

OURS (OPEN URBAN REAL ESTATE SOCIETY)

RICK VAN DER VEEN, *eigenaar*

‘WE WILLEN DE SOCIALE ONGELIJKHEID IN NEDERLAND OPHEFFEN’

Een vastgoedvisie waar iedereen in de samenleving ‘rijker’ van wordt. Dat kan! Urban Rentmeester **Rick van der Veen** zet zich daar met zijn bedrijf **OURS** voor in. ‘Het is tijd voor open vastgoeddenken waarin we real estate als een service en netwerk gaan zien. Hierin fungeren OURS-gebouwen als een origami: betekenisvol, in symbiose met de natuur en aanpasbaar.’



‘DOOR MET ELKAAR TE PRATEN BOEK JE RESULTAAT EN VIND JE EEN GEMEENSCHAPPELIJKE DELER’

Kennis van verschillende disciplines maakt Rick van der Veen een Urban Rentmeester van vastgoed die moeiteloos kan schakelen en verbinden. Hij studeerde HBO-Bouwkunde en bekwaamde zich erna in de masterstudies Vastgoed aan de Rijksuniversiteit Groningen en Architectuur aan de TU Eindhoven. Na uiteenlopende projecten bij toonaangevende ontwikkelaars richtte Van der Veen zes jaar geleden OURS (Open Urban Real Estate Society) op. ‘Omdat ik meerdere disciplines beheers is dat een grote plus in het ontwikkelen van projecten. Door deze brede achtergrond is het makkelijker om de belangen van partijen goed in te schatten en mensen uit te dagen, zodat we de juiste koers blijven varen.’

OURS voelt zich thuis in het multidisciplinair ontwikkelproces en heeft ruime ervaring in het managen van alle facetten in het proces voor zowel publieke als private partijen. ‘Het is een complex proces waarin veel belangen bij elkaar komen. OURS weet draagvlak te creëren voor de plannen met als doel een gezonde leefwereld te ontwikkelen. Dan moet je denken aan grote ontwikkelingen in binnenstedelijke gebieden tot en met een miljoen vierkante meter. Dat is een specifiek vakgebied: ontwikkelen vergt kennis, kunde en inzet.’

In de rol als Urban Rentmeester is OURS verantwoordelijk voor het totale projectontwikkelingsproces en vangt het team de opdracht aan met een haalbaarheidsonderzoek waarin de voornaamste risico’s in beeld worden gebracht. ‘Samen met de opdrachtgever bepalen we het meest passende scenario. Vervolgens treedt OURS op als plaatsvervangende opdrachtgever en stuurt het gehele proces aan vanuit onze visie, deskundigheid en ons netwerk. Dit doen wij op interim basis en als gedelegeerd ontwikkelaar.’

WAT LEVERT ‘OPEN VASTGOED DENKEN’ OP VOOR DE SAMENLEVING?

‘Je moet real estate zien als een service en netwerk; ofwel het ontwikkelen van gezonde gebouwen

voor en van de stad in symbiose met de natuur. In het verleden zijn gebouwen ontwikkeld waarvan de technische, economische en hypothecaire levensduur niet op elkaar aansluiten. Dat zie je met name terug in de kantorenmark. Dan heb je een mismatch en komen gebouwen leeg te staan. Daar heeft niemand baat bij. Je moet zorgen dat gebouwen aanpasbaar zijn waardoor er op de langere termijn in de binnenstedelijke gebieden geen leegstand is. Als je in het voortraject rekening houdt met verandering gaan herontwikkelingen in de volgende cyclus veel sneller. Om dit op voorhand te kunnen realiseren heb je alle partijen nodig. Doe je dit niet dan bouw je uiteindelijk voor leegstand. Je kunt er gewoon niet langer omheen dat gebouwen aanpasbaar moeten zijn voor wonen, winkelen en werken, zodat ze blijven aansluiten bij de behoefte. Dat kost tijd, en het proces is al ingewikkeld, maar dat wil niet zeggen dat je het dan maar niet moet doen. Je moet leren om elkaars belangen te begrijpen en met elkaar in gesprek gaan. Wat heeft het project nodig is de hamvraag. OURS-gebouwen zijn als origami betekenisvol, in symbiose met de natuur en aanpasbaar. Een goed voorbeeld is de realisatie van een appartementenhotel in een badplaats. Ongeveer drie van de twaalf maanden worden twee hotelkamers samengevoegd tot een appartement door middel van een schuifwand en kan het verhuurd worden voor shortstay. Zo verdient je ook buiten het seizoen en staat het niet leeg.’

