



*de* ROTTERDAMSE *MENSENMAKEN* *de* STAD  
2023  
VASTGOEDWEEK



# VAN EEN AJAX-FAN

VOORWOORD

**de ROTTERDAMSE VASTGOEDWEEK** MENSENMAKEN de STAD 2023  
VISIE

‘Hand in hand, kameraden’ schalde het half mei over de

Coolsingel. De huldiging van de voetbalkampioen van Nederland hing al een tijdje in de lucht en toch was daar net zoveel verbazing als emotie op de gezichten van de fans af te lezen.

Met een budget van 80 miljoen euro minder dan de eeuwige rivaal uit de hoofdstad flikte Feyenoord het om de schaal te grijpen. Een prestatie van formaat die (achteraf is het altijd makkelijk om te analyseren) niet eens een verrassing genoemd mag worden.

De marktontwikkelingen waren weliswaar grillig in Rotterdam-Zuid. Maar liefst 26 spelers vertrokken aan het einde van het vorige voetbalseizoen. Een jaar waarin de top werd bereikt met een Europese finale. Een geluksjaar, toch? En daarna zou het bergafwaarts gaan met de arbeidersploeg, zo was de verwachting ergens in 2022. Of toch niet?

Er kwamen nieuwe spelers. Ja, natuurlijk kwamen er nieuwe spelers. Evenveel als er kort daarvoor vertrokken. Niet ingespeeld, nog nooit samengewerkt. Het leverde vooral een glimlach op bij de penningmeester, die een positief saldo kon bijschrijven op de bankrekening, met alle mutaties netjes administratief afgewikkeld. De concurrentie lachte met hem mee. Verder was de toekomst vooral een groot vraagteken, zo’n klein jaar geleden.

Een nieuw stadion, als onderdeel van een gebiedsontwikkeling aan de Maas was verder weg dan ooit. Het zou het fundament voor de toekomst zijn van een club die nog niet zolang geleden in nood verkeerde. Maar het bleef bij een droom, die al vijftien jaar niet van de grond komt. VolkerWessels en MVSA Architects liepen in het voorbije decennium vast met hun SuperKuip in 2014. Een jaar later was het BAM met AM, Siemens en A&E Architecten die een mega-verbouwing op een paar miljoen euro zagen stranden.

De laatste poging om het meest iconische voetbalstadion van Nederland te revitaliseren, is van een jaar geleden: O.M.A. ontwierp in opdracht van Stadion Feijenoord het beoogde nieuwe thuiscomplex, als onderdeel van het zogeheten Feyenoord City. Een hypermoderne Kuip, met 63.000 zitplaatsen zou het grootste stadion van Nederland worden. Te duur, zo oordeelde Feyenoord. Waardoor de officiële status nu ‘vertraagd’ mag heten.

En toch .... Alle negatieve vooruitzichten smolten in het afgelopen successeizoen als sneeuw voor de zon. Geen geluk, maar de onschatbare kracht van samen. Een collectief dat het Legioen wordt genoemd. Eigenbelang in de haven gedumpt, het grotere geheel hartstochtelijk gedragen binnen een paar krijtlijnen.

Dat is wat er dit voetbalseizoen is gebeurd. Samen in plaats van de schijnwerper op het individu. Het is een bron van inspiratie voor vele sportteams. Voor organisaties en sectoren. Voor landen en groter dan dat.

Ook in de vastgoedsector is dat besef neergedwarreld. Er is een brede coalitie die een integrale kijk op de allergrootste uitdagingen voorstaat. Op de aanpak van de woningnood. Stikstofdilemma’s en bestemmingsplan-issues. En nog veel meer. Innovatieverbanden, ketenontwikkelingen. Alle met het geloof dat iets minder individu meer rendement gaat opleveren op termijn.

Daar is lef voor nodig. En doorzettingsvermogen. Maar vooral een heilig geloof dat we op een kruising staan en grote thema’s heel snel op ons afkomen en - als we solistisch naar de eigen portemonnee blijven staren - we voor we het weten al die uitdagingen over ons heen zien denderen. En daarna met lege handen staan.

Te laat. Tien stappen achteruit in plaats van drie vooruit. Zoiets als in Amsterdam Zuid-Oost, op een plek die De Toekomst heet.

Groter denken. Het past bij de tijd van protestmarsen voor klimaat en een klinkende overwinning van BBB. Samen sta je sterk, zo is wel gebleken. Dat heb ik me ook gerealiseerd. Met trots kan

ik melden dat VG Visie sinds begin 2023 onderdeel is van Young Media, van Wim de Jong. Een bundeling van krachten om samen vooruit te komen!

Veel leesplezier in deze compilatie van de Rotterdamse Vastgoedweek.

Uitgever  
Erwin Asselman  
erwin@vgvisie.nl



U bent  
halverwege



© MARTIN BUKSTRA



Met de focus op Rotterdam zetten we de uitdagingen en kansen op het gebied van wonen, werken, winkelen, mobiliteit en recreëren uiteen. Lees hier de nieuwste vastgoedverhalen over Rotterdam.

## ‘SUPERSTERK HOE ROTTERDAM DE SCHOUDERS ERONDER ZET OM WONINGPRODUCTIE VEILIG TE STELLEN’

‘Het halen van onze target van 3.500 nieuwbouwwoningen wordt dit jaar echt lastig’, erkent wethouder **Chantal Zeegers** (D66) volmondig. En een marktanalyse van: **Roel Timmermans**, Internationaal vastgoedadviseur Cushman & Wakefield, **Lout de Roos** Kantorenspecialist Cushman & Wakefield Rotterdam en **Berend Smithuis** Industrial & Logistics specialist Cushman & Wakefield



## ‘DE STAD MOET ER BETER VAN WORDEN’

AM-regiodirecteur **Wilco van den Ban** is verbonden met Rotterdam. Hij realiseerde er tal van projecten, van klein tot groot en van laag tot zeer hoog.



## BPD STAAT KLAAR VOOR DE STAD VAN MORGEN MET ‘TEAM ROTTERDAM’

Ze hebben er duidelijk zin in: het kwartet **Helma Born**, **Sigrid Verleun**, **Paul Becht** en **Christiaan Groeneweg**. De mix van ervaring en aanstormend talent wil het verschil maken in Groot-Rotterdam, van hartje stad 010 tot en met de gemeenten eromheen waar het net zo goed bruist.



## GASTVRIJ, FLEXIBEL, DUURZAAM...

Voor Colliers is Blaak House een kwestie van ‘practice what you preach’. Een schoolvoorbeeld van ‘practice what you preach’, verzekeren **Birgitta Padberg** (Director Business Development) en **Ruben den Uyl** (Consultant Corporate Real Estate Solutions).



## KANTOORRUIMTE BLIJFT EEN PLEK DIE VERBINDT

Flexwerken, het wordt alleen maar interessanter. Ook na de coronacrisis, ziet directeur/eigenaar **Jeordie Brouwer** van Element Offices. ‘Juist na de coronacrisis. Onze jongste aanwinst, de Rotterdamse Wilhelminatoren is daar een mooi voorbeeld van.’



## COLUMN

**René Maat** Belastingadviseur en partner Rechtstaete Vastgoedadvocaten en Belastingadviseurs



## NVM BUSINESS-LID VAN VLIET LUIDT NOODKLOK: ROTTERDAM, STEL WERK WEER CENTRAAL

Steeds meer bedrijven in Rotterdam-Zuid komen in de knel door de oprukkende woningbouw, constateert **John Zandbergen**



## DE KAAI: GEBIEDSTRANSFORMATIE SAMEN MET FEIJENOORDERS NAAR ONVERVALST STUKJE ROTTERDAM

Een interview met **Wendy Poppelaars**, ontwikkelaar bij VORM, **Bob van Hasselt**, gebiedsgericht projectmanager van de gemeente Rotterdam en **Vince de Jong**, adviseur bij Kickstad.



## ADVERTENTIES

**VORM**



**NVM**



**RECHTSTAETE**



**PRSC**



**DVP**



**PROVADA**



# van woonwens naar wensbuurt

treffend ontwikkelen



## Kijk op de Wijk

Wij geloven dat iedereen recht heeft op een buurt waarin iedere bewoner zichzelf herkent. Dus ontwikkelden wij een unieke integrale werkmethode voor de ontwikkeling van gewilde en fijne buurten. We gaan uit van inzichten die we hebben verkregen van eindgebruikers. Zo weten we wat werkt in een bestaande én nieuwe buurt. Tijdloze wijken waar iedereen wil wonen. Belangrijk. Meer weten over wat onze werkmethode inhoudt?

[VORM.NL/KIJKOPDEWIJK](https://vorm.nl/kijkopdewijk)

Vorm de toekomst

**VORM**

# De verstedelijking neemt toe.



## Zie jij nieuwe ruimte voor vastgoed?

Nederland trekt naar de stad. Maar het gebrek aan vierkante meters groeit met de dag. Steden hebben immers veel te bieden. De aantrekkingskracht van de stad zorgt ook voor uitdagingen. Wie nu nog ruimte voor commercieel vastgoed wil vinden moet buiten de gebaande paden kunnen denken. En dus ook buiten de stad. Daarom verenigt NVM Business vastgoedprofessionals met uiteenlopende kennis en ervaring: zowel landelijk als regionaal. Ook voor jou.

**NVM Business. Samen versnellen.**

<https://www.nvm.nl/nvm-business/>





# WILCO VAN DEN BAN (AM):

## ‘DE STAD MOETER BETER VAN WORDEN’



de ROTTERDAMSE VASTGOEDWEEK MENSENMAKEN & STAD 2023  
VISIE

AM-regiodirecteur Wilco van den Ban is verbonden met Rotterdam. Hij realiseerde er tal van projecten, van klein tot groot en van laag tot zeer hoog. Toch plaatst hij zichzelf niet op de voorgrond: Van den Ban vindt het vooral van belang dat de projecten goed functioneren en een bijdrage leveren aan de stad. Een gesprek over de stedelijke ontwikkeling van Rotterdam en hoe gebiedsontwikkelaar AM daar als ‘stadsmaker’ aan bijdraagt.

Wie de projecten op de kaart van Rotterdam zou zetten waar Wilco van den Ban de afgelopen jaren aan heeft bijgedragen, kan een mooie route door de stad afleggen. Ga maar na: van hartje stad via Nesseland naar het noorden en via de Tarwewijk naar het zuiden. Met als meest recente hoogtepunt natuurlijk de oplevering van het project Zalmhaven, met daarin de hoogste woontoren van de Benelux. Van den Ban woont zelf in Rotterdam en werd er ooit aan de HTS opgeleid als bouwkundige. Wat is mooier dan om als gebiedsontwikkelaar een bijdrage te leveren aan de stedelijke ontwikkeling van de havenstad, waar volop wordt gewerkt aan de toevoeging van aantrekkelijke woonmilieus.

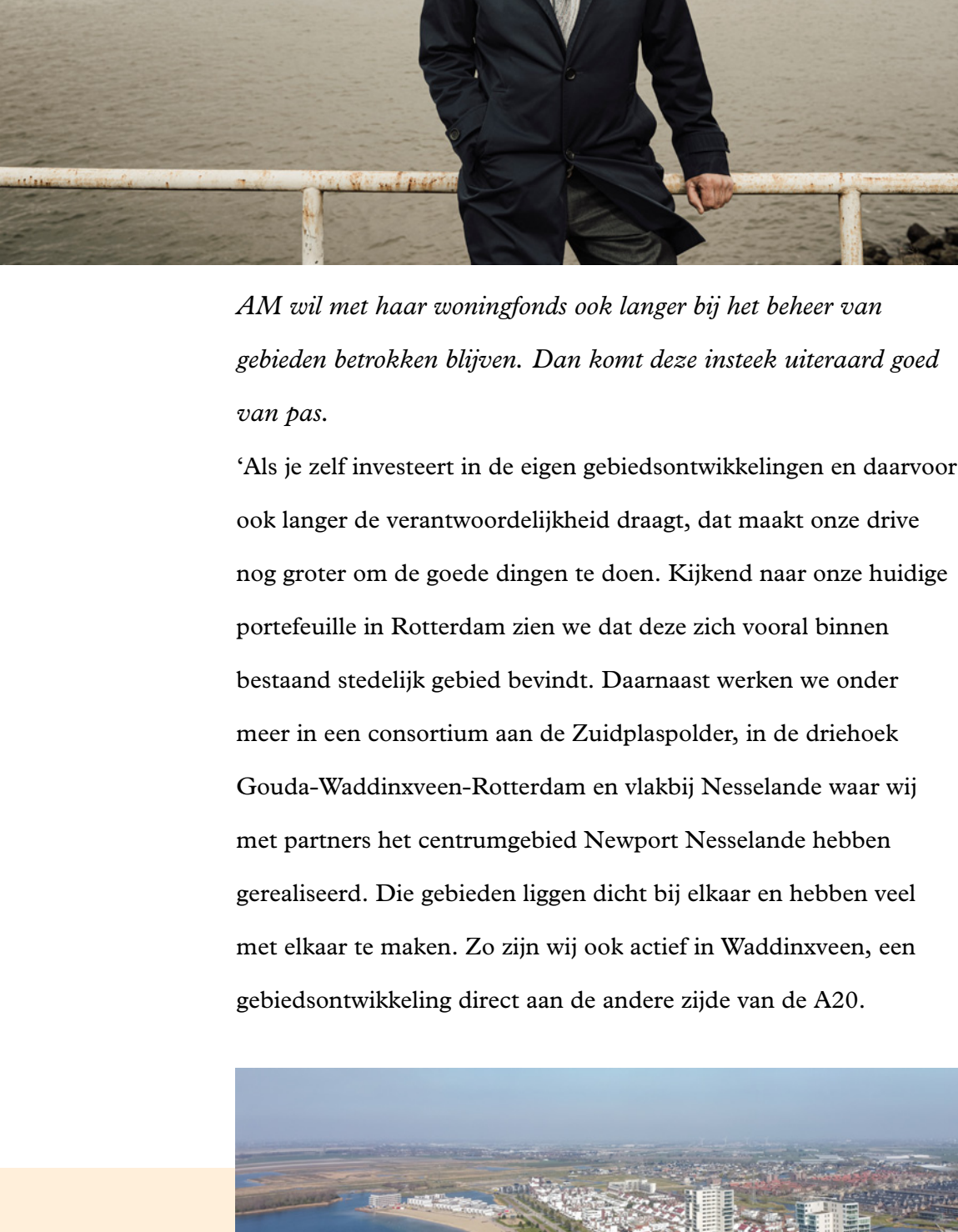
‘Ik kan uit gevoel spreken over deze stad, waar ik ook geboren ben. Ik ben ontwikkelaar in de stad, maar ook gebruiker van alle faciliteiten die Rotterdam te bieden heeft. Dat voelt als een grote verantwoordelijkheid.’

