

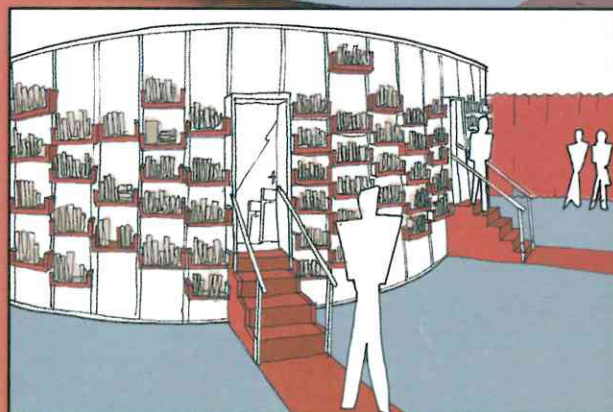
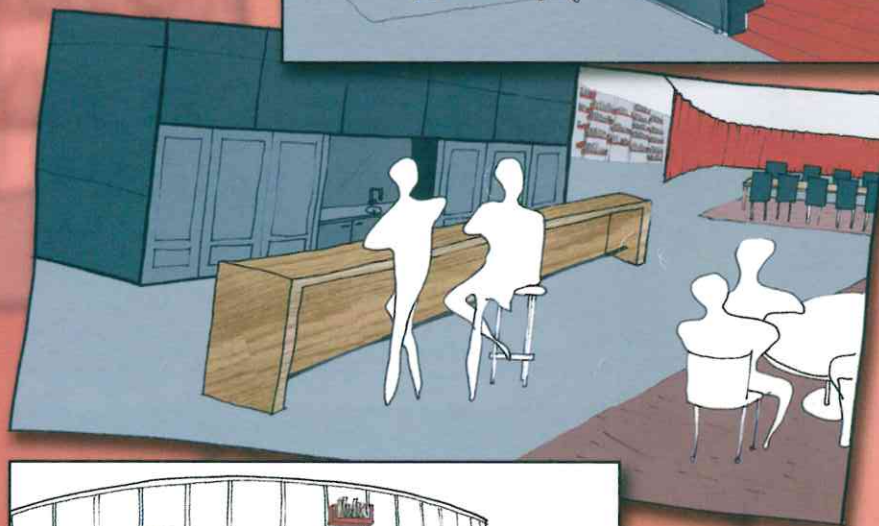
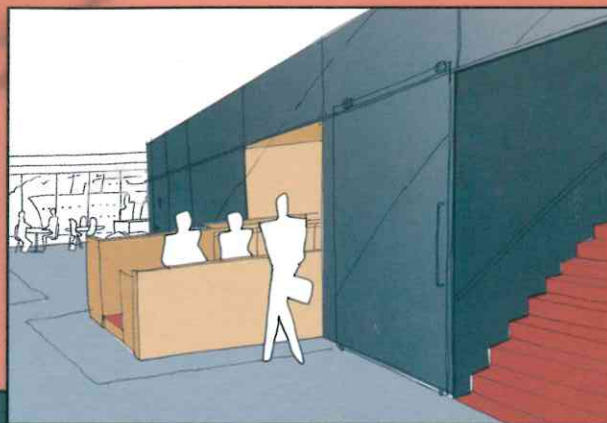
DECEMBER 2006

NUMMER 12

# MASTER CLASS MRE

FORUM VAN

**AMSTERDAM**  
SCHOOL OF REAL ESTATE  
ALUMNI ASSOCIATION



**AMSTERDAM**  
SCHOOL OF REAL ESTATE  
Vastgoedinformatiecentrum  
[www.vastgoedkennis.nl](http://www.vastgoedkennis.nl)

## Thema Overheid

- Het Rijksontwikkelingsbedrijf
- AFM beschermt Jan met de Pet
- de nieuwe Wro komt eraan

## En verder

- De ASRE verhuisd
- Afspraken bij veilingen benadelen verkopers



# T O T A L E W A A R D E

De stam, het blad, de nerf.

Delen van een boom, een stukje natuur.

Samen steeds weer een bijzonder geheel.

Recreëren, wonen, werken, leven.

Verschillende sferen versterken elkaar.

Met respect voor natuur en omgeving.

Eén krachtig geheel.



[www.ingrealestate.com](http://www.ingrealestate.com)

ING Real Estate Postbus 90463, 2509 LL Den Haag  
Telefoon 070 341 84 18

## C R E A T I N G   V A L U E

**ING**   
REAL ESTATE



## INHOUD

<i>Van de voorzitter</i>	3
<i>Het Rijksontwikkelingsbedrijf</i>	4
<i>De Docent</i>	6
<i>Verenigingsnieuws I</i>	8
<i>Zelfregulering</i>	10
<i>Verenigingsnieuws II</i>	12
<i>De nieuwe Wro</i>	14
<i>De ASRE verhuisd</i>	16
<i>Column: Daan van der Vorm</i>	18
<i>Verkopen op een veiling</i>	20
<i>Interview: Jacques Craenen</i>	22
<i>Brandveiligheidsregels</i>	24
<i>Van de professor</i>	26

## COLOFON

### Redactie:

- David van Dijk
- Boris van der Gijp
- Annemarie Noordermeer
- Dominique van Rassel
- Derk Jan Somsen

### Redactie-adres:

boris.van.der.gijp@nl.fortis.com  
Vormgeving en druk:  
Thieme MediaCenter Rotterdam

### Afbeeldingen omslag:

Rietmeijer Huisvestingsadviseurs

**AMSTERDAM**  
**SCHOOL OF REAL ESTATE**  
ALUMNI ASSOCIATION

## VAN DE VOORZITTER

**D**ecember, een heerlijke maand. Verwachtingsvolle kindergezichtjes bij de komst van Sinterklaas, de kerstverlichting weer van zolder halen, warme chocolademelk en sneeuw..., gezelligheid en warmte alom. Heerlijke tijden om te delen met vrienden en familie, bomen over wat écht belangrijk is in je leven. Een goed moment van overdenking, van je zondes maar vooral je zegeningen.

Eén zegening voor onze sector is naar mijn mening wel heel evident, en dat is dat de overheid een tijdje niet gefunctioneerd heeft! Geen kabinet en er valt het beste besluit sinds tijden; geen nieuw ingewikkeld huurbeleid!!! Het scheelt een hoop werk, aan de andere kant heeft iedereen al wel de voorbereidingen getroffen voor het geval het beleid wel ingevoerd zou worden. Zonde van de tijd en geld die hiermee gemoeid is.

In hoeverre is dit eigenlijk tekenend voor de overheid? Hoe lang zijn ze al met dit huurbeleid bezig? De overheid, tja, je zal maar in die sector werken. Ambtelijk imago, het is lastig om daar vanaf te komen. Wellicht dat daar een lans voor gebroken wordt in deze Masterclass?

Het is ook het moment dat ik het stokje aan Erwin Wessels ga overgeven.

Succes Erwin! Ik wil bij deze iedereen bedanken voor de afgelopen zes jaar. Met heel veel plezier heb ik in het bestuur gezeten en tijdens bijeenkomsten leuke en interessante mensen leren kennen. Dank!

En wat is voor jou écht belangrijk in je leven? Het moment van overdenking al gehad, of ga je dat nog nemen? Nieuwsgierig naar die van mij? Ik heb schatten van mannen om mij heen verzameld; of het een zonde of een zegening is laat ik graag aan jou fantasie over.

Ik zie je graag bij de nieuwjaarsborrel van de vereniging. Toasten op alle mooie dingen die nog in het verschiet liggen.

*Tot dan!*

*Miranda Sulzle*





# HET GOB:

*interview met Edo Arnoldussen*

*Door: Derk Jan Somsen*

**B**innen het vastgoed is de Rijksgebouwendienst (RGD) een bekende speler. Maar sinds kort doet de rijksoverheid opnieuw van zich spreken door de oprichting van het Gemeenschappelijk Ontwikkelingsbedrijf (GOB) van het Rijk. Masterclass reisde af naar Den Haag om met de nieuwe directeur van het GOB, Edo Arnoldussen, te praten.

Op een frisse maandagmiddag, waarop ik fileloos van Almere naar Den Haag ben gereden, meld ik me in de VROM dependance waar ook het GOB is gevestigd. De portier legt me uit waar Edo Arnoldussen kantoor houdt. Bij het de gang oplopen zie ik hem al zitten. Hij ziet mij. "Ja ik ben wat vroeg", zeg ik verontschuldigend voor het kwartier dat ik meen vroeger te zijn dan de afspraak in mijn agenda staat en blij dat mijn planning wat te ruim lijkt in plaats van te krap. "Te vroeg?", merkt Arnoldussen op, "je had er al zullen zijn!". Dat is een slecht begin.

## Wie is Edo?

"Ik ben van huis uit een volkshuisvestingsman. Begin jaren negentig was ik directeur van het platform gemeentelijke woningbedrijven. De tweede helft van



dat decennium heb ik bij de gemeente Amsterdam leiding gegeven aan de omvorming van de secretarie in een bestuursdienst. In 2000 werd ik algemeen directeur van het Grondbedrijf van de gemeente Amsterdam, het latere Ontwikkelingsbedrijf, en was ik in mijn dagelijks werk met vastgoed bezig. Dat doe ik ook binnen het GOB, waarvan ik op 1 oktober jongstleden directeur ben geworden, zij het in veel bredere zin.

## Van rood naar groen

Na jarenlange gemeentelijke ervaring is het heel leuk om voor het Rijk aan de slag te gaan. Het werkveld van het GOB is geografisch en programmatisch gezien heel gespreid en breed. De eerste drie gebiedsontwikkelingen waar het kabinet het GOB inzet zijn de herontwikkeling van het vliegveld Valkenburg, de groeiopgave van Almere en de Bloemendalerpolder en het KNSF terrein. Bij het vliegveld Valkenburg werken we samen met de provincie Zuid-Holland, de gemeenten Wassenaar en Katwijk aan de herontwikkeling van het gebied. Niet alleen moeten er hier circa 5.000 woningen worden gemaakt, maar ook de ontwikkeling van groen, de ontsluiting van het gebied in relatie tot de infrastructuur in de omgeving en de waterberging spelen een rol. Het is dus veel

meer dan de ontwikkeling en realisatie van vastgoed. In de Bloemendalerpolder zitten we als Rijk juist aan tafel om natuur en groen in de totale gebiedsontwikkeling een belangrijke plaats te geven. In Amsterdam hield ik me alleen met 'rood' bezig en nooit met groen, infrastructuur et cetera. Zaken waar het rijk zich wel mee bezighoudt. Al met al een leuke programmatische verbreding van mijn werk.

