



I

AM'

INTRODUCING

Terugkommiddag MCD Kennisnetwerk
Gebiedsontwikkeling na de crisis

Private ontwikkelaars en de crisis

Ronald J. Tol

Amsterdam, 25 juni 2009

OPBOUW PRESENTATIE

1. INTRO EN DOELSTELLING
2. VASTGOEDONTWIKKELING: EEN TERUGBLIK
3. AM: STATE OF THE ART ONTWIKKELAAR
4. ECONOMISCHE SCHOKKEN EN VASTGOEDONTWIKKELING
5. HOE DE CRISIS BEHEERSEN: DE DAGELIJKSE PRAKTIJK
6. NAAR EEN NIEUW ORDE?
7. STELLINGEN

AM'

1 | INTRO EN DOELSTELLING

Curriculum vitae

Ronald Tol

Directeur AM Utrecht

Voorgaande werkgevers:

- BAM Vastgoed / HBG Vastgoed
- AKRO Consult
- Chipshol Forward

Opleidingen:

- Erasmus Universiteit Rotterdam
- Universiteit van Amsterdam
- University College Londen
- Middelbare school Hoorn/Edam

The logo for AM, consisting of the letters 'AM' in a bold, white, sans-serif font, centered within a solid red square.

AM

1 | INTRO EN DOELSTELLING

Doelstelling lezing:

Bijdrage aan het debat over de
economische crisis

Overleven grote ontwikkelaars?

AM'

1 | INTRO EN DOELSTELLING



AM⁺

2 | VASTGOEDONTWIKKELING: EEN TERUGBLIK

Evolutie van een vakgebied:

- Woningwet 1901: grip op stadsontwikkeling
“accent ligt op plannen en bouwen”
 - Toenemende welvaart jaren zestig
“accent ligt op voorfase”
 - Vooravond van economische crisis jaren tachtig
“veel gronden ingekocht voor bouwproductie”
 - Herstel in jaren negentig
“ontstaan van pps”
 - Vanaf 2000: doorgaande professionalisering
“de hoeveelheid partners neemt sterk toe”
- opvallend: hoe meer samenwerking des te meer
“wantrouwen” en toenemende complexiteit!

The logo consists of the letters 'AM' in a bold, white, sans-serif font, centered within a solid red square. The square is positioned in the bottom right corner of the slide.

AM

2 | VASTGOEDONTWIKKELING: EEN TERUGBLIK

Verschijningsvormen:

- Ontwikkellende bouwers
- Ontwikkelaars gelieerd aan corporaties
- Ontwikkelaars gelieerd aan financiële instellingen
- Onafhankelijke ontwikkelaars
- Particuliere ontwikkelaars

Welke ontwikkelaars hebben het moeilijk?

AM'

3 | AM: STATE OF THE ART ONTWIKKELAAR

Business model: “onafhankelijke” ontwikkelaar

AM houdt zich bezig met duurzame gebiedsontwikkeling, de ontwikkeling van vastgoed en herontwikkeling. AM participeert langjarig in gebiedsontwikkeling en neemt deel in grondexploitaties

Focus op 4 pijlers:

- Conceptontwikkeling (waardecreatie)
- Marktkennis en procesvaardigheid (management)
- Duurzaamheid (mooi Nederland)
- Langjarige participatie (grond en opstal)

The logo consists of the letters 'AM' in a bold, white, sans-serif font, centered within a solid red square.

AM

3 | AM: STATE OF THE ART ONTWIKKELAAR

Binnenstedelijk monument

Locatie: De Posterij - Zeist



3 | AM: STATE OF THE ART ONTWIKKELAAR

Binnenstedelijk monument

Locatie: De Posterij - Zeist

Opdracht:

- Rijksmonument postkantoor
- In oude stadscentrum nabij slot Zeist
- Herstel symmetrie aan Het Rond
- Opnemen van voorzieningen

Oplossing:

- Herstel oude postkantoor
- 19 nieuwbouw appartementen
- 30 bebouwde parkeerplaatsen
- 1.375 m² voorzieningen

-> Waardecreatie!



AM

3 | AM: STATE OF THE ART ONTWIKKELAAR

Binnenstedelijke herontwikkeling

Locatie: Enka - Ede



3 | AM: STATE OF THE ART ONTWIKKELAAR

Binnenstedelijke herontwikkeling

Locatie: Enka - Ede

Opdracht:

- Viscosefabriek trekt zich terug
- 2/3 terrein komt beschikbaar
- AM legt plan neer voor gehele terrein
- Behoudt van monumenten (deels)

Oplossing:

- 42.5 hectare
- 1.400 nieuwbouw woningen
- 20.000 m² commercieel vastgoed
- Aandacht voor cultuurhistorie

-> Marktkennis (afwijken van de vraag)!