*Hoe is het om als geboren en getogen Rotterdammer hier actief te zijn?*

‘Dat is natuurlijk heel bijzonder. De *thrill of the city* is in mijn geval ook mijn werk dus de combinaties tussen alle functies van de stad worden heel snel gelegd. Je ademt de ontwikkeling. Zo zijn we ook georganiseerd binnen AM: iedereen heeft wel de stad waar hij of zij woont als eerste verantwoordelijkheid. Dat je kennisneemt van de fijnmazigheid van het netwerk en alles wat daar speelt. En zeker ook een sociaal gevoel hebt voor de stad; die component en onze focus op maatschappelijke thema's is de afgelopen jaren steeds belangrijker geworden in ons denken, doen en handelen.’

Beeld:  
Marcel Krijger

## ‘DE THRILL OF THE CITY IS IN MIJN GEVAL OOK MIJN WERK DUS DE COMBINATIES TUSSEN ALLE FUNCTIES VAN DE STAD WORDEN HEEL SNEL GELEGD’



AM wil met haar woningfonds ook langer bij het beheer van gebieden betrokken blijven. Dan komt deze insteek uiteraard goed van pas.

‘Als je zelf investeert in de eigen gebiedsontwikkelingen en daarvoor ook langer de verantwoordelijkheid draagt, dat maakt onze drive nog groter om de goede dingen te doen. Kijkend naar onze huidige portefeuille in Rotterdam zien we dat deze zich vooral binnen bestaand stedelijk gebied bevindt. Daarnaast werken we onder meer in een consortium aan de Zuidplaspolder, in de driehoek Gouda-Waddinxveen-Rotterdam en vlakbij Nesseland waar wij met partners het centrumgebied Newport Nesseland hebben gerealiseerd. Die gebieden liggen dicht bij elkaar en hebben veel met elkaar te maken. Zo zijn wij ook actief in Waddinxveen, een gebiedsontwikkeling direct aan de andere zijde van de A20.’



Rotterdam, Newport Nesseland  
realisatie AM met samenwerkingspartners Van Omme & De Groot en Lithos



Rotterdam Zalmhaven  
realisatie AM i.s.m. Amvest

## ‘ROTTERDAM STAAT MET DE HAVEN WERELDWIJD OP DE KAART. EN DAAR DRAGEN PROJECTEN ALS ZALMHAVEN ZEKER OOK AAN BIJ’

Het is een regio waarin allerlei ontwikkelingen elkaar beïnvloeden, bijvoorbeeld door de plannen om de bereikbaarheid te verbeteren.

Inmiddels staat het toch weer elke avond muurvast op de ring.

Daar moet echt op worden geïnvesteerd, bereikbaarheid is cruciaal voor een goede woon- en werkkuiliteit.

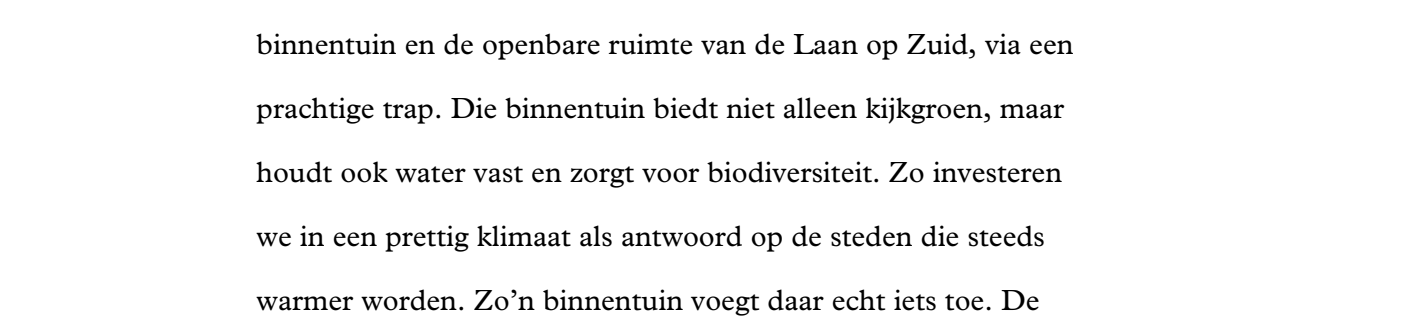
‘Als gebiedsontwikkelaar hebben wij daar direct mee te maken zoals bij de afronding van de verbinding A13-A16 en de hele zone aan de oostkant van de stad. Dit geeft een grote bijdrage aan de verbetering van de verkeersstroom rond Rotterdam, waardoor vervolgens weer goede en nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden ontstaan. Een grote nieuwe ontwikkeling is bijvoorbeeld de gebiedsvisie “Van A tot Z”, van Alexander tot en met Zuidplein. Op eenzelfde manier wordt gesproken over de derde stadsbrug, van het DWL-terrein naar het gebied Feyenoord City, waar wij ook actief zijn. Ook in het openbaar vervoer moeten stappen worden gezet. Net als de inzet van mobiliteitshubs in en rond de stad kan zorgen voor verbetering van de mobiliteit. Mobiliteit is daarmee een belangrijk onderwerp maar dat geldt bijvoorbeeld net zo goed voor alle ontwikkelingen in duurzaamheid. Wat kunnen wij met AM daaraan bijdragen? Enerzijds met onze gebouwen, anderzijds met de inrichting en de inzet van de openbare ruimte in de stad. Dit is van grote betekenis, ook voor de invloed die je hierin kunt hebben in kader van duurzaamheid. Je denkt dan bijvoorbeeld aan groen in de stad, maar de vraag die daarbij hoort is: wélk groen en hoe kan dat bijdragen aan bijvoorbeeld de bevordering van biodiversiteit. Dat zet weer aan tot nadenken en tot het nemen van gedurfde stappen; dat we breder kijken dan onze projecten *sec.*’



Rotterdam, Imagine:  
realisatie AM met Heijmans, Stigam & gemeente Rotterdam

*Hoe vertalen jullie dat vervolgens in concrete gebiedsontwikkelingen?*

‘Het hoog stedelijke project IMAGINE op Zuid is een goed voorbeeld. Daar hebben we echt de verbinding gemaakt tussen de binnentuin en de openbare ruimte van de Laan op Zuid, via een prachtige trap. Die binnentuin biedt niet alleen kijkgroen, maar houdt ook water vast en zorgt voor biodiversiteit. Zo investeren we in een prettig klimaat als antwoord op de steden die steeds warmer worden. Zo'n binnentuin voegt daar echt iets toe. De kunst is om dat soort aspecten in de basis van onze ontwikkelingen structureel mee te nemen. Daarnaast is het uiteraard van belang om ook zorgvuldig te kijken - en dat doen we al in de voorfase van een project - welke impact we met onze projecten hebben op de omgeving. Als je werkt aan de verdichting van de stad,



## ‘ALS JE WERKT AAN DE VERDICHTING VAN DE STAD, KOM JE LETTERLIJK EN FIGUURLIJK DICHT BIJ MENSEN IN HUN DAGELIJKSE LEEFOMGEVING’

kom je letterlijk en figuurlijk dicht bij mensen in hun dagelijkse leefomgeving.

Goede participatie is in dat verband echt een sleutelfactor; omwonenden en lokale ondernemers daadwerkelijk meenemen in de ontwikkeling.

Feyenoord City is daarvan een goed voorbeeld. Daar zitten nu al tal van bedrijven in het gebied. Daar begint een economische ontwikkeling te ontstaan; hoe kun je dat verder faciliteren met projecten, zodat ondernemers daar een volgende stap kunnen zetten? Dan maak je verschil.’

*Dat vergt ook het nodige van jullie communicatieve en procesmatige vaardigheden.*

‘Zeker, maar die diversiteit in ons werk maakt het ook leuk. We hebben een team met veel disciplines en verschillende generaties. Met elkaar en met de juiste partners gaan we dan aan de slag. We maken vaak een cirkel: welke partijen bevinden zich rondom een gebiedsontwikkeling? Die cirkel zie je dan groeien en die ontwikkelt zich ook door de tijd heen. Op die manier maken we ook heel nadrukkelijk gebruik van de kennis die er al is in een gebied. Het DNA van de plek staat centraal: waar komt het vandaan, wat is het nu en waar groeit het naar toe? En wat kunnen wij daaraan toevoegen zodat de stad op een goede manier verder kan groeien. Ik vind ons project Hefkwartier daar een heel goede illustratie van. Waarbij we een mix van woningtypen realiseren en een heel goede waardeontwikkeling van het gebied tot stand weten te brengen. Een fantastisch mooie toevoeging aan die kant van de stad, op de plek van een oude brouwerij. Bijzonder is ook hoe de geschiedenis daar terugkomt in de nieuwbouw, zoals de kleur van de hekken die is afgeleid van de Hef, zodat het refereert aan het gebied. En wie heel secuur kijkt, ziet dat in de balkonhekken hele kleine Hefjes zijn uitgestansd. Dat zijn de mooie details voor de fijnproevers.’

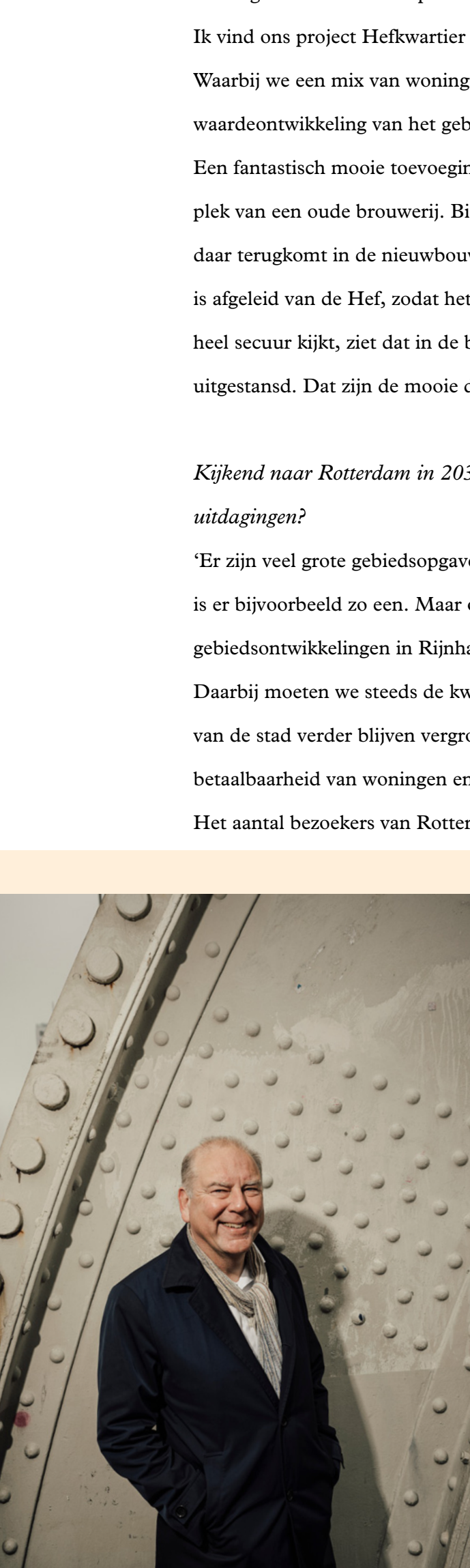
*Kijkend naar Rotterdam in 2030, waar liggen de grote uitdagingen?*

‘Er zijn veel grote gebiedsopgaven te doen. Merwe-Vierhavens is er bijvoorbeeld zo een. Maar ook de binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen in Rijnhaven en het Baankwartier. Daarbij moeten we steeds de kwaliteit en de aantrekkelijkheid van de stad verder blijven vergroten en niet te vergeten, de betaalbaarheid van woningen en commerciële ruimten. Het aantal bezoekers van Rotterdam blijft nog steeds toenemen.

