnensteden snappen we dat de auto wordt teruggedrongen, maar als het centrum een plek moet zijn om te wonen, recreëren én werken dan zal de infrastructuur hierop ingericht moeten worden. Niet iedereen kan ook even goed van het openbaar vervoer gebruik maken. Over dit soort zaken zijn we in goed gesprek met de gemeente Rotterdam en reiken we vanuit onze expertise en kennis ook oplossingen aan.’

Duurzame diensten

De inzet die veel steden - waaronder Rotterdam - plegen op duurzaamheid vindt haar counterpart in de aanpak van Interparking. ‘We zorgen er bijvoorbeeld voor dat klanten online al een plek in een van onze garages kunnen reserveren. Dat voorkomt dat ze in de stad nodeloos rondjes moeten rijden en ongewenste emissies uitstoten: men gaat recht op het doel af. Bovendien krijgen klanten die online boeken een aantrekkelijke korting.’ In de garages wordt het palet aan duurzame diensten ook steeds verder uitgebreid. ‘We investeren volop in het aanbrengen van laadpunten voor elektrische auto’s. Ook kijken we naar de kansen voor elektrische deelfietsen, scooters en wellicht zelfs de elektrische step - als deze wordt toegelaten op de weg. Het zijn allemaal mogelijkheden om de *last mile* naar de bestemming comfortabel en duurzaam te overbruggen en wij willen dat graag faciliteren.’ Ook het eigen energiemanagement en het zelf opwekken van duurzame stroom behoren tot de speerpunten van Interparking. Kijkend naar de toekomst wordt het volgens Mariska Kornet interessant om te zien hoe mensen gaan wonen en werken en welke keuzes bedrijven gaan maken op het gebied van mobiliteit. ‘Er is bijvoorbeeld veel behoefte aan flexibele concepten. Daarom gaan wij - het liefst in een zo vroeg mogelijk stadium - ook in overleg met klanten en stakeholders om per locatie het beste concept te kunnen aanbieden.’



Mariska Kornet
New Business Manager Interparking

Beste restaurant:
Mevrouw Meijer in Rotterdam Noord

De lekkerste koffie:
Giraffe koffie

Waar staat de stad voor in vier woorden:
Niet lullen maar poetsen!

Favo public space:
Een rondje Kralingse plas

Favoriete winkel:
Van den Assem

Mooiste gebouw:
De Markthal

Mooiste straat:

De Meent

Persoonlijke City secret:

De binnentuin van restaurant Mara (Scheepvaartkwartier)

Welke mensen maken echt verschil in Rotterdam:

De lokale ondernemers die ervoor zorgen dat Rotterdam haar eigen identiteit heeft

Welke buurt is echt in opkomst:

Katendrecht, van een plek waar je niet wil zijn, naar een plek waar je moet zijn

Wat gaat echt goed in de stad:

Nieuwe horeca concepten! Rotterdam heeft er zoveel leuke plekken bij gekregen. Kijk maar eens naar de invulling van de Hofbogen

En wat moet echt beter:

De Hoogstraat is zijn naam niet waardig. Qua loopstroom zou je hier zo'n gezellige winkelstraat van de Markthal naar Koopgoot van kunnen maken. Nu is het een kille boel

Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:

Langs de Schie door Delfshaven het centrum in

Wat wilde je vroeger later worden:

Piloot, advocaat en gymdocent

Welke wijze les neem jij ter harte:

Als de ene deur dicht gaat, gaat ergens anders een andere deur open. Dus, loslaten en doorpakken

Ben jij altijd zeker van je zaak:

Nee, vaak wel

Waar kunnen ze jou voor wakker maken:

Nooit doen

Waar ben je bang voor:

Verlies van een dierbare

Wat/wie maakt jou boos:

De oorlog in Oekraïne

Wat/wie maakt je blij:

Mijn golden retriever Zoey van 10 maanden

Waar moet je heel erg om lachen:

De Avondshow met Arjen Lubach

Waar ben je trots op:

Mijn leven als expat in Nieuw Zeeland en Australië en vervolgens mijn sabbatical en rondreis in Zuidoost Azië.