## GOB in actie

Misschien is het goed om te melden hoe een project een GOB-project kan worden. Een project moet in ieder geval aan twee randvoorwaarden voldoen. Ten eerste moet het complexe gebiedsprojecten betreffen, waarvoor vanuit verschillende ministeries meerdere rijksdoelstellingen op ruimtelijk niveau gelden. Daarnaast is een (nog te verwerven) grondpositie van het Rijk binnen die gebieden cruciaal. Dat hoeft overigens niet het gehele gebied te zijn. We onderscheiden een viertal fasen binnen deze projecten: een initiatieffase, een verkenningsfase, een business case fase en een uitvoeringsfase. De departementen van verschillende ministeries zijn in de eerste twee fasen leidend. Daarna krijgt het GOB het mandaat. Of een project dat voldoet aan de zo juist genoemde randvoorwaarden ook een GOB-project wordt, wordt in het opdrachtgeversberaad bepaald. In dit beraad zijn vijf vastgoeddepartementen vertegenwoordigd van de ministeries van Financiën, LNV (Landschap, Natuur en Voedselkwaliteit), Defensie, VROM en Verkeer & Waterstaat en tevens is het ministerie van EZ in dit beraad vertegenwoordigd en is OCW agendalid waar het cultuurhistorie en rijksmonumenten betreft. Er lopen nu naast de drie GOB-projecten ook verkenningen naar de projecten de Hollandse Waterlinie, Greenport Venlo

*Ontwikkelaars hoeven me niet te bellen om grond te kopen*



## *GOB: een organisatie die meerdere projecten aan kan*

en de Moerdijkse Hoek. Bij het GOB werken overigens maar vijftien mensen. Dat zijn vooral projectleiders en -managers en planeconomen. Verdere inhoudelijke expertise en capaciteit die nodig is om de gebiedsontwikkelingsprojecten tot een goed einde te brengen wordt bij de vastgoeddepartementen betrokken.

Het rijk wil met de oprichting van het GOB bereiken dat rijksdoelen sneller, beter en goedkoper worden gerealiseerd. De hiervoor benodigde vastgoed- en gebiedsontwikkelingsexpertise is met het GOB binnen de rijksoverheid op één plek geconcentreerd. In de praktijk

zag je vaak dat investeringen door verschillende departementen en het verlenen van subsidies slecht op elkaar waren afgestemd. Door gebiedsontwikkelingen integraal en vanuit één plek te coördineren kan veel effectiever en efficiënter worden gewerkt. Grote winst voor gemeenten en provincies van het in het leven roepen van het GOB is dat betrokkenen nu één loket hebben bij gebiedsontwikkelingen waar de rijksoverheid middels een grondpositie speler is en niet meer vijf. Er ligt een parallel met de zes sleutelprojecten. Daar werd per project een GOB-achtige organisatie opgezet. Nu is er een organisatie die meerdere projecten aan kan.

Essentieel verschil met gemeentelijke ontwikkelingsbedrijven, die vooral al de taak hebben gebouwen te laten ontwikkelen en realiseren, is dat het ontwikkelingsresultaat van het GOB vaak een plan is, of natuur, of wegen, inclusief helderheid over de wijze waarop dat plan gerealiseerd gaat worden. De gronden die het GOB namens het Rijk inbrengt in gebiedsontwikkelingen kunnen op een bepaald moment binnen de ontwikkeling verkocht worden aan gemeenten, die de gronden op hun beurt weer doorverkopen aan projectontwikkelaars voor de realisatie van vastgoed. Overigens kan ik me ook heel goed voorstellen, dat het Rijk samen met gemeenten risico-dragend in de realisatie van vastgoed participeert.

### **Geen grondbedrijf**

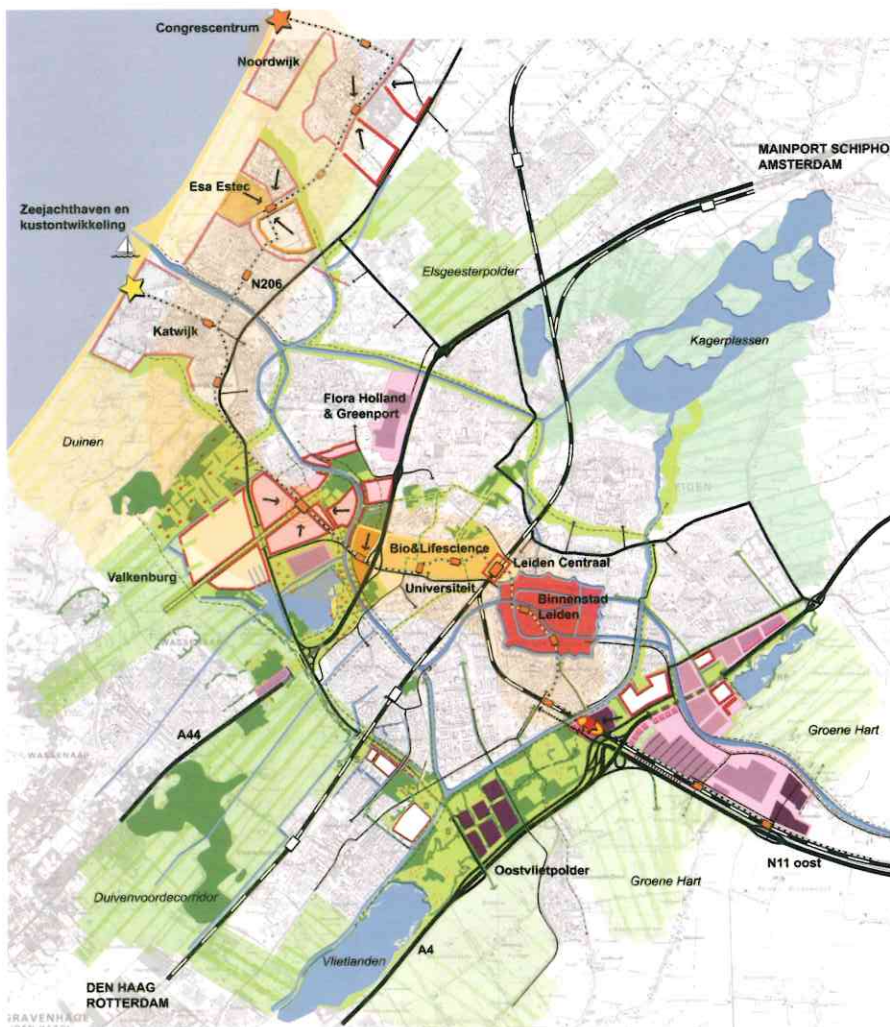
Het GOB is dus niet het grondbedrijf van het Rijk. Ontwikkelaars hoeven me dan ook niet te bellen om grond van me te kopen. Daar is het GOB niet voor. Maar als het Rijk ergens in Nederland een grondpositie heeft in een gebied waar een ontwikkelaar die ook heeft en het Rijk laat na iets met die grond te doen ondanks dat er een evident rijksbelang is dat wel te doen, dan moet die marktpartij mij bellen. Dan zal ik zeker kijken of we het samen kunnen oppakken.”

### **To early, to soon...**

Ruim een half uur later, na een vriendelijk gesprek, loop ik al weer naar buiten. M'n laatste interview voor Masterclass is ook m'n kortste geworden. Op de terugweg in de auto neem ik het besprokene in mijn hoofd nog even door en probeer het artikel vast te 'schrijven'. De hele weg blijft een onbevredigend gevoel me achtervolgen. 'Te kort, te weinig', denk ik. Ik neem me voor als gastredacteur later nog eens een artikel voor Masterclass te schrijven, omdat de laatste anders moet.

Boris, je kan me nog eens bellen.

*planvorming bij Vliegveld Valkenburg*





*De docent, Cees-Jan Pen*

# Weg van gebaande paden

*door: Boris van der Gijp*

**W**orden de docenten aan de ASRE steeds jonger? Voor het thema-nummer 'Overheid' praat Masterclass met Cees-Jan Pen, slechts 34 jaar, maar wel al werkzaam als senior beleidsadviseur economische zaken in Zaanstad. Cees-Jan is bovendien niet bepaald het type dat stil zit: in 2002 rondde hij met succes zijn promotie af, was hij actief als redactielid van Rooilijn, Property Reserach Quaterly en sinds 2006 bij het blad Bedrijventerrein en inmiddels is hij raadslid voor het CDA in Haarlem. En Cees-Jan is nog lang niet klaar. Alleen kiezen is moeilijk: wordt het de wetenschap, of gaat hij voor een politieke carrière als wethouder? Masterclass gaat op zoek naar antwoorden aan de Zaan.

Ik zit in Zaanstad prima op mijn plaats. Ik heb bewust gekozen om met geografie bezig te zijn, dat terwijl ik bijvoorbeeld in econometrie veel meer had kunnen verdienen. Maar dan mis je de kansen die een oud haventerrein biedt, de uitdagingen bij herstructurering, de mogelijkheden van het herontwikkelen van industrieel erfgoed. Ik ben goed in klussen waar je van de gebaande paden af moet en er gebuffeld moet worden; als procesmanager ruimtelijke oplossingen mogelijk maken waar anderen in de complexiteit zouden stranden. Ik zie Zaanstad als een soort voorstad van Amsterdam, wij maken hier wat Amsterdam verkoopt. De streek is sterk in voedings- en genotsmiddelen. Denk maar aan de Verkade en de Duyvis. Dat levert flink wat spinn-off op, ook voor de toekomst, maar er liggen ook kansen voor de creatieve economie en toerisme in deze streek. Kijk naar de nog te ontdekken schoonheid die je ziet wanneer je op de Zaan vaart. Oude industriële panden die als uitvalsbasis kunnen dienen voor

architecten, designers en andere creatieve beroepen. Zaanstad is al poort van Noord-Holland nog lang niet af, in mijn rol bij de overheid kan ik daar een flinke bijdrage aan leveren. Tijdens het lesgeven merk ik dat die rol vaak enorm wordt onderschat. Het is soms een eyeopener als blijkt dat ik meer doe dan koffiedrinken. Mijn rol is voor sommige projecten bijna die van concept-ontwikkelaar, naast de bijdrage die ik heb in het plannen van bedrijfsterrainen.