Rotterdam staat met de haven wereldwijd op de kaart. En daar dragen projecten als Zalmhaven zeker ook aan bij. Dat is echt een nieuw icoon dat inmiddels overal in allerlei uitingen voorbijkomt. Ik zeg wel eens voor de grap: ‘de souvenirwinkels moeten al hun producten nu aanpassen.’

*Tot slot, hoe kijk je naar de samenwerking met de gemeente Rotterdam als belangrijke partner?*

‘Er is heerst een open aanspreekcultuur waarin het prettig werken is. En we hebben een goed functionerend marktplatform waarin gemeente en marktpartijen elkaar ontmoeten. Daar vindt een goede interactie plaats. In de projecten zoeken en vinden we elkaar zodat we de voortgang kunnen maken die noodzakelijk is. Iedereen heeft zijn rol in dit proces en je kunt de ander daar zeker in helpen. Uiteindelijk is dat ons aller belang: dat de projecten er komen en dat we dat in een goede verstandhouding, gezamenlijk kunnen doen. En dat we met elkaar de juiste dingen doen. Dat geldt voor de gemeente maar bijvoorbeeld ook voor de woningcorporaties waar we onze samenwerking mee intensiveren. En waarmee we inzetten op de betaalbaarheid van het wonen - een zeer belangrijk maatschappelijk vraagstuk.’



Wilco van den Ban  
Regio directeur AM Zuidwest bv

**Vooraf bezig met:**  
Gebiedsontwikkeling

**Wij bereiken:**  
Betekenisvolle plekken toevoegen aan de stad en daarmee bijdragen aan het behouden en creëren van een aantrekkelijke en diverse stad

**Het kantoormoment van de dag:**  
Koffiemoment in de huiskamer

**Beste restaurant:**  
Zeezout

**De lekkerste koffie:**  
Op een van de vele mooie terrassen in de stad

**Waar staat de stad voor in vier woorden:**  
Bruisend, aantrekkelijk, steeds groener

**Mooiste gebouw:**  
Centraal Station

**Mooiste straat:**  
Westersingel

**Welke mensen maken echt verschil in Rotterdam:**  
De Stadsmakers

**Wat gaat echt goed in de stad:**  
Samenwerking met de verschillende partners in de stad

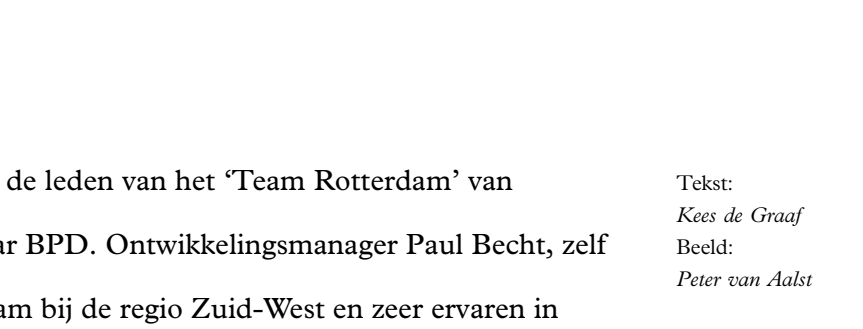
**En wat moet echt beter:**  
Mobiliteit rondom de stad

**Wat mag nooit weg of veranderd worden:**  
Hofpleinvijver

**Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:**  
Op de Bergse Plassen

**Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:**  
Op de mountainbike langs de kades van de Maas

# BPD STAAT KLAAR VOOR DE STAD VAN MORGEN MET 'TEAM ROTTERDAM'



V.l.n.r. Paul Becht, Sigrid Verleun, Christiaan Groeneweg & Helma Born

Ze hebben er duidelijk zin in: het kwartet Helma Born, Sigrid Verleun, Paul Becht en Christiaan Groeneweg. De mix van ervaring en aanstormend talent wil het verschil maken in Groot-Rotterdam, van hartje stad 010 tot en met de gemeenten eromheen waar het net zo goed bruist. Een gesprek over gevarieerde en nieuwe opgaven, de langjarige betrokkenheid bij buurten en wijken en de meegroeivende rol als gebiedsontwikkelaar.

Eager zijn ze zeker, de leden van het 'Team Rotterdam' van gebiedsontwikkelaar BPD. Ontwikkelingsmanager Paul Becht, zelf sinds 2002 werkzaam bij de regio Zuid-West en zeer ervaren in het Rotterdamse, zag in 2021 Helma Born aan boord komen als nieuwe Regiodirecteur (met Rotterdam in de portefeuille), niet veel later gevolgd door Christiaan Groeneweg als Stadsontwikkelaar en Sigrid Verleun als Ontwikkelingsmanager. Ze staan klaar om aan de slag te gaan met de opgaven van de regio Rotterdam, die even afwisselend als complex zijn. Met de steun in de rug van de Rabobank én het BPD Woningfonds, dat op steeds meer plekken het aanbod aan middeldure huurwoningen vergroot, kan BPD zich langjarig verbinden aan gebieden - of ze nu bestaand of nieuw zijn. 'Voor woningcorporaties en gemeenten zijn wij een vanzelfsprekende partner', zo geeft Helma Born aan. Dan gaat het om uithoudingsvermogen - het fraaie begrip *Ausdauer* valt meermaals in het gesprek - en het vermogen om per gebied steeds de goede coalities te smeden. Maar ook om het eigen maken van nieuwe maatschappelijke vraagstukken die zich aandienen: van ecologie en waterbeheer tot en met bewonersparticipatie. En *last but not least*: doorpakken in donker wordende tijden.

*Kijkend door de oogharen naar het portfolio van BPD in de Rotterdamse regio, dan zien we een grote range aan woonmilieus. Hoe komt dat gevarieerde aanbod tot stand?*

Becht: 'We kennen dat eigenlijk al een hele tijd. Van de projecten in en om het centrum van Rotterdam - met als nieuwste toevoeging de gestapelde gezinswoningen in Cool - via de nieuwe gebieden aan het water zoals Katendrecht en Wilhelminapier tot en met de stedelijke uitleg zoals Nesselande. En daartussen niet te vergeten de naoorlogse woongebieden met projecten als de herstructurering van de Wielewaal. Het zijn stuk voor stuk projecten waar we langjarig bij betrokken zijn. Het mooie is ook dat we soms de cirkel rond kunnen maken, zoals op Katendrecht waar we rond 2000 de eerste woongebouwen neerzetten - op de kop van het schiereiland - en nu juist de afronding verzorgen, met het dubbele woongebouw De Bund. Dat zegt al iets over de betrokkenheid van BPD bij deze stad.'

Born: 'Maar dat geldt zeker ook voor de gemeenten die daaromheen liggen. Kijk naar Vlaardingen waar we net zo goed al twintig jaar betrokken zijn bij het Museumkwartier. Maar ook naar Maassluis waar we de gebiedsontwikkeling Het Balkon nu afronden. En naar Rhooen en Barendrecht waar we grondgebonden milieus toevoegen. De vraag uit de woningmarkt is nu eenmaal heel divers en daar spelen we zorgvuldig op in. Waarbij we zeker ook oog houden voor het behoud van groen en open ruimte. Als Corona ons iets heeft geleerd, is dat we in de stedelijke conglomeratie snel en gemakkelijk buiten willen zijn.'



Wielewaal Rotterdam

## 'BPD IS BETROUWBAAR EN SOLIDE, MET DE RABOBANK ALS ACHTERVANG. OP BASIS DAARVAN KUNNEN WIJ SLAGKRACHT EN UITHOUDINGSVERMOGEN MOBILISEREN'



**Paul Becht**  
Ontwikkelingsmanager BPD / Woningfonds Gebiedsontwikkeling

**Vooraf bezig met:** Stedelijke gebiedsontwikkelingen  
**Wij bereiken:** Attractief Rotterdam  
**Over 10 jaar:** Mobiliteitstransitie zichtbaar in straatbeeld van Rotterdam  
**Kantormoment van de dag:** Eerste dubbele espresso  
**Beste restaurant:** Dudok in het Park  
**De lekkerste kuffie:** Man met de Brill  
**Waar staat de stad voor in vier woorden:** Trots, lef, nuchter, doen

**Favo public space:** Koninginmooie op de Wilhelminapier  
**Favoriete winkel:** Donner  
**Mooiste gebouw:** Het Witte Huis  
**Mooiste straat:** Noordsingel  
**Persoonlijke City secret:** Ssst  
**Eerste herinnering aan Rotterdam:** Rotterdam C70  
**Welke mensen maken echt verschil in Rotterdam:** Stadsmakers  
**Welke innovatie werkt in Rotterdam:** InnOvatierroute  
**Welke buurt is echt in opkomst:** Schiebroek  
**Wat gaat echt goed in de stad:** Vergroening  
**En wat moet echt beter:** OV nabijheid  
**Wat mag nooit weg of veranderd worden:** Beeld 'De Verwoeste Stad'  
**Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:** Trompenburg Tuinen  
**Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:** Rondje Stadionpark

**U bent halvertege**



De Bund Rotterdam



Museumkwartier Vlaardingen



U bent halvertege

Het Balkon Maassluis

*De laatste tijd horen we vaak de vraag: van wie en voor wie is de stad? Ook in relatie tot thema's als verdichting, waar in één adem dan verdringing ook bij wordt genoemd. Hoe staan jullie in dat debat?*

Groeneweg: 'Wij willen nadrukkelijk de stad voor iedereen toegankelijk houden. Bereikbaarheid en betaalbaarheid zijn de sleutels in onze strategie. Het gaat er steeds om een goede mix aan woningen te maken, die zowel de bestaande bewoners ten goede komen als de nieuwe instromers. Met het genoemde BPD Woningfonds kunnen we daar echt een bijdrage aan leveren.'

Becht: 'Uitdagend is het vraagstuk zeker: veel gemeenten zetten - ook in de deze regio - de komende jaren in op verdichting. Daarmee komen we als vanzelf in gesprek met de bewoners in de buurten en wijken waar die woningen zijn gepland. De herstructurering in Wielewaal is een goed voorbeeld: wij kwamen daar in 2018 de wijk binnen en zijn direct gestart om een buurtuis centraal in de wijk te openen. Om van daaruit in gesprek te komen met bewoners en ondernemers: hoe zagen zij de vernieuwing voor ogen? Het is een extra pijler in onze werkzaamheden, die naar mijn idee van grote waarde is voor ons vakgebied.'

Groeneweg: 'Juist omdat BPD een breed palet aan doelgroepen kan huisvesten en veel van die groepen weet, is het goed dat wij heel vroeg in dit soort processen aanschuiven. We nemen bewust de tijd en de ruimte om iedereen te leren kennen. Dat geldt voor het netwerk in de wijk maar ook bijvoorbeeld voor de samenwerking met woningcorporaties als Woonstad-Rotterdam, Havensteder en Maasdelta. Vanuit die kennis kunnen we heel scherp programmeren maar ook bijvoorbeeld heel gericht de participatie vormgeven.'

*In dergelijke processen is de samenwerking met de gemeente en partijen als de woningcorporaties - die de laatste tijd weer winnen aan ambitie en investeringskracht - een belangrijke factor. Wat betekent dat voor de rol van BPD?*

Groeneweg: 'Wij denken primair als stadsontwikkelaar. Dat betekent dat we ons invoegen in de bestaande stad, met het goede programma en in samenwerking met partijen die ook de blik op de lange termijn hebben gericht.' Born: 'Wat BPD daarbij echt typeert, is dat we er "met kop en kont" ingaan. We gaan een commitment aan en houden dat ook vast.'

Becht: 'BPD is betrouwbaar en solide, met de Rabobank als achtervang. Op basis daarvan kunnen wij slagkracht en uithoudingsvermogen mobiliseren. Inderdaad, *Ausdauer*.'

Born: 'In veel steden - Rotterdam inclusief - worden momenteel "doorbouwakkoorden" gesloten en wij zijn daar nauw bij betrokken. De inzet is om de woningbouwproductie zo goed mogelijk op peil te houden, op de korte en de lange termijn.'

Het is een onderwerp dat ook binnen het Platform Ontwikkeling Rotterdam ter sprake komt; het al heel lang goed functionerende platform waarin bestuurders, ambtenaren en marktpartijen vrij met elkaar spreken over urgente thema's. In die gesprekken voel je de betrokkenheid van velen bij deze stad en deze regio. En daardoor weten we elkaar ook gemakkelijk te vinden wanneer het vervolgens gaat om concrete acties en projecten.'

*Naast de woningbouwopgave komen er ook nog de nodige andere transitie op ons af, denk aan de klimaatadaptatie en de ecologie. Kan BPD ook op die onderwerpen een bijdrage leveren?*

Verleun: 'Absoluut. Er dienen zich allerlei nieuwe vraagstukken aan. Zowel in de stad - waar we bijvoorbeeld werken om de hittestress te verlagen - als daarbuiten, waar het landschappelijk wonen met oog voor ecologie en ondergrond hoog op onze agenda staat. Overigens gaat het bij een toekomstige stad niet alleen om de fysieke ingrepen, ook de sociale duurzaamheid is van groot belang. Bijvoorbeeld: kunnen we wijken maken die levensloopbestendig zijn en waar meerdere generaties elkaar ontmoeten? Naast de woningen gaat het dan bijvoorbeeld ook heel sterk over de voorzieningen die we realiseren en hoe we de openbare ruimte inrichten.'

