

ACHTERGROND PROVADA

PERSOONLIJK & ZAKELIJK / VAKBEURS / VASTGOEDMARKT

Rudy Stroink op dreef tijdens Collegetour Vastgoedmarkt

Rudy Stroink is nog altijd een publiekstrekker, zo bleek tijdens de collegetour die Vastgoedmarkt tijdens de Provada organiseerde met de TCN-oprichter.



Mels Dees, hoofdredacteur van Vastgoedmarkt, interviewde tijdens de Collegetour Rudy Stroink en er was veel interactie met het publiek. FOTO: PETER TEMPELMAN

AMSTERDAM - Niet alleen veel alumni van de Amsterdam School of Real Estate en andere jonge vastgoedprofessionals maar ook genoeg 'oude rotten' luisterden geboeid naar de kwinkslagen, inspirerende woorden en milde provocaties van Stroink. Zo maakte 'het geweten van de vastgoedsector' zich kwaad over het 'nee' van de Neprom tegen Wonen 4.0, het plan van Aedes, NVM, Woonbond en VEH om de woningmarkt rigoureus te hervormen. 'Daarover vind ik me vreselijk op. Toen ik nog bestuurslid van die club was, heb ik wel eens voorgesteld om de naam van Neprom in Japrom te veranderen', zei hij tegen interviewer Mels Dees, hoofdredacteur/uitgever van Vastgoedmarkt. Van Stroink moet de oude garde ('dus ik ook') het veld ruimen voor de jonge generatie. 'Wij zijn niet meer in staat de noodzakelijke producten voor de nieuwe tijd te leveren. Dat moeten we overlaten aan het jonge en creatieve talent.' Zelf heeft hij zijn politieke aspiraties nog niet laten varen. 'Als Alexander Pechtold mij na 12 september vraagt als minister van Ruimtelijke Ordening, zeg ik daar geen nee tegen.'



COLUMN MARKT

Ruud de Wit,
adviseur Vastgoedmarkt

Provada 2012 is als Dansen op de vulkaan

'Je moet je het schompes werken en je doet het maar waarvoor? het kan elk moment gebeurd zijn maar ze gaan nog even door nog dichterbij de afgrond nog dichterbij op het vuur en het wordt alleen maar erger met het uur...'

Dit is het eerste couplet van een van de betere nummers van de populaire Amsterdamse groep De Dijk: Dansen op de vulkaan. Bijzonder hoogleraar Woningmarkt van de Amsterdam School of Real Estate (ASRE), Johan Conijn, gebruikte dezelfde titel in 2006 voor zijn oratie over het disfunctioneren van de Nederlandse woningmarkt. Vastgoedmarkt heeft daar nog een uitgebreide publicatie aan gewijd en de kern van de oratie van Conijn staat nog steeds: De koopsector is uit balans door de fiscale bevoordeling (dus de hypotheekrenteaftrek), door de geringe prijselasticiteit van het aanbod en door de ruimhartige hypotheekverstrekking. De huursector functioneert in sterke mate marktcontrair en wordt gekenmerkt door een grote mate van regulering.

Ik weet niet of Conijn zich bij de keuze van de titel van zijn oratie heeft laten inspireren door het liedje van De Dijk uit 1987, maar in ieder geval ging de song steeds weer door mijn hoofd gedurende de drie dagen dat de Provada 2012 duurde. Laat ik voorop stellen, dat Flip Kerkhoven en zijn professionele team met de Provada 2012 opnieuw een voortreffelijk georganiseerde vastgoedbeurs hebben afgeleverd. En ook de standhouders hebben weer hun uiterste best gedaan en zich heel veel kosten getroost om borrels, recepties, lezingen, discussies, expert meetings, ontvangsten et cetera te organiseren om hun relaties en mogelijke klanten te interesseren voor hun vastgoedproduct. Met 21.500 bezoekers (vorig jaar nog bijna 23.000) viel de belangstelling beslist niet tegen, vergeleken met eerdere edities, toen de vastgoedmarkt niet serieus onder druk stond.