## **Rode contouren geen slecht idee**

Het is enorm belangrijk om evenwicht te vinden tussen oude en nieuwe terreinen. Teveel nieuwe bedrijven en verloedering van bestaande bedrijven ligt op de loer, te weinig en je zet de economische dynamiek op slot. Hoewel geen CDA-standpunt, waren de rode contouren van Pronk in mijn ogen helemaal niet zo'n slecht idee. Het

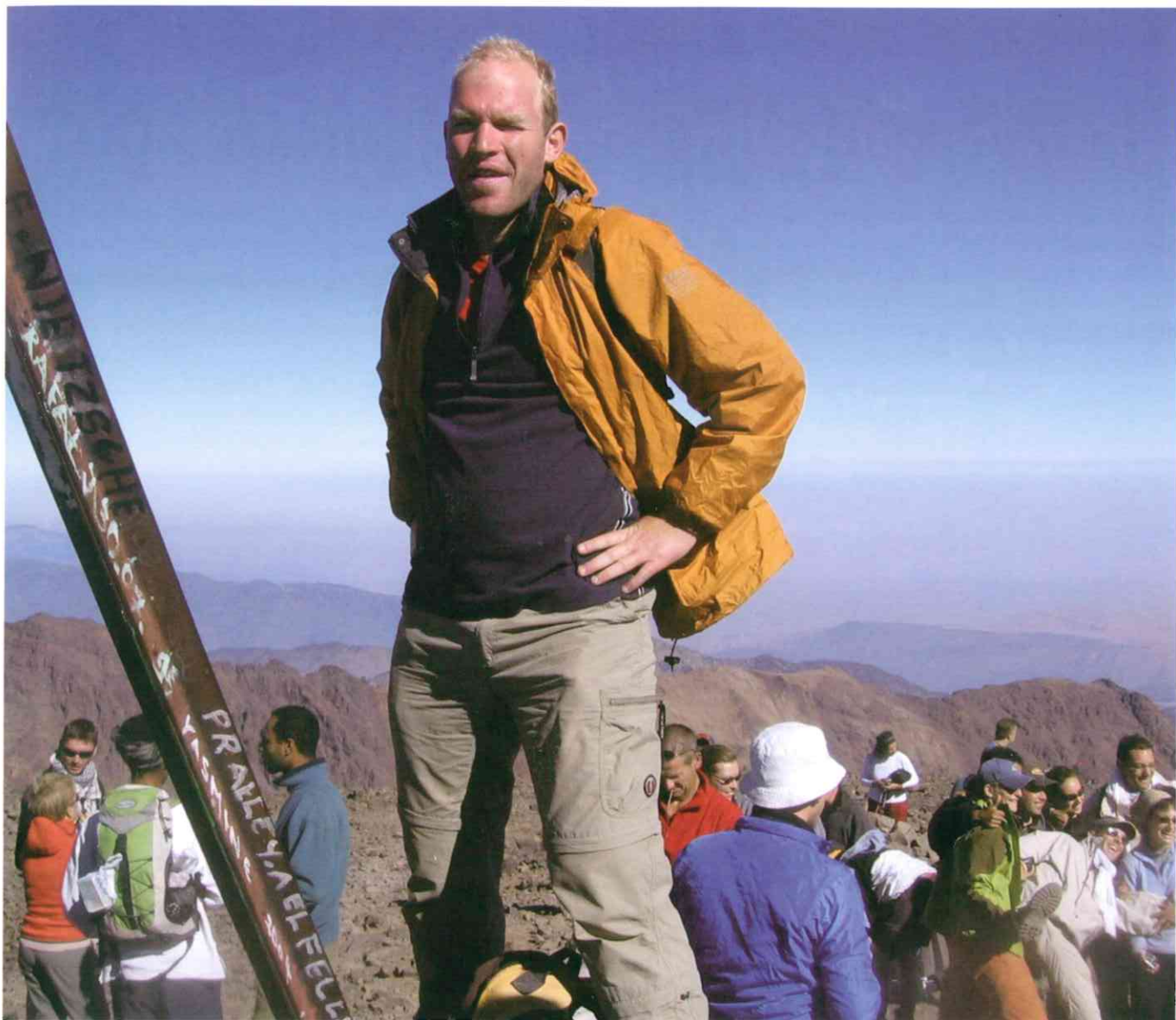
dwingt gemeenten en de markt om zich eerst te bezinnen op de kwaliteit van hun huidige bedrijfsruimte en vervolgens pas ruimte op te offeren voor nieuwe terreinen. En die kwaliteit van die nieuwe terreinen mag best omhoog. Zelf verwacht ik daarbij meer van echte bedrijfsterreinspecialisten dan van ontwikkelaars. Ondernemers zijn lang niet altijd tevreden in een projectmatig ontwikkeld bedrijvenpark. De functionele kwaliteit van de individuele bedrijfsruimte is te vaak beperkt. Daarbij zie je nu nog steeds bedrijventerreinen zonder parkmanagement: een schande. Je hoeft echt niet links te zijn om te vinden dat er zorgvuldig met de open ruimte moet worden omgegaan. Wat dit betreft ben ik erg benieuwd naar hetgeen het nieuwe kabinet ons te bieden zal hebben. CDA-PVDA en CU lijkt me een mooie combinatie.

## **Informele locaties hebben de toekomst**

Er ligt echt een aantal zeer interessante vraagstukken bij het kabinet. Wat betekent bijvoorbeeld de vergrijzing voor de ruimtebehoefte op lange termijn en aan welke soort woon- en werkmilieus is er anno 2020 nog behoefte? Zelf denk ik dat informele locaties de toekomst hebben, gemengde stedelijk milieus. Ik hoop echt dat we van die dozen afkomen waar alleen of kantoren of bedrijven gevestigd zijn. Mengen van functies kan vaker dan je denkt. Veel bedrijvigheid geeft nauwelijks hinder. In veel steden liggen bovendien verouderde bedrijfsterreinen op fantastisch centraal gelegen locaties. Neem het Hembrugterrein in Zaanstad als voorbeeld, of de Westergasfabriek in Amsterdam. Je moet wel wat met zulke locaties doen! Juist op zulke locaties hebben markt en overheid elkaar nodig, moeten ze elkaar versterken. De markt heeft een sterke overheid nodig, dat leidt tot betere producten. Een sterke overheid wordt gemaakt door sterke

*De schoonheid van de Zaan*





## *Ik verwacht meer van specialisten dan van ontwikkelaars*

ambtenaren. Om die aan te kunnen trekken moet je zorgen voor een beter imago van de overheid als werkgever. Dat begint bij de arbeidsvoorwaarden. Niet alleen van ambtenaren, maar ook van bestuurders, zowel op gemeentelijk als landelijk niveau. Op lange termijn is het funest wanneer goede bestuurders om dit soort zaken afhaken. Voor mij zelf maken de projecten overigens veel goed, bovendien heb ik de neiging tot enig idealisme. Je kunt bij de overheid veel bereiken. Kijk maar naar wat Dekker en nu Winsemius voor elkaar

hebben gekregen in achterstandwijken. Daar is veel meer gebeurd dan vanuit enkel de vastgoedopgave voor mogelijk zou zijn geweest. Juist door investeringen in vastgoed te combineren met investeringen in veiligheid, maar vooral onderwijs en werk bereik je succes.

### **Het platte gehalte van MRE-ers**

Voor minister is het voor mij echt nog veel te vroeg. Misschien kan ik de komende jaren na de fijne kneepjes van raadswerk te hebben geleerd de handschoenen als wethouder of wellicht

Tweede Kamerlid oppakken. Maar ook de wetenschap blijft lonken, een eigen onderzoeksprogramma opzetten is mijn droom. Lesgeven vind ik bovendien erg leuk, hoewel ik incidenteel wel ontsteld bent over het platte gehalte van de MRE-ers, al is dat dit jaar stukken beter. Ruimtelijk economisch kan er nog heel wat kennisontwikkeling plaatsvinden. Maar ik ben al tevreden als ik ze aan het denken kan zetten. Dat ze de klas uitlopen en denken, goh wat die gast van de overheid vertelt, daar zit toch een kern van waarheid in...



## Jaarvergadering op 11 januari 2007

Een van de toonaangevende bouwwerken in Nederland in de afgelopen periode is ontegenzeggelijk de Hessing Cockpit te Utrecht. Tijd om daar eens bij stil te staan en dus een extra reden om naar de Algemene Ledenvergadering op donderdag 11 januari om 16.30 uur in Grand Hotel Karel V in Utrecht te komen. Naast het vaststellen van de contributie - altijd weer een hoogtepunt van de jaarvergadering - zal namelijk door professor Kas Oosterhuis worden ingegaan op zijn rol bij de totstandkoming van dit prestigieuze gebouw. De kans dus om je collega's MRE-ers een goed nieuwjaar te wensen en nog wat te leren ook.



## Nieuwe lichting MRE-ers

Vrijdag 3 november stond in het teken van een nieuwe lichting MRE-ers die afstudeerden en traditiegetrouw hun diploma uitgereikt kregen in de Lutherse Kerk, de Aula van de Universiteit van Amsterdam. Voor velen bleek het schrijven van de Masterproof een lastige opgave. Van de 39 in 2004 gestarte studenten haalden slechts 25 studenten tijdig de eindstreep. Maar omdat ook voor 6 studenten van de lichting 2003 de titel na een jaar lang extra zwoegen op de Masterproof klaar lag, kwam het aantal diploma's toch weer op 31. Voor alle geslaagden was er na afloop van de feestelijke uitreiking een borrel die het begin betekende van het echte feest: the Night of the Master.





## GeMiER tijdens Night of the Masters

Ondanks de volle verenigingsagenda van dit jaar waren er meer dan 100 leden aanwezig tijdens de Night of the Masters. De 'Night' die opnieuw in restaurant Mercurius gehouden werd, begon met een rondvaarttocht vanaf de Lutherse Kerk. Natuurlijk met een drankje aan boord.



Aangekomen in het voormalig pand van Obibio werd het publiek vermaakt door de scherpe improvisaties van cabaretgroep MiER. Na het diner werd er tot diep in de nacht gediscussieerd over hypotheekrenteaftrek, het nut van overnames en de kwaliteit van het vastgoedmanagement in ons land. Wie had willen weten wat daar allemaal precies over gezegd is, die had er gewoon bij moeten zijn.



# Regulering van de vastgoedbranche: een overheidstaak?

Door: Dominique van Rassel

**H**et zijn roerige tijden in deze donkere dagen zo vlak voor Kerst. Politieke onrust, maatschappelijke onrust, onrustige geluiden over het milieu. Nog niet zo gek lang geleden is duidelijk geworden dat de mensheid getuige is van een ongekende meltdown van de poolkappen met als gevolg een stijging van de zeespiegel met maar liefst zes meter (hierop is overigens geen accountantscontrole toegepast). De verwachte zeespiegelstijging heeft op wonderbaarlijke wijze geen meetbare invloed gehad op de waarde van vastgoed gelegen in die delen van Nederland die zich tussen -15 en +6 meter NAP bevinden. Volgens het rijk geïllustreerde boekwerk van een Amerikaanse oud politicus zou het hier om half Nederland gaan, en om ongeveer de gehele Randstad. De waarde van uw woning in Zeist-aan-Zee zou toch explosief moeten stijgen! Naast deze rampspoed is er ook goed nieuws: van de effectenbeurzen!

## SOX: duur en onleesbaar

De Amerikaanse overheid, bij monde van de heren Sarbanes en Oxley, heeft de wereld het begrip SOx rijker gemaakt en sindsdien is het transparantie troef in de bestuurskamers van de aan effectenbeurzen genoteerde ondernemingen. Deze transparantie heeft ons behoed voor nieuwe schandalen en de (Amerikaanse) beursindices noteren inmiddels weer 'all time highs'. Dat ondertussen de berichtgeving schier onleesbaar is geworden door alle verplichte disclaimers en compliance uitingen, de kosten torenhoog zijn (vele tientallen miljoenen voor een beetje beursgenoteerde onderneming) en menig beursfonds snakt naar de luwte van het vermaledijde private equity

schuiven we als een al te kritische kanttekening maar even terzijde. De Nederlandse overheid kon derhalve niet achterblijven en benoemde zijn eigen SOx-mijnheer, die van de gelijknamige gedragscode Tabaksblat. En dan hebben we het tweede modewoord te pakken, naast transparantie: gedragscode.