Becht: 'Juist omdat BPD vanouds gewend is om gebieden met een zekere schaalgrootte te realiseren, kunnen we ook deze nieuwe dimensies een plek geven binnen gebiedsontwikkelingen.'

Verleun: 'Het concept van "goede groei" dat de gemeente Rotterdam heeft geformuleerd, spreekt ons zeer aan. Het laat zien dat we aan de ene kant woningen willen toevoegen maar daaraan ook nadrukkelijk andere opgaven koppelen. Van verduurzaming en vergroening tot en met maatregelen die de inclusiviteit van de stad vergroten. Het zijn terreinen waar we nadrukkelijk ook de samenwerking met andere partijen opzoeken en waarbij we inspelen op allerlei initiatieven van onze partners, zoals het dakenprogramma van de gemeente Rotterdam.'

Born: 'Bouwen aan de Rotterdamse regio betekent dat we samen oplossingen uitvinden en slimmer moeten worden. BPD wil daar graag aan bijdragen.'

## 'HET GAAT BIJ EEN TOEKOMSTIGE STAD NIET ALLEEN OM DE FYSIEKE INGREPEN, OOK DE SOCIALE DUURZAAMHEID IS VAN GROOT BELANG'



**Sigrid Verleun**  
Sr Ontwikkelingsmanager BPD / Woningfonds Gebiedsontwikkeling

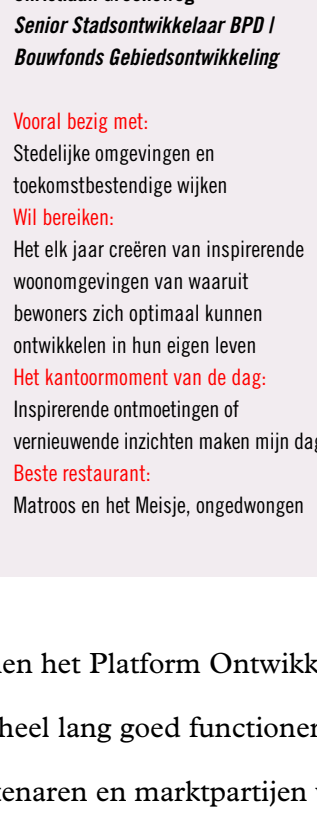
**Vooraf bezig met:** Nieuwe projecten in de regio Rotterdam en Drechtsteden  
**Wij bereiken:** Dat iedereen die in Rotterdam wil wonen een thuis vindt  
**Over 10 jaar:** Is de stad weer iets mooier dan dat hij nu al is  
**Beste restaurant:** Hotel New York. Het is een cliché, maar blijft een fantastische plek  
**Waar staat de stad voor in vier woorden:** Levendig, water, ambitie en doen

**Favo public space:** De kades van de Maas  
**Favoriete winkel:** Met de kinderen naar Meijer & Blessing  
**Mooiste gebouw:** Depot Boijmans van Beuningen  
**Mooiste straat:** De Voorhaven in Delfshaven  
**Eerste herinnering aan Rotterdam:** De speeltuin aan de Esch waar ik als kind graag kwam  
**Welke mensen maken echt verschil in Rotterdam:** De mensen die zich inzetten voor anderen  
**Welke innovatie werkt in Rotterdam:** BlueCity. Wat een mooi initiatief  
**Welke buurt is echt in opkomst:** Crooswijk  
**Wat gaat echt goed in de stad:** Aandacht voor mooie gebouwen  
**Wat mag nooit weg of veranderd worden:** De watertaxi's. Wat een uniek vervoerssysteem  
**Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:** In het Kralingse Bos. En dan in het bijzonder aan de Noordoever, met uitzicht op de verstedelijkte  
**Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:** Van Zuid over de Willemsbrug naar Noord. Dan ben je onderdeel van de stad

**U bent halvertege**



## 'WIJ WILLEN NADRUKKELIJK DE STAD VOOR IEDEREEN TOEGANKELIJK HOUDEN. BEREIKBAARHEID EN BETAALBAARHEID ZIJN DE SLEUTELS IN ONZE STRATEGIE'



**Christiaan Groeneweg**  
Senior Stadsontwikkelaar BPD / Woningfonds Gebiedsontwikkeling

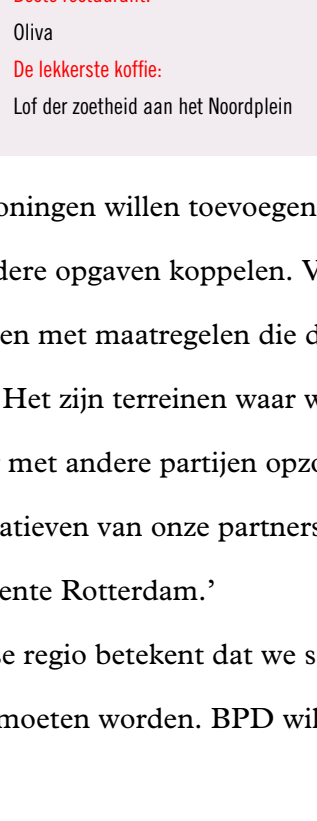
**Vooraf bezig met:** Stedelijke omgevings- en toekomstbestendige wijken  
**Wij bereiken:** Het elk jaar creëren van inspirerende woonomgevingen van waaruit bewoners zich optimaal kunnen ontwikkelen in hun eigen leven  
**Het kantormoment van de dag:** Inspirerende ontmoetingen of vernieuwende inzichten maken mijn dag  
**Beste restaurant:** Matros en het Meisje, ongedwongen

eten wat de pot schaft  
**Waar staat de stad voor in vier woorden:** Recht door zee, eerlijk, rauw, trots  
**Favo public space:** De Kuip  
**Mooiste gebouw:** Het Stadhuis  
**Eerste herinnering aan Rotterdam:** Op bezoek bij oma in Zuidwijk  
**Welke mensen maken echt verschil in Rotterdam:** Dan denk ik aan personen als Aboutaleb, het team van NPRZ en Arne Slot natuurlijk  
**Wat gaat echt goed in de stad:** Erkennen van het verleden en juist de daarbij behorende kansen pakken  
**En wat moet echt beter:** Versnellen en versimpelen van procedures, markt gebruiken om capaciteitsproblemen tegen te gaan  
**Wat mag nooit weg of veranderd worden:** De Rotterdamse mentaliteit  
**Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:** De rustigere stadswijken met veel groene kwaliteiten zoals Schiebroek of Wielewaal

**U bent halvertege**



## 'DE INZET IS OM DE WONINGBOUWPRODUCTIE ZO GOED MOGELIJK OP PEIL TE HOUDEN, OP DE KORTE EN DE LANGE TERMIJN'



**Helma Born**  
Regiodirecteur BPD / Woningfonds Gebiedsontwikkeling

(tot eind vorig jaar...)  
**Waar staat de stad voor in vier woorden:** Puur - energie - werk - veelkleurig  
**Favo public space:** Deltiplein, rondje Rijnhaven  
**Favoriete winkel:** Donner  
**Mooiste straat:** Bergselaan  
**Persoonlijke City Secret:** De kick van de start van de marathon op de Coolingsingel  
**Eerste herinnering aan Rotterdam:** Geluiden uit de Diergaarde op zaterdagochtend vroeg  
**Welke mensen maken echt verschil in Rotterdam:** De mensen in het onderwijs  
**Wat gaat echt goed in de stad:** De samenwerking en het (postief) kritische gesprek tussen de gemeente en de ontwikkelende partijen; we houden elkaar bij de les  
**Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:** Wandelend in het Kralingse bos  
**Wat is de mooiste route om te hardlopen:** De maasboulevard

**U bent halvertege**



juridische  
dienst-  
verlening

# RechtStaete

VASTGOEDADVOCATEN & BELASTINGADVISEURS



pragmatisch



fiscale  
dienst-  
verlening



hoog-  
waardig



ambitieux



oplossings-  
gericht



jarenlange  
ervaring



vastgoed



Bijna 25 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](mailto:info@rechtstaete.nl)  
[www.rechtstaete.nl](http://www.rechtstaete.nl)

# JOUW DOELGROEP VEROVER JE NIET MEER OP ONDERBUIKGEVOEL

Vastgoed is een forse investering voor jouw doelgroep. Effectieve vastgoedcommunicatie draait dan ook om oprechte verhalen. Wij weten wat jouw doelgroep beweegt en stellen hun behoeftes centraal. Door een doelgroepgerichte klantreis, onderscheidende creatie en slimme data tref je mensen recht in het hart, en in het hoofd. Zo creëren we waardevolle ambassadeurs voor jouw merk. Ons team werkt - vanuit het hart van Rotterdam - voor onder andere Bouwinvest, COD, Dura Vermeer, KBK Bouwgroep, Kondor Wessels Vastgoed, Life Europe, Provast, Union Investment, Van Omme & De Groot en VORM.

Zullen we kennismaken? Bel 010 524 19 40 of mail naar [welkom@prsc.nl](mailto:welkom@prsc.nl)

**PRSC.**

VASTGOEDCOMMUNICATIE

# GASTVRIJ, FLEXIBEL, DUURZAAM... VOOR COLLIERS IS BLAAK HOUSE EEN KWESTIE VAN 'PRACTICE WHAT YOU PREACH'



Van de vijf vestigingen die internationaal vastgoedadviseur Colliers in Nederland heeft, is die in Rotterdam misschien wel de mooiste. De bovenste verdieping van het Blaak House biedt de circa 65 adviseurs op het gebied van onder andere Taxaties, Agency, Asset Management en Occupier Services sinds drie jaar een werkplek en uitvalsbasis die voldoet aan alle eisen die voortvloeien uit trends als hybride werken en remote werken. Een schoolvoorbeeld van 'practice what you preach', verzekeren Birgitta Padberg (Director Business Development) en Ruben den Uyl (Consultant Corporate Real Estate Solutions).

Terwijl hij flink aan het afzien was, passeerde Den Uyl tijdens de Marathon van Rotterdam op zondag 16 april veel kantoren waar hij als adviseur bij betrokken is geweest of nog steeds bij betrokken is. De route voerde ook langs Blaak House, dat na een ingrijpende renovatie onderdak biedt aan een aantal bedrijven, waaronder sinds 2020 ook aan Colliers. 'In het monumentale gebouw is een duurzame en toekomstgerichte kantooromgeving gecreëerd die hybride en remote werken mogelijk maakt,' vertelt Padberg, die voor ze naar Colliers overstapte 2,5 jaar directeur was van het Groothandelsgebouw. 'Naast gastvrij is ons kantoor boven alles flexibel. Mede dankzij een groot aantal multifunctionele ruimten en teamgerichte werkplekken, kan het makkelijk aan iedere situatie en iedere bezettingsgraad worden aangepast.'

Tekst:  
Cees de Geus  
Beeld:  
Peter van Aals

## 'HYBRIDE EN REMOTE WERKEN VRAAGT NIET ALLEEN OM EEN ANDERE MANAGEMENTSTURING EN NIEUWE TEAMAFSPRAKEN, MAAR OOK OM EEN HERNIEUWDE INRICHTING VAN HET KANTOOR'

### Verhuurdersmarkt

Colliers deelt Blaak House met een aantal andere bedrijven, die zonder uitzondering meer flexibel, hybride en remote werken dan voor de coronapandemie. 'Een leegstand van minder dan zes procent, geeft aan dat er in het Central Business District een tekort is aan dit soort flexibele, hoogwaardige kantoorruimte,' analyseert Padberg de Rotterdamse kantorenmarkt. 'Anders dan Blaak House, zijn veel kantoren de afgelopen jaren getransformeerd naar woningen. De schaarste die mede daardoor is ontstaan, heeft geleid tot een grotere belangstelling voor kantoorgebieden buiten het centrum, zoals Kop van Zuid en Brainpark. Een stijging van de gemiddelde huurprijs, tot 220 à 230 euro/m<sup>2</sup>, is op de huidige verhuurdersmarkt logischerwijs gepaard gegaan met een daling van de incentives.'

## 'MEDE DANKZIJ EEN GROOT AANTAL MULTIFUNCTIONELE RUIMTEN EN TEAMGERICHTE WERKPLEKKEN, KAN HET COLLIERS-KANTOOR IN BLAAK HOUSE MAKKELIJK AAN IEDERE SITUATIE EN IEDERE BEZETTINGSGRAAD WORDEN AANGEPAST'

### 'Remote revolutie'

Lumière, Tree House en The Modernist zijn nieuwbouwprojecten die hoogwaardig commercieel vastgoed gaan toevoegen aan het centrum van Rotterdam, net als enkele grootschalige renovatieprojecten. 'Maar die meters komen pas over een paar jaar beschikbaar,' verwacht Den Uyl, die zichzelf omschrijft als 'strategisch huisvestingsadviseur'. Op de Rotterdamse markt voor commercieel vastgoed signaleert hij een andere belangrijke ontwikkeling: verborgen leegstand in veel kantoren. 'Meer nog dan het hybride werken valt in het post-coronatijdperk de populariteit van het remote werken op. Binnen Colliers spreken we zelfs van een 'remote revolutie': omdat veel mensen na het einde van de pandemie thuis zijn blijven werken, hebben veel bedrijven teveel vierkante meters. Een deel van die overtollige ruimte zal worden afgestoten zodra het huidige huurcontract afloopt. Of er wordt een onderhuurder voor gezocht.'