Misschien wel de meest opvallende stand – en dus ook tekenend voor de huidige vastgoedcrisis – was die van Phanos, een vastgoedonderneming waarvan een paar weken eerder bekend was geworden dat er faillissement was aangevraagd. Ik neem aan dat de rekening voor de stand al was betaald en dat de curator om die reden had besloten de stand gewoon te bemannen. Misschien hoopte hij zelfs tegen beter weten in, dat er op de Proavada alsnog een oplossing kon worden gevonden voor de financiële problemen waarin Phanos terecht is gekomen. Dat ook Phanos directievoorzitter Geert Ensing zich op de stand liet zien, is een compliment waard. Daarmee geeft hij aan tot het laatste te willen proberen een oplossing te zoeken en treedt hij in ieder geval de ondergang van zijn onderneming met een open vizier tegemoet.

Dat kan niet worden gezegd van de eigenaar-directievoorzitter van een andere vastgoedonderneming die recent failliet is gegaan: Ger Visser van Eurocommerce.

Ook Eurocommerce had al betaald voor een plek op de Provada, maar schitterde door afwezigheid. Verschil moet er zijn en verschil is er ook, denk ik dan maar. Deze Provada stond – en dat kon geen verbazing wekken – net als vorig jaar in het teken van vele debatten en gesprekken, die maar één boodschap uitstraalden: hoe pakken we de crisis aan en hoe vinden we de weg naar de uitgang van de donkere tunnel van faillissementen, afschrijvingen, onmogelijke financieringen, onder water staande vastgoed CV's en als gevolg daarvan, ook talrijke ontslagen en stukgelopen carrières?

Flip Kerkhoven, die bekend staat als een eeuwige optimist, had voor dit jaar de slogan De veranderde vraag gekozen. Demissionair minister Marijke Spies, die de officiële opening verrichtte, weigerde ook mee te doen aan de neiging in de markt om zich bij het onvermijdelijke neer te leggen en sloot haar toespraak wat obligaat af met: Geen woorden maar daden.

Toch kon ik me niet aan de indruk onttrekken dat de inhoud van al die lezingen, discussies, bijeenkomsten en gesprekken een herhaling van zetten waren. De vastgoedcrisis is immers al lang geen probleem van de sector alleen meer, maar slechts een onderdeel van een bredere crisis, die verder strekt dan Nederland en ook verder dan vastgoed. Deze crisis raakt aan de fundamenten van onze economie en samenleving. Tegen de achtergrond van een Europa dat zijn grootste rampspoed doormaakt sinds de Tweede Wereldoorlog, nu bijna zeventig jaar geleden, past in mijn ogen dan ook relativering.

Maar dat betekent niet, dat ik veel aanknopingspunten voor optimisme heb gezien of gehoord tijdens de Provada. In die zin werd er letterlijk wel degelijk gedanst op de vulkaan. Of, zoals iemand anders het ook heel fraai typeerde: Ik liep over de Provada en moest maar denken aan de ondergang van de Titanic. Want terwijl het (vastgoed)schip steeds meer water maakte, berusten velen in het onvermijdelijke. De scheepskapel speelde daarom lustig verder en de champagneflessen werden gewoon ontkurkt.

Iedereen weet wat er met de Titanic is gebeurd. In de nacht van 14 april, precies honderd jaar geleden, liep dit luxe cruiseschip op zijn maidentrip op een ijsberg en lieten ruim 1.500 mensen het leven bij een van de grootste scheepsrampen in vreedstijd uit de geschiedenis. Het duurde tot 1985 dat het wrak van de Titanic werd teruggevonden. Ik hoop niet dat het meer dan zeventig jaar duurt voordat de sector zich weer heeft hervonden. Maar dat het enige tijd zal duren voordat we weer concreet met de invulling van 'de veranderende vraag' kunnen bezighouden, lijkt me na deze Provada zeer waarschijnlijk. Rest nog de nu nog wrange vraag welke van de vastgoedpartijen die dit jaar aanwezig waren op de Provada, er volgend jaar niet meer bij zullen zijn door financiële problemen of een faillissement? Op het echte antwoord zullen we nog een jaar moeten wachten, maar ik heb al vast wat namen genoteerd.

