

Ontwikkelfilosofie ABC Vastgoed

ABC Planontwikkeling houdt zich met de inhoudelijke kant van de conceptontwikkeling bezig, al of niet voor eigen rekening en risico. ABC Vastgoed Groep bestaat niet uit, en is niet gelieerd met, een bouwbedrijf. Haar ontwikkelingsfilosofie en bedrijfscultuur is daarmee niet bepaald door een bouwopgave en bouwcultuur. Een ontwikkelvraagstuk (zeker bij gevoelige binnenstedelijke opgaven) gaat in de visie van ABC over 'de geur, kleur en klank' van de locatie, abstractievermogen, historisch besef, de menselijke maat en de 'beleving' van wonen, werken, winkelen of recreëren.

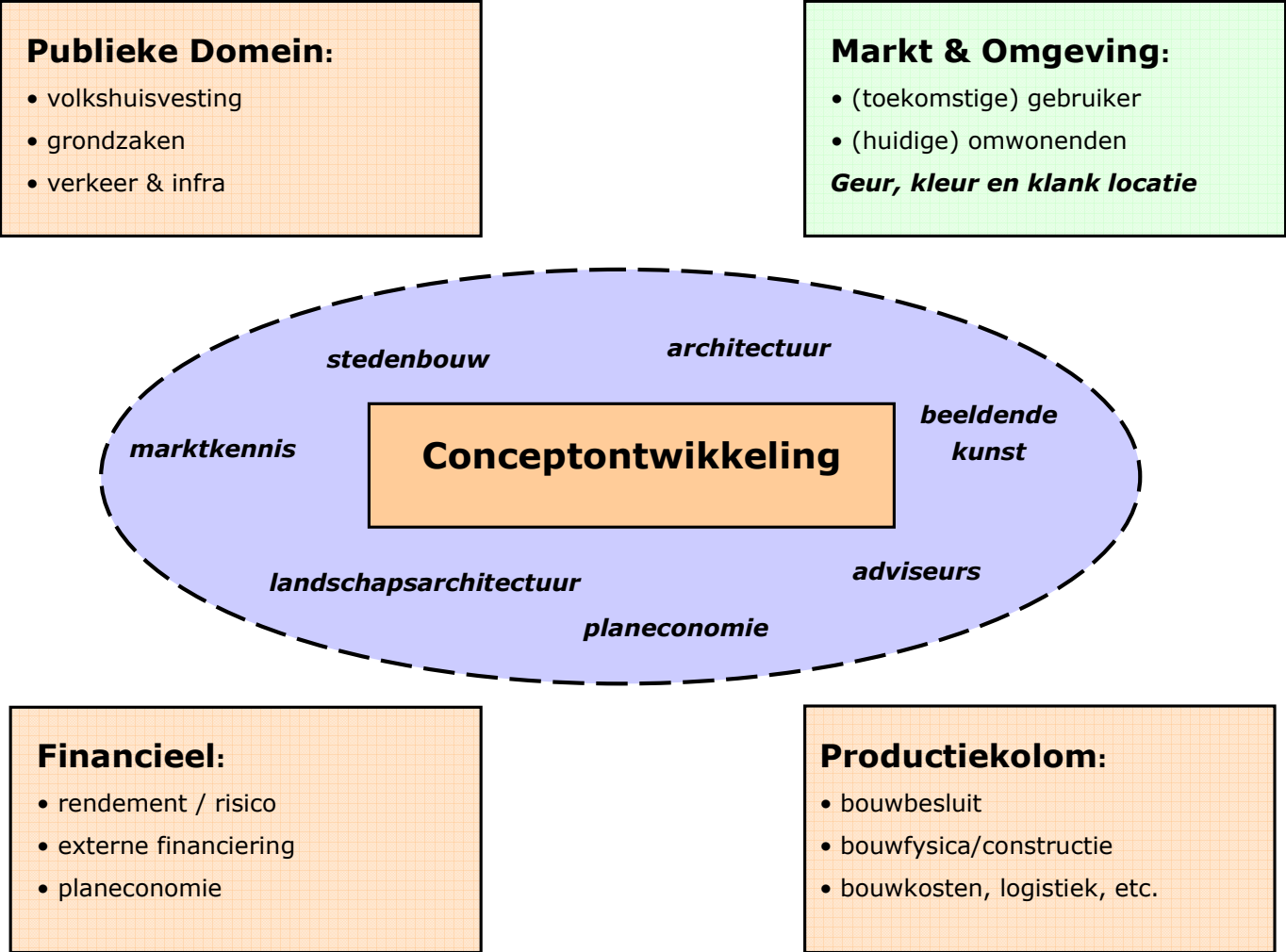
ABC ziet de projectontwikkeling (liever gezegd conceptontwikkeling) als een *kerncompetentie* op zich, die anders is dan de kerncompetentie bouwen. Immers 'het bouwen' kent haar eigen vraagstukken als geavanceerde bouwtechniek, strak geleide uitvoering, logistiek en inkoop van materialen & arbeid. ABC zal met haar capaciteit in ABC Bouwmanagement de laatste zijn die het bouwen als specifieke competentie onderschat. Goede bouwers, die willen excelleren binnen hun vakgebied, die van bouwen een kerncompetentie hebben gemaakt, zijn van eminent belang in het vastgoedproces.