JE NOEMT JEZELF ‘URBAN RENTMEESTER’ EN GEEN ONTWIKKELAAR. WAAROM?

‘Eigenlijk beheer je de ruimte, een gebouw neerzetten is te eenzijdig. Ik zorg ervoor dat een ruimte kan verkleuren in functie. Als je dat goed doet zijn toekomstige transformaties minder ingrijpend en zijn de nadelige invloeden op de natuur minder groot. Echter zie je dat partijen zich veelal vasthouden aan zekerheden in het vastgoedproces waardoor dit moeilijker tot stand komt. Doe je het op mijn manier, dan vraagt het



RICK VAN DER VEEN
Urban Rentmeester OURS
(Open Urban Real Estate Society)

VOORAL BEZIG MET:
Gebouwen en binnenstedelijke gebieden

WIL BEREIKEN:
Kwalitatief hoogwaardige leefomgevingen creëren

NIET VERGETEN:
Staat op mijn to do lijst
ONMISBAAR:
Mijn telefoon, zowel zakelijk als privé
BELANGRIJKSTE PERSOON/ PERSONEN:
Thuisfront
AANVAARDEN:
Dingen waar je geen invloed op hebt



VERANDEREN:

Indien nodig

DURVEN:

En doen!

VRIJE TIJD:

Hardlopen en wielrennen

ZAKELIJKE TERUGBLIK 2024

MOOIESTE MOMENT:

Onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Campus At the Park

BESTE ZAKENBOEK:

Architect as Developer van Jonathan Barnett en John Portman

HET MEEST GELEERD VAN:

Architect Peter Zumthor en ondernemer Ricardo Semler

PERSOONLIJKE TERUGBLIK 2024

WELK CIJFER GEEF JE 2024:

10

SPORTIEVE HOOGTEPUNT:

Voor eerst meegedaan aan een triathlon en dat smaakt naar meer

BESTE BOEK:

De kunst van het ongelukkig zijn van Dirk De Wachter

VAKANTIE:

Dit jaar gereisd door Borneo. De natuur is daar adembenemend.

We moeten daar zuinig op zijn

GELUK:

Mijn verloving

ZAKELIJKE VOORUITBLIK VOOR 2025

WAT IS JE GROOTSTE

UITDAGING:

Projecten betaalbaar houden

PERSOONLIJKE VOORUITBLIK VOOR 2025

WAT GA JE ANDERS DOEN IN 2025:

Iets meer tijd in mijn privéleven stoppen

WAAR VERHEUG JE JE OP:

Een zomer vol kitesurfen

WAAR GA JE MEER TIJD AAN BESTEDEN:

Grote uitdagingen op sportgebied



‘ALLE RECENT GETROFFEN WONINGMAATREGELEN ZULLEN NIET TOT HET GEWENSTE EFFECT LEIDEN’

proces meer investering en flexibiliteit van alle partijen aan de voorkant, maar uiteindelijk loont dat!’

JE GELOOFT IN GROEI DOOR HET CREËREN VAN STERKE NETWERKEN WAARIN HET GEZAMENLIJK BELANG CENTRAAL STAAT.

‘Bij elk project moet je de juiste mensen en expertise bij elkaar zoeken en dan heb je als gebiedsontwikkelaar een groot netwerk nodig. Om een levendig gebied te kunnen maken en behouden, zul je constant moeten netwerken om iets voor elkaar te boksen. Ook met de omwonenden en gebruikers.’