Dit was een hele onderneming en groot avontuur

Wie is jouw held:

Maarten van der Weijden

Wat is je favoriete sport:

Handbal en cricket

Ben je een einzelgänger of een groepsdier:

Meer een groepsdier

Introvert of extravert:

Extravert

Optimist of pessimist:

Optimist

Welke eigenschap waardeert u in uw partner:

Zorgzaam

Guilty pleasure:

Broodje halen bij Chinny's

Welk jaargetijde is het fijnst:

Fet voorjaar

Favoriet vakantie bestemming:

De Caribische eilanden

Topserie op Netflix:

Peaky Blinders

Wat ga je zeker nog een keer doen:

Een rondreis door Zuid-Amerika

juridische
dienst-
verlening

RechtStaete

VASTGOEDADVOCATEN & BELASTINGADVISEURS

pragmatisch

fiscale
dienst-
verlening

hoog-
waardig

ambitieu

oplossings-
gericht

jarenlange
ervaring

vastgoed

Ruim 20 jaar bestaan wij als vastgoed niche kantoor en beschikken wij over de specifieke expertise die vereist is om onze cliënten helder en oplossingsgericht bij te staan. Onze adviseurs zijn niet alleen in staat onze cliënten van hoogwaardig juridisch en fiscaal advies te dienen, maar kunnen ook het verschil maken bij onderhandelingen en – ter voorkoming van – rechtsgedingen.

Aarzel niet contact met ons op te nemen, goede ondersteuning is immers onmisbaar!

Emmaplein 5
1075 AW Amsterdam
Postbus 75638
1070 AP Amsterdam

T +31 20 573 03 60
F +31 20 570 96 70
info@rechtstaete.nl
www.rechtstaete.nl

RUIMTE VOOR ALLES EN IEDEREEN

2022  VISIE PRESENTEERT

de *Rotterdamse* VASTGOEDWEEK



MENSENMAKEN *de*STAD

Rotterdam: de thuishaven van ontwikkelaar en bouwer VORM. Hier startte ruim honderd jaar geleden het familiebedrijf en hier wil het de grootste worden. Met Hans Meurs en Eva Hekkenberg in gesprek over de dynamiek van de Maasstad en de uitdagingen waar elke stad voor staat. ‘Voor iedereen een betaalbare en unieke woning in een leefbare buurt.’

Sinds twee jaar is VORM weer terug bij zijn *roots* in een kantoor aan de Rotterdamse Schiehaven. Met het Sluishuis, BOLD, Fibonacci en The Pulse of Amsterdam maakte het goede sier in Amsterdam, maar nu is de aandacht vooral op Rotterdam gericht.

Een stad van samenwerking, doorpakken en zeggen wat je vindt. Eigenschappen waar VORM zich in herkent. Doordrongen van de noodzaak vaart VORM de komende jaren een nieuwe koers. Doel: de maatschappelijke problemen op de woningmarkt efficiënt helpen oplossen.

Wat is ‘*typisch Rotterdam*’?

Hans: ‘De bedrijvigheid. Het is een stad waar altijd veel gebeurt. Kantoren, winkels, sport en cultuur zijn mooi gemixt. De havens en vaarwegen geven een heel eigen karakter aan deze stad. Wie er een dag doorheen fietst, komt van alles tegen.’

Eva: ‘Alles ademt productie; hier wordt gewerkt!’

Hans: ‘Veel steden staan bekend om hun historie, Rotterdam moet het hebben van wat het nú is. De haven, bijzondere bebouwing langs de Maas, moderne monumenten, de mooie skyline. De stad kan zich prima meten met grote Europese steden, meer dan welke stad in ons land ook.’

Betaalbaar wonen voor iedereen, hoe reëel is dat?

Hans: ‘Het kan, anders zouden we het niet zeggen. Wij zagen de wooncrisis al in een vroeg stadium aankomen en hebben onze

Tekst:
Christine Steenks
Beeld:
Marcel Krijger



‘WONINGNOOD EN KLIMAATCRISIS VRAGEN OM SNELLE OPLOSSINGEN VIA SLIMME INNOVATIES’

doelen en strategie daar op kunnen aanpassen. Tijdens de financiële crisis zagen wij een vraag naar grotere woningen ontstaan en we zijn daar direct op ingesprongen terwijl veel plannen toen stil lagen. Vanaf 2018 nam die vraag af en toen investeerden wij in de bouw van middeldure huurwoningen met als doelstelling uit

te groeien tot ‘kampioen betaalbare woningen’. Toch is het nog niet genoeg, het gaat te langzaam. De woningnood, maar ook de klimaatcrisis vragen om snelle oplossingen via slimme innovaties. Met VORM 2050 hebben we

een methode ontwikkeld om twintig procent goedkoper en vijftig procent sneller te ontwikkelen en bouwen. Om de klimaatdoelstellingen te halen, werken we nauwer

samen met verschillende marktpartijen die duurzame oplossingen voor de bouwsector hebben. Ook hebben we recent Nimbrel DAT overgenomen, een bedrijf dat casco’s in houtbouw produceert.

