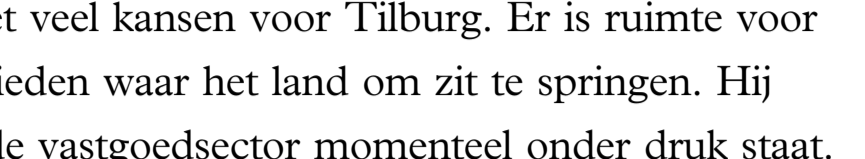


TILBURG BLINKT UIT IN NIEUWE STEDELIJKE KWALITEIT



De stad waar hij zijn studententijd doorbracht heeft nog steeds een bijzondere plek in zijn hart. Hans Diepenhorst, directeur en partner bij vastgoedadviseur DVP, ziet veel kansen voor Tilburg. Er is ruimte voor de aantrekkelijke woongebieden waar het land om zit te springen. Hij signaleert dat kwaliteit in de vastgoedsector momenteel onder druk staat. ‘Het proces is te versnipperd, waardoor het moeilijk is om tot duurzame oplossingen te komen.’

Hans Diepenhorst vindt het mooi om zijn studentenstad Tilburg over de tijd te zien veranderen. Het was altijd al een prettige, ontspannen stad, met een gemoedelijke sfeer. Een levendige studentenstad, met veel aandacht voor OV en de fiets. ‘Het rode fietslint van oost naar west door de stad, naar de scholen en universiteit, daar was Tilburg echt een voorloper mee.’ Van oudsher is het geen rijke stad. De afgelopen jaren heeft Tilburg zich echter opnieuw weten uit te vinden, zoals met de Spoorzone, die een enorme kwaliteitsimpuls is voor het centrum, vindt Diepenhorst. Met de LocHal als bruisend middelpunt van de Spoorzone is een levendig nieuw stuk stad ontstaan, constateert Diepenhorst.

‘Vroeger kwam je hier nooit, nu is het echt een verbindingsstuk tussen het centrum aan de zuidkant en het noordelijke deel van de stad. Tilburg heeft er echt een kwaliteit bij gekregen. De hele omgeving gaat mee omhoog.’

Tekst:
Anne Luijten

Beeld:
Marcel Kruijer

‘TILBURG HEEFT ZICHZELF OPNIEUW UITGEVONDEN’

Nek uitsteken

DVP was betrokken bij de herontwikkeling van de LocHal, een oud gebouw van de Spoorwegen waar nu onder meer de bibliotheek in zit. ‘Daar hebben mensen hun nek uitgestoken. Zo’n oud gebouw een nieuwe bestemming geven is niet eenvoudig. Dat kan eigenlijk alleen met grote betrokkenheid van de gemeente. Wij waren bouwkostenadviseur, dat is echt geen standaard rekenwerk. Je moet mensen overtuigen, wat de best voorliggende kans is, gegeven de omstandigheden. Want het moet wel de LocHal blijven. Met dit soort transitie moet je altijd open staan voor de oplossing en het niet vergelijken met een modern, nieuw gebouw. Je maakt een andere waarde-afweging, zoals de beleving van het oude gebouw. Dan moet je concessies doen en bereid zijn de consequenties te dragen.’

Constante factor

De rol van de gemeente Tilburg in de herontwikkeling van het stationsgebied bewijst eens te meer hoe belangrijk de rol is van de opdrachtgever, zegt Hans Diepenhorst. Hij constateert dat in veel projecten, van groot tot klein en in alle sectoren, de langetermijn-betrokkenheid ontbreekt. Het vastgoedproces is te veel versnipperd geraakt. De projectontwikkelaar is niet betrokken bij de exploitatie of de eindgebruiker. Diepenhorst: ‘De eerste partij investeert, maar het zijn andere partijen die van de revenuen profiteren. Dat staat duurzame, kwalitatieve ontwikkeling in de weg. Kijk naar een opdrachtgever als de Efteling. Die initieert plannen, werkt ze uit en exploiteert de zaak. Zij zijn de constante factor en krijgen in de exploitatiefase uit rendement terug voor de investering in de ontwikkelfase.’

