

# DE VERBEELDING AAN DE MACHT BINNEN HOLLAND PROPERTY PLAZA

Ze zijn beiden bestuurslid van Holland Property Plaza (HPP), dat op 1 juni 2023 haar 15-jarig jubileum viert. Zij: vrouw, xennial, gestart als bevlogen 'marktmeisje' dat voor de overheid is gaan werken. Hij: man, babyboomer, gestart als 'lokale overheidsjongen' met intussen een ellenlang cv in het vastgoed.

Tessa Flantua en Wienke Bodewes overspannen heel fraai de breedte en kracht van de diversiteit binnen HPP: de netwerkorganisatie voor influentials in vastgoed en bouw. En ze kennen beiden als geen ander het klappen van de zweep in publiek-private samenwerkingen. Er lijkt geen beter moment voor een sprankelend tweegesprek over zakelijk samenwerken en verbeeldend leiderschap op de uitgestrekte Plaza van HP.

*Ik zit hier aan tafel met een afgedoolde stedenbouwkundige (Wienke) en een omhooggeschoten makelaar (Tessa). Jullie hebben een bak aan kennis en ervaring in zowel publiek als privaat. Dat maakt jullie bij uitstek geschikt voor een gesprek over publiek-private samenwerkingen die noodzakelijk lijken voor het oplossen van grote, complexe problemen. Zoals in vastgoed en bouw, waar nu een perfect storm is opgestoken aangeblazen door (geo)politieke, financiële en sociaal-maatschappelijke volatiliteit. Wat is jullie assessment van de huidige situatie?*

Wienke: 'Kijken we specifiek naar 'de' vastgoedmarkt, dan zie je dat er in het commerciële vastgoed behoudens stevige uitdagingen op het gebied van duurzaamheid niet zoveel aan de hand is. De grote problemen, een open deur, zitten in de woningmarkt.'

Tessa: 'We zitten in een tijd van meervoudige ruimteclaims. Het is een diep besef van gebruik van beperkte ruimte en we zitten in een transitiefase van mobiliteit en duurzaamheid. Er moet nu van alles. Nu is ook het moment gekomen dat de markt denkt: wij moeten het nu gaan doen. Ik denk dat de vastgoedmarkt de behoefte heeft om iets neer te zetten waarvan we over honderd jaar zeggen: 'dát hebben we toen goed gedaan! Toen was het moment dat we er goed over moesten nadenken!''

Wienke: 'Maar dan wel vanuit de juiste analyse en samenwerking, want politiek-maatschappelijk wordt nu de starter op de woningmarkt het symbool voor alle problemen. 'Alle ballen op nieuwbouw voor starters' is een verkeerde invalshoek. Alle opgaven voor duurzaamheid en circulariteit kun je niet oplossen in die halve procent die we jaarlijks gaan toevoegen aan de woningvoorraad. Niet nieuwbouw, maar de gehele woningmarkt moet onderwerp zijn van de discussie. Uiteindelijk staan er in ons land





Tessa Flantua, Kwartiermakend Directeur Gebieds- en Vastgoedontwikkeling en Hoofd Verkoop & Gebiedsprojecten bij Rijksvastgoedbedrijf

**‘NIET NIEUWBOUW,  
MAAR DE GEHELE  
WONINGMARKT MOET  
ONDERWERP ZIJN  
VAN DE DISCUSSIE’**

acht miljoen bestaande woningen: die zijn voor het oplossen van de grote problemen veel belangrijker dan wat wij mondjesmaat jaarlijks toevoegen.’

Tessa: ‘Dit gaat daarom ook heel erg over leiderschap. Want hoe zorg je ervoor dat je houdbare langetermijnplannen maakt, terwijl je de kortetermijnurgentie niet uit het oog verliest? Alle leiderschapsuitdagingen komen neer op deze dilemma’s: lang versus kort. Risico versus ‘dit mag mij niet de kop kosten’.’