Daarmee dringen we de CO₂-uitstoot behoorlijk terug.’

Hoe geven jullie in Rotterdam vorm aan jullie missie?

Eva: ‘Met projecten als de gebiedsontwikkeling Upfield op het terrein van de oude margarinefabriek bij kantoor De Brug op Zuid. Daar komen veel vraagstukken van de gemeente samen. Het is cultureel erfgoed waar de gemeente een woonbestemming voor wil. Best knap om zo’n gebied ook maatschappelijk relevant te maken. Welke keuzes maak je en hoe transformeer je zo’n historische plek naar een nieuw gebied? Wat wordt de eyecatcher: de monumentale gevels, het typerende oude bruggebouw of een nieuwe woontoren?’

Hans: ‘Hier heeft altijd een bedrijf gestaan, maar het is een fantastische plek om te wonen. Wij verworven de fabriek met een plan voor 1.200 woningen waarvan de helft in het betaalbare segment, voor zowel huur als koop. De vraag is: hoe zorg je ervoor dat die woningen straks een buurt vormen waar iedereen enthousiast over is? Daar denken we over na met de gemeente, de corporatie en de buurt. De samenwerking die wij hier met de gemeente hebben, is erg open. Zo kom je met elkaar tot iets wat je alleen niet bedenken kan. Dát geeft mij energie: samen tot iets moois komen.’

Is die samenwerking kenmerkend voor Rotterdam?

Hans: ‘Absoluut! De gemeente heeft een mentaliteit van samenwerken. Ze durft daarbij de rauwe randjes van de discussie op te zoeken en staat open voor andere inzichten. De uitgangspunten voor een gebiedsontwikkeling worden samen met de betrokken

marktpartijen opgesteld. Zo’n open dialoog zorgt voor breed gedragen plannen. Met elkaar kijken hoe je stukjes Rotterdam creëert die voor iedereen aantrekkelijk zijn.’

Eva: ‘In Rotterdam is alles bespreekbaar. Dat heeft ongetwijfeld met haar geschiedenis te maken. Na de oorlog moest de stad opnieuw worden opgebouwd. Daarbij hielp een houding van doorpakken, maar ook dat er

bij de bouw nauwelijks rekening hoefde te worden gehouden met historische bebouwing. Er was en is in deze stad ruimte voor alles: elk type woning voor alle typen mensen. Diversiteit en inclusiviteit kenmerken een stad. Daar is Rotterdam sterk in.’

Waar liggen grote uitdagingen voor Rotterdam?

Hans: ‘In mobiliteit. Ik mis soms een overall visie op de verbindingen in en naar de stad. Sinds we in ons nieuwe kantoor aan de Schiehaven zitten, denk ik hoe perfect de ontsluiting via het water zou kunnen zijn. Rotterdam doet er goed aan de OV-mogelijkheden over water verder te onderzoeken.’

Hoe zal de woningmarkt zich de komende jaren ontwikkelen?

Hans: ‘Er komen steeds meer senioren en alleenstaanden. Dat vraagt om andere woonoplossingen dan de rijwoning met veel slaapkamers en een tuin. Ook vanwege de eenzaamheid bij ouderen én jongeren. Er zal wat gaan veranderen, maar hoe precies, moet nog blijken.’

Eva: ‘De toename van het aantal alleenstaanden vereist meer diversiteit in het woningaanbod.’

Hoe kunnen jullie tijdig inspringen op dit soort ontwikkelingen?

Eva: ‘Dat begint met scannen, signaleren, zien wat er gebeurt. Daar zijn wij altijd mee bezig; we zijn er het liefste als eerste bij. Niets is frustrerender dan achter de feiten aanlopen.’

Hans: ‘Met alle maatschappelijke vraagstukken van dit moment maken wij een inschatting welke kant het opgaat. We zien dat de maatschappij iets anders wil, zonder dat ze het door heeft. Het is net als bij de smartphone: zo’n ding wilden we al voordat hij bestond. Dat is de kunst: nieuwe concepten bedenken voordat mensen beseffen dat ze daarnaar op zoek waren. Soms sluimert een idee al langer in mijn hoofd en gaat er ineens een andere partij mee aan de slag. Dat is het ergste wat mij kan overkomen! Nieuwe ideeën gieten wij zo snel mogelijk in een plan. Liever mislukt dan te laat.’

