



LENTE IN ONTWIKKELAARSLAND DOOR PATRICK VAN LAMMEREN

Terwijl de eerste sneeuw van het jaar valt, denk ik aan de lente, lente in ontwikkelaarsland. De recessie trok sinds 2008 diepe sporen van vernieling in het vastgoed, en bij ontwikkelaars in het bijzonder. Terwijl solide beleggers de storm wel uitzaten, aannemers afslankten en architectenbureaus sterk krompen, verdween bijna een voltallige generatie ontwikkelaars.

In de decennia daarvoor kenden de Nederlandse ontwikkelaars hoofdzakelijk perioden van groei, een mildere recessie daargelaten. Zo ontstonden er forse ontwikkelende bedrijven, soms gelieerd aan een grote bank of financiële instelling. Een creatieve ontwikkelaar heeft nu eenmaal altijd meer ideeën dan geld, en dus een chronisch tekort aan werkkapitaal. Banken zagen het als hun rol om cliënten 'middenstandsbedrijfsruimte' aan te bieden, of ze keken verlekkerd naar de forse returns die in de projectontwikkeling gemaakt kunnen worden als verlengstuk van kredietverlening.

Dat beeld is juist: de winsten in commerciële projectontwikkeling kunnen fors zijn, met als oude vuistregel: tien maar soms zelfs tientallen procenten van het transactievolume. Na een lange hausse maakte de crisis echter een hard einde aan al dit moois. Ook hier bleek de ijzeren wet van risk and return te gelden. De zware financiering door banken van risicodragende projectontwikkeling (de combinatie van deze twee begrippen zou toch vragen moeten oproepen) zorgde voor een omgekeerde hefboom, met faillissementen van vele honderden miljoenen euro's tot gevolg. De grote financials besloten – ook door strengere wetgeving – de projectontwikkeling vaarwel te zeggen. Een massale uittocht van vakmensen was het gevolg. Ik heb mijn ex-vakgenoten proberen te volgen; sommigen kozen voor een adviseursbestaan, anderen verdwenen zelfs compleet uit de branche.

Terug naar het nu. De economische orde is veranderd, we gaan weer vol gas vooruit. De opgave is immens: we hebben landelijk veel te veel winkels die om een creatieve herontwikkeling vragen. Hetzelfde geldt voor de voorraad verouderde kantoren. Er is een gebrek aan

woonruimte in alle stedelijke gebieden. Ontwikkelaars in de dop: sta op! Neem die stap, gebruik je kennis en je netwerk, maak je vrij en begin aan een eerste project. Het vak mist een generatie van dertigers die een nieuwe impuls geven. Niet alleen liggen in winkelontwikkelingen de mogelijkheden voor het oprapen, ik denk ook dat de oude garde de aansluiting met de millennials nooit helemaal zal vinden. Vooruit, als 50-plusser steek ik wel als eerste de hand in eigen boezem. Werk aan de winkel derhalve.

Richt je op de disciplines waar je zelf goed in bent en zoek een team dat je aanvult op de overige vakgebieden. Oriënteer je eens buiten het eigen métier voor creatieve, ondernemende mensen. Kijk ook internationaal naar trends en probeer kunst, architectuur en gezond verstand te bundelen. Treed buiten de gebaande paden van het vastgoedvak. Op deze manier startten wij in 2004 met Top Vastgoed en het is ons goed gegaan, terwijl we zelden het gevoel hadden dat we werkten.

Als ontwikkelaar breng je iets tot stand wat er zonder jou niet snel geweest zou zijn: ontwikkel dan ook een beloningsmodel dat daarbij aansluit. Ik zou er niet voor kiezen het nieuwe vak als urenschrijver uit te oefenen. Een goede, creatieve ontwikkelaar is een schaars goed – daar doet een gangbaar uurtarief geen recht aan. Bovendien is de urenschrijverij uiteindelijk alleen zinvol als je een piramide bouwt van gestaag declarerende mensen onder je. Dat bouwwerk komt creativiteit en inventief ondernemen niet ten goede. Participeer bijvoorbeeld in het gedeelte van het projectresultaat dat de verwachtingen overstijgt. Of werk op risicobasis en deel in het succes. Omdat je als ontwikkelaar een geldwolf moet zijn? Nee. Maar een ruime financiële basis geeft onafhankelijkheid, en van daaruit kun je steeds makkelijker de keuzes maken die het beste bij je passen. Het vak wordt daardoor leuker en successen volgen als vanzelf. Wie durft?

Patrick van Lammeren is directeur van Top Vastgoed. Hij geeft de column door aan Sander van Oss van NEOO