HEB JE EEN GOED VOORBEELD?

‘In Rijswijk realiseert OURS met andere partijen negentienhonderd woningen met commerciële functies in een natuurinclusieve omgeving. Het project ‘Campus At the Park’ voldoet aan klimaatadaptief bouwen; er komt circa dertig procent minder verharding met een enorme biodiversiteit en een wateropvang. In elk project moet je kijken welke ambities reëel zijn: het is niet een op een te kopiëren. Zo hebben we hier de gemeente gevraagd om een toetsende rol op zich te nemen. En dat vraagt een andere positie van partijen. Mensen moeten bereid zijn om te kijken wat een project nodig heeft en de urgentie van de opgave voelen. Door een goede gebiedsvisie te maken, is draagvlak creëren makkelijker.’

OURS WIL DE SOCIALE ONGELIJKHEID IN NEDERLAND OPHEFFEN EN IEDEREEN TOEGANG GEVEN TOT EEN GEZONDE FYSIEKE LEEFOMGEVING. HOE?

‘De kloof tussen rijk en arm wordt steeds groter: bezit loont meer dan werken. Wij willen de sociale ongelijkheid in Nederland opheffen en iedereen toegang geven tot een gezonde fysieke leefomgeving. Als Rentmeester in stedelijke omgevingen zien wij hier de grootste uitdaging en oplossing in voor het welzijn van en voor de samenleving. Van de samenleving omdat OURS de mogelijkheden onderzoekt om met variabele bedragen financieel mee te participeren. Voor de samenleving door gezonde gebouwen te realiseren

die voldoen aan de ruimtelijke behoefte op basis van een open programma. Een programma waarin gebouwen eenvoudig aanpasbaar zijn naar een andere functie zoals wonen, winkelen en werken.’

HET KLINT MOOI, MAAR NIET MAKKELIJK.

‘Het vak van gebiedsontwikkelaar wordt sowieso steeds complexer. Dat wil niet zeggen dat je ambities aan de kant moet schuiven. Door met elkaar te praten en visies uit te leggen, boek je resultaat en vind je een gemeenschappelijke deler. Zo kom je tot een gebiedsconcept die aansluit bij de behoefte. En je kunt pas dingen uitleggen als je als ontwikkelaar de materie begrijpt en je in kunt leven in alle partijen. Dat is de sleutel tot succes en snelheid.’

MINISTER MONA KEIJZER ZET DRUK OP DE WONINGBOUWAGENDA. GELOOF JE DAAR NOG IN?

‘Alle recent getroffen woningmaatregelen zullen niet tot het gewenste effect leiden. Er zal bijgestuurd moeten worden om de beoogde woningproductie te halen en het vertrouwen van internationale investeerders terug te winnen. Je ziet dat de woningmarkt maatschappelijk hoog op de politieke agenda staat, maar dat de woningproductie achterblijft. Daarnaast zouden partijen zich moeten afvragen tot hoever je ambities wilt laten zegevieren als je kijkt naar de haalbaarheid van het realiseren van woningen. In ambities kun je niet wonen. Je moet focus aanbrengen en je afvragen wat nu écht belangrijk is.’

WAT IS JOUW DRIVE IN ZO’N GEkomplICEERDE MARKT?

‘Hoe complexer een project hoe aantrekkelijker. Ik vind het een uitdaging om met een team projecten en een hoogwaardige leefomgeving te realiseren. Het is fantastisch om met elkaar de successen te vieren. Werken aan grote projecten geeft mij veel energie. Ik ben voorstander van een prijs voor het beste ontwikkelteam, dan kunnen we de prijs van vastgoedman of -vrouw van het jaar afschaffen. Niemand doet het alleen! Het is mooi om iets met elkaar te realiseren waarvan een ander denkt: zó dat is gaaf.’