Waar komt die houding vandaan?

Hans: ‘Het is altijd irritant als iemand een idee uitwerkt dat jij ook had, maar waar je te lang mee wachtte. Van mijn oma, met wie ik een goede band had, leerde ik dat je in het leven vaak gewoon een stap moet durven zetten. Ook als je niet zeker weet of het een succes wordt.’

Zij biechtte eens op waar zij in haar leven het meeste spijt van had. Dat waren vooral de dingen die ze niet had gedaan.’

Eva: ‘Dat herken ik wel: veel van wat je nu bent, komt uit je jeugd. Mijn ambities zijn ook toen gevormd.’

Hans: ‘Ik zie zelden mensen met zo’n enorme drive als Eva. Dat voert zij overal in door. Ze sport heel veel, past haar voeding erop aan en gaat daar best ver in. Prettig fanatiek, noem ik het.’

Eva: ‘Als kind scoorde ik op sportniveau veel minder dan mijn broer. Zo ontstond het idee: ik mis het talent dus moet ik extra hard trainen. In teamsporten was ik zó fanatiek dat mijn teamgenoten mij er soms aan moesten herinneren dat we het ook voor ons plezier deden. Daar ben ik binnen het team Concepten wel beducht op. We hebben een winnaarsmentaliteit, maar het moet wel in balans zijn om het leuk te houden.’

Hans: ‘Er heerst binnen VORM wel een verbetercultuur. Die is zo ontstaan, doordat het merendeel van onze mensen niet alleen zichzelf wil overtreffen, maar ook VORM wil verbeteren om uiteindelijk de stad beter te maken. Zo’n houding werkt aanstekelijk op nieuwe medewerkers.’



‘NIEUWE IDEEËN GIETEN WIJ ZO SNEL MOGELIJK IN EEN PLAN. LIEVER MISLUKT DAN TE LAAT’

WAARDESTIJGING VASTGOED VANAF 2025 “BELAST” IN BOX III



de *Rotterdamse*
VASTGOEDWEEK

Vorig jaar heeft de Hoge Raad op de dag voor kerst een arrest gewezen waardoor er een groot gat is geslagen in box III. Het arrest komt erop neer dat je mensen niet kunt belasten op basis van een veronderstelde rendements- en vermogensmix die te ver staat van de realiteit. Met name bij spaarders is dat door de lage spaarrente de afgelopen jaren het geval geweest. Op basis van het arrest zullen in ieder geval degenen die bezwaar hebben gemaakt (vanaf de belastingjaren 2017 e.v.) een teruggave moeten ontvangen waarbij de box III heffing wordt berekend op basis van het werkelijke rendement. De vraag is hoe deze teruggave te bepalen (de belastingdienst heeft immers maar beperkte informatie over het werkelijke rendement) en/of de groep niet breder moet worden getrokken dan degenen die bezwaar hebben gemaakt en wie dat allemaal moet gaan betalen.

Vlak voor Pasen heeft de Staatssecretaris van Financiën in een tweetal notities aangegeven hoe voor de jaren tot en met 2022 rechtsherstel kan worden gerealiseerd, hoe de heffing over de jaren 2023 en 2024 gaat verlopen en hoe een heffing over het daadwerkelijke rendement vanaf 2025 zou kunnen worden vormgegeven.

Voor het herstel van het verleden wordt uitgegaan van twee varianten: de forfaitaire spaarvariant en de forfaitaire variant voor alle vermogenscategorieën.

Bij de forfaitaire spaarvariant wordt gewerkt met drie forfaits voor spaargeld, schulden en overige bezittingen. Voor spaargeld wordt uitgegaan van een actuele spaarrente, voor schulden van de actuele hypotheekrente en voor de overige bezittingen van het meerjarige gewogen gemiddelde rendement van obligaties, aandelen en vastgoed. Daarmee is beoogd enkel spaarders te compenseren uitgaande van de daadwerkelijke vermogensmix.

Bij de forfaitaire variant voor alle vermogenscategorieën worden voor spaargeld, onroerende zaken, effecten (aandelen en obligaties), contant geld en vorderingen etc. de forfaits aangepast aan de gemiddelde rendementen voor deze vermogenscategorieën in het desbetreffende belastingjaar, zodat het forfaitaire rendement (gemiddeld) zo goed mogelijk aansluit bij het werkelijke rendement in de betreffende jaren. Bij deze variant worden naast spaarders ook eventueel beleggers met een slecht jaar of slechte jaren gecompenseerd.