## AFM beschermt slechts Jan met de Pet

Dat moeten wij ook hebben, moet de vaderlandse vastgoedbranche gedacht hebben. De Autoriteit Financiële Markten kan het toezicht niet meer aan, de kennis is simpelweg niet aanwezig en bovendien beschermt de AFM alleen Jan met de Pet, die Jan dus die zonder de lekker handige en vooral lekker korte bijsluiter te lezen duizenden euro's steekt in vage

aandelenleases, beleggingshypotheeken en... vastgoedvehikels! Zodra Jan echter een serieuze investering doet, van zeg EUR 50.000,- of met minder dan 99 andere Jannen ergens instapt, zodat zijn investering een beetje exclusief blijft, neemt de AFM Jan zijn pet af en valt Jan's investering niet meer onder overheidstoezicht! Dit kan en mag niet waar zijn en op basis van een oproep van de AFM is vastgoedminnend Nederland massaal overgegaan op zelfregulering: transparantie moest er komen en codes, vooral gedragscodes.

## En nog een gedragscode

Zodoende zag in januari van dit jaar de Vereniging Vastgoed Participanten (VVP) het licht. Mede MRE-er Dion Bartels is initiatiefnemer. De VVP ondersteunt alle initiatieven om prospecti transparanter te maken en signaleert een gebrek aan onafhankelijkheid in de Nederlandse vastgoedsector. Op verzoek van de AFM besloten aanbieders zich in juni van dit jaar te verenigen in de Stichting Transparantie Vastgoedfondsen (STV). De stichting wil haar transparantie-doelstellingen bereiken door... jawel, een gedragscode. De STV werd in september van dit jaar verblijd door de geboorte van de Vereniging Vastgoed Fondsen (VVF), een brancheorganisatie voor aanbieders van besloten vastgoedfondsen die zich ten doel heeft gesteld de kwaliteit en (jawel) de transparantie van de markt voor besloten vastgoedbeleggingen (verder) te professionaliseren. Om die

*Naast de  
rampspoed is er  
ook goed nieuws*





doelstelling te realiseren komt de VVF met een gedragscode (!) en prospectusadviezen. Dit alles onder luide toejuichingen van de VVP die witte, grijze en zwarte lijsten gaat opstellen van vastgoedaanbieders. Aanbieders die lid zijn van de VVF dan wel de nobele doelstellingen van de STV onderschrijven komen vanzelfsprekend op de witte lijst.

### Melt-down in de CV-jungle

Allemaal heel lovenswaardig, maar soms snak ik terug naar de tijd dat de wetgever in haar alwetendheid in een wetsartikel bepaalde dat alle berichtgeving met inachtneming van redelijkheid en billijkheid diende te geschieden en dat vooral goed koopmansgebruik moest worden betracht bij het verstrekken van informatie omtrent de financiële verantwoordingen aan kapitaalverschaffers. Het risico is dat alle compliance aan zelf opgelegde regelgeving een schijnzekerheid oplevert. De vastgoedbelegger kan rustig gaan slapen, de branche heeft zichzelf gereguleerd, terwijl de onderliggende risico's niet zijn veranderd. Het kantorencomplex staat

nog steeds even leeg, de aangekondigde melt-down in de CV-jungle is nog steeds even onvermijdelijk, net als die andere meltdown trouwens, van het poolijs. Daarom ben ik er voorstander

van bij elke reclameuiting van een vastgoedaanbieder voortaan naast de zinsneden 'in het verleden behaalde rendementen bieden geen garantie voor de toekomst' en 'de waarde van uw belegging kan fluctueren' er tevens op te wijzen dat de hoogte van de zeespiegel evengoed kan fluctueren en daarom aan te geven

*Menig  
beursfonds  
snakt naar de  
luwte van het  
vermaledijde  
private equity*

op hoeveel meter NAP het bewuste vastgoed zich bevindt!

*Drs. D.A.H. van Rassel RA MRE is zelfstandig gevestigd adviseur en schrijft vanzelfsprekend op persoonlijke titel.*





## Raften goed voor adrenaline kick!

**K**ippenvel, en dat echt niet van de kou. Adrenaline stroomde bijna net zo hard door de aderen als het water door de wildwaterbaan. Keihard peddelend vermengde zweet zich met opspattend water. En wat was dat... kwam daar niet een overboord geslagen MRE-er voorbij drijven?? Dag Udo!

Een kleinere groep dan waarop we gerekend hadden genoot zichtbaar van de beproeving van Neerlands nieuwste vastgoedconcept. Dat multi-miljonair, oprichter, en investeerder Tobias Walraven ons eerst de ins-en-outs van deze bijzondere conceptontwikkeling had toegelicht, dat hij beschreef hoe hij met een team van ambtenaren de barrières van 133 vergunningen had geslecht en dat hij ons ten slotte de geheimen van een succesvolle exploitatie had verklapt, dat waren we allang vergeten toen we de eerst in onze 'raft' keer een vrije val van een halve meter maakten. Al het water dat toen omhoog spatte maakte direct een einde aan de illusie dat we het die middag droog zouden houden. Met een instructeur achterin de boot die commando's als 'rock & roll', 'high-side left' of 'splashing' schreeuwde (dat



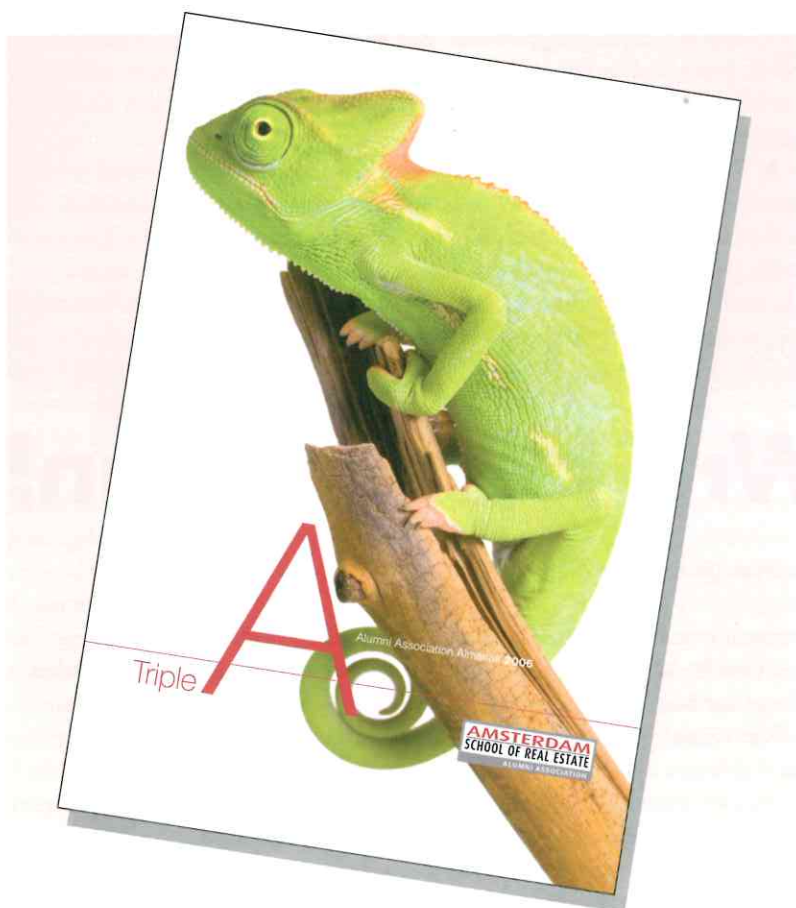
laatste betekend simpelweg dat je de naastgelegen boot zo nat mogelijk moest spatten) laveerden we rondje na rondje de wildwaterbaan af. Na een uur begon je wel iets te merken van vermoeide spieren, maar stoppen dat wilde eigenlijk niemand. Na afloop kon je het alleen maar met

Tobias eens zijn dat dit vastgoedconcept de toekomst heeft en dat bovendien iedereen die met Kerst nog niet op deze waterbaan is geweest zich een eigenlijk een beetje een sukkel zou moeten voelen. Nogmaals: het zijn de woorden van Tobias. Even slikken??





## Almanak in het teken van transformatie



Voor diegenen die de afbeelding op de kaft van de Almanak niet begrijpen: de Almanak staat dit jaar in het teken van 'transformatie'. Traditiegetrouw overhandigde waarnemend verenigingsvoorzitter Erwin Wessels de nieuwe Almanak aan het lid van het ASRE-team dat het meeste werk aan de Almanak had verricht. Voor de laatste keer was dit Magreet Hoffmann, die de ASRE verlaat. Primeur in de Almanak: het nieuwe adres van de ASRE! Zoek hem zelf even op.

### Redactienieuws

De Redactie van Masterclass staat op zijn kop. Derk Jan Somsen heeft te kennen gegeven met zijn werkzaamheden voor de Masterclass te willen stoppen en ook Dominique van Rassel houdt het voor gezien. Wie blijven: David van Dijk, Annemarie Noordermeer en Boris van der Gijp.

Inmiddels heeft Caroline Rohling uit de laatste lichting MRE-ers besloten om tot de redactie toe te treden en lopen er gesprekken met nog een kandidaat. MRE-ers die een bijdrage willen leveren aan de Masterclass, dat mag als redacteur, maar we zijn ook altijd op zoek naar goede artikelen worden uitgenodigd om contact op te nemen met Boris van der Gijp,

*[boris.van.der.gijp@nl.fortis.com](mailto:boris.van.der.gijp@nl.fortis.com)*

### Nieuwe site

Op [www.asrealumni.nl](http://www.asrealumni.nl) is hij te bezichtigen, de vernieuwde site van de vereniging. Met niet alleen een nieuw uiterlijk, maar ook met een aantal faciliteiten die het leven van een MRE-er een stuk makkelijker maakt. Wat dacht je van de nieuwe zoekfunctie waarmee je supersnel collega MRE-ers kunt opsporen. Binnenkort bovendien ook discussiefora en een fotoalbum op de site. Komt dat zien, komt dat zien! En als je toch naar de site surft, actualiseer je eigen gegevens meteen even!