AM

3 | AM: STATE OF THE ART ONTWIKKELAAR

Binnenstedelijke herontwikkeling

Locatie: St. Joannes de Deo - Haarlem



3 | AM: STATE OF THE ART ONTWIKKELAAR

Binnenstedelijke herontwikkeling

Locatie: St. Joannes de Deo - Haarlem

Opdracht:

- Herontwikkeling ziekenhuisterrein
- Behouden van het hoofdgebouw
- Toevoegen speelplein voor de buurt
- Inpassing in bestaande buurten
- Ondergronds parkeren

Oplossing:

- 84 nieuwbouw appartementen
- 97 nieuwbouw eengezinswoningen
- Circa 20 appartementen in oudbouw
- 800 m2 commercieel (incl. zorg)

-> Langjarige participatie!

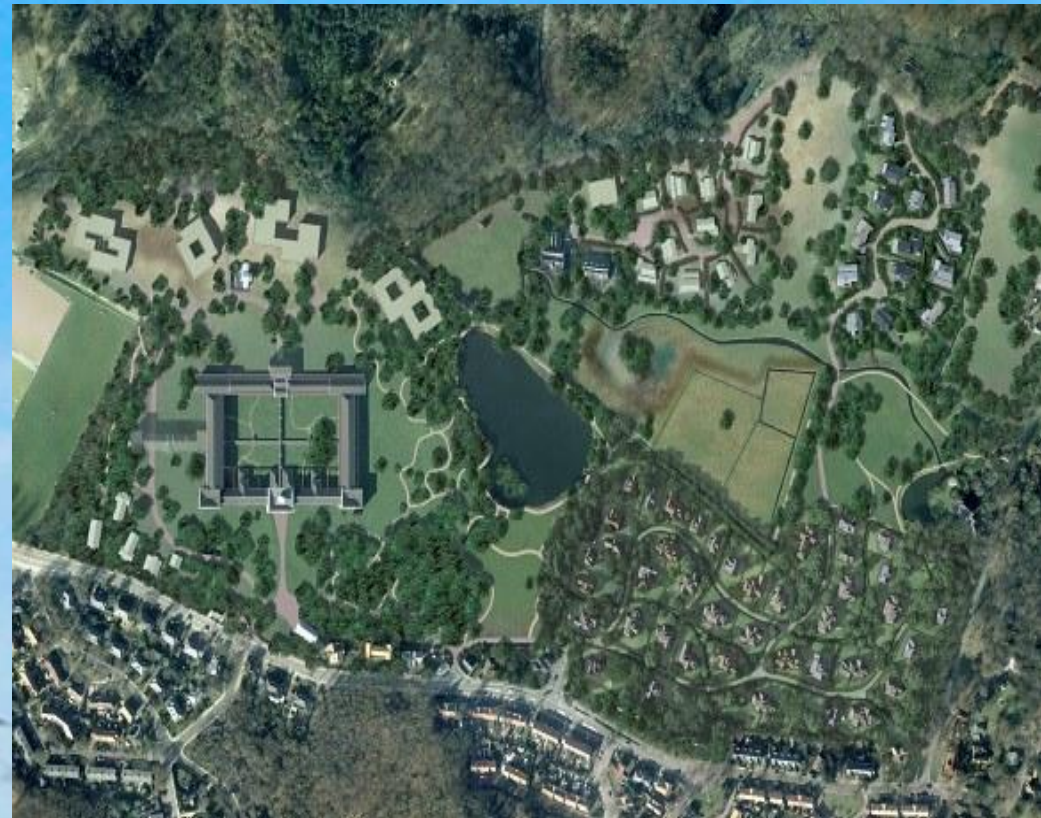


AM

3 | AM: STATE OF THE ART ONTWIKKELAAR

Landgoedontwikkeling

Locatie: Park Brederode - Bloemendaal



3 | AM: STATE OF THE ART ONTWIKKELAAR

Landgoedontwikkeling

Locatie: Park Brederode - Bloemendaal

Opdracht:

- Provinciaal ziekenhuis nabij Santpoort
- Herontwikkeling ziekenhuisterrein
- Behouden van het hoofdgebouw
- Herstel parkstructuur J.D. Zocher Jr.

