

DE EINDHOVENSE WEG: 'ALS JE ELKAAR IETS GUNT EN NIET ALTIJD HET ONDERSTE UIT DE KAN WIL HALEN, WERKT DAT DOOR IN DE SAMENWERKING'

Strategische samenwerkingen tussen het bedrijfsleven en de overheid komen steeds vaker voor in de vastgoedwereld. Dit merken ook Caroline Weebers en Angélique Claassen van Weebers Vastgoed Advocaten. Zij begeleiden en adviseren hun cliënten, bestaande uit zowel private als publieke partijen, om het optimale uit de samenwerking en het vastgoedproject te halen. In dit interview praten ze over de ideale manier waarop de publiek-private samenwerkingen vorm kunnen worden gegeven.

WAT IS DE AANLEIDING VOOR DEZE NIEUWE VORM VAN SAMENWERKEN?

Weebers: 'Tijdens de crisis zag je dat de bestaande afspraken tussen de overheid en het bedrijfsleven niet zoveel meer waard waren. Dit kwam vooral tot uiting doordat in de stedenbouwkundige plannen vooraf alles tot in details werd vastgelegd. Daarbij werd echter vaak te weinig rekening gehouden met de praktijk. Dit zorgde ervoor dat het in de uitvoering van het plan totaal anders liep dan het raamwerk dat was vastgelegd in de contracten. Dat gaf in de crisistijd veel ruimte voor heronderhandeling en ook onzekerheid, vooral bij overheden. Het werd zaak om na te denken over een manier van contracteren waarbij niet alles vastligt, maar toch de zekerheden voor partijen behouden blijven. Hier hebben wij wel ideeën over.'

WAAROM GAAT HET VAAK MIS IN PUBLIEK-PRIVATE SAMENWERKINGEN?

Claassen: 'Je ziet relatief vaak dat er verschillende ambtenaren aan projecten werken. Zij benaderen de opgave vanuit de klassieke gedachte, waarbij de gemeente de hand heeft in het stedenbouwkundig plan. Dit wordt vervolgens in de markt gezet en alle kosten en risico's worden bij de ontwikkelaar neergelegd. Binnen dit model werkt iedereen vanuit zijn eigen 'kokers' zoals stedenbouw, groen, parkeren, geluid, economische zaken, grondbedrijf. Deze verschillende

afdelingen communiceren niet altijd even goed met elkaar. Als er een beslissing wordt genomen op het gebied van milieu met verregaande consequenties voor de planontwikkeling - bijvoorbeeld een afstand van woningbouw tot bestaande bedrijvigheid - waardoor woningbouwontwikkeling niet meer of slechts ten dele mogelijk is, dan is de afdeling stadsontwikkeling of het grondbedrijf niet blij. Een integrale benadering van gebiedsontwikkeling met een organische manier van samenwerken kan dit soort contraproductieve processen voorkomen; niet denken binnen vaste kaders vanuit je eigen koker, maar daadwerkelijk uitgaan van toelatingsplanologie in plaats van een blauwdruk.'

KAN JE IETS VERTELLEN OVER PROJECTEN DIE WÉL GOED GINGEN?

Weebers: 'Holland Park in Diemen is een voorbeeld van een gebiedsontwikkeling waarbij wij betrokken zijn, dat goed uitpakt is. Dit project kwam midden in de crisis, in 2012 en 2013, op gang. Er was vanuit de gemeente een hele sterke projectleider bij betrokken, een soort 'alliantiemanager avant la lettre' die alle bij het project betrokken partijen aan elkaar verbond met als doel om samen de gebiedsontwikkeling uit de grond te trekken. Binnen een jaar zijn daar circa 1.000 studentenwoningen gerealiseerd en bijna 3.000 woningen gebouwd. Diemen is natuurlijk wel een kleinere gemeente, waardoor de lijnen vaak korter zijn, maar je hebt bij elke gemeente,



Caroline Weebers (l) en Angélique Claassen

groot of klein, een sterke projectleider nodig die zo'n project langs de verschillende afdelingen binnen de gemeente kan loodsen.'

HET MOET DUS IEMAND ZIJN DIE VERSTAND HEEFT VAN MENSEN?

Claassen: 'Ja, je hebt echt een people-manager nodig die gevoel heeft voor verhoudingen. Er moet namelijk ook nagedacht worden over de bestuurlijke spagaat waarin wethouders en raadsleden zich kunnen bevinden; je moet realistisch zijn in je vraagstelling naar de betrokken ambtenaren. Dit alles vraagt het nodige 'fingerspitzengefühl'.'

JULLIE ZOCHTEN DUS NAAR EEN IDEALE MANIER VAN SAMENWERKEN. WAT WAREN JULLIE VOORNAAMSTE CONCLUSIES?

Claassen: 'We hebben veel interviews met de grote gemeenten en provincies gehouden, waaronder met de mensen bij de gemeente Eindhoven. Het was leuk om met Jos Roijmans, Programmamanager Spoorzone, te spreken. Hij is vanuit de gemeente verantwoordelijk voor de ontwikkeling van onder meer District E, Strijp-S en Strijp-T. Dan krijg je een kijkje in de keuken en leer je hoe verschillend zij werken in vergelijking met andere grote steden.'