De keuze voor één van deze varianten of een combinatie van beiden ligt bij de politiek, waarbij de forfaitaire spaarvariant goedkoper zal zijn, maar wel een groter risico geeft op verdere procedures. De uiteindelijke keuze zal naar ik begrijp uit de kamerbandeling mede afhankelijk worden gemaakt van de uitkomst van een lopende procedure bij de Hoge Raad waarvan het arrest binnen nu en zes maanden wordt verwacht. Aandachtspunt bij beide varianten is nog de verdeling van het box III inkomen/vermogen over partners en de mogelijkheid tot het bieden van tegenbewijs mocht in een individueel geval de gekozen variant toch nog een hogere uitkomst geven dan het daadwerkelijke rendement.

Voor de jaren 2023 en 2024 wil men de gekozen variant voor herstel van het verleden als basis nemen. Een belangrijk verschil met het herstel (dat enkel aanleiding kan geven tot teruggaven) is dat er ook een hogere heffing kan plaatsvinden dan in het huidige box III het geval is.

Vanaf 2025 wil men toe naar een stelsel op basis van werkelijk inkomen. Voor vastgoed impliceert dat, dat de huur minus onderhouds- en rentekosten etc. belast zal worden. Met name in situaties waarbij er sprake is van aflossingsverplichtingen kunnen er bij een dergelijke wijze van bepaling van het inkomen liquiditeitsproblemen ontstaan.

Naast inkomen wil men ook waardeveranderingen van beleggingen gaan belasten. Voor vastgoed wordt dat mijns inziens een vrij lastig verhaal. Om te beginnen zal er bij de invoering van de heffing een startwaarde moeten worden bepaald. De WOZ-waarde is daarvoor minder geschikt, omdat die per definitie een jaar achterloopt en bovendien allerlei ficties bevat waardoor deze veelal niet aansluit bij de werkelijke waarde. Kortom, dat wordt voer voor veel discussies (werk voor taxateurs en fiscalisten) en naar ik verwacht veel procedures. Vervolgens moet ieder jaar opnieuw de waarde worden bepaald om de te belasten vermogensaanwas te bepalen. Dat zal in voorkomende situaties tot liquiditeitsproblemen leiden, omdat de heffing mede ziet op waardestijgingen van vastgoed dat nog in bezit is. Het kabinet weet overigens nog niet hoe men op praktische wijze de daadwerkelijke waardeverandering van vastgoed moet gaan bepalen. In de notitie over het systeem vanaf 2025 wordt namelijk

in de eerste jaren nog verwacht dat de waardeontwikkeling op vastgoed op forfaitaire wijze zal worden vastgesteld. Gezien de hierboven weergegeven problematiek zou dat wel eens een permanente situatie kunnen gaan worden. Of misschien wacht men met invoering van de heffing over de werkelijke waarde tot het vastgoed weer enigszins in waarde is gedaald om een “ideaal” startmoment voor de schatkist te creëren.

René Maat
*Belastingadviseur en
partner Rechtsstaete Vastgoedadvocaten
en Belastingadviseurs*



*U bent
halverwege*

FEYENOORD CITY IS EN BLIJFT UNIEK ROTTERDAM HEEFT HET!

22 2022  VISIE PRESENTEERT

de Rotterdamse
VASTGOEDWEEK

Je woont er niet langer in een wijk of stad, maar in Feyenoord City! Met z'n eigen hotels, horeca en winkels. Een droom voor iedere fan. Ingeschreven worden als inwoner van het gebied dat als officieel territorium van je club geldt.

Het oogt als de overtreffende trap van de trend om nieuwe stadions te benutten als vliegwiel voor het verhogen van de lokale sociale en economische waarde. Met de Johan Cruijff ArenA als blauwdruk. In Amsterdam heeft een gemeentelijke bijdrage van 32 miljoen euro binnen 25 jaar geresulteerd in het economisch best renderende gebied van Nederland.

Daarentegen hangt Feyenoord City al jarenlang als een fascinerend luchtkasteel boven Rotterdam-Zuid. Met als landmark het nieuwe voetbalstadion ter vervanging van de Kuip. Alleen bestonden er vanaf dag één serieuze twijfels. Zeker als de business case naast die van de ArenA werd gelegd. Zo was het verschil in bouwkosten (127 miljoen tegen uiteindelijk 500 miljoen euro) ronduit bizar.