Oplossing:

- Plangebied 35 hectare
- 310 nieuwbouw woningen
- 17 ha. Cultuur- en landschapspark
- Appartementen in oudbouw

-> Cultuurhistorie/langjarige betrokkenheid!

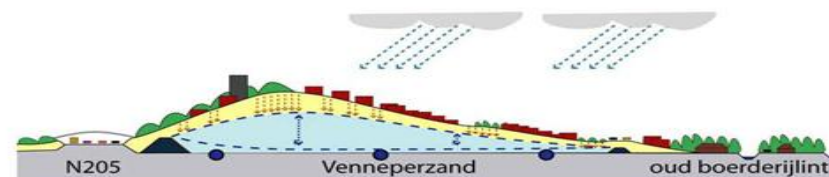
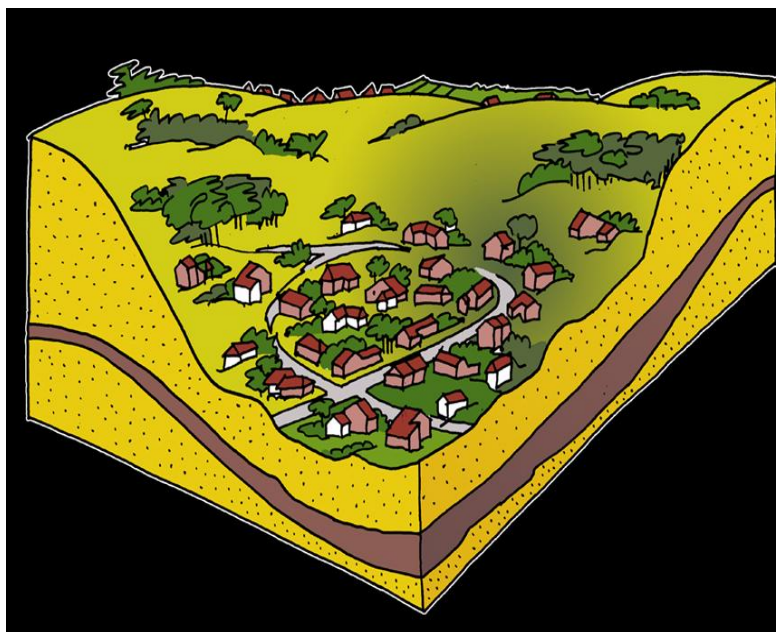


AM

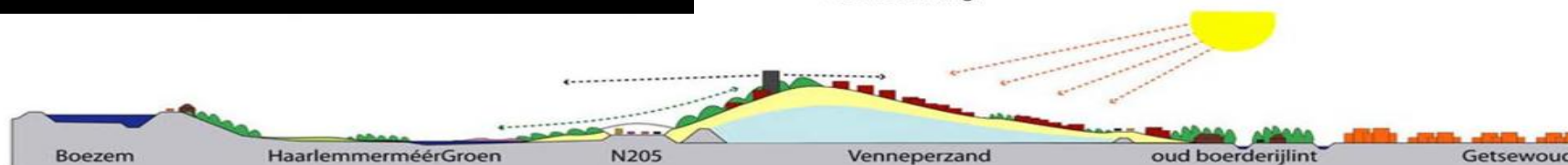
3 | AM: STATE OF THE ART ONTWIKKELAAR

Gebiedsontwikkeling

Locatie: Zwaansbroek - Nieuw Venneperzand



Infiltratie en berging in Venneperzand
Door dijklichamen van ongelijke hoogte kunnen duin en waterbel asymmetrisch gevormd worden. De bovenlaag van 2 meter droog zand vormt een stabiele basis voor bebouwing.



Bouwprincipes Model Venneperzand
Op de lange zonnige zuid
woningen hebben uit

3 | AM: STATE OF THE ART ONTWIKKELAAR

Gebiedsontwikkeling

Locatie: Zwaansbroek - Nieuw Vennep

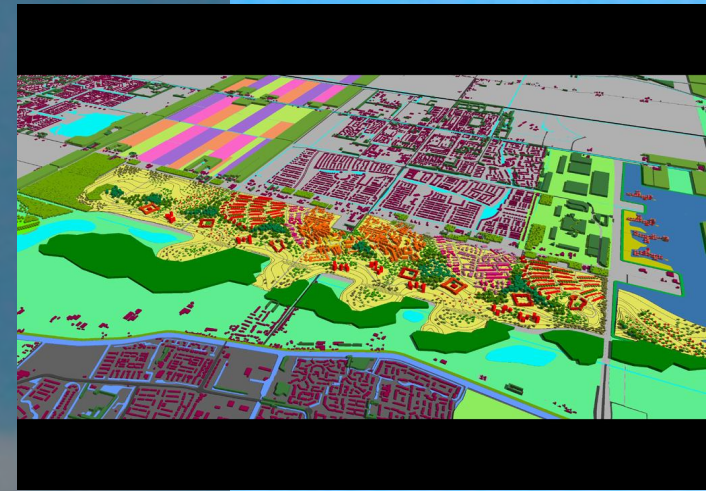
Opdracht:

- Plek voor 10 tot 20.000 nieuwe woningen
- Zorg voor waterberging
- Houd rekening met geluidscontour
- Respect voor strategisch groenproject

Oplossing:

- Plangebied 150 hectare
- Dubbelruimtegebruik
- 5.000 nieuwbouw woningen
- Landschapspark
- Waterberging in het zand / duin

-> Duurzaamheid!



AM

4 | ECONOMISCHE SCHOKKEN EN VASTGOEDONTWIKKELING

Economische schokken zijn van alle tijden!

“Aardbevingen hebben altijd bestaan (...) We kunnen dus maar beter onze gebouwen zo sterk mogelijk maken (...) Het verhindert (ons) niet om wolkenkrabbers in aardbevingszones te bouwen. Zo vernuftig is de menselijke natuur.”

“Des te merkwaardiger is het dat de mens economische schokken wél de hele tijd probeert te ontlopen!”

-> prachtige metafoor van Geert Noels (2008)

AM'

4 | ECONOMISCHE SCHOKKEN EN VASTGOEDONTWIKKELING

We leren het niet!

6 schokken die onze wereld momenteel veranderen:

- Demografie
- Verschuiving economisch zwaartepunt
- Informatie- en communicatietechnologie
- Einde fossiele brandstoffen
- Nieuwe kapitalisme (crisis financiële systeem)
- Groene economie

Theorieën als de “varkenscyclus” of “Kondratieff-cyclus” geven houvast. Toch gebruiken we ze niet!

AM'

4 | ECONOMISCHE SCHOKKEN EN VASTGOEDONTWIKKELING

We leren het niet! Of toch wel.....

- Eigen “dingetje” doen
 - “Jullie” hebben zo veel verdiend!
 - Indexen: alleen maar stijging afgesproken...
 - Laten we advies vragen?! Stapeling!
 - Tijd nemen. Hoezo tijd?
 - Afnameplicht: niet financieerbaar!
 - Bouwplicht? Bouwen voor de leegstand!
- > Wakker worden: de wereld is echt veranderd!

AM'

Vastgoedontwikkelaars:

Probleem is beschikbaarheid geld. Er komt weinig geld binnen c.q. bezittingen zijn niet liquide. Banken (her)financieren niet meer.

Markt is er wel degelijk! Bezittingen vertegenwoordigen (nog steeds) een grote waarde.

5 | HOE DE CRISIS BEHEERSEN: DE DAGELIJKSE PRAKTIJK

Vastgoedontwikkelaars:

- Managen op drie maanden plannen
 - Keyprojects en PMGT
 - Streven naar balansverkorting
 - Geïnvesteed vermogen zo laag mogelijk
 - Bezuiniging in algemene kosten
 - Hulpvraag stellen: wordt opgepakt
 - Messcherp zijn in projectmanagement: kosten
- > Crisis leidt tot fundamentele verandering!
(er wordt dus wel degelijk geleerd)

AM'

6 | NAAR EEN NIEUWE ORDE

Vastgoedontwikkelaars:

- Terug naar core-business
 - Bouwers
 - Financiële partijen
 - Corporaties
 - Afbouw grondbedrijven
 - Ruimte voor:
 - Gebiedsontwikkelaars
 - Niche spelers
 - Specialismen
- > betreft discussie over bestaansrecht!



AM⁺

7 | STELLINGEN

- De crisis is veel fundamenteeler dan wij beseffen; de bouw ligt over vier maanden helemaal plat!
- We nemen de hulpvraag nog steeds niet serieus genoeg; er is geen tijd te verliezen!
- De mentaliteit moet nu echt veranderen; tijd om de oude c.q. verouderde dogma's te verlaten!
- Vraag is aldus niet of grote ontwikkelaars overleven, maar of wij met z'n allen overleven! MCD'er sta op!

AM'