### Slutelwoord: flexibiliteit

Veel bedrijven zullen een deel van de overtollige kantoorruimtes volgens Den Uyl echter aanhouden, want hybride en remote werken vraagt niet alleen om een andere managementsturing en nieuwe teamafspraken, maar ook om een hernieuwde inrichting van het kantoor. 'Ook om die reden is Blaak House voor ons zo'n mooi visitekaartje: je kunt hier heel goed zien wat er qua ruimte en inrichting nodig is om hybride en remote werken te faciliteren. Flexibiliteit is daarbij het sleutelwoord. Mede dankzij een groot aantal multifunctionele ruimten, kunnen alle Colliers-medewerkers hier zowel op piekdagen als op rustige dagen gebruik maken van betekenisvolle en hoogwaardige formele en informele werkplekken in een aangename en uitstekend bereikbare werkomgeving.'

Ook wat dat betreft was de keuze van Colliers voor Blaak House volgens Den Uyl een kwestie van 'practice what you preach'. 'Net als elders in Nederland worstelen ook in Rotterdam veel bedrijven met de veranderende functie van het kantoor. Bij gebrek aan inzicht in de eigen organisatie en de eigen manier van werken, worden keuzes uitgesteld. Op basis van onze kennis en ervaring kunnen wij ze helpen, te beginnen bij het formuleren van antwoorden op de belangrijkste vragen: hoe willen we werken en wat betekent dat voor de organisatie en de omvang en indeling van het kantoor?'

## 'OP DE ROTTERDAMSE MARKT VOOR COMMERCIEEL VASTGOED SIGNALEERT DEN UYL EEN ANDERE BELANGRIJKE ONTWIKKELING: VERBORGEN LEEGSTAND IN VEEL KANTOREN'

### Slimme oplossingen

Ondersteund door Colliers, hoopt Padberg dat bedrijven in Rotterdam het voortouw nemen bij het wegwerken van de verborgen leegstand die volgens haar efficiënt noch duurzaam is. 'Het is deels een kwestie van 'rightsizing', maar dubbel gebruik van kantoorruimte biedt ook heel interessante, slimme oplossingen op sociaal, duurzaam en economisch gebied. Sterker nog: wij zijn ervan overtuigd dat de verduurzaming van de vastgoedmarkt kan worden versneld, door vanuit een sociaal perspectief naar het vastgoedgebruik te kijken.'

Het kost Den Uyl moeite, omdat het in '020' is, maar gevraagd naar goede voorbeelden noemt hij filmtheater Rialto VU op de Zuidas. 'Aan de Boelelaan worden sinds kort enkele collegezalen van de VU 's avonds als filmzaal gebruikt. Dat het heel goed loopt, toont aan dat er echt behoefte aan was. In deze voormalige kantooromgeving wordt ook steeds meer gewoon. Dankzij de economische, duurzame en sociale meerwaarde die deze vorm van dubbel ruimtegebruik biedt, is Rialto VU echt een kwestie van 1+1=3.'

Padberg roemt in dat verband de hotelsector, die als innovatiever, commerciëler en wendbaarder te boek staat en daarom ook op dit gebied voorop loopt. 'Om te voorkomen dat verschillende doelgroepen letterlijk in elkaars vaarwater belanden, is aandacht voor de compartimentering bij dubbel ruimtegebruik heel belangrijk, liefst al in de ontwerpfase.'

### Dynamiek en levendigheid

Naast Blaak House noemen Padberg en Den Uyl tot slot ook Delftse Poort als een voorbeeld van een 'kantoorconcept' dat, voorspellen ze, ook in Rotterdam veel navolging gaat krijgen. Padberg: 'Door een deel van de eerste verdieping openbaar te maken en allerlei voorzieningen toe te voegen, heeft eigenaar CBRE Global Investors het gebouw ontwikkeld tot een echte netwerkklocatie voor bedrijven, ondernemers, flexwerker én publiek. Inclusief de werknemers en bezoekers van alle bedrijven in het multi-tenant kantoor, is iedereen er welkom om wat te eten of te drinken. Dat zorgt voor dynamiek en levendigheid die mensen tegenwoordig willen, op de dagen dat ze naar kantoor gaan.'

Den Uyl: 'Delftse Poort is ook heel geschikt voor 'pairing': alle bedrijven

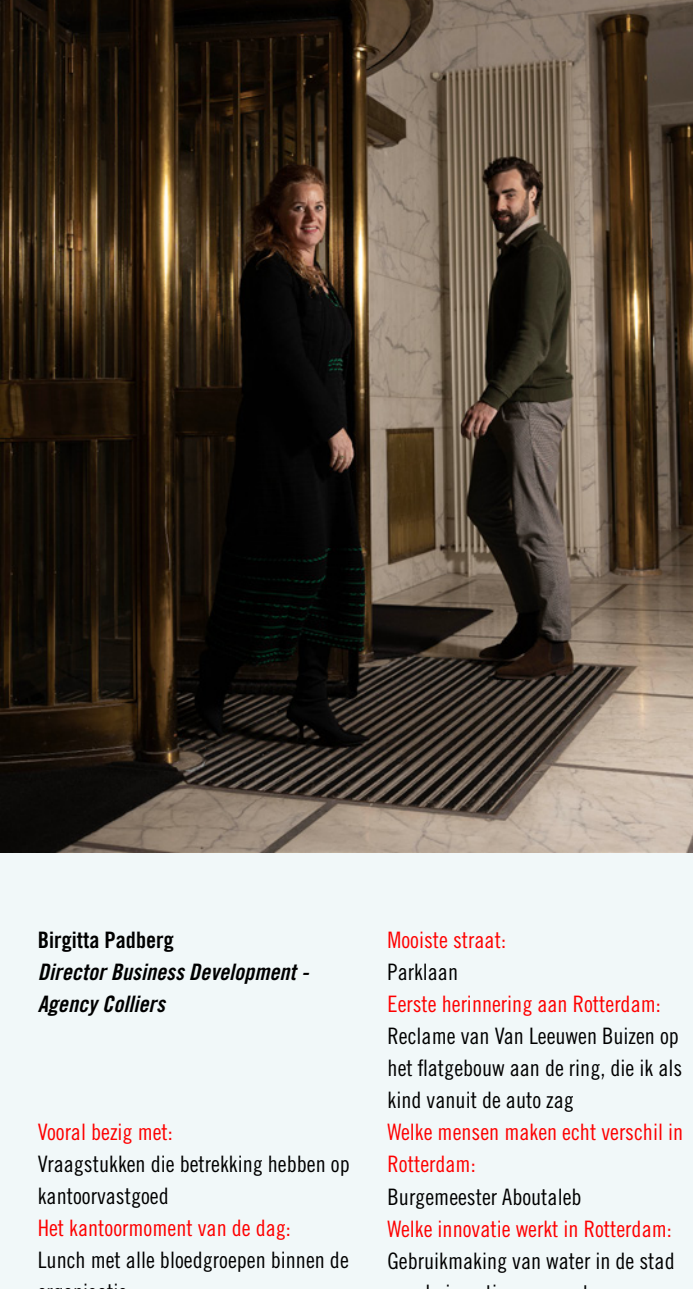
betalen dan een maandelijkse huurprijs voor de kantoorruimte die ze minimaal nodig hebben en kunnen daarnaast tegen een meerprijs gebruik maken van de aanwezige vergaderruimten en co-working spaces.'

### Rotterdamse Market Update

**Ruben den Uyl**  
Strategisch huisvestingsadviseur  
Colliers

**Vooraf bezig met:**  
Impact van hybride werken  
**Wil bereiken:**  
Kantoren maken als betekenisvolle plekken  
**Over 10 jaar:**  
Voor deze vraag ben ik een te wispelturige millennial  
**Het kantoormoment van de dag:**  
Ad-hoc brainstormen met collega's  
**Beste restaurant:**  
Putaine  
**De lekkerste koffie:**  
Man met Bril  
**Waar staat de stad voor in vier woorden:**  
Groot dromen, hard werken  
**Favo public space:**  
Binnenrotte, de samenkomst van zoveel diverse, mooie en leuke, architectuur, vind je nergens anders  
**Favoriete winkel:**  
Scrap XL  
**Moiste gebouw:**  
Deput Boijmans Van Beuningen  
**Moete straat:**  
Abraham Tuschinskistraat (Little C)  
**Persoonlijke City secret:**  
Stadshout voor een prikje kopen bij Buurman Rotterdam  
**Eerste herinnering aan Rotterdam:**  
De Kuip tijdens de door Utrecht

gewonnen bekerfinale tegen Feyenoord in 2003  
**Welke mensen maken echt verschil in Rotterdam:**  
Creatieve horecaondernemers die aantrekkingskracht van gebieden verbeteren  
**Welke innovatie werkt in Rotterdam:**  
Het internationale karakter van Rotterdam blijft voeden  
**Welke buurt is echt in opkomst:**  
Rotterdam West  
**Wat gaat echt goed in de stad:**  
Hardlopen bij de Kraalingse Plas met uitzicht op de skyline  
**En wat mag echt beter:**  
De leefbaarheid en het wijkgevoel in plekken met hoge dichtheid. De hoogbouwvisie van Rotterdam is gaaf, maar in hoge gebouwen ontstaan geen gemeenschappen met een gedeeld gevoel van eigenaarschap over hun omgeving  
**Wat mag nooit weg of veranderd worden:**  
De diversiteit van de Rotterdamse inwoners  
**Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:**  
Hardlopen bij de Kraalingse Plas met uitzicht op de skyline  
**Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:**  
Fietsen: Rondje Rotte, Hardlopen: het Marathon parcours mét publiek



**Birgitta Padberg**  
Director Business Development - Agency Colliers

**Mooiste straat:**  
Parklaan  
**Eerste herinnering aan Rotterdam:**  
Reclame van Van Leeuwen Bulzen op het flatgebouw aan de ring, die ik als kind vanuit de auto zag  
**Welke mensen maken echt verschil in Rotterdam:**  
Burgemeester Aboutaleb  
**Welke innovatie werkt in Rotterdam:**  
Gebruikmaking van water in de stad voor huisvesting en events  
**Welke buurt is echt in opkomst:**  
M4H  
**Wat gaat echt goed in de stad:**  
Het faciliteren van start-ups en innovatie op allerlei verschillende plekken in de stad  
**Wat mag nooit weg of veranderd worden:**  
De cultuur om zaken direct op en aan te pakken  
**Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:**  
Overal langs het water, heerlijk om naar het water te kijken en je hoofd leeg te maken

**Vooraf bezig met:**  
Vraagstukken die betrekking hebben op kantoorvastgoed  
**Het kantoormoment van de dag:**  
Lunch met alle bloedgroepen binnen de organisatie  
**Beste restaurant:**  
Louise petit restaurant  
**De lekkerste koffie:**  
Man met Bril  
**Waar staat de stad voor in vier woorden:**  
Puur, rauw, eerlijk, hands on  
**Favo public space:**  
Museumpark, mooie musea, mooie bebouwing en een fijne groenvoorziening  
**Favoriete winkel:**  
Bijenkorf  
**Moiste gebouw:**  
Depot Boijmans Van Beuningen

Terug naar de inhoud

# KANTOORRUIMTE BLIJFT EEN PLEK DIE VERBINDT



de ROTTERDAMSE VASTGOEDWEEK MENSENMAKEN de STAD



Flexwerken, het wordt alleen maar interessanter. Oók na de coronacrisis, ziet directeur/eigenaar Jeordie Brouwer van Element Offices. ‘Juist na de coronacrisis. Door het thuiswerken zien werkgevers en werknemers het belang van een gastvrije en comfortabele kantooromgeving in. Onze jongste aanwinst, de Rotterdamse Wilhelminatoren is daar een mooi voorbeeld van.’

Element Offices startte ruim dertig jaar geleden met het aanbieden van kantoorruimtes aan ondernemers en zzp'ers. Deze speler van het eerste uur meent dat flexibiliteit op de kantorenmarkt de laatste jaren een enorme vlucht heeft genomen. Er is steeds meer vraag naar kortlopende huurcontracten en flexibele huurvormen zoals een kantoor voor één dag of een aanlandplek voor een dagdeel. ‘Dit is hét geheim van ondernemen voor ondernemers; je hoeft niet meer gelijk een volledige kantoorruimte te huren en zelf te investeren in een vergaderruimte, kantinefaciliteiten en receptiediensten. In onze businesscenters deel je al deze voorzieningen en kun je zelfs een ruimte delen met meerdere ondernemers.’