*[www.asrealumni.nl](http://www.asrealumni.nl)*



Op 17 oktober 2006 heeft de Eerste Kamer ingestemd met de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening. Deze nieuwe Wro vervangt de huidige (al vele malen gewijzigde WRO) die uit 1965 dateerde. De nieuwe wet houdt een ingrijpende verandering in van de bevoegdheden van de verschillende betrokken bestuursorganen. Dit hangt samen met de wens tot vereenvoudiging. In principe krijgen alle betrokken overheidsorganen dezelfde bevoegdheden. Als gevolg daarvan wordt de invloed van Rijk en provincie op het gebied van de ruimtelijke ordening groter. Zo krijgen de provincie en het Rijk bijvoorbeeld de bevoegdheid 'inpassingsplannen' vast te stellen, die na vaststelling geacht worden deel uit te maken van het gemeentelijk bestemmingsplan. Andere uniformering is er in gelegen dat ruimtelijk beleid in alle drie de bestuurslagen in 'structuurplannen wordt vastgelegd'. De nieuwe Wro voorziet ter vereenvoudiging echter ook in de verkorting van procedures. Daarnaast doet de nieuwe wet een poging bestemmingsplannen actueler te houden. Dat met de totstandkoming van de nieuwe wetgeving veel tijd gemoeid is, behoeft geen betoog. Het betreft complexe materie die raakvlakken heeft met vele andere rechtsgebieden. Bovendien zal ook het Besluit op de ruimtelijke ordening van 1985 vervangen worden en is op dit moment een nieuwe Grondexploitatiewet in behandeling, die na vaststelling deel zal gaan uitmaken van de nieuwe Wro. Het grote aantal bestuurslagen dat betrokken is bij de ruimtelijke ordening maakt nieuwe regelgeving er ook niet gemakkelijker op. Dit laatste lijkt ook bij de daadwerkelijke invoering van de nieuwe Wro nog voor vertraging te zorgen.

# De nieuwe Wro komt eraan!

*Door: Martijn L. Diepenhorst*

## **Wijzigingen ten aanzien van het bestemmingsplan**

Ten aanzien van het bestemmingsplan is voorzien in een aantal ingrijpende wijzigingen. Zo zal onder de nieuwe Wro voor het gehele gemeentelijke grondgebied een bestemmingsplan moeten worden opgesteld. Onder de oude WRO gold deze verplichting slechts voor het gebied van de gemeente dat niet tot de bebouwde kom behoort. De trend om bestemmingsplannen actueler te maken is al met een eerdere wijziging van de WRO ingezet, waarbij bepaald is dat voor een gebied iedere 10 jaar een nieuw bestemmingsplan moet worden vastgesteld. Onder de nieuwe Wro is die periode van 10 jaar echter zeker gesteld door een flinke stok achter de deur. Als gemeenten dit namelijk niet doen, kunnen zij geen rechten meer heffen voor verleende diensten verband houdend met het desbetreffende bestemmingsplan. Dit betekent overigens niet dat gemeenten geen bouwvergunningen meer kunnen verlenen, gemeenten kunnen alleen de

kosten daarvan niet in rekening brengen. Daarbij moet wel bedacht worden dat 'verlengen' van het bestemmingsplan in de nieuwe Wro relatief eenvoudig mogelijk is.

Aanzienlijke tijdswinst wordt geboekt bij de totstandkoming van nieuwe bestemmingsplannen. Deze wordt teruggebracht van circa een jaar tot minder dan een half jaar. Eén van de belangrijkste redenen voor de tijdswinst is het vervallen van de goedkeuringsbevoegdheid van Gedeputeerde Staten. Wel krijgen GS (en het Rijk) een aantal andere instrumenten om al in een eerder stadium invloed uit te oefenen op de inhoud van bestemmingsplannen. Beroep tegen een bestemmingsplanbesluit zal onder de nieuwe Wro rechtstreeks kunnen worden ingesteld bij de Raad van State. In de inleiding is al gerefereerd aan de mogelijkheid op provinciaal en Rijksniveau inpassingsplannen vast te stellen, die vervolgens worden geacht onderdeel te vormen van het bestemmingsplan. De vraag is hoe

terughoudend dan wel actief deze bestuurslagen met deze bevoegdheden zullen omgaan.

## **Projectbesluit**

De huidige artikel 19 WRO-procedure die het mogelijk maakt om vrijstelling te verlenen van een geldend bestemmingsplan zal beperkt worden tot 'kruimelgevallen'. Een nieuwe 'project procedure' gaat er in voorzien dat op zich zelf genomen wenselijke projecten, die evenwel in strijd zijn met het bestemmingsplan, toch gerealiseerd kunnen worden, zonder dat direct het hele bestemmingsplan hoeft te worden aangepast. Nieuw bij de project-procedure is dat het projectbesluit in principe binnen een jaar nadat het is genomen moet worden ingepast in het bestemmingsplan. Ook het bestemmingsplan zal dus moeten worden gewijzigd. Gezien deze 'incorporatieplicht' en gezien de vrijwel gelijke doorlooptijd van het bestemmingsplan en een projectbesluit is het de vraag of bestuursorganen niet veeleer de voor-

*Aanzienlijke tijdswinst bij bestemmingsplannen*



## Echte invoerdatum nog onduidelijk

keur zullen geven aan het vaststellen van een bestemmingsplan in plaats van het nemen van een projectbesluit dat later in een bestaand bestemmingsplan geïncorporeerd wordt. Het gevaar van een wildgroei van 'postzegelbestemmingsplannen' is daarmee niet ondenkbaar. Overigens kan een projectbesluit afhankelijk van de belangen die spelen zowel door de gemeente, de provincie en het Rijk worden genomen.

### Beheersverordening

Een geheel nieuw instrumentarium wordt gegeven met de beheersverordening. De beheersverordening is nog het best te vergelijken met een 'conserverend' bestemmingsplan: voor die delen van het gemeentelijk grondgebied waar geen ruimtelijke ontwikkelingen worden verwacht kan de gemeenteraad een beheersverordening vaststellen. De belangrijkste redenen voor het invoeren van dit ruimtelijk instrument zijn efficiëntie en kostenbesparing. Nadeel voor de burger is dat er in de nieuwe Wro geen mogelijkheden tot inspraak zijn gegeven om de inhoud van de beheersverordening te beïnvloeden. Ook de Algemene wet bestuursrecht (Awb) biedt in dat opzicht geen soelaas omdat een verordening moet worden aangemerkt als algemeen verbindend voorschrift waartegen op grond van de Awb geen bezwaar en beroep openstaan.

### Digitalisering

Voorts is vanuit praktisch oogpunt niet onbelangrijk dat de nieuwe Wro voorziet in verregaande mate van digitalisering van bestemmingsplannen. Raadpleging van bestemmingsplannen op de website van de betreffende gemeente kan veel tijd en moeite schelen, zoals nu al blijkt bij gemeentes die daarmee reeds werken. Antwoorden als: "Bestemmingsplannen worden niet verzonden maar zijn tussen elf en twaalf te raadplegen op het lokale gemeentehuis" kunnen daarmee worden bijge-

plaatst in het desbetreffende museum. Werken met en raadplegen van bestemmingsplaninformatie op de website vereist echter wel dat deze informatie steeds wordt bijgehouden en actueel is.

### Verwachte datum van inwerkingtreding

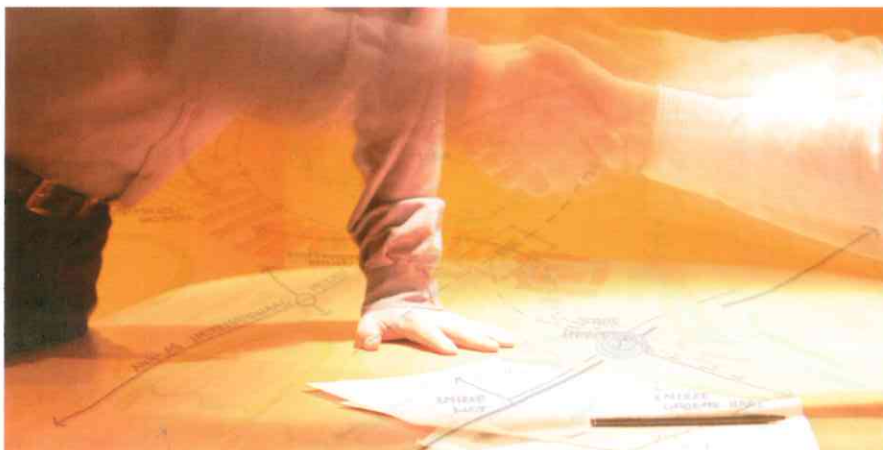
Op de website van VROM is te lezen dat de te verwachten datum van inwerkingtreding 1 januari 2008 is. Of die streefdatum gehaald zal worden is echter de vraag. Een belangrijke oorzaak daarvan is de Invoeringswet die tegelijkertijd met de nieuwe Wro in werking zou moeten treden. De Invoeringswet regelt onder meer het overgangsrecht en de aanpassing aan de nieuwe Wro van een veertigtal wetten van andere departementen. Deze invoeringswet moet nog voor behandeling naar de tweede kamer maar er lijkt een impasse te ontstaan, nu er tot op hoog niveau onduidelijkheid bestaat over de bevoegdheidsverdeling over de verschillende bestuurslagen. Met de Invoeringswet zullen namelijk ook de nadere bevoegdheden voor de (stads) regio's op het gebied van de ruimtelijke ordening worden ingebracht in de Wro. Dit heeft tot onenigheid geleid tussen het Interprovinciaal overleg (IPO) en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG).

Het IPO verzet zich tegen (al te ruime) bevoegdheden voor de stadsregio en beroept zich daarbij op de motie Lenards c.s. die tijdens de behandeling

van het wetsvoorstel van de nieuwe Wro is aangenomen. In deze motie is de regering verzocht niet met nadere voorstellen te komen voor extra bevoegdheden voor (stads)regio's, op het gebied van ruimtelijke ordening. De VNG stelt echter dat de IPO daarmee te ver gaat en terug komt op afspraken die eerder tussen de VNG, het IPO en het Rijk zijn gemaakt over bemoeienis met regio-aangelegenheden. De VNG waarschuwt in een brief die zij onlangs aan de Minister van VROM stuurde voor vertraging van de invoering van de nieuwe Wro als de discussie over de bevoegdheden in het kader van de Invoeringswet zal worden uitgevochten. Ook bestaat het gevaar dat gezien de impasse die tussen het IPO en de VNG is ontstaan, leidt tot het controversieel verklaren van de Invoeringswet Wro. Waardoor deze pas door het nieuwe kabinet behandeld zal kunnen worden. Een op de website van VNG aangekondigd overleg tussen de VNG, het IPO en de Minister heeft naar verluid nog geen oplossing gebracht, zodat het de behandeling van de Invoeringswet in de tweede kamer nog wel even op zich zal laten wachten.

Duidelijk is in ieder geval dat er met de inwerkingtreding van de nieuwe Wro veel zal veranderen op ruimtelijk orderingsgebied, onduidelijk is nog wanneer dat het geval zal zijn.

*Martijn L. Diepenhorst,  
advocaat in de Overheidspraktijk van  
Boekel De Nerée N.V.*





# ASRE ingepakt

Door: Simone de Maat

**D**e voormalige pakhuizen aan de Oostelijke handelskade in Amsterdam waren machtige monumenten uit een roemrijk verleden. Centra van handel en bedrijvigheid tijdens de Amsterdamse industriële revolutie, meer dan een eeuw geleden. De langs het IJ gelegen pakhuizen kregen veelal namen van de landen en werelddelen van waaruit de goederen werden verscheept: Afrika, Azië, Europa.

Eind 2006 verhuist de ASRE naar een van deze pakhuizen: 'Huys Azië'. Het nieuwe kantoor zal gevestigd zijn op de begane grond en een deel van de eerste verdieping.