Bemoenen

In een versnipperd proces daarentegen worden door de ontwikkelaar andere keuzes gemaakt. Een product of installatie die meer opbrengst oplevert in de exploitatie is immers vaak niet de goedkoopste investering. Hans Diepenhorst: ‘Een vorm van duurzaamheid is dat je in je investering bedenkt wat iets kost, maar ook wat het kost in de exploitatiefase, en dan kun je nog wel eens tot andere besluiten komen. Als je bijvoorbeeld genoeg verlichtingsarmaturen monteert voldoe je wel aan de gevraagde prestatienorm, maar het maakt later wel uit hoe vaak die lampen moeten worden vervangen. De oplossing hiervoor? Zowel een langere betrokkenheid van ontwikkelaars, als een meer prominente rol van eigenaar/gebruikers in het vastgoedproces, en met name in de beginfase. Dat vraagt om bemoeningen en betrokkenheid, óók vanuit de eigenaar/gebruiker.’

Spanningsveld

Als brede adviseur in vastgoed, van projectmanagement tot bouwkostenadvies en informatievoorziening, en alles er tussenin, kent DVP het onderscheid van verschillende vastgoedpartners goed. ‘Wij zien ook de struggle tussen beiden soorten partijen. Het is een spanningsveld tussen professionele vastgoedpartijen en gebruikers die dat niet gewend zijn. Als onafhankelijke partij met veel expertise en ervaring kunnen wij veel oplossen voor opdrachtgevers. Wij denken verder, richting de exploitatiefase. En natuurlijk is het belangrijk om dan vroeg aan tafel te zitten, dan kun je meer invloed hebben op het projectresultaat. Het is ook zonde als de zaak al geklapt is en het feitelijk gaat om het beperken van de schade. Ook dat gebeurt, helaas.’

Textiel komt terug

Terug naar Tilburg, want ook daar ziet Diepenhorst nog wel de nodige kansen liggen. Wat hem verrast is dat de voormalige textielstad weer terug is naar de roots. ‘Textiel komt weer helemaal terug. In het Textielmuseum worden nog steeds de mooiste dingen gemaakt. Ook dat is een stukje hergebruik, een verleden dat weer tot bloei komt. Tot voor kort moest alles uit China komen, maar nu is er de kritische blik van: kunnen we het niet zelf? Dat biedt opnieuw kansen voor textiel én voor opleidingen, met name voor het MBO en HBO. Het hoeft niet allemaal universiteit te zijn, zeker voor een werkstad als Tilburg liggen er veel kansen voor makers en doeners.’

‘IN TILBURG IS RUIMTE VOOR KWALITATIEVE WONINGBOUW’

Woonmilieus

Een grote kans voor Tilburg zijn de vele goede woongebieden. Diepenhorst: ‘Enerzijds is Tilburg een stad met alle voorzieningen, anderzijds is er ruimte voor kwalitatieve woningbouw. Als je zorgt dat de bereikbaarheid van het centrum goed is, vooral met OV, dan kent Tilburg prima locaties, misschien zelfs wel de beste van de gehele Brabantse stedenrij. Het is de meest vriendelijke en gemoedelijke stad om te wonen. Er is hier meer ruimte dan in de Randstad.’ Woontorens zijn slechts een deel van de oplossing, vindt Diepenhorst. ‘Het is goed dat Tilburg zijn nek uitsteekt om ook die gebouwen mogelijk te maken, maar dat is met name geschikt voor het centrum.’ Voor andere locaties denkt Diepenhorst aan woonmilieus met bijvoorbeeld meer gemeenschappelijke voorzieningen, zoals binnentuinen, autodelen of zelfs wasgelegenheden. ‘Waarom niet? De nieuwe generatie heeft minder met eigen bezit. En als je in een plint van een gebouw voorzieningen zet dan heeft het ook een ontmoetingsfunctie.’