Andere *stakeholders* in het vastgoedproces zijn de overheid, de financiële instellingen en de gebruikers. Elk vertegenwoordigen hun eigen invalshoek en belangen. Respectievelijk op het gebied van de publieke taak (ambtelijk in de goede zin van onpartijdig, procedureel, degelijk en betrouwbaar), de financiële wereld (vastgoedbanken en

beleggers met rendementseisen) en de gebruikers (woonconsument, winkels, bedrijven, instellingen, etc.). Bij binnenstedelijke ontwikkelingen dienen zich nog additionele en niet te onderschatten stakeholders als omwonenden en bestaande winkeliers aan. Alle onderdelen in het krachtenveld verdienen gelijkwaardige aandacht en kennis van zaken bij de ontwikkelaar. Een eenzijdige benadering, vanuit bijvoorbeeld een vierkante bouwcultuur of zelfs een groot ego van een beroemde architect, doet afbreuk aan een veelzijdig en samenhangend plan met hoog ambitieniveau op een gevoelige locatie. Samenwerking met de diverse stakeholders, het bij elkaar brengen van de verschillende invalshoeken als mede het beheersen van de risico's (die lange complexe ontwikkeltrajecten met zich meebrengen) stellen eisen aan de *bedrijfscultuur* van een hedendaagse ontwikkelaar.

Anders dan bij de klassieke (bouwende) ontwikkelaar vindt men binnen de ABC organisatie het hele spectrum van beeldend kunstenaars (voor de *kunst van de verbeelding*), planeconomen (planexploitaties, financiële haalbaarheid en risicobeheersing), deskundigheid op het gebied van het publieke domein (RO-procedures, etc.), marktkennis (gebruikersprofielen, etc.) en ten slotte bouwmanagement (bouwkundige uitvoerbaarheid, directievoering en toezicht).

Onze definitie en taakomgeving van conceptontwikkeling laat zich het best in het volgende model uitbeelden:



Deze visie op conceptontwikkeling maakt het proces van ontwikkelen bij ABC wezenlijk anders. Deze is *abstraherend, iteratief en open*. Dit verdient uitleg. Met abstraherend wordt bedoeld het vermogen om vanuit hoog abstractieniveau en "out of the box thinking" in verschillende planscenario's af te dalen. Daar waar uitwerkingen de toets van de markt, de financiële haalbaarheid, publieke doelstellingen, bouwkundige uitvoerbaarheid of maatschappelijk draagvlak niet halen wordt er (iteratief) teruggekoppeld. Een open proces is van belang om de influx van verschillende ideeën, disciplines, invalshoeken en belangen tot hun recht te laten komen. Dit vereist veel van mensen en van de bedrijfscultuur binnen de organisatie. Al te vaak wordt er vanuit een tunnelvisie door grote ego's (architect, bouwer als ook een overheid) ontwikkeld. Het beruchtste voorbeeld daarvan in Nederland is nog altijd Hoog Catharijnen in Utrecht, waar eenzijdige bouwbelangen het Jugendstil paleisje "de Utrecht" en andere monumentale gebouwen aan de lomrijke singel lieten wijken voor beton en asfalt.