***Zonder visie is leiderschap leeg.***

***Maar wie bepaalt in privaat-publieke samenwerkingen het punt op de horizon?***

Tessa: ‘Risico’s afdekken is geen leiderschap. Dat is precies de reden dat ik voor de overheid ben gaan werken. Om zelf iets aan die cultuur te doen.’

Wienke: ‘Zoals waardering hebben voor marktpartijen. Ontwikkelaars kunnen bijvoorbeeld als geen ander zien wat ‘en vogue’ is: durf naar ze te luisteren. En spreek elkaar ook aan op beloften, en daag marktpartijen niet uit een handtekening onder een contract te zetten dat ze onmogelijk waar kunnen maken.’

Tessa: ‘Maar dat geldt ook andersom. Kijk als markt met wat voor overheid je aan tafel zit.’

Kleinere gemeenten hebben niet de capaciteit of kennis om grote plannen snel te realiseren. Het is over en weer elkaar respecteren en waarderen.’

***Welke rol speelt HPP in dit publiek-private spel? Wat is jullie bestuurlijke visie hierop?***

Tessa: ‘Ik zit pas sinds najaar 2022 in het bestuur, maar het mooiste aan HPP is dat we er niet alleen meer voor buitenlandse partijen zijn. We zijn een breed netwerk en een kennisbuffer geworden. Op een hoog niveau en voor de hele sector.’

Wienke: ‘Je hebt clubs die als pilaren of silo’s in een sector staan. Die hebben allemaal hun bias vanuit eigen professie en belangen. Het leuke van HPP: je hebt heel veel verschillende partijen aan tafel, die er met een open mind in zitten, zonder vooringenomenheid. Ze willen leren.’

***Je kunt samen een goed idee of een oplossing bedenken, maar wie gaat het vervolgens regisseren, financieren en mogelijk opschalen?***

Wienke: ‘Het scherpen van de geest, weten hoe



Wienke Bodewes, eigenaar Bodewes & Bodewes

**‘SPREK ELKAAR AAN OP BELOFTEN EN DAAG MARKTPARTIJEN  
NIET UIT EEN HANDTEKENING ONDER EEN CONTRACT TE ZETTEN  
DAT ZE ONMOGELIJK WAAR KUNNEN MAKEN’**

het bij een ander werkt, is voor HPP op zichzelf een heel belangrijke doelstelling. Daardoor ontstaan er gemakkelijker samenwerkingen. Er is een gevaar dat je doorslaat naar machtspolitiek als je hele grote doelen gaat formuleren. Dat willen we niet.’

Tessa: ‘Waar vastgoed in het verleden vooral lucratief was, moeten we nu met elkaar meer samenwerken en minder aan onze eigen portemonnee denken. En ook bruggen slaan. Zo zouden we beleidsmakers eens kunnen laten meelopen bij het maken van een grondexploitatie.’

***Het gevaar is wel dat je tegen systemische grenzen botst die alles frustreren.***

Wienke: ‘De oplossing is wel dat je het zélf doet. Als je het allemaal wilt regelen in een groot systeem, gaat het niet werken, maar wel lokaal.’

Tessa: ‘Je moet beide doen. Zowel best practises op kleinere schaal als ook systemisch visie tonen. Van onderaf laten zien wat werkt en van bovenaf moeten we voor deze bewezen successen de regels en kaders scheppen.’

***Het bestuurlijke punt voor HPP op de horizon als op 1 juni 2023 het 15-jarig jubileum wordt gevierd?***

Tessa: ‘Sturen op zakelijk samenwerken. Dat wil zeggen: duidelijke afspraken maken, duidelijke rolbepaling en door verbinding van alle silo’s samen een visie formuleren.’

Wienke: ‘Daar sluit ik me volledig bij aan. We willen die verbindende structuur voor onze leden levend houden ook als wij als bestuurders zijn vertrokken, maar vooral wil ik ruimte laten om organisch te blijven experimenteren. Bij HPP laten we de verbeelding graag aan de macht.’