



NIEUW KIJKDUIN: SNEL KUNNEN SCHAKELEN IN COMPLEXE ARENA

FRED Developers gaat graag de uitdaging aan en vermijdt de moeilijke weg niet. Met de succesvolle gebiedstransformatie Nieuw Kijkduin in Den Haag legt het team eens te meer een duidelijk visitekaartje neer. Roeland Voerman, CEO en Ad Roos, Directeur ontwikkeling bij FRED Developers, analyseren samen met projectontwikkelaars Bas van der Peet en Fabiënne Oudendal wat je in huis moet hebben voor zo'n complexe gebiedsontwikkeling. 'Je kunt niet alles voor honderd procent onder controle hebben.'

V.l.n.r. Ad Roos, Roeland Voerman, Fabiënne Oudendal en Bas van der Peet

De herontwikkeling van een voormalige betonfabriek in Zwijndrecht tot een nautisch centrum. De transformatie van een bedrijventerrein in Amsterdam naar hoogstedelijk wonen met modulair bouwen. En natuurlijk de grote blikvanger Nieuw Kijkduin, de gebiedstransformatie van winkelcentrum naar een hoogwaardige badplaats in Den Haag. De projecten van FRED Developers zijn niet bepaald standaard te noemen, en dat vinden ze zelf maar goed ook. Een kantoorgebouw ontwikkelen in een weiland vinden we een beetje saai, zegt Roeland Voerman, CEO en oprichter. FRED is ontstaan uit de ontwikkelpoot van Fortress, in 1975 opgericht door de vader van Voerman. Zelf is hij in 1995 in het bedrijf gekomen. Sinds 2014 zijn de ontwikkelactiviteiten en de beleggingsactiviteiten gescheiden in separate entiteiten. 'Als FRED Developers gaan we graag die bijzondere opgaven aan. De portefeuille is heel divers en we zijn actief in alle segmenten, maar we hebben een klein team van 12 personen waardoor alles heel overzichtelijk is. Indien nodig kunnen we opschalen.'

Ingewikkeld maar leerzaam

We houden ook echt van die uitdaging, zegt Bas van der Peet, partner en als ontwikkelaar verantwoordelijk voor de eerste fase van Nieuw Kijkduin. 'We vinden het belangrijk om waarde toe te voegen en daarbij vermijden we de moeilijke weg niet. We zoeken het randje op, in de goede zin. We zoeken altijd naar wat er extra kan.' Van der Peet is sinds 2015 werkzaam bij FRED en viel als 'jongeling' gelijk met zijn neus in de boter. Na de financiële crisis werd in 2014 het ontwerp voor Nieuw Kijkduin, aangekocht in 2008, weer opgepakt. 'Het was voor mij enorm leerzaam en ingewikkeld tegelijkertijd. Wij pakken projecten echt op van A tot Z. We werken niet alleen voor de partij die het aankoopt en ontwikkelt, maar uiteindelijk ook voor de belegger. Van planvorming tot exploitatie.' Ad Roos is eindverantwoordelijk voor onder andere Nieuw Kijkduin. Binnen FRED worden vanuit de directie ook veel verantwoordelijkheden bij de projectontwikkelaars zelf gelegd. Naast Bas van der Peet is Fabienne Oudendal de ontwikkelaar voor de tweede en laatste fase van Nieuw Kijkduin. Ad Roos, zelf al 25 jaar werkzaam in het vakgebied: 'Beiden pakken het project ook echt volledig op, in alle fases. Ik ben er om ze door de processen heen te begeleiden, deze te bewaken waar het goed gaat en deze samen met ze op te lossen waar er problemen zijn. Dat is de manier waarop wij binnen FRED met elkaar werken.'