Dit onderscheidend vermogen van ABC Vastgoed ten opzichte van de meeste ontwikkelaars, die doorgaans feitelijk bouwer zijn (zie bijvoorbeeld de ledenlijst van de Neprom), komt het meest tot zijn recht bij complexe, veelzijdige en gevoelige vraagstukken. Daar waar de competentie bouwen (slechts) een onderdeel en resultante is van een hoeveelheid van andere vraagstukken zoals verschillende eigendomsbelangen, ondernemersbelangen (bij centrumontwikkelingen), gevoeligheden bij omwonenden (in bestaande oude wijken), gemeentelijk ambitieniveau, openbaar groen,

parkeerproblematiek, zorg/comfort/veiligheid en dienstverlening. Factoren die weinig met bouwen te maken hebben.

In deze ontwikkelingsfilosofie daagt ABC ook de gevestigde orde van stedenbouw en architectuur uit, met een benadering waarin *perceptie boven compositie* staat. Ontwerpen vanuit het oog in plaats van de rechte liniaal van de tekentafel. In andere sectoren is de 'software' veelal belangrijker dan de hardware. In de software zit de intelligentie en het vernuft. In de conceptontwikkeling is dit de samenhang, de belevingswaarde, de dienstverlening, het groen, etc. van het plan. In het landschapsarchitectuur denken ziet ABC *groen als architectonisch element en rood als landschappelijk element*. Complexe en gevoelige vraagstukken vereisen een *laterale* en iteratieve benaderingen versus een lineaire tunnelvisie.

ABC heeft juist in complexe en gevoelige vraagstukken menig prijsvraag gewonnen. *Referenties* zijn herontwikkelingen van oude gebouwen (oude school in Sneek), herontwikkeling van voormalige ziekenhuislocatie naar een modern grootstedelijk woonpark (park Sonswijk in Arnhem) tot en met organische binnendorpse stedenbouw en architectuur (Dumecoterrein in Twello). In ons lifestyle plan van en countryclub in Lelystad gold heel sterk het unieke karakter van het concept met het pakket aan voorzieningen, beheer en dienstverlening. Het lifestyle-plan in Lelystad voorziet heel bewust (als ontwerp) in het gemeenschapsgevoel en de verantwoordelijkheden op wijkniveau. Een plan waaraan de gemeente haar medewerking wilde verlenen en haar gronden (tegen transparante residuele waarden) beschikbaar stelde. In al deze

gevallen is gebouwd door de plaatselijk bekende en gewaarde aannemer.

De inhoudelijke benadering van het vastgoedproces (van initiatie naar realisatie tot en met facility-management van bestaande/opgeleverde gebouwen) maakt het voor ABC mogelijk om ook als gedelegeerd ontwikkelaar voor vastgoedeigenaren en gemeenten op te treden. Afhankelijk van de opgave kan participeren (dus mede risico dragen) bijdragen aan de *geloofwaardigheid*. In andere gevallen is *onafhankelijkheid* (dus niet participeren) jegens gewenst. In alle gevallen is kennis van de eindgebruiker (de markt), de omgeving, het publieke domein, de financiële haalbaarheid, en bouwkunde (realisatie) van belang.

Naast voldoende creativiteit in de ontwikkeling van een visie is het van belang om geavanceerde rekenmodellen en kennis van grond/opstalexploitaties in huis te hebben. Met deze modellen kan ABC *transparantie* bieden naar opdrachtgevers, gemeenten, grondeigenaren, banken en partners (i.g.v. participatie). Bovendien zijn bij complexe ontwikkelingen gedegen planeconomie en financiële rekenkunde van belang om publieke doelstellingen, ambities, individuele eigendomsbelangen en marktkennis bij elkaar te brengen tot een financieel haalbaar plan.

De bedrijfscultuur en omvang van ABC maakt *samenwerken* (al of niet in participaties) met andere stakeholders rondom een ontwikkelopgave logisch en vanzelfsprekend.



ABC Planontwikkeling, een veelzijdige en creatieve club...