▼ REACTIES NAAR
ruud@ruuddewit.nl



illustratie: Hans Sprangers



1. Vijf deelnemers strijden in een debat om een plek in de finale van Yardi/VGM Young Talent Award. Van links naar rechts: Danny Bosman (ABC Management Groep), Alex Brunner (Funda), Onno Dwars (VolkerWessels Vastgoed), Pim Macke (Jones Lang Lasalle) en Wouter Stevens (DTZ Zadelhoff).
2. Vastgoedmarkt presenteerde elke beursdag om 09.30 uur het ontbijtnieuws. Hoofdredacteur Mels Dees ontving elke dag gasten uit de vastgoedsector met koffie en verse croissantjes. De eerste beursdag waren Peter Nieland van Locatus en Jan Wilem Bastijn zijn gasten.
3. Ed Fillekes presenteert het nieuwe datasysteem van Vastgoedmarkt Research.
4. Erik Wiegierinck van Vastgoedmarkt in gesprek met prof. dr. Ed Nozeman namens de ASRE en NRW over het nieuwe standaardwerk voor winkelvastgoed, het boek 'Het Nederlands winkellandschap in transitie - Actoren in een dynamisch speelveld'. Het boek is medio augustus verkrijgbaar in de boekhandel.

PERSOONLIJK & ZAKELIJK / LOCATUS / VASTGOEDMARKT



Hoofd Vastgoedmarkt Research Meta Kamps, Jacques Boelee van Wijs & Van Oostveen, hoofdredacteur Mels Dees en Arno Ruijgrok van Multi Vastgoed. Jumbo was verhinderd.

Vier prijswinnaars Locatus Vastgoedmarkt Retail Award

AMSTERDAM - De Locatus Vastgoedmarkt Retail Award zijn aan prijswinnaars in vier categorieën uitgereikt. De sterkste stijger in vierkante meters en de formule met de sterkste stijging in aantal verkooppunten is in beide gevallen Jumbo. De meest actieve belegger is Wijs & Van Oostveen Vastgoed. De ontwikkelaar met de meest ontwikkelde vierkante meters is Multi Vastgoed. Locatus stelt jaarlijks een top 100 samen van winkelformules in vloeroppervlakte en aantal vestigingen voor de Vastgoedmarkt/Locatus Retail Award. Daarvoor zijn tweemaal drie bedrijven genomineerd. De prijs wordt voor de zevende keer uitgereikt op dinsdag 5 juni, tijdens de vastgoedbeurs Provada in de Amsterdam Rai. De Retail Award, een initiatief van

Vastgoedmarkt en winkeldataleverancier Locatus, is voor de in Nederland opererende winkelformule, die het afgelopen jaar relatief het snelst groeide. De nominaties zijn gebaseerd op de top 100 van winkelformules op basis van winkelvloeroppervlak alsmede de top 100 op basis van het aantal verkooppunten die Locatus samenstelt. De prijsuitreiking vindt plaats tijdens de vastgoedbeurs Provada in de Amsterdam Rai op 5 juni, om 11:00 uur in de stand van Vastgoedmarkt. Dit jaar zijn er genomineerden in vier categorieën. Het gaat om de categorieën: formule met de sterkste stijging in m2, formule met de sterkste stijging in aantal verkooppunten, meest actieve belegger en meest actieve retailontwikkelaar.