## **Uitstraling**

De Amsterdam School of Real Estate is het universitair instituut in de vastgoedkunde en heeft, zoals bij jullie bekend, een unieke werkwijze. Zij brengt de

## *ASRE verhuist naar nieuwe locatie*

vastgoedkennis uit de verschillende richtingen en bronnen van het brede vakgebied bijeen en maakt het beschikbaar voor de vastgoedsector door middel van onderwijs, onderzoek en informatie. Het aantal personeelsleden is beperkt, maar het netwerk aan docenten is groot. Daarnaast ontvangt de bibliotheek veel bezoekers (huidige studenten), maar ook jonge dagstudenten van vastgoedstudies uit heel Nederland.

De functie van ons instituut - het bijeenbrengen van kennis - wordt door de nieuwe huisvesting ondersteund. Het uitgangspunt is dan ook een herkenbaar huisvestingsconcept dat als visitekaartje van de ASRE dient. Gezocht is naar een multifunctionele ruimte met daarin collegezalen, werkgroep ruimten, stilteruimte, centrale ontmoetingsruimte en bibliotheek. In deze opzet moeten studenten zich gestimuleerd voelen om te leren, te studeren en kennis te delen.

## **Thuisvoelen**

Het docentenkorps moet zich eveneens bij ons thuis voelen. De nieuwe huisvesting moet hen vooral uitnodigen net wat meer tijd in het begeleiden van studenten te steken dan ze eigenlijk beschikbaar hebben. Ditzelfde geldt voor de fellows en hoogleraren die een steeds belangrijkere groep worden. Het zal daarom vaker voorkomen dat er meer externe - dan interne medewerkers op kantoor zijn. Er is dan ook niet geïnvesteerd in meer vierkante meters, maar in ruimte die zodanig is ingericht dat ze flexibel gebruikt kan worden.

## **Beleving**

Daar waar mogelijk is gebruik gemaakt van de aantrekkingskracht van het water en het noorderlicht. De totale huisvesting straalt kwaliteit uit, maar geen luxe. Bij de inrichting van de ruimten is functioneel gebruik belangrijker dan de vormgeving.



Een sponsortraject is opgestart om te kunnen voldoen aan de hoge eisen gesteld aan uitstraling, kwaliteit en functionaliteit.

Enthousiaste sponsors zijn:

Philips - verlichting;

Maars - wanden;

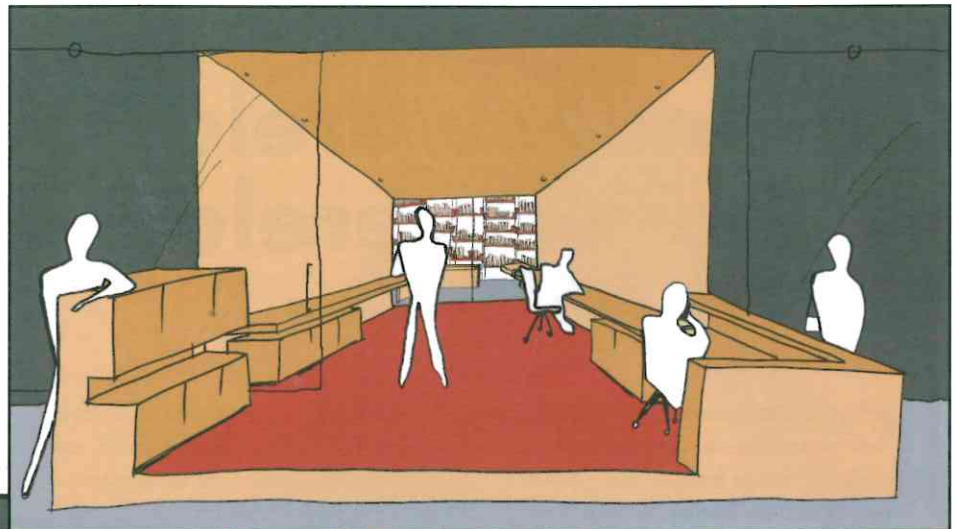
Vitra - meubilair;

Engeltherm - klimaatinstallatie;

Armstrong - plafonds en vloerbedekking;

Steezman - electra en data;

Wouters Bouw - aanneming.

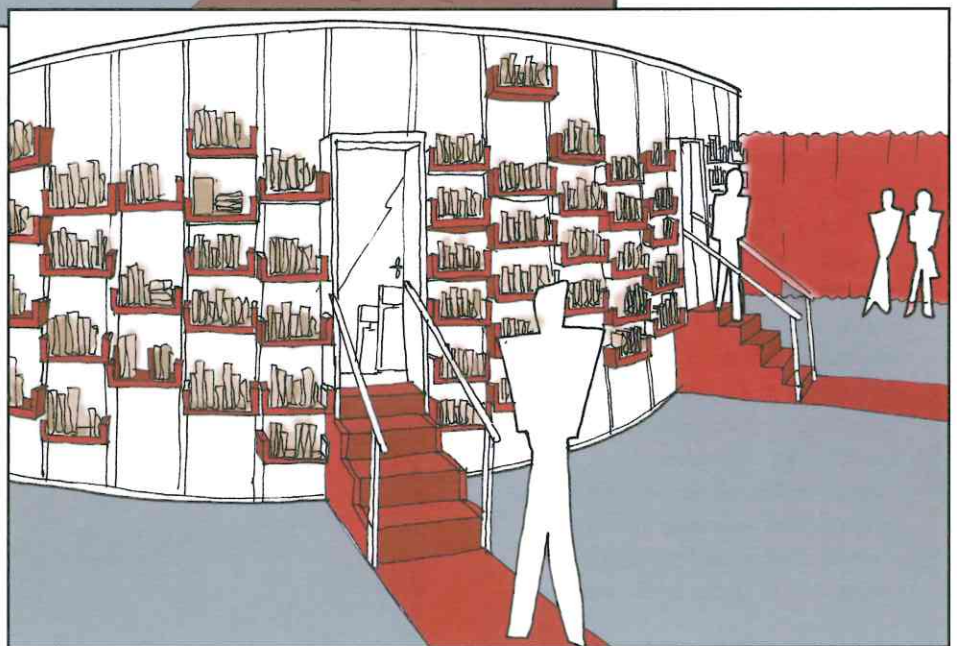


## Sfeerbepalers

De sfeer die de ruimten van het nieuwe pand qua ontwerp en inrichting uitstralen zijn: rust, ruimte, transparantie, warmte, karakteristiek en uitnodigend. Sfeerbepalers in het ontwerp zijn: gebruikte kleuren; materialen (veel glas vanwege het licht en de transparantie); de boekenwanden langs de auditoria; loungeplekken; bar; leestafels; vloerbedekking en verlichting.

## Uitnodiging

Een uitnodiging om het nieuwe onderkomen met eigen ogen te komen bezichtigen, komt te zijner tijd jullie kant op. Dan drinken we een glas op ons nieuwe uitzicht dat voor nieuwe inspiratie zal zorgen; het voortkabbellende water!



*Loungeplekken, leestafels en leren*



# Onderwereld/ bovenwereld?

Door: Daan van der Vorm MRE

**O**p het moment van schrijven van deze column vlieg ik op een wellicht veilige hoogte van 33.000 voet boven de hoofdstad van Irak, Bagdad (...) op weg naar een verre vakantiebestemming in Azië.

Een raar idee is het wel, zittend in een warme cabine met een goed glas wijn in de hand kijkend naar een recente film, omringd door goedgeluimde vakantiegangers die continue verzorgd worden door stewardessen die nog steeds van die malle rode hoedjes dragen, terwijl beneden de wereld op zijn kop staat. We zijn er hemelsbreed 11 kilometer vanaf, en wat is nu 11 kilometer? de dagelijkse file tussen Den Haag en Bleiswijk?, mijn wekelijkse rondje hardlopen? Toch vliegen we boven een land in chaos en in oorlog, een oorlog die draait om olie. De olie waar ook de kerosine van gemaakt wordt waar mijn Boeing 767 op dieselt. 'Wondere wereld' zou Chriet Titulaer zeggen. Onderwijl ligt het boek 'de dodelijke spagaat van vastgoedbaron Endstra' van Harry Lensink naast mij, waar ik inmiddels de eerste hoofdstukken van gelezen heb. Ik ben maar begonnen met de lijst achterin met namen die in het boek voorkomen. Gelukkig voor mij geen feest van herkenning, behoudens dat ik talloze namen herken uit de pers. Vervolgens neem ik met verbazing kennis van diverse contracten die één op één zijn overgenomen in het boek, waaronder

een summiere overeenkomst over een pijpleiding waarbij Endstra zich zowel zakelijk als privé verbindt aan een miljoenen contract met alle risico's van dien. Het boek is een opsomming en een uiteenrafeling van vastgoed- en andere 'deals' waar ik mij als vastgoed-ondernemer niets bij kan voorstellen.

## De strop

Ook hier blijken twee werelden te bestaan, die elkaars functioneren

wellicht niet begrijpen en niet kennen. En toch functioneren deze werelden in één maatschappij. Net zo onbegrijpelijk als mijn zorgeloze vlucht en de wrede wereld daar beneden. Rechters daar beneden zijn bezig met de voorbereiding van het vonnis tegen Saddam, die ongetwijfeld de strop zal krijgen, maar ik kan genieten van een zorgeloze vakantie in een resort waar ongetwijfeld alles op orde zal zijn. Dat is het leven van een westerling anno 2006. Het blijft onwennig voor mij.

Daan

*De volgende column draag ik op aan mijn goede vriend en klasgenoot Roger Lips die ik bewonder om zijn doorzettingsvermogen, zijn zakelijke instinct en zijn heerlijke brabantse inborst.*



*dodelijk spagaat*





Bij Amvest woont u zoals ú dat wilt. Amvest realiseert huurwoningen met visie en durf. Locatie, kwaliteit en architectuur staan centraal. Maar voorop staat dat u zich er thuis voelt. Daarom kunt u bij een nieuwbouwwoning van Amvest zelfs meebeslissen over de indeling en afwerking. Uw huis is in topconditie en dat houden we zo. En met ons uitgebreide dienstenpakket ervaart u pas echt de luxe van huren. Kijk voor meer informatie op [www.amvest.nl](http://www.amvest.nl) of bel (020) 430 12 12.

**AMvest**  
Zó wil ik wonen



# Verkopen op een veiling is een gok, kopen ook!

Door: Mr. B.P. Schuddebeurs MRE

**S**teeds meer woningen worden met een executie veiling verkocht. De kopers bieden onvoorwaardelijk met alle risico's van dien. De verkopers zien vaak dat de veilingopbrengsten lager zijn dan verwacht. Voor zijn Masterproof bestudeerde Nard Schuddebeurs, Adjunct Directeur kantoor Rotterdam van Troostwijk Makelaars de praktijk van de gedwongen woningverkoop. Met opzienbarende conclusies.