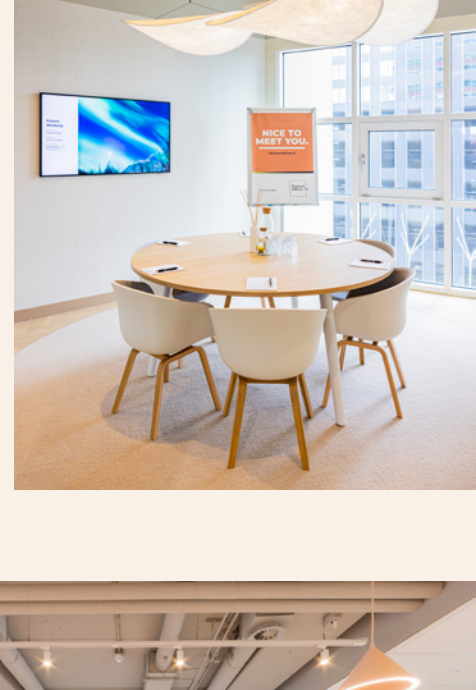
Tekst:  
Ingrid Spelt

## Afwisseling

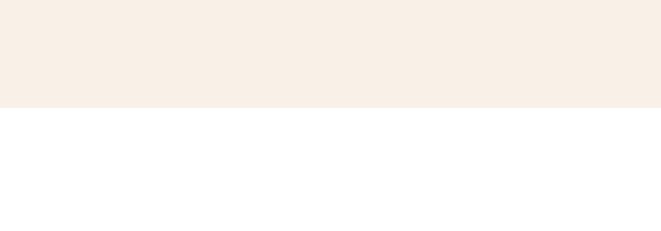
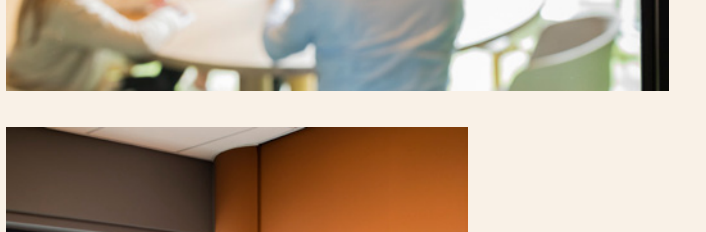
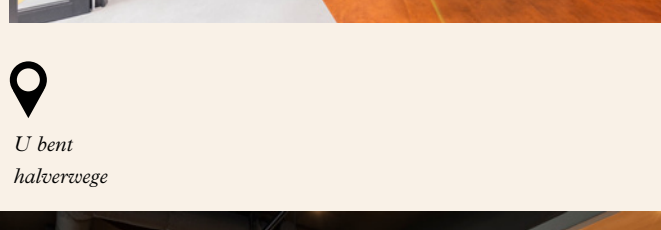
In de coronatijd hebben veel grote partijen de strategie met betrekking tot hun kantoorhuisvesting opnieuw onder de loep genomen, vervolgt Jeordie. ‘We hebben immers gezien dat je niet meer dagelijks naar kantoor hoeft te komen om je werk te kunnen doen. Technologische ontwikkelingen hebben het werken op afstand aanzienlijk vergemakkelijkt. Toch blijft de kantooromgeving een plek die verbindt. Veel werknemers vinden een dagje thuis werken wel leuk, maar de meesten willen uiteindelijk toch afwisseling in hun werkomgeving en onder de mensen zijn. Wij geven ze een reden om naar kantoor te komen; Element Offices maakt de werkplek leuker dan thuis.’

## Hotel voor bedrijven

Element Offices biedt alles wat een hotel heeft, behalve een bed, verklaart Jeordie. ‘Wie bij één van onze businesscenters binnenloopt, waant zich in eerste instantie in een hotellobby. Compleet met lounge, bar en biljart. Maar wij besteden ook veel aandacht aan het interieur van onze kantoren. Er wordt gewerkt met interieurthema's in verschillende stijlen, welke worden doorgevoerd tot aan geur- en geluidbeleving. Je werkt bij ons in een omgeving die motiveert, inspireert en creativiteit uitstraalt. Je omgeving bepaalt je mindset, dus ook je ideeën en resultaten.’



## ‘ELEMENT OFFICES BIEDT ALLES WAT EEN HOTEL HEeft, BEHALVE EEN BED’



Element Offices biedt naast een prettige kantoorruimte ook next level hospitality, bruisende community, exclusieve memberships, horeca op locatie, nieuwste IT-technologie, veilige toegankelijkheid en uiteraard een verscheidenheid aan kantoordiensten zoals een receptioniste, secretaresse of huismeester. Je kunt bij ons op elk moment van de dag aanwaaien en gebruik maken van al onze faciliteiten.’

## Ben je trots op de jongste aanwinst: de Rotterdamse Wilhelminatoren op de Kop van Zuid?

‘Jazeker. De Kop van Zuid is enorm in ontwikkeling en de Wilhelminatoren staat op een geweldige locatie. Als ik hier op kantoor zit dan moet ik bij de les blijven, want anders zit ik al snel te dagdromen. Je kijkt op de Erasmusbrug en ziet alle bootjes op de



Maas voorbijkomen. Het is ook fantastisch om te zien hoe de cruiseschepen aanmeren en alle toeristen van boord gaan. Of de watertaxi's die voorbij varen. Er gebeurt hier continu iets en dat is een unieke ervaring.’

## Kom je dan wel aan werken toe?

‘Uiteraard, maar je neemt tussendoor ook pauzes. Dan

draagt een mooie omgeving bij aan ontspanning en kun je weer opladen. De Kop van Zuid is een woon-, werk- en recreatielocatie geworden. Je kunt er alles vinden; het Luxor Theater, de bioscoop, Hotel New York, Cruise Terminal Rotterdam en het Nederlands Fotomuseum. De Wilhelminatoren is een hoogwaardige gestylde werklocatie met uitstekende faciliteiten. Je kunt zelfs gebruik maken van een gedeelde receptioniste. In het pand zijn veel plekjes gerealiseerd waar je koffie kunt drinken en andere ondernemers kunt ontmoeten. We bieden ook een community aan waarvoor we periodiek evenementen organiseren. Want verbinding is essentieel voor ondernemers. Binnen de community kunnen gebruikers elkaar nog makkelijker ontmoeten en zaken met elkaar doen. Dat wordt erg gewaardeerd. De Wilhelminatoren is een gewilde locatie, ruim zeventig procent is inmiddels verhuurd.’

## Wat betekent Rotterdam voor jou?

‘Rotterdam onderscheidt zich door zijn havengebied. Je ziet tegenwoordig een hele internationale vibe in de stad. In de Wilhelminatoren huren vooral buitenlandse partijen kantoorruimtes. Ze doen zaken in de haven op bijvoorbeeld transportgebied. Rotterdam is juist zo leuk omdat niet alles gecentreerd is op een plek. De havenstad geeft een Manhattan-gevoel als je op de Kop van Zuid loopt, en op andere plekken voelt het dorps aan. In Kralingen heb je weer van die leuke schattige eettentjes en winkeltjes. Dat maakt Rotterdam heel veelzijdig. Architectonisch wordt er in de havenstad ook echt mooi gebouwd. Allemaal kunstwerkjes op zich. Wat mij betreft mag er wél meer aandacht naar groen gaan. Je hebt groene zones nodig in een stad. Realiseer dat met daktuinen!’

## Wat kun jij als ondernemer aan Rotterdam toevoegen?

‘Als je duurzamer wilt zijn dan moet je ervoor zorgen dat de reisafstand tussen wonen en werken kleiner wordt. Dus moet je wonen, werken en winkelen combineren. En zo kun je ook optimaal gebruik maken van parkeren. Met Element Offices hoop ik daar aan bij te gaan dragen. Wonen is heel goed te realiseren boven een kantoorfunctie en horeca. Zo voorkom je ook dat een deel van de stad in de avonduren geen spookstad wordt als kantoormedewerkers naar huis gaan.’



Jeordie Brouwer  
directeur/eigenaar  
Element Offices

**Het kantoormoment van de dag:**  
Eerste kopje koffie  
**Beste restaurant:**  
Restaurant Mood  
**De lekkerste koffie:**  
Mevr. Kortekaas  
**Waar staat de stad voor in vier woorden:**  
Dynamiek, innovatief, warm, ondernemend

**Favo public space:**  
Kop van Zuid  
**Mooiste gebouw:**  
Wilhelminatoren, Rotterdam  
**Persoonlijke City secret:**  
Restaurant Tai Wu  
**Welke mensen maken echt verschil in Rotterdam:**  
Ons team in Rotterdam



# DIEPENHORST DE VOS EN PARTNERS

Onafhankelijk, betrokken, deskundig, daadkrachtig en integer.

BOUWMANAGEMENT  
VASTGOEDADVIES  
PLANONTWIKKELING  
HUISVESTINGSMANAGEMENT  
BOUWKOSTENADVIES  
INSTALLATIECONCEPTEN  
BOUWTECHNIEK



WIJ ZIJN TE VINDEN OP PRINSES ALEXIALAAN 6 | 2496 XA DEN HAAG | T 088 01 06 800 | [WWW.DVP.NL](http://WWW.DVP.NL)

# TAX TO THE MAX AND BEYOND, THE NEXT LEVEL

COLUMN



de ROTTERDAMSE VASTGOEDWEEK MENSENMAKEN de STAD 2023

**I**n een eerdere column heb ik onder de titel “Tax to the max and beyond” aandacht besteed aan de generieke renteaftrekbeperking in de vennootschapsbelasting. Deze regeling komt er kort gezegd op neer dat het saldo van rentelasten en -baten van een vennootschap/belastingplichtige voor zover dat meer dan 20% van de fiscale Ebitda (grofweg fiscaal resultaat met terugtelling rentelasten/baten en afschrijvingen) bedraagt niet (direct) aftrekbaar is. In mijn vorige column concludeerde ik dat daarmee in veel gevallen resultaten worden belast, die niet daadwerkelijk zijn gerealiseerd. Het effectieve vennootschapsbelastingtarief is daardoor in veel gevallen substantieel hoger dan het wettelijke tarief van maximaal 25,8%. Dat effect zal de afgelopen periode alleen maar zijn toegenomen door de recente substantiële rentestijgingen. Gelukkig was er in veel gevallen een “reddingsboei” namelijk tot een bedrag van €1.000.000 was de renteaftrek verzekerd ongeacht het feit dat 20% van de fiscale Ebitda resulteerde in een lagere renteaftrek. Deze €1.000.000 geldt per belastingplichtige waardoor het interessant is om ter vermijding van excessieve belastingheffing de portefeuille en daarmee de financieringslasten te spreiden over meerdere belastingplichtigen/vennootschappen. In de voorjaarsnota kondigt het kabinet nu aan dat zij spreiding van portefeuilles (ter vermijding van excessieve belastingheffing) niet gewenst vindt. Daarom heeft men besloten om de “reddingsboei” voor vennootschappen, die vastgoed verhuren aan derden geheel af te schaffen met ingang van 1 januari 2025. Dus niet voor €1.000.000 op concernniveau nog wel renteaftrek, hetgeen logischer zou zijn bij een doelstelling die is gericht op het tegengaan van spreiding, maar helemaal niets. Daarmee wordt een toch al zeer excessieve regeling nog excessiever en zal in voorkomende situaties zelfs qua winst kunnen worden gesproken van een onteigening daar waar het effectieve vennootschapsbelastingtarief boven de 100% uit komt. Het is kennelijk voor het huidige kabinet beleid om meer te belasten dan hetgeen er wordt verdiend. Box III is daarvan een duidelijk ander voorbeeld. Veel vastgoedbeleggers zullen de door de wetgever gestelde fictieve rendementen niet halen. De Hoge Raad heeft daarvoor in het verleden, toen het spaarders betrof, de doorgeslagen wetgever een halt toegeroepen. Veel box III vastgoedbeleggers hebben om niet geconfronteerd te worden met een belastingheffing die niet aansluit bij de werkelijk gerealiseerde rendementen de vlucht (er zullen ongetwijfeld Kamerleden zijn, die hier een misbruik in zullen zien om maar even aan te geven hoe ongenueanceerd de politiek erin zit) genomen naar de B.V. of B.V.-achtigen (open CV en open fonds voor gemene rekening). Dit in de gedachte dat je dan tenminste belasting betaald over rendement dat daadwerkelijk is gerealiseerd. Die gedachte zou wel eens een misvatting kunnen zijn nu het kabinet binnen de vennootschapsbelasting de winst nog meer op gekunstelde wijze probeert te verhogen. Het is in ieder geval duidelijk dat de vastgoedbelegger fiscaal nog meer in het verdomhoekje wordt gestopt. Het is de vraag of ook hier de wetgever uiteindelijk zal worden gestopt door de rechter omdat zij opnieuw doorgeslagen is met haar fiscale grensverkenningen. Het is triest en verontrustend om te moeten constateren dat de politiek niet in staat is of wil zijn om zelf kritisch te kijken of bepaalde regelingen niet te bezwaard

zijn. Ik zou zeggen het wordt tijd voor verkiezingen, want veel slechter dan dit kan het niet worden. Dan maar BBB in plaats van VVD want met gezond boerenverstand verdwijnen dit soort onrechtvaardige regelingen (in ieder geval de veel te onrechtvaardige Nederlandse uitwerking van deze Europese regelgeving) hopelijk snel in de fiscale geschiedenisboeken.

René Maat  
Belastingadviseur en  
partner Rechtsstaete Vastgoedadvocaten  
en Belastingadviseurs



U bent  
halverwege



# NVM BUSINESS-LID VAN VLIET LUIDT NOODKLOK: ROTTERDAM, STEL WERK WEER CENTRAAL



Steeds meer bedrijven in Rotterdam-Zuid komen in de knel door de oprukkende woningbouw, constateert John Zandbergen. De directeur van NVM Business-lid Van Vliet Bedrijfsmakelaars & Adviseurs heeft inmiddels veel bedrijven verplaatst naar Ridderkerk, Barendrecht en de Drechtsteden. Maar ook hier is nog amper plek. ‘We moeten oppassen dat we het verdienvermogen van de stad en het omliggende gebied niet ondermijnen.’