HOE ZOU JE DIE EINDHOVENSE AANPAK OMSCHRIJVEN?

Weebers: 'Wij hebben project Blixembosch begeleid, dit is een grote wijk in Eindhoven. Hier nam de gemeente al vrij snel risico's met de grondprijs. Een goede zaak, want als de gemeente grondprijzen vroegtijdig scherp gaat vastleggen, leidt dat toch vaak



Angélique Claassen

tot verkramping. Eindhoven heeft grote ambities met het bouwen van hoogbouwtorens. Het bestuur van de gemeente heeft daarin een grote stap vooruit gezet door zich te laten omringen door goede architecten en stedenbouwkundigen. Eindhoven weet dat ze het ambtenarenapparaat moet meekrijgen. Je merkt dat het veel om de relatie gaat, en dat is wel echt iets Brabants natuurlijk. Je moet elkaar ook durven treffen en bespreken waar je mee zit.'

Claassen: 'Je komt elkaar vaak tegen en - meer dan in Rotterdam en Amsterdam - gaat het in Eindhoven om vertrouwen. Als je elkaar iets gunt en niet altijd het onderste uit de kan wil halen, werkt dat door in de samenwerking.'

JE MOET MENSEN HEBBEN DIE MET EEN HELIKOPTERVIEW NAAR DE STAD KIJKEN EN DE INVULLING FIETST DAAR ACHTERAAN?

Claassen: 'Inderdaad, de uitvoering volgt daar op. Door alle bezuinigingsrondes is helaas veel kennis in gemeenten verloren gegaan. Het is een goed gegeven dat provincies en de landelijke overheid hier ook over meedenken. Wij zitten in Nederland midden in de stikstofproblematiek en PFAS bezorgt gemeenten



Caroline Weebers

en ontwikkelaars ook de nodige kopzorgen. Dit zijn problemen die breder getrokken moeten worden dan alleen op gemeenteniveau.'

ZIJN DUURZAAMHEID EN MILIEU EEN BELANGRIJK THEMA?

Claassen: 'Zeker, dit zijn voor alle gemeenten belangrijke thema's. Zo zijn alle gemeenten wel bezig met de aanpak van stikstofdepositie, maar je merkt dat dit een moeilijk onderwerp is. Zeker bij dit soort complexe regelgeving moet je creatief zijn en zoeken naar oplossingen, niet alles op slot gooien, niet in een kramp schieten. Zo bieden de regels voor salderen ruimte om bij sloop- en nieuwbouw een tijdelijke toename te verrekenen met de afname van de stikstofuitstoot in het nieuwbouwproject, dat gasloos, duurzaam en natuurinclusief wordt uitgevoerd. Vanuit het oogpunt van stikstof ligt Eindhoven met de omringende prachtige natuurgebieden niet gunstig, maar er is veel denkkracht en kennis in de Brainportregio aanwezig om daar over na te denken voor de langere termijn.'

WAT IS NU DE KERN VAN JULLIE BETOOG OVER HOE JE ZO'N PROJECT ALS BESTE KUNT AANPAKKEN?

Weebers: 'Als je als Eindhoven wilt innoveren moet dat op basis van publiek-private samenwerkingen. Dat kan met simpele afspraken in een alliantie, waarbij je continue de procesafspraken en elkaars belangen bewaakt en begrijpt. Veel lastiger is het niet.'

Geldropseweg, een sollicitatiegesprek op de Boschdijk (CW)

PASSIE VOOR Het stadse leven en de ontwikkeling daarvan (CW)

BIJLEREN Alles over energie, de grootste uitdaging voor de mensheid (CW)

DIT RAAKT ONS Opportunisme in een samenwerking (CW en AC)

ONZE **INSPIRATIEBRON** Onze collega's (allebei)

ULTIEME **ONTSPANNING** Leren piano spelen (CW) en een rondje golf met man en kinderen (AC)

BESTE **SPORTPRESTATIE**

Bijna Nederlands jeugdkampioen military (CW) en 2 onder par spelen (AC)

WELKE KRANT **LEES JE** FD (allebei)

GUILTY PLEASURE Biologische zwemvijver in de achtertuin (allebei)

BESTE **RESTAURANT IN** **DE STAD** Zarzo (AC)

DE LEKKERSTE **KOFFIE** Coffeelovers in Van Pierre (AC)

FAVORIETE **PUBLIC SPACE** Dakterrassen T-Square (AC)

FAVORIETE **WINKEL** WWW (CW)

MOOIESTE **GEBOUW**

Het PSV stadion, ook vanwege de ligging midden in de stad (CW)

NIEUWE HOTSPOT Victoriakwartier (AC)

MOOIESTE STRAAT Fellenoord over 15 jaar (CW)

PERSOONLIJKE **CITYSECRET**

De gastvrijheid bij restaurant The City (CW)

EERSTE **HERINNERING** **AAN EINDHOVEN** Café Fila op de



Het kantoor van Weebers Vastgoed Advocaten