Imposant

Hoe al die bijzondere projecten op het pad van FRED komen? Roeland Voerman: 'Als je al sinds 1995 in de markt werkt, dan ken je iedereen wel. De vastgoedwereld is wat dat betreft klein, hoewel die inmiddels wel groter is geworden en

gelukkig vooral ook veel professioneler.' Zo kwam de tip van Kijkduin destijds via Willem-Joost de Vries, toen nog werkzaam binnen Multi Vastgoed. Het vastgoedbedrijf wilde zelf niet verder met het project, toen in handen van Metterwoon, een grote Haagse belegger. De gemeente Den Haag was grote voorstander van herontwikkeling. Voerman: 'Er stond een tweelaags winkelcentrum van circa 6.500 vierkante meter dat zijn economische en technische levensduur al even voorbij was. Het had een parkeerterrein en een hotel. Zo hebben we het gekocht.' Fast forward naar nu: inmiddels staan er drie imposante woontorens, met hieronder een food court, verschillende winkels en horecagelegenheden. Ook is al een deel van de ondergrondse parkeergarage opgeleverd. De laatste vier woongebouwen zijn in aanbouw, wederom met commerciële invulling op de begane grond. De verwachte oplevering voor het totale project is aan het einde van dit jaar. Hetzelfde geldt voor het laatste deel van de ondergrondse parkeergarage.



'WE WILLEN WAARDE TOEVOEGEN EN VERMIJDEN DE MOEILIJKE WEG NIET'



Potentie

De nieuwe invulling past prachtig op de plek en lijkt daarmee een vanzelfsprekendheid te hebben, maar het ontwikkelproces was af en toe een behoorlijke 'bumpy ride'. Na aankoop werd een samenwerkingsovereenkomst gesloten met de gemeente en de andere eigenaren uit het gebied. Het idee was een masterplan voor de gehele locatie. De betreffende eigenaren Staedion en Vesteda trokken echter de stekker eruit in het begin van de financiële crisis. Roeland Voerman: 'Wij waren net eigenaar

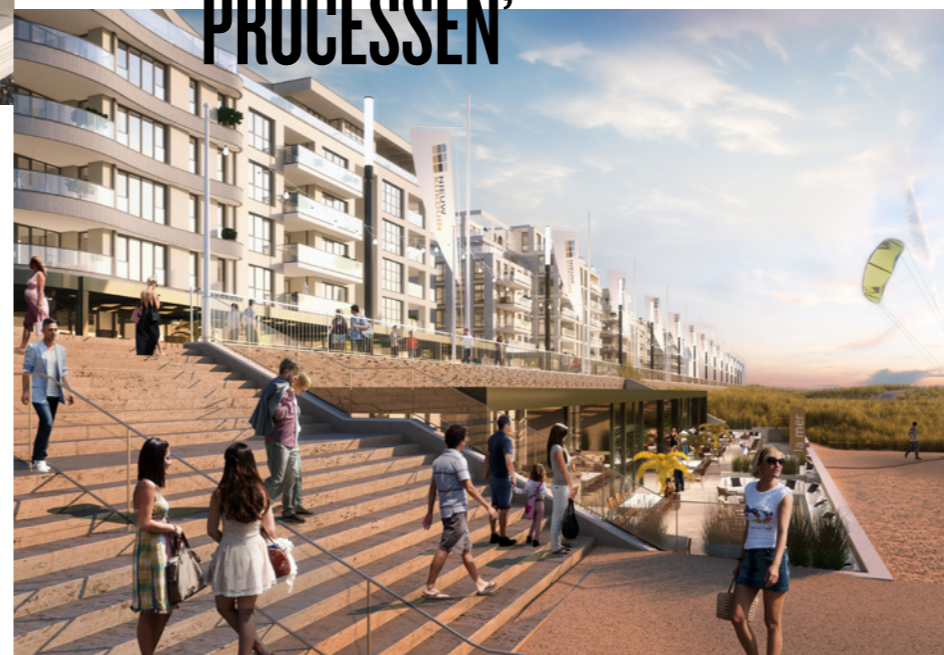
'WIJ BLIJVEN FLEXIBEL ZODAT WE VOORTDUREND KUNNEN BIJSTUREN'



Food Court Daily Taste in Nieuw Kijkduin



‘BIG DATA EN AI ZORGEN VOOR SNELLERE EN BETERE PROCESSEN’



Roeland Voerman, CEO

geworden van het winkelcentrum en moesten dus wel door. We wilden ook door want we zagen de enorme potentie ervan. We hebben dus een kleiner plan gemaakt, dat in 2014 haar verdiende start kreeg. De tijd hier tussen is overigens goed benut om het plan tot in de puntjes te perfectioneren.’