## Explosieve stijging gedwongen verkoop onroerend goed

Sinds 2001 is het aantal gedwongen verkopen van onroerend goed explosief gestegen. Ter illustratie: in 2005 werden naar schatting 4.500 objecten gedwongen verkocht, waarvan ca. 2.000 objecten werden geveild, ruim vier keer zoveel als in 2001. Naar verwachting zal het

aantal geveilde objecten in 2006 rond 2.200 objecten bedragen, dit betreft zowel woningen als commercieel onroerend goed. Circa 90% van de gevallen van gedwongen verkoop heeft als oorzaak: (echt-) scheiding, uit de hand gelopen persoonlijke financiën of hypotheek-/taxatiefraude. Bij deze gedwongen verkopen lijden particulieren en bedrijven grote verliezen, maar ook banken gaan het schip in door niet meer invorderbare restschulden. Daarnaast lijdt ook de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) verlies doordat zij leningen heeft geborgd voor particulieren. Inmiddels is het verlies voor NHG opgelopen tot circa EUR 34.500,- per (gedwongen) verkochte woning. NHG verwacht in 2006 betrokken te zijn bij circa 900 gedwongen verkopen. De totale maatschappelijke kosten van deze gedwongen verkopen bedragen voor geheel 2006 naar schatting EUR 200 miljoen. Dit betreft zowel woningen als bedrijfsmatig onroerend goed, zowel veilingen als gedwongen onderhandse verkopen.

Deze kosten komen uiteindelijk terecht bij de belastingbetaler en degenen die netjes hun hypotheekrente betalen.

## Zwakte in het veilingstelsel dat sinds 1838 bestaat

Banken hebben beperkte mogelijkheden om hun vorderingen op te eisen bij wanbetaling. Door middel van het recht van parate executie kunnen banken het in hypotheek gegeven object openbaar verkopen (veilen). In veel gevallen leidt de dreiging van een veiling al tot een oplossing; de wanbetalers vinden een andere manier om het object te financieren of ze verkopen het zelf. Echter in de gevallen waar geen minnelijke oplossing wordt gevonden zal de bank moeten veilen om de openstaande lening in te vorderen, ca. 2.200 gevallen dus in 2006. Hier ligt een groot probleem en komt de zwakte van de huidige veilingssystematiek aan het licht. De gehanteerde veilingprocedure wordt al sinds 1838 gebruikt bij de veiling van onroerend goed en is sindsdien nauwelijks aangepast.

## Informatie over aanbod onder de maat

Deze veilingprocedure gaat uit van het verleggen van zoveel mogelijk risico's naar koper. Zo heeft de koper geen mogelijkheid het object te bezichtigen



*Tegenvallende veilingopbrengsten zijn een direct gevolg van de falende veilingprocedure*



## Een beperkte groep kopers heeft een monopolie

of te laten taxeren, is niet bekend of het object leeg of verhuurd is, ook achterstallige kosten en kosten voor aanschrijvingen, de bouwkundige en milieukundige staat van het object zijn vaak niet bekend, enzovoort. Door het feit dat voor de veiling niet getaxeed kan worden, is het niet mogelijk dat een veilingkoper voorafgaande aan de veiling zekerheid heeft omtrent financierbaarheid van de aankoop. Terwijl onvoorwaardelijk geboden moet worden. Bovendien heeft de executant geen mogelijkheid om de verkoopmethode te optimaliseren, voor weinig objecten zal een veiling bij opbod en afslag de hoogste opbrengst opleveren. Veel objecten lenen zich veel meer voor een onderhands verkooptraject of eventueel een verkoop bij inschrijving. Daarnaast wordt nauwelijks marketing uitgevoerd voor de verkoop, er is zelden een fatsoenlijke beschrijving en fotomateriaal voorhanden. Heeft u al eens een veilingaankondiging op Funda zien staan? De verplichte veiling advertentie komt niet verder dan het lokale krantje en het krantje van het veilinghuis.

Met andere woorden: koop van onroerend goed op de veiling is een gok; een gok die te groot is voor veel partijen en al helemaal voor particulieren. Dit blijkt ook wel als gekeken wordt naar het type koper op de veiling: de veiling wordt beheerst door een kleine groep handelaren. Ten behoeve van mijn Masterproof heb ik de veilingen die hebben plaatsgevonden in januari 2006 geanalyseerd van de veilinghuizen in Amsterdam, Rotterdam

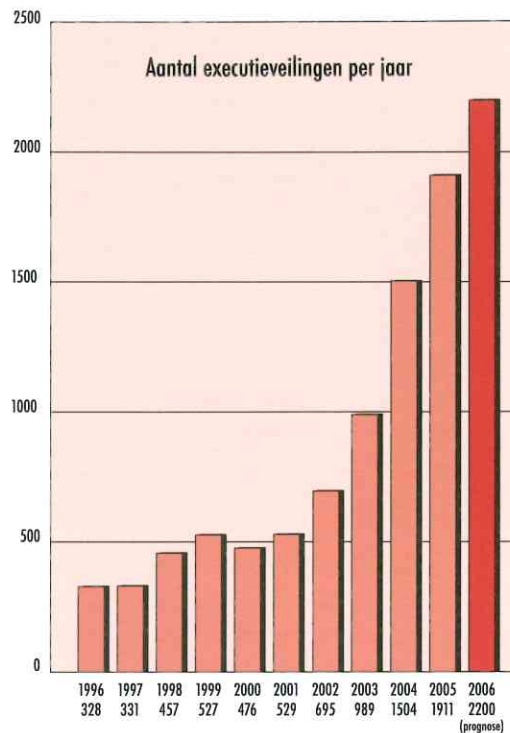
en den Haag. Van de 96 veilingverkoppen werden 92 objecten door professionele vastgoedpartijen gekocht en vervolgens doorverkocht of verhuurd. De overige vier objecten zijn mogelijk gekocht door particulieren. De veilingopbrengst ligt tussen 70 en 80% van de doorverkoopopbrengst.

### Onderlinge afspraken

Door het feit dat op de veiling alleen veilinghandelaren actief zijn is een 'kopersmonopolie' ontstaan. Dit houdt in dat de kopers op de veiling gezamenlijk de prijs dicteren; alle risico's worden verdisconteerd in de prijs, en dat tussen de handelaren onderling afspraken gemaakt worden over verdeling van de opbrengst en over wie een bepaald object koopt. Omdat het aantal veilingen beperkt is, schermen veilinghandelaren 'hun markt' af, het wordt nieuwe toetreders moeilijk gemaakt om te participeren aan de veiling. Concluderend kan worden gesteld dat de huidige veilingssystematiek een situatie creëert waarbij een beperkte groep kopers een monopolie heeft en de opbrengst dicteert, waarbij geen (goede) mogelijkheid is om de verkoop te structureren en waarbij onvoldoende eisen worden gesteld aan informatieverschaffing en marketing. Tegenvallende veilingopbrengsten zijn een direct gevolg van de falende veilingprocedure en de gebrekkige wetgeving over de executieveiling.

### Hoe kan het beter?

Optimaliseren van de verkoopopbrengst kan door het openbaar en transparant maken van de verkoop en de verkoopprocedure en door het beperken van de risico's verbonden aan een aankoop op de veiling. Ten eerste zouden de risico's van een aankoop op de veiling moeten worden beperkt. Essentieel hierbij zijn de mogelijkheid van voorafgaande bezichtiging en taxatie van het object, maar ook duidelijkheid over gebruikssituatie, achterstallige kosten, aanschrijvingen, milieukundige staat van



het object. Ten tweede zou de executerende bank meer mogelijkheden moeten hebben om de verkoop op een andere manier te structureren dan het simpele veilen, in veel gevallen leidt onderhandse verkoop of verkoop bij inschrijving tot een veel aantrekkelijker opbrengst.

Ten derde zou een verplichting moeten worden ingevoerd de marketing voor een veel breder publiek op te zetten en er moeten veel hogere eisen worden gesteld aan de presentatie van de verkoop. Internet heeft een steeds grotere rol in de samenleving en kan bij de gedwongen verkoop worden gebruikt als dataroom en marketinginstrument.

Als aan bovengenoemde voorwaarden wordt voldaan kan de veiling een volwaardig en maatschappelijk geaccepteerde manier van verkoop worden, waarbij marktconforme prijzen worden behaald.

*Nard Schuddebeurs,  
Adjunct Directeur kantoor Rotterdam  
van Troostwijk Makelaars*



*Interview met Jacques Craenen MRE*

# Zeventien jaar vastgoedervaring gaan je niet in de koude kleren zitten.

*door: Boris van der Gijp*

**H**et was tijd voor een overstap; van oorsprong een ING RE-man, laatste jaren als directeur Gebiedsontwikkeling en vervolgens aan de slag geweest als regiomanager Projectontwikkeling bij BPF Bouwinvest begon het opeens te kriebelen. We spreken zomer 2005 toen Jacques Craenen MRE bedacht dat hij juist zijn ervaring in de loopbaanbegeleiding en de coaching van mensen een aantrekkelijk deel van zijn werk vond. Met een businessplan onder zijn arm zei hij zijn baan op en begon aan een nieuwe stap: headhunter. Zijn overstap maakte hij wereldkundig op de jaarvergadering van de ASRE Alumni Association, sowieso de plek voor alle laatste nieuwtjes. In 2006, nu een jaar later, praat hij met Masterclass over zijn ervaringen.

Headhunter, een zegen of een vloek, vraag ik Jacques. Na een aarzeling zegt Jacques: "allebei, zeker wanneer er te weinig naar de lange termijn wordt gekeken. Er is een behoorlijk aantal bureaus werkzaam in de vastgoedmarkt, maar slechts een klein deel daarvan is diep ingevoerd en heeft kennis van de werkzaamheden in de diverse sectoren, bijvoorbeeld projectontwikkeling of vastgoedbeleggingen. Ik hoor in mijn praktijk dat er niet altijd voldoende de tijd genomen wordt voor gesprekken met het lijnmanagement over profielen en competenties. Nog sterker wordt het als het om kandidaten gaat. Een terugkoppeling of een vervolgesprek vind ik belangrijk, ook al kan een kandidaat in eerste aanleg niet geplaatst worden terwijl dat juist zo belangrijk is. Je moet de markt kennen, objectief zijn en een duurzame relatie opbouwen met

zowel opdrachtgevers als kandidaten om succesvol te zijn. Ik zie relatie-management dan ook als een kerncompetentie van een headhunter.