KORT NIEUWS PROVADA

elders in deze editie); Contract met Rochdale Projectontwikkeling voor de bouw van een Brede School aan de Balgzandstraat in Amsterdam-Noord. De Brede School krijgt een oppervlakte van 4.330 m² en valt onder de noemer 'sociaal maatschappelijk bedrijfsontorend goed'.

JLL start tweede editie Winning Workplace Award

Jones Lang LaSalle begon de tweede editie van de Winning Workplace Award 2013. Deze tweejaarlijkse prijs wordt uitgereikt aan kantoorgebruikers die vooruitstrevend en innovatief zijn op het gebied van nieuwe huisvestingstrends. Kantoorgebruikers kunnen hun eigen organisatie of een andere aanmelden. De prijs wordt in het voorjaar van 2013 uitgereikt. De eerste winnaar was het telecombedrijf Vodafone in 2011. Met de Winning Workplace Award onderstreept JLL het belang van aantrekkelijke en inspirerende werkplekken, die inspelen op het binden van talent, het verbeteren van de productiviteit en de behoefte van werknemers aan een goede werk/privé-balans. Inschrijving is vanaf 5 juni mogelijk op www.winningworkplace.nl.

Gulden Feniks voor De Koningsvrouwen van Landlust

(08-06-12) Het project De Koningsvrouwen van Landlust is uit 46 verschillende aanmeldingen gekozen tot de winnaar van de Gulden-Feniksprijs 2012. De prijs werd uitgereikt op de Provada. Het project won de prijs in de categorie renovatie. Het project kende hoge ambities. De eigenaar van het vastgoed, woningcorporatie Eigen Haard, had de volgende vijf speerpunten: betrokken bewoners, duurzame installaties, respect voor

monumenten, een goede kwaliteit sociale huurwoningen en vitale wijken. Volgens de jury is de renovatie van deze twee portieklflats aan de Charlotte de Bourbonstraat in Amsterdam zo uitgevoerd 'dat het straatbeeld welhaast gelijk moet zijn aan hoe de gebouwen er hebben uitgezien bij oplevering in 1937'.

Boek over duurzame kantoorrenovatie (05-06-12) Op 5 juni werd tijdens de Provada het boek 'Gebouwen bewegen, de winst van duurzame kantoorrenovatie' gepresenteerd door architect Paul de Ruiter. Fakton is medeauteur, in opdracht van de SEV Energiesprong. Het boek moet de verschillende partijen in de markt stimuleren bestaande gebouwen duurzaam aan te pakken. Een uitgebreid artikel over dit onderwerp staat elders in deze editie.

Herontwikkeling Knoopkazerne Utrecht

De gemeente Utrecht en de Rijksgebouwendienst ondertekenden een intentieovereenkomst voor de herontwikkeling van de Knoopkazerne in het Utrechtse Stationsgebied. Ondanks de problemen op de markt zien de partijen toekomst in deze gebiedsontwikkeling. De Knoopkazerne wordt sinds kort niet meer gebruikt door het ministerie van Defensie. In januari 2012 heeft de Rijksgebouwendienst de grond en gebouwen overgenomen van Defensie. Het complex ondergaat een duurzame transformatie tot kantoren. Deze zullen in de toekomst worden gebruikt door verschillende rijksdiensten. Ook komt er een opleidings- en vergadercentrum. Het vernieuwde complex krijgt een omvang van in totaal 30.000 m². De oplevering is voorzien eind 2017. Voor de Rijksoverheid

past deze stap in het kantorenbeleid dat in november vorig jaar door het kabinet werd vastgesteld. Zie ook elders in deze editie.

