

13^e VOGON-symposium in teken van megaprojecten

'Elk project valt te managen'

Dat de risico's van megaprojecten groter zijn dan het rendement is een mythe. Dit kwam naar voren tijdens het jaarlijkse VOGON-symposium dat plaats vond op 12 november jongstleden. Na diverse presentaties over de praktijk van megaprojecten concludeerde middagvoorzitter Marcel Hertogh (AT Osborne) dat de uitdaging voor het vastgoedonderzoek ligt op het gebied van flexibiliteit en risicobeheersing bij megaprojecten. Hierbij dient ook de demografische context, faseerbare plan- en contractvorming en afstemming met de openbare ruimte in ogenschouw te worden genomen. Dit alles onder een groeiende aandacht voor dergelijke projecten vanuit de politiek.

Megaprojecten; resultaat, rendement of risico was de vraag die centraal stond. In de eerste presentatie van de middag rekende Jaco Meuwissen (ING Real Estate Development) af met de mythes van megaprojecten zoals die van een slechtere risico/rendementsverhouding. Aan de hand van enkele voorbeelden liet hij zien dat megaprojecten in toenemende mate flexibel en faseerbaar worden ontwikkeld. Wel wees Meuwissen op de vereiste van een daadkrachtige partij in verband met de vaak lange looptijd en complexe vraagstukken bij de totstandkoming van megaprojecten. In de toekomst ziet hij vooral een rol weggelegd voor grote ontwikkelaars gelieerd aan financiële partijen, maar ook voor ontwikkelende bouwers en nichespelers die buiten de gebaande paden van de vastgoedmarkt (woningen, winkels en kantoren) actief zijn. Een van de zichtbare gevolgen hiervan is dat men terugkomt van grote consortiavorming die een vlotte besluitvorming en risicoverdeling in de weg kan staan. Tot slot sprak hij over de groeiende politieke interesse voor megaprojecten die kansen biedt voor marktpartijen die inspelen op het zekerheidsstreven van de overheid.

Het belang van de (lokale) politiek werd geïllustreerd door de bijdrages over de ontwikkelingen in Utrecht en Amsterdam. Albert Hutschemaekers van de projectorganisatie Stationsgebied Utrecht wees op het belang van flexibele contractvorming en participatie vanuit de omgeving. Zo leverde dit laatste in Utrecht nieuwe inzichten op met betrekking tot de functie die het Stationsgebied zou moeten vervullen. Dit heeft de gemeentelijke overheid gedwongen tot het maken van een duidelijke keus. Het vertrouwen in deze keus wordt in Utrecht ook onderschreven door het recente voorstel van het college van B&W om een nieuw stadskantoor te huren in ditzelfde gebied.

De keus voor de Zuidas is zoals bekend er vooral een van marktpartijen geweest, zo gaf Robert Dijkmeester van het projectbureau Zuidas aan. Hij plaatste de Zuidas niet zozeer als een megaproject in de zin van een vastgelegde tijdshorizon en in te vullen volumes, maar meer als een doorgaande strategische gebiedsontwikkeling. Hierbij is het wel belangrijk dat de risico's in beeld worden gebracht en partijen vervolgens zich de vraag stellen of zij durven te investeren. Naar aanleiding van de recente berichtgeving sprak hij de verwachting uit dat Brinkman (AVBB) op korte termijn de businesscase met marktpartijen rond zal krijgen. Op basis hiervan moet ook het Rijk een keuze durven maken voor kwaliteit zo liet Dijkmeester doorschemeren. Oprechte zorg toonde hij voor het gebrek aan aandacht voor de openbare ruimte, ook in het onderzoek naar onroerend goed.

Als laatste spreker blikte Pé Kohnstamm aan de hand van Maastricht Ceramique terug op de feitelijk eerste grootschalige PPS-constructie in Nederland. Terugkijkend ligt het succes van Ceramique besloten in zowel de ondernemende rol van de gemeente, gunstige marktontwikkelingen in combinatie met de groeiende naamsbekendheid van Maastricht na het verdrag van 1992, en de aanwezigheid van een supervisor in de persoon van architect Jo Coenen. Tenslotte wees Kohnstamm op het belang van vertrouwen tussen betrokken partijen en overheid en investeringen door een ondernemende overheid. Dit neemt niet weg dat de rendement/risico-verhouding ten allen tijde in orde moet zijn.

In de afsluitende discussie werd onder meer gesproken over de lange looptijd van megaprojecten en dus de noodzaak voor flexibiliteit en kwaliteit; zowel in het proces vooraf en ten tijde van de ontwikkeling, de besluitvorming rondom de totstandkoming, als bij de invulling van de megaprojecten zelf. Daarnaast moeten marktpartijen volgens Meuwissen langdurig commitment kunnen bieden – wat kapitaal en daadkracht vereist – en kan een overheid megaprojecten entameren door zelf ook in het gebied te investeren stelde Hutschemaekers vast. Dijkmeester vergeleek de Zuidas met een compositie van deelplannen waarbij het tempo van invulling de marktontwikkelingen kan volgen. Dan is het niet erg als er een tijd niks gebeurt, en soms kan een bepaald aspect een vliegwieleffect op

gang brengen. Kohnstamm sloot hierbij aan met de ervaringen in Maastricht en wees op het belang van strategische keuzes door de betrokken gemeente. En wat is tot slot de rol van het startkapitaal voor megaprojecten en (onnodig) onderzoek dat hieruit wordt betaald? Hierbij kan worden aangesloten op de uitreiking van de VOGON/PropertyNL Research Award eerder tijdens het symposium waarbij Richard Florida (The Rise of the Creative Class) werd aangehaald. Tijdens zijn bezoek aan Nederland vorig jaar luidde de boodschap aan overheid en ontwikkelaars nog: stop de grote projecten. Dit valt te bezien. Wat de onderzoekers ongetwijfeld wel van harte zullen nemen is zijn advies: 'Be creative or die'.

Simon van der Gaast is werkzaam bij de IVBN en lid van de activiteitencommissie van de VOGON.