Met Van Vliet Bedrijfsmakelaars & Adviseurs, vanuit Ridderkerk actief in de driehoek Rotterdam-Zuid, Dordrecht en Gorinchem, gaat het meer dan goed. De regiomakelaar met veertien vastgoedadviseurs, taxateurs en beheerders verrichtte in 2022 maar liefst 223 verhuurdeals. In vierkante meters verhuurde Van Vliet zelfs de meeste bedrijfsruimten van alle regionale makelaars in Nederland. Daarmee belandde het NVM Business-lid op plek 2 in de jaarlijkse PropertyNL-ranglijst van regiomakelaars, zegt Zandbergen trots. ‘Onze positie danken we aan een groot netwerk en korte lijntjes naar gemeenten. Onze kracht is dat we overal weten wat er op de commercieel vastgoedmarkt gebeurt en daar vroeg op kunnen inspelen. Ook onze contacten met andere NVM Business-regiomakelaars en de inzichten uit NVM Business-deelneming Brainbay zijn onontbeerlijk. Nieuwbouw creëert beweging. Die is er nog wel, maar stagnatie dreigt.’

Beeld:  
Marcel Krijger

## Uitplaatsing bedrijven

De directeur wijst daarvoor op de stedelijke ontwikkeling van Rotterdam. ‘De laatste jaren komen hier steeds meer bedrijven voor wie in Rotterdam geen plek meer is. Zo hebben wij bedrijven in onze regio herplaatst die waren uitgekocht voor de bouw van het nieuwe Feyenoord-stadion, wat overigens niet eens doorgaat. Bedrijventerreinen in voormalige havengebieden worden voornamelijk bestemd voor woningbouw, bedrijven hebben het nakijken. Dat gebeurt in de Rijnhaven, Maashaven en de vraag is waar dit stopt. Via het erfpachtinstrument is het Havenbedrijf al bezig niet-havengerelateerde bedrijven uit de Waalhaven te duwen. Deze waaieren uit over de regio.’

## ‘BIJNA ALLE GRONDPOSITIES OP NIEUWE BEDRIJVENTERREINEN ZIJN AL UITGEGEVEN OF GERESEERVEERD’

Het gevolg is dat ook in en rond de Drechtsteden amper meer ruimte is voor nieuwe bedrijven. ‘Er zijn wel nieuwe bedrijventerreinen in de maak, maar bijna alle grondposities zijn al uitgegeven of gereserveerd. Zo is Kil 4 in Dordrecht - puur bestemd voor logistiek - in een recordtijd van een jaar uitverkocht én een jaar later grotendeels bebouwd en opgeleverd. Ook Nieuwland Parc tussen Alblasserdam en Papendrecht aan de A15 is volledig ingevuld. De herontwikkeling van het NedStaal-terrein in Alblasserdam van 28 hectare is eveneens bijna vergeven. Zelfde laken een pak met Nieuw Reijerwaard, het agrofood-logistiek bedrijventerrein van 96 hectare in Ridderkerk. Weliswaar trekt Rotterdam hier op met Ridderkerk en Barendrecht. Maar toch spreek ik veel ondernemers die met de handen in het haar zitten. Ze kunnen in deze regio niet groeien en verhuizen daarbuiten is geen optie. Als technische en productiebedrijven verder dan ca. 15 -20 kilometer verhuizen, verliezen ze simpelweg teveel van hun personeel.’

Door de focus van Rotterdam op woningbouw komt het bedrijfsleven op het tweede plan, constateert de Van Vliet-directeur.

‘Ik vind dit een zorgelijke ontwikkeling. Steden kunnen niet onbepaald bedrijven de stad uitduwen. Na de financiële crisis zijn bovendien veel kantoren getransformeerd naar woongebouwen. Rotterdam ondermijnt hiermee op middellange termijn het verdienvermogen van de stad. Het is jammer dat provincie en gemeenten wel gebiedsvisies, bestemmingsplannen en beleid maken, maar niet altijd weten wat er echt op de markt speelt. Ik pleit voor de oprichting van een werkgroep waarin overheden en markt elkaar kunnen informeren en vraag en aanbod beter met elkaar afstemmen. De vorige werkgroep van de Provincie Zuid-Holland is na corona helaas doodgebloed.’

## Combineer werk en wonen

Bestuurders zouden wat Zandbergen betreft een voorbeeld moeten nemen aan Thieu van de Wouw, tussen 1989 en 2005 burgemeester van Barendrecht. ‘Zijn stelling dat mensen willen werken waar ze wonen vormde het uitgangspunt van zijn beleid. Met de Vinex-opgave in zijn hand ging hij eerst op zoek naar ruimte voor bedrijven. Zodra hij plek had gevonden voor vier bedrijventerreinen begon hij met de bouw van de Vinexwijk. Het resultaat is Carnisselande/Portland, met ca. 22.000 inwoners en veel bedrijvigheid eigenlijk een stad op zichzelf. Van de Wouw, met stedenbouw in zijn portefeuille, zocht dus altijd de combinatie tussen wonen en werken.’

Wat raadt hij de Maasstad aan te doen? ‘Rotterdam gaat 6.000 woningen rond de geplande Kuip-locatie realiseren. Nu de streep door het voetbalstadion gaat, kan de stad hier het beste een mooie combinatie van wonen en werken maken. Ook moet ik denken aan een recente studiereis met veertig regionale makelaars - vooral NVM Business-leden - naar Tokio. De Japanse hoofdstad is de exponent van een verdichte wolkenkrabberstad. Auto's worden daar niet op straat geparkeerd. Het parkeren vindt plaats in boxen, gebouwen en huizen. Als ik dat vertaal naar Rotterdam kunnen we - zonder teveel op Tokio te willen lijken - het centrum nog veel meer verdichten. We kunnen zo veel meer inwoners en bedrijven kwijt, zodat we de groene gebieden niet hoeven op te offeren.’

## ‘POKEMON OPENT EEN EUROPESE PRODUCTIELOCATIE IN ALBLASSERDAM’

### Pokemon

Niettemin slaagt Van Vliet Bedrijfsmakelaars & Adviseurs er nog steeds in nieuwe bedrijven naar de regio te halen.

‘Dat gebeurt in nauwe samenwerking met de Drechtsteden, die actief lobbyen om internationale productiebedrijven naar de regio te halen. Recent hebben we een mooi succes geboekt. Nintendo-dochter Pokemon produceert nu nog alleen kaarten in Japan en de VS. Vanwege logistieke problemen en uitbreiding komt er een Europese productielocatie en wel in Alblasserdam. De fabriek van 8.000 m<sup>2</sup> komt naast hun recent in gebruik genomen logistieke complex van 4.500 m<sup>2</sup>. Van Vliet Bedrijfsmakelaars heeft hier een grote rol bij gespeeld. Wij waren in gesprek met Pokemon, omdat het dringend een nieuwbouwllocatie zocht. Ik heb in samenwerking met Menno Bijmagne van Deal Drechtsteden het verzoek van Pokemon aan de gemeente voorgelegd en gevraagd hoe we dit gezamenlijk konden oplossen. Ook hebben we afspraken met Stedin gemaakt zodat Pokemon verzekerd is van voldoende elektriciteit.’

### Circulair bedrijventerrein

Ook blij is Zandbergen met de ontwikkeling van bedrijvenpark Ambachtsezoom langs de A16 in Hendrik-Ido-Ambacht. ‘Dit wordt het eerste volledig circulaire en energieneutrale bedrijventerrein van Nederland. Het is puur bestemd voor ondernemingen die duurzaamheid tot hun missie hebben gemaakt. Juist in de Rijnmond-regio die zwaar leunt op fossiele energie is daar grote animo voor. Wij merken die veranderende vraag ook. Zo helpt Van Vliet een ontwikkelaar van batterijparken aan geschikte locaties. Dankzij batterijparken kunnen bedrijven meer zonne- en windmolenparken aanleggen. Nu de economie afkoelt zouden bedrijven zich minder kunnen focussen op groei en meer inzetten op vergroening van hun bedrijfsvoering.’

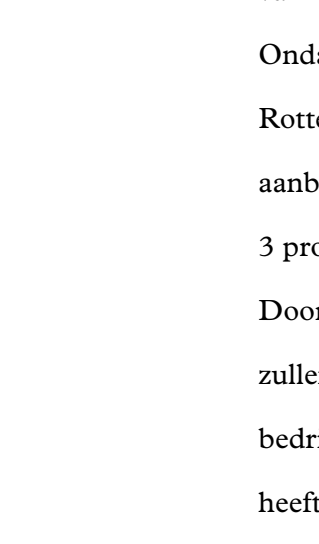
## ‘WONINGBOUW MOET ALTIJD GEPAARD GAAN MET DE BOUW VAN BEDRIJVENLOCATIES’

### Reshoring

Dit laat onverlet dat de bedrijfsruimtemarkt zich moet opmaken voor een groeispurt, benadrukt Zandbergen. ‘Door corona en de Suezkanaalblokkade zijn bedrijven ervan doordrongen hoe kwetsbaar de mondiale supply chain is. Bedrijven willen nu meer voorraden in Europa aanhouden; just-in-time logistics is te risicovol gebleken. Ook verplaatsen steeds meer bedrijven de hoogwaardige productie deels van Azië naar Europa; outsourcing heeft plaatsgemaakt voor reshoring. De druk op de bedrijfsruimtemarkt zie ik dan ook aanhouden. Reshoring is echter alleen rendabel als de productielocatie geautomatiseerd en/of gerobotiseerd is. Bedrijven zijn dan ook op zoek naar geschikte bouwlocaties. Een voorbeeld is Van Beest die zijn Green Pin-hijsmiddelen sinds een aantal jaren grotendeels in een geheel vernieuwde fabriek in Sliedrecht in plaats van China maakt.’

Ondanks de stilte op de beleggingsmarkt, verwacht hij in regio Rotterdam dan ook geen forse prijsdalingen. ‘Ook nu blijft het aanbod schaars. Natuurlijk waren de aanvangsrendementen tot 3 procent voor toplogistiek in Zuid-Nederland niet realistisch.

Door de hoge rente en de overdrachtsbelasting van 10,4 procent zullen die prijzen dalen en de yields stijgen. Over de prijs van bedrijfsruimte in regio Rotterdam maak ik me geen zorgen. Die heeft tussen 2008 en 2018 praktisch stilgestaan. De prijsexplosie tussen 2019 en 2022 zie ik als een inhaalslag. In een overspannen markt is er te weinig prijsverschil tussen goed en slecht vastgoed. Dat wordt nu groter, wat alleen maar gezond is.’



John Zandbergen  
Van Vliet Bedrijfsmakelaars

**Werk! als:**  
Meewerkend voorman in een regionaal sterk bedijfsmakelaarskantoor

**Vaakal bezig met:**  
Makelen, advies, taxaties en beleggingen

**Wil bereiken:**  
Van meerwaarde zijn voor tevreden opdrachtgevers

**Over 10 jaar:**  
Hoop ik het stokje van een mooi bedijfsmakelaarskantoor door te geven aan de nieuwe generatie

**Het kantoormoment van de dag:**  
Start van de dag met het eerste kopje koffie

**Beste restaurant:**  
‘t Waaltje

**De lekkerste koffie:**  
Man met Brill Koffie in de Hofbogen

**Waar staat de stad voor in vier woorden:**  
‘Niet lullen, maar poetsen’

**Favo public space:**  
Kop van Zuid

**Favoriete winkel:**  
Cavallaro op de Meent

**Mooiste gebouw:**  
Schielandshuis

**Mooiste straat:**  
Witte de With

**Persoonlijke City secret:**  
De Tuin aan de Kralingse Plas

**Eerste herinnering aan Rotterdam:**  
Studietijd

**Welke mensen maken echt verschil in Rotterdam:**  
De ondernemers

**Welke innovatie werkt in Rotterdam:**  
Rotterdam Innovative Ecosystem

**Welke buurt is echt in opkomst:**

Gebied rond Katendrecht, Rijnhaven/ Maashaven

**Wat gaat echt goed in de stad:**  
Stedenbouwkundige ontwikkeling met fraaie architectuur

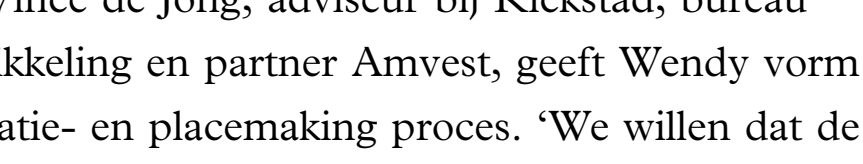
**En wat moet echt beter:**  
Meer ruimte voor bedrijven, door woningontwikkeling wordt het bedrijfsleven de stad uitgedruwd

**Wat mag nooit weg of veranderd worden:**  
De Kuip, maar dan wel gemoderniseerd!

**Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:**  
Veerhaven, met uitzicht over het water en de stad

**Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:**  
Op de racefiets langs de Rotterdamse havens

# DE KAAI: GEBIEDSTRANSFORMATIE SAMEN MET FEIJENOORDERS NAAR ONVERVALST STUKJE ROTTERDAM



Bob van Hasselt, Wendy Poppelaars & Vince de Jong

Op de plek waar 130 jaar een margarinefabriek heeft gestaan, letterlijk op de Kop van Feijenoord, gaan binnenkort de hekken open. VORM en ontwikkelpartner Amvest hebben het terrein aangekocht en ontwikkelen hier zo'n 1.000 woningen plus commercieel en maatschappelijk vastgoed. De bewoners van Feijenoord hebben nadrukkelijk een stem in de planvorming rondom De Kaai, zegt Wendy Poppelaars, ontwikkelaar bij VORM. Samen met Bob van Hasselt, gebiedsgericht projectmanager van de gemeente Rotterdam, Vince de Jong, adviseur bij Kickstad, bureau voor duurzame stadsontwikkeling en partner Amvest, geeft Wendy vorm aan een bijzonder participatie- en placemaking proces. 'We willen dat de buurt deze plek omarmt en zich gehoord voelt.'