De Monarch I krijgt Breeam Excellent certificaat

De Dutch Green Building Council (DGBC) reikte het certificaat Breeam Excellent uit aan Ontwikkelingsmaatschappij De Monarch voor het project De Monarch I. Dit is het eerste omvangrijke herontwikkelingsproject dat op basis van Breeam Excellent is uitgevoerd en behaalde daarbij de, tot nu toe, hoogst gerealiseerde score in Nederland van 79,9 procent. Om een Breeam-certificaat te kunnen behalen wordt doorgaans beoordeeld op negen categorieën. De Monarch I heeft voor de onderdelen management, transport en afval een honderdprocent score behaald. Het gebouw werd ontwikkeld door ontwikkelingsmaatschappij De Monarch, een joint venture van Provast en ASR Vastgoed Ontwikkeling en uitgevoerd door BAM. De Monarch I omvat de herontwikkeling van ongeveer 16.000 m² kantoor, uitbreiding met 2.000 m² nieuwbouw en een nieuwe tweelaagse ondergrondse parkeergarage voor 180 auto's. Het kantoorpand uit de jaren zeventig ligt langs de Utrechtsebaan. Het is in slechts elf maanden gestript en compleet gerenoveerd. De bestaande constructie is daarbij uitgebreid om meer vloeroppervlak te creëren. Voor de gevel zijn diverse oplossingen bedacht om klimaattechnieken en technische installaties onder te brengen zonder het architectonische beeld te verstoren. Voor de klimaatinstallatie wordt gebruik gemaakt van een door BAM gerealiseerde warmte/koudeopslaginstallatie. Het pand is inmiddels

verhuurd aan het CAK. Union Investment uit Hamburg heeft het gebouw eind januari 2012 aan zijn portefeuille toegevoegd.

Akkoord over bouw Markthal Rotterdam

Provast en TBI-onderneming J.P. van Eesteren hebben een aannemingsovereenkomst ondertekend voor de Markthal Rotterdam. Het betreft de bovenbouw van het project en de afbouw van de ondergrondse parkeergarage. De totale investeringswaarde van de Markthal bedraagt ongeveer 175 miljoen euro. De bovenbouw bestaat uit de overdekte markt vloer, winkels en woningen. In april was hiervoor de financiering van 85 miljoen euro door ABN Amro Real Estate Finance al rond. In september dit jaar wordt begonnen met de bovenbouw. De parkeergarage, die door TBI-onderneming Mobilis en Martens en Van Oord is gebouwd, is inmiddels gereed. In september 2014 opent de Markthal zijn deuren. De Markthal wordt het middelpunt van het Laurenskwartier. Dit heeft zich de laatste jaren ontwikkeld tot hipste en gezelligste woonbuurt van Rotterdam. Het project bestaat uit een grote overdekte markt vloer, 8.000 m² winkel- en horecaruimte, 226 appartementen (waarvan 124 koopappartementen) en een vierlaagse ondergrondse parkeergarage met 1.200 parkeerplaatsen. De parkeergarage is verkocht aan de gemeente Rotterdam, de winkels, horeca en markt vloer aan Corio en 102 appartementen aan Vesteda. MVRDV architecten is verantwoordelijk voor het ontwerp.

Van Wijnen ondertekent zestien contracten

Van Wijnen ondertekende tijdens de Provada in totaal zestien contracten met opdrachtgevers voor de uitvoering van projecten in de komende jaren. Enkele van deze projecten zijn: Turnkey-contract met ASR Vastgoed Vermogensbeheer voor de ontwikkeling en bouw van 35 appartementen in het project Brede Hoed in Diemen; Samenwerkingscontract met de Drentse zorggroep Vanboeijen voor het woningbouwproject Woonpark Diepstroeten in Assen; Overeenkomst met woningcorporatie Haag Wonen voor het uitvoeren van groot onderhoud aan 216 woningen aan het Isabellaland in Den Haag; Contract met Fitland voor de realisatie van een vrijetijdscentrum in het nieuwe stadsdeel Suytkade in Helmond; Samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Amsterdam Stadsdeel West voor de voor de herontwikkeling van projectgebied De Hallen Zuid in de hoofdstad (zie ook