Terwijl de ArenA werd gebouwd op het toen nog goedkoopste stuk grond van Amsterdam, moest er voor het nieuwe stadion binnen Feyenoord City flink geschoven worden om bedrijven aan de Maas-oever af te kopen.

Dan het perspectief voor Feyenoord. Het nieuwe stadion zou de club jaarlijks maximaal 25 miljoen euro opleveren. Internationaal gezien peanuts. De huidige begroting is 60 miljoen en zou dus naar 85 miljoen euro worden getild. Nog altijd 40 miljoen minder dan wat Ajax nu al heeft.

Nog een essentieel verschil. Bij de ArenA werden de krachten gebundeld tussen gemeente, club, investeerders en banken. Zelfs het toenmalige Ministerie van Welzijn, Volksgezondheid en Cultuur maakte 4.5 miljoen over. Iedereen had vertrouwen in het project.

Precies wat Feyenoord City ontbeert.

Het begon met het afblazen van de verkoop van 100 miljoen euro aan cumulatief preferente aandelen aan pensioenfondsen en verzekeraars. De interesse vanuit die sector bleek nihil en ontbrak ineens de dekking voor 20 tot 25% van de kosten.

Daar overheen kwam het afhaken van bouwbedrijf BAM dat aangaf dat, door de gestegen grondstofkosten, de bouw 500 miljoen ging kosten en er voor de eerder afgesproken 422 miljoen euro niet geleverd kon worden.

Verder brachten bij de ArenA alle partijen een bedrag in. Zo verkreeg Ajax voor 9.1 miljoen euro 13% van de aandelen. Met de mogelijkheid om in 2028 het aandelenpakket van de gemeente (48%) over te nemen, waardoor de club met een meerderheidsbelang van 61% eigenaar van het stadion wordt.

Daarentegen had de voetbalclub binnen Feyenoord City nauwelijks zeggenschap. Feyenoord fungeerde slechts als aanjager en zou daarvoor een jaarlijkse vergoeding van tussen de 17.5 en 25 miljoen euro krijgen. Nogmaals, internationaal gezien een schijntje.

Verder stond in de financiering een lening van liefst 223 miljoen euro begroot van een bankenconsortium onder leiding van Goldman Sachs. Daarvan is al 24 miljoen euro richting Rotterdam overgemaakt, terwijl er nog geen paal in de grond zit.

Deze week werd eindelijk de stekker uit het nieuwe stadion getrokken. Wat resteert is een ook veel kostende verbouwing van de Kuip en de wrange realiteit dat er voorlopig weinig rek zit in de financiële mogelijkheden van Feyenoord.



Daarmee is de klucht nog niet voorbij. Binnenkort moet ook de Raad van State een oordeel vellen over Feyenoord City, nadat bedrijven, bewoners van Rotterdam-Zuid en supporters een rechtszaak hebben aangespannen. Ze vinden dat de gemeenteraad geen bestemmingsplan had moeten vaststellen, terwijl de financiering van het nieuwe stadion nog niet rond was.

Kortom, Feyenoord City is en blijft uniek. Voor de eerste steen is gelegd, is er een revolutie.

Jaap de Groot
*Sportjournalist, columnist en analist voor onder meer BNR
Nieuwsradio en CNN*

PROVADA

THE REAL ESTATE MEETING POINT

14 | 15 | 16 JUNI 2022



ACT NOW FOR A BETTER TOMORROW

PROVADA is dé ontmoetingsplek voor de publieke en private vastgoedsector. Gemeentes en overheid zijn ook dit jaar weer goed vertegenwoordigd op de beursvloer. En dat is maar goed ook want de vastgoedsector staat voor een immense ruimtelijke, ecologische en maatschappelijke opgave.

Er moet meer, sneller en groener worden gebouwd. En dat alles voor een betaalbare prijs voor huurders en kopers. PROVADA presenteert een driedaags programma waar alle grote thema's aan bod komen. En er is natuurlijk volop gelegenheid om te netwerken.

Van de klimaat- en wooncrisis, de energietransitie, circulair industrieel bouwen tot aan vitale binnensteden, de rol van retail en die van het kantoor. Dit alles komt aan bod tijdens debatten met beslissers uit de sector, wetenschappers, wethouders en vele anderen.

Dankzij baanbrekende innovaties zijn er talrijke inspirerende voorbeelden ogv biobased bouwen, energiepositieve en slimme gebouwen. Voorbeelden die opvolging verdienen. Met elkaar aan de slag. **ACT NOW**



Bestel nu je
tickets op
provada.nl