## Wat kun je vertellen over de locatie van De Kaai?

Wendy Poppelaars: 'De locatie ligt prachtig aan de Maas, met de Boompjes en het Noordereiland als overburen. Als fabrieksterrein was het volledig afgesloten voor de buurt. We gaan hier een onvervalst stukje Rotterdam van maken. Er komt met name woningbouw. Het allermooiste voor de stad is dat we de kade toegankelijk gaan maken, die is straks voor iedereen. Op en aan de kade liggen veel kansen voor recreatie, groen en voorzieningen. Een prettige verblijfsplek die aansluit bij de behoefte van de omwonenden, maar die ook mensen uit de rest van de stad trekt.'

Tekst: Anne Luijten  
Beeld: Marcel Krijger

## Hoe past deze gebiedstransformatie in de visie van de gemeente Rotterdam?

Bob van Hasselt: 'Voor de gemeente is het fantastisch dat we deze plek kunnen aanhechten aan de wijk Feijenoord en transformeren naar een woon-werkgebied. Dat past naadloos in onze visie. Feijenoord valt onder het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ), wat betekent dat we extra aandacht hebben voor de bewoners in Zuid. Deze wijken krijgen meegroeikansen in nieuwe ontwikkelingen. Feijenoord bestaat voor 90% uit sociale huur en er zijn veel bewoners die een stap willen maken, maar dan wel het liefst in de eigen woonomgeving. De stad heeft bovendien een grote woningbouwopgave, dus de extra woningen die we hier toevoegen zijn zeer welkom. Samen met VORM en Amvest werken we aan een passend programma, met een sociaal oog, waarbij 60% van het programma onder betaalbaar valt, met vooral middenhuur, en voorrang voor Feijenoorders. Het is een onontdekte plek in de stad, maar het is slechts 10 minuten doortrappen vanaf de Blaak. De beweging naar het doortrekken van het centrum van de noordoever naar Zuid is natuurlijk al ingezet met de Erasmusbrug en de Kop van Zuid, maar inmiddels ook steeds breder ook naar Katendrecht, Rijnhaven en Feijenoord City. De Kop van Feijenoord ligt daar precies tussenin.'



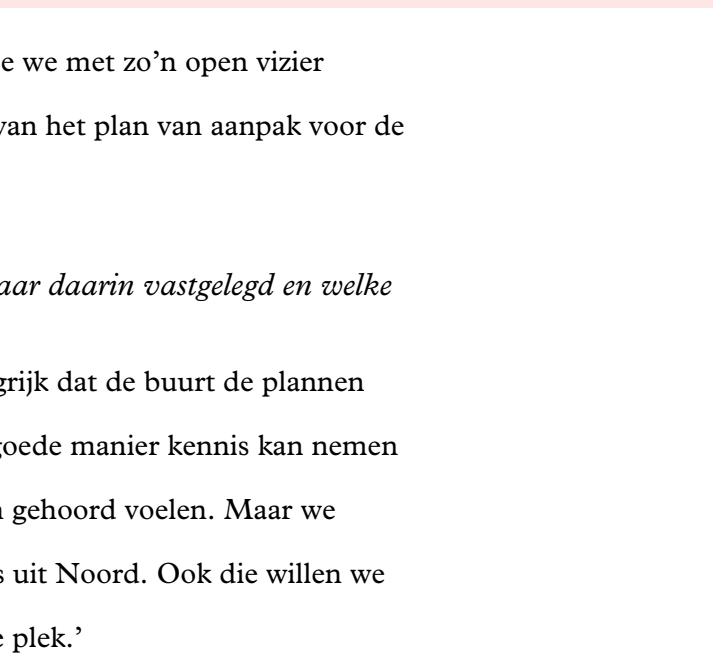
## 'DE INPUT DIE WE MET OPEN VIZIER HEBBEN OPGEHAALD VORMT DE BASIS VOOR DE PARTICIPATIE'

### Participatie als strategie

Vince jij bent vanuit Kickstad door VORM en Amvest gevraagd om de participatie en placemaking te begeleiden. Hoe vul je dat precies in?

Vince de Jong: 'Wij helpen projectontwikkelaars, corporaties en gemeenten met het maken van toekomstbestendige en gedragen plannen. Participatie is daarin een inherent onderdeel. Het is meer dan procesbegeleiding alleen. Participatie heeft ook een strategische component in de gebiedsontwikkeling. We worden door de initiatiefnemer gevraagd om alle stakeholders bij het proces te betrekken. Wat VORM en Amvest hier heel goed hebben gedaan is ons in een vroeg stadium inschakelen, waardoor we echt vanaf de voorkant gezamenlijk konden beginnen. Je begint dan te inventariseren wat voor plek het is. Wat de context is waar het projectgebied zich in bevindt? Wat leeft hier, wat zijn de zorgen, hoe voelen mensen zich verbonden? De volgende stap is het zoeken naar manieren waarop de plek aansluiting zou vinden bij de behoeftes die er zijn. We doen workshops, benoemen dromen, doelen en kaders, en, heel belangrijk, we gaan ook gelijk de wijk in. Je onderzoekt wie de actieve mensen zijn, we spreken mensen aan bij de supermarkt. De input die we met zo'n open vizier hebben opgehaald vormt de basis van het plan van aanpak voor de participatie.'

### 'SAMEN MET VORM EN AMVEST WERKT DE GEMEENTE AAN EEN PASSEND PROGRAMMA, MET EEN SOCIAAL OOG'



**Bob van Hasselt**  
Projectmanager Kop van Feijenoord  
Gemeente Rotterdam

- Favoriete winkel:** The Good People, Rotterdamse krachtige ondernemer
- Mooiste gebouw:** Entrepot gebouw
- Persoonlijke City secret:** Punt van de Plekstraat, prachtig uitzicht op een Rotterdam van een perspectief
- Eerste herinnering aan Rotterdam:** De nieuwe Binnenweg
- Welke mensen maken echt verschil in Rotterdam:** De Kinderwijkraad van Feijenoord. Zij zijn de toekomst
- Welke innovatie werkt in Rotterdam:** Te veel om op te noemen, deelmobiliteit, koopwoningen op water, leefbare stad met hoogbouw
- Welke buurt is echt in opkomst:** Feijenoord natuurlijk!
- Wat gaat echt goed in de stad:** Durven te experimenteren
- En wat moet echt beter:** Meer kansen gelijkheid
- Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:** Wandelen of hardlopen langs de Maas

### Welke doelen hebben jullie met elkaar daarin vastgelegd en welke behoeftes leven er in de buurt?

Wendy: 'We vinden het heel belangrijk dat de buurt de plannen omarmt, dat de bewoners op een goede manier kennis kan nemen van de plannen en zich daar ook in gehoord voelen. Maar we richten ons ook op Rotterdammers uit Noord. Ook die willen we graag kennis laten maken met deze plek.'

Vince: 'Een belangrijke doelstelling is begrip creëren voor elkaars standpunten en daarmee het bouwen aan vertrouwen. Het is een lange termijn commitment dat je uitspreekt naar elkaar. In het proces met de ontwerpers en gemeente kan de kennis en kunde vanuit de omgeving direct worden meegenomen in de planvorming. We horen uit de buurt met name dat het voor jongeren lastig is om een woning te vinden, maar ook om verdere activiteiten te doen, zoals sporten. Het is daarom heel belangrijk om van de kade straks een plek te maken waar ook Feijenoorders graag willen zijn. Er is ook behoefte aan voorzieningen, zoals een bakker, horeca of ambachtelijke bedrijfjes, en er is een duidelijke behoefte aan ontmoeting.'

### Wendy: 'Er is bij bewoners veel behoefte aan vergroening want die is er nu nauwelijks. Er komt straks ook openbare ruimte in het plan, we kijken hoe die ook vanuit een landschappelijk oogpunt kan worden ontworpen.'

### Verbinding leggen

Behalve participatie zijn jullie ook bezig met placemaking, de invulling van de tijdelijke fase om mensen alvast kennis te laten maken met de locatie. In welke fase zitten jullie nu?

Wendy: 'Wat betreft de planvorming zijn we nu samen met de gemeente druk bezig met het bestemmingsplan en stedenbouwkundig plan.'

Vince: 'We staan daarbij aan de vooravond van de fase van placemaking, want een van de doelstellingen was om te zorgen dat er vanaf dag 1 kwaliteit kan worden toegevoegd voor de omgeving. Een voorbeeld daarvan is het kick-off evenement dat we in februari hebben georganiseerd waarbij symbolisch de poorten zijn geopend. Daar kwamen wel 500 mensen op af. Nu kunnen mensen een rondleiding door de fabriek boeken, zo doen we al in deze beginfase kleine interventies om mensen kennis te laten maken met het terrein. De tijdelijke fase is een prachtige periode om een verbinding te leggen tussen 'nieuwe' mensen en mensen uit de buurt, om samen te bouwen aan een community. Het doel is ook om te zorgen dat de tijdelijke activiteiten straks aansluiting bij wat er gerealiseerd gaat worden.'

### Wat is voor VORM en Amvest de meerwaarde van zo'n zorgvuldig participatie- en placemakingtraject?

Wendy: 'Als ontwikkelaar wil je dat mensen naar je gebied komen en uiteindelijk natuurlijk woningen kopen of huren, maar vooral dat het een heel goed stuk stad wordt. Als je goed nadenkt over wat je aan het ontwikkelen bent en waarde en kwaliteit wilt toevoegen voor de buurt, dan wordt je plan daar uiteindelijk beter van, grondiger. Ik vind het ook juist heel leuk om het met en voor de buurt op te pakken en met de bewoners in gesprek te gaan. Dat is een houding die je hebt als ontwikkelaar. Met de placemaking willen Amvest en VORM ook bereiken dat we nu al huurders vinden die straks wellicht meegaan naar de commerciële ruimtes.'



## 'WE VINDEN HET HEEL BELANGRIJK DAT DE BUURT DE PLANNEN OMARMT'

### Vertrouwen winnen

Herken jij Bob, dit soort processen ook vanuit andere ontwikkelingen in de stad?

Bob: 'Het is keer op keer maatwerk. Ieder gebied heeft een eigen identiteit, met problemen en kansen. Wat Wendy en Vince hier heel goed doen is dat ze heel goed luisteren. Vince is gelijk het gebied ingedoken. Ze laten zich echt onderdompelen in wat er speelt in de wijk. Het is in deze wijken best moeilijk om het vertrouwen te winnen van de bewoners en daadwerkelijk in gesprek te gaan. Het is echt een compliment dat dit hier goed is gelukt.'

### Wendy, jij wilt hier een onvervalst stukje Rotterdam van maken, wanneer is dat voor jullie bereikt?

Wendy: 'Rotterdam is een stad waar iedereen graag is, mensen van allerlei pluimages, en dat zie je terug in hoe we het hier hebben aangepakt. In Rotterdam is iedereen welkom. En Rotterdam is ook gewoon de mouwen opstropen en met elkaar aan de slag, een nuchtere houding.'

Bob: 'Ik denk dat het geslaagd is als de stad, maar vooral ook de Feijenoorders zich herkennen in deze plek. Dat mensen het zien als onderdeel van hun wijk en daar trots op zijn. Je ziet dat er veel trots leeft op het eiland Feijenoord, ik hoop dat mensen De Kaai gaan zien als stukje Feijenoord.'

Vince: 'Ik hoop dat de plek die nu wordt gecreëerd een plek van verbinding wordt, een plek waar oude en nieuwe Feijenoorders samenkomen, op de kade, voor het werk en de voorzieningen, of juist omdat ze er met elkaar wonen. Dat zou echt fantastisch zijn.'

### 'ALS ONTWIKKELAAR WIL JE VOORAL DAT HET EEN GOED STUK STAD WORDT'



**Wendy Poppelaars**  
Projectontwikkelaar VORM

- Favoriete winkel:** Ik shop bijna alles online
- Mooiste gebouw:** Het Wereldmuseum
- Eerste herinnering aan Rotterdam:** Good old Tropicana
- Welke mensen maken echt verschil in Rotterdam:** Alle basisschoolleerkrachten van Rotterdam, daar zitten echt sterren tussen
- Welke innovatie werkt in Rotterdam:** Er wordt goed aan de weg getimmerd om deelmobiliteit ruim in te zetten
- Welke buurt is echt in opkomst:** Feijenoord natuurlijk!
- Wat gaat echt goed in de stad:** Vooral de mentaliteit: gewoon doorpakken, proberen mag, ruimte geven aan nieuwe initiatieven
- En wat moet echt beter:** Verkeer: veel te veel auto's die tijdens de spits nog stilstaan ook
- Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:** Hardlopen in het Kralingsbos
- Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:** Dat wordt straks natuurlijk De Groene Golf op Zuid



# PROVADA

THE REAL ESTATE MEETING POINT



## BEDANKT VOOR JULLIE KOMST!

Volgend jaar zijn we er weer op  
11 | 12 | 13 JUNI 2024  
RAI AMSTERDAM