Flexibel meesturen

Wat je dan ook vooral nodig hebt voor zo’n project is een lange adem, zegt Bas van der Peet. ‘We hebben inmiddels alles wel een keer doorlopen, van participatietrajecten met de buurt tot een extensief stikstof/Pfas-beleid. Het is allemaal voorbijgekomen. Je moet flexibel blijven en voortdurend kunnen meesturen. Oorspronkelijk zaten er bijvoorbeeld meer commerciële ruimten in het project, daar zijn nu woningen voor teruggekomen. De behoefte aan het eerste bleek verminderd, terwijl er juist meer behoefte aan een woonfunctie was. Dat is belangrijk in zo’n grote ontwikkeling, dat je kunt schakelen tussen dergelijke functies en bereid bent om te schuiven in je totale plan.’ Voor Fabienne Oudendal werd het ook nog even spannend, met de coronapandemie die zich aandiende precies toen de woningen van de laatste fase in de verkoop waren gegaan. ‘We zijn dertig procent van onze kopers kwijtgeraakt, dat was absoluut even schrikken. Uiteindelijk zijn we actiever

in gaan zetten op de marketing en hebben we alsnog alle koopovereenkomsten kunnen sluiten voordat de eerste paal de grond in ging.’

Oog voor kwaliteit

Wat leer je, terugkijkend, nou van zo’n langdurig proces? Voerman: ‘Ik heb echt heel veel geleerd van de complexiteit van gebiedsontwikkeling en ben er ook echt gek op geworden. Papier is geduldig en resultaten kunnen prachtig zijn, maar die kunnen door de tijd ook enorm beïnvloed worden door een veranderende markt. In 2008 waren de woningprijzen lager, daar hebben we een plus op gemaakt. Maar we hebben enorm moeten afboeken op de commerciële ruimtes, de horeca en de retail. Aan het einde van de rit is het nu OK, maar je loopt enorme risico’s.’ Er zijn zoveel aspecten waar je geen grip op hebt, vult Van der Peet aan. Voor mezelf heb ik geleerd dat er bepaalde zaken zijn waar je je op een gegeven moment bij neer moet leggen. Dat vind ik soms lastig, maar je kunt niet alles honderd procent onder controle hebben.’ Voor Oudendal zit de uitdaging vooral ook in het continue oog blijven houden voor kwaliteit, door het geheel van het project heen. ‘Het is belangrijk om steeds vanuit de eindgebruikers te blijven denken: hoe gaan zij de ruimtes beleven? Aanpassingsvermogen is daarin

inderdaad cruciaal, niet alleen op technisch gebied maar ook met betrekking tot de omgeving. Daar moet je een balans in vinden, het is geven en nemen en steeds een oplossingsgerichte, positieve houding te hebben. Soms moet je flexibel zijn, maar alles wat je doet moet wel een toevoeging zijn aan de kwaliteit die je voor ogen hebt in het eindresultaat.’

Nieuwe manier van ontwikkelen

Bas van der Peet signaleert een ontwikkeling die een grote bijdrage kan gaan leveren aan de kwaliteit van producten én processen. ‘Wat ik heel interessant vind zijn Big Data en AI, daar gaat het nu snel mee. Denk bijvoorbeeld aan parametrisch ontwerpen: computers kunnen zoveel meer scenario’s

berekenen dan een persoon. Dat betekent niet dat je geen architect meer nodig hebt, maar je gaat veel specifiekier kijken naar welke parameters en factoren interessant zijn voor een ontwikkeling, zoals bezonning of uitzicht. Op basis daarvan kan de computer scenario-analyses maken. Dat moeten we omarmen, samen met het feit dat we steeds meer modulair gaan bouwen. Zo gaan we steeds meer naar slimmere oplossingen toe en betere, snellere bouwprocessen. In gebiedsontwikkelingen kun je gaan werken met een flexibel ontwerp dat je gedurende het hele proces kunt bijsturen.’ Ook Roeland Voerman is enthousiast. ‘Hier zijn we enorm mee gebaat, zeker in de woningbouw. Het gaat niet alleen om een tool, maar om een compleet nieuwe manier van ontwikkelen. De gehele keten gaat een totaal andere invulling krijgen, er gaat een grote efficiëncyslag plaatsvinden, die ook effect zal hebben op de werkgelegenheid. Voor ons als conceptontwikkelaar zal er zeker wel genoeg te doen blijven, want uiteindelijk beginnen alle projecten met het bedenken van goede ideeën.’