Grip

Zo komen we weer uit op het belang van betrokken partijen in het vastgoedproces. Een belegger wil best in dit soort gemeenschappelijke voorzieningen investeren, meent Diepenhorst, als hij weet dat hij dat in de huuropbrengst kan verrekenen. Een projectontwikkelaar die geen grip heeft op wat er gebeurt nadat zijn woningen zijn verkocht, zal minder geneigd zijn om hierin snel te investeren. Uiteindelijk is de eerste situatie duurzamer. De belegger kijkt in de toekomst en combineert een comfortabele woning met comfort in voorzieningen. ‘Dan heb je minder ruimte nodig door het dubbele ruimtegebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen. Als je verder denkt krijg je dat soort duurzame, nieuwe ontwikkelingen. Maar we hebben nog wel een weg te gaan op dit gebied’, verzucht Diepenhorst. ‘Bottomline gaat het erom of iemand er iets mee verdient. En het gelijk van een prettige woonomgeving, waar mensen langer blijven wonen, dat krijg je pas na tien jaar. Dat zou dichterbij elkaar moeten liggen.’

Goede vragen stellen

Een stimulerende overheid zou helpen. Een overheid die zich bemoeit met duurzaamheid en bijvoorbeeld credits geeft voor het resultaat van duurzame investeringen. ‘Nu schermt iedereen met de prachtigste labels, maar of een gebouw daadwerkelijk de beloofde prestatie behaalt, daar kraait geen haan naar. Er wordt nooit gecontroleerd na oplevering.’ Het informatieplatform dat DVP zelf heeft, geeft wél inzicht in de prestaties van het gebouw. Diepenhorst: ‘Meten is weten. Wij kunnen controleren of er is geleverd wat is beloofd.’ Het bewijst eens te meer het belang van een werkelijk goed doordacht plan, waarbij de tijd is genomen om de juiste vragen te stellen, zegt Hans Diepenhorst. ‘Als je geen goede vragen hebt, krijg je ook geen goede antwoorden. Als de markt dan tegenzit is het snel duidelijk dat het plan niet goed doordacht is, dat de prijzen niet kloppen omdat er nog te veel onduidelijkheden in zitten.’

‘WAAR KUN JE ELKAAR HELPEN, OM RISICO’S TE VERKLEINEN?’

Hartekreet

Wat is dan zijn hartekreet aan de markt? ‘Probeer je project niet af te handelen met een spreadsheet. Verdiep je erin, weet wat de opgave is en wat je veroorzaakt met je vraag. Waar kun je elkaar helpen, om de risico’s te verkleinen? Ga echt met je neus door de materie. Zo krijg je een beter antwoord en uiteindelijk ook een beter product.’



Hans Diepenhorst
Directeur Diepenhorst De Vos en Partners (DVP)

Vooraf bezig met:
Acquisitie

Wil bereiken:
Een Vastgoedadviseur met daadwerkelijke geïntegreerde aanpak van vastgoed vraagstukken
Over 10 jaar:
Een adviesbureau, gereed voor de volgende generatie
Het kantomoment van de dag:
1* kop koffie in de morgen
Beste restaurant:
Pulcinos (Italiaans)
De lekkerste koffie:
Café Nieuwland
Waar staat de stad voor in drie woorden:
Gastvrij voor Studenten
Favo public space:
Plusplein

Favoriete drank:
Schrobbeler
Mooiste gebouw:
LocHal
Mooiste straat:
Bredaseweg
Persoonlijke City secret:
Polly Magoo
Welke herinnering aan Tilburg:
Studententijd
Welke mensen maken echt verschil in Tilburg:
Echte Tilburgers
Welke innovatie werkt in Tilburg:
Maakindustrie
Welke buurt is echt in opkomst:
Pushaven/Spoorzone
Wat gaat echt goed in de stad:

Hergebruik van historische gebouwen
En wat moet echt beter:
Imago
Wat mag nooit weg of veranderd worden:
De Heuvel
Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:
Café het dorstige hert
Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:
Het rode lint, dwars door de stad van oost naar west