## **Een overstap is snel gemaakt**

Je bent steeds op zoek naar de ideale match, naar welke kandidaat het beste bij welk bedrijf en functie past. Kandidaten worden, overigens niet alleen door headhunters, verleid om een stap te maken, terwijl ze naar mijn mening beter hadden kunnen blijven zitten. Dat adviseer ik regelmatig kandidaten die bij mij komen: blijf (nog even) zitten, ontwikkel jezelf, leer jezelf kennen, kijk naar de mogelijkheden binnen je huidige functie en bedrijf en maak dan pas die stap! Het gras is elders altijd groener, maar het gaat erom dat het gras (en jezelf) ook groen blijft na je overstap. Bij veel bedrijven gaat de energie in de overstap zitten, terwijl een goed HR-beleid, ook gericht is op doorgroei en vasthouden van eigen medewerkers. Salaris speelt daarbij overigens een grote rol: laat je dat niet voldoende meegroeien, dan is

een overstap snel gemaakt. Rond de jaren 2000 ging het bij het aantrekken van nieuwe mensen om sfeer, imago en interne ontwikkelmogelijkheden, maar nu is -net als halverwege de jaren 90- juist salaris weer die keiharde pullfactor. Het is immers weer een kandidatenmarkt. Grote financiële instellingen zetten overigens nog steeds in op corporate image en ontwikkelmogelijkheden om mensen te behouden, een bonus speelt hierbij op de achtergrond. Bij kleinere bedrijven gaat het meestal gewoon om salaris, maar ook om een inspirerend boegbeeld waar men zich mee kan identificeren."

## **17 jaar vastgoedervaring**

Jij hebt nu een bijzondere overstap gemaakt: tevreden? "Het gaat erg goed, buitengewoon zelfs, zegt Jacques. Opdrachten worden met de regelmaat van de klok vervuld. Het is leuk werk waarin je de gelegenheid krijgt om in de keuken van bedrijven te kijken waar plannen en organisatie voorgekookt worden voor de komende jaren. Ook de waardering die je krijgt streelt. Niet alleen als je een opdracht vervult, maar eveneens door het vertrouwen dat opdrachtgevers in je stellen. Dat geldt eveneens voor de keur aan kandidaten die ik spreek. Aan mezelf merk ik dat ik mijn betrokkenheid bij zowel de opdrachtgevers als kandidaten mij dagelijks energiek en enthousiast maakt. De wind mee hebben is één, om succesvol te zijn vraagt ook andere kwaliteiten. Bovendien praat ik nog graag over projecten en

*Salaris als  
pullfactor*



trends die in de markt spelen. Immers, 17 jaar vastgoedervaring gaan niet in de koude kleren zitten.

## De bonus als managementtool

Zakelijk is het natuurlijk een goede tijd om in te stappen. De timing om Escalier een jaar geleden te starten was perfect. Het aantal banen neemt alleen maar toe en zeker nu de vastgoedmarkt weer helemaal aantrekt is er flinke schaarste in bijna alle vastgoeddisciplines. Vooral energieke ondernemende mensen worden gevraagd. Je ziet daarbij een paar trends. Waar je bijvoorbeeld zag dat we in de afgelopen jaren vooral plannen hebben gemaakt, komt het nu op uitvoering aan. Gevolg: een gebrek aan ervaren technische mensen in de uitvoering. Een probleem van een heel andere orde speelt bij de opvolging van directies. Het is een bekend fenomeen dat er een leeftijdsgat gaapt tussen de huidige 'Captains of Industry' en de brede garde die aan de deur klopt om carrière te maken. Een aanzienlijk opvolgingsprobleem, waar moeilijk in kan voorzien worden. Juist strategie en visie of creativiteit en inzicht, vind ik, komt met de jaren. Maar of dat genoeg is om een bedrijf te leiden, ik denk dat er meer voor nodig is. Ervaren personeel is moeilijk te vinden, maar ook jong goed opgeleiden wordt steeds lastiger. Je moet vroeg investeren bij de universiteiten om goede mensen aan je te kunnen binden, een totaal andere situatie dan vijf jaar geleden. En als er ten slotte ergens krapte aan goed personeel dreigt, is het bij de overheid. Je ziet dat nu de markt krappert wordt headhunters de overheid ook als hun 'jachtgebied' gaan zien. Zeker de grotere gemeenten hebben veel geïnvesteerd in de scholing van hun mensen, waardoor ze een professionaliteit hebben ontwikkeld waar menig ontwikkelaar zich aan kan spiegelen. Het zijn goede projectleiders, met ervaring in grond-exploitaties en ze brengen vaak een interessant netwerk met zich mee. De schaarste in de markt vertaalt zich zeker voor de zwaardere functies in steeds

*Jacques: men zou veel meer dingen tot stand brengen indien men er minder voor onmogelijk hield.*



## Overheid als nieuw jachtgebied

hogere bonussen. Ik zie bonussen die kunnen oplopen tot 50%, iets wat eerst alleen bij makelaars gold. Daar hoort overigens wel een andere ontwikkeling bij, die echt doorzet. De verantwoordelijkheden worden steeds lager in de organisatie gelegd, met de bonus als managementtool.

## Functies met focus

Met de opkomst van bonussen zie je ook dat functies zo worden ingericht dat je mensen ook echt kan afrekenen op succes. De functies krijgen meer focus, je bent verantwoordelijk voor bijvoor-

beeld of de acquisitie, of voor het assetmanagement, maar niet meer voor beide. Je ziet het ook terugkomen in de nieuwe deelopleidingen van de ASRE, allemaal toegespitst op een vakgebied. Het moet me overigens wel van het hart dat als je dan drie van die deelopleidingen hebt afgerond en MSRE bent geworden dat je dan gewoon lid zou moeten kunnen worden van de ASRE Alumnivereniging. Ik vind een aparte alumnivereniging voor de MSRE-ers onzin. Je bent toch één club met liefde voor het vastgoed en met een speciale band met de ASRE?



## *Gebrand op brandveiligheid*

# De landelijke uniformering brandveiligheidsregels

*Door: mr. Eefje M. van Bommel*

**S**inds de rampen in Volendam en Enschede is brandveiligheid in gebouwen een onderwerp dat zowel bij het rijk als bij gemeenten onafgebroken op de politieke agenda staat. Daarvoor bestond bij de overheid nauwelijks aandacht voor dit onderwerp. In de meeste gevallen werd volstaan met de afgifte van een bouwvergunning, waarna een gebouw zonder verdere restricties door de eigenaar of huurder in gebruik werd genomen. Bovendien was vrijwel nergens sprake van controle op de naleving van brandveiligheidsvoorschriften. Deze tijden zijn inmiddels veranderd. Het door de rampen wakker geschudde gezag maakte zich klaar voor een ware inhaalslag op het gebied van naleving en handhaving van brandveiligheidsregelgeving. Een inhaalslag die tot de dag van vandaag voortduurt.

### **De regels nu**

Momenteel beschikt iedere gemeente over eigen, lokale brandveiligheidsvoorschriften voor het gebruik van bouwwerken. Deze voorschriften zijn opgenomen in de gemeentelijke bouwverordening. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om de verplichte aanwezigheid van brandmeldinstallaties, om onderhouds- en controlevoorschriften van blusinstallaties en om het verbod tot belemmering van vluchtroutes. Naast algemene regels is in de bouwverordening ook de gebruiksvergunningplicht opgenomen. Deze gebruiksvergunning is vereist in gevallen waarbij het risico op slachtoffers in geval van een calamiteit groot is. In de regel gaat het daarbij om bouwwerken waarin meer dan 50 personen tegelijk aanwezig zijn en voor inrichtingen waarin bedrijfsmatig brandgevaarlijke stoffen worden opgeslagen.

Uit deze gebruiksvergunning kunnen beperkingen ten aanzien van het gebruik van gebouwen voortvloeien, nu aan de vergunning doorgaans voorschriften worden verbonden. Deze voorschriften mogen alleen worden gesteld in het belang van het voorkomen, beperken en bestrijden van brand, brandgevaar en ongevallen. Meer concreet kan hier bijvoorbeeld worden gedacht aan voorwaarden ten aanzien van stoffering en versiering, het maximaal toelaatbare aantal personen, vluchtaanduidingen en de plaats van de blustoestellen.

### **Landelijke uniformering brandveiligheidsregels**

Door de recent verscherpte aandacht voor brandveiligheid zijn de zwakke plekken in de huidige regelgeving intussen blootgelegd. Met name de aanzienlijke lokale verschillen en de slechte afstemming tussen de landelijke

en gemeentelijke brandveiligheidsregels leiden in de praktijk tot zeer veel ergernis. Irritatie bestaat er niet alleen over de soms zeer vergaande eisen die gemeenten stellen, maar ook over de aanzienlijke kosten die de implementatie van deze eisen voor bedrijven met zich meebrengt. Een oplossing voor deze gebreken lijkt nu nabij. De voorschriften voor het brandveilig gebruik van bouwwerken en van de bedrijfsmatige opslag van brandbare niet-milieugevaarlijke stoffen op open erven en terreinen zullen op korte termijn landelijk worden geüniformeerd in het "Besluit brandveilig gebruik bouwwerken". Als alles goed gaat zal dit Besluit op 1 augustus 2007 in werking treden.

### **Beperking gebruiksvergunningplichtige situaties**

Naast beëindiging van de onnodige lokale verschillen wordt het aantal gebruiksvergunningplichtige situaties fors beperkt. Deze inkringing van de vergunningplicht vindt plaats - volgens de toelichting bij het Besluit - zonder aantasting van het huidige brandveiligheidsniveau. De categorie "bedrijfsmatige opslag van brandgevaarlijke stoffen" vervalt geheel als gebruiksvergunningplichtige inrichting. Voor het gebruik van bouwwerken waarin meer dan 50 personen tegelijk zullen verblijven vervalt de vergunningplicht

*Vrijwel nergens was er sprake van controle op de naleving van brandveiligheidsvoorschriften*



eveneens. Per 1 augustus 2007 zal voor deze gebouwen (waaronder cafés, restaurants, bioscopen, theaters, discotheken, kantoren en winkels) een zogenaamde meldingsplicht gelden. Op basis van deze melding kan het bevoegd gezag besluiten om al dan niet ter plekke te gaan controleren of het voorgenomen gebruik daadwerkelijk aan de voorschriften van het Besluit voldoet. Wanneer de bouwtechnische staat van het gemelde bouwwerk en/of het gebruik van dat bouwwerk niet aan de algemene regels uit het Besluit voldoen, kan de gemeente (veelal de brandweer) zo nodig nadere eisen aan

het (gebruik van) het bouwwerk stellen. Voor bouwwerken waarin grotere aantallen mensen in een kwetsbare situatie aanwezig zijn, alsmede voor bouwwerken waarin verminderd zelfredzame mensen verblijven, blijft de gebruiksvergunningplicht gelden. Het gaat hier om bijvoorbeeld ziekenhuizen, verpleeg- en verzorghuizen, hotels, pensions, kinderdagverblijven en basisscholen.

## Irritatie over eisen en kosten

### Omgevingsvergunning

VROM werkt momenteel aan het wetsvoorstel algemene bepalingen omgevingsrecht, waarin verschillende vergunningen voor wonen, ruimte en milieu zoveel mogelijk worden samengevoegd. De bedoeling is dat in de toekomst één vergunning volstaat: de omgevingsvergunning. Naar het zich laat aanzien zal de gebruiksvergunning te zijner tijd in deze 'omgevingsvergunning' worden ingebed.

### Extreem strenge brandveiligheidseisen?

Hoewel de praktijk een vereenvoudiging van regelgeving toejuicht, komt na lezing van het concept-Besluit toch de vraag op of de regeling wel voldoende doordacht is. Zo is het maar zeer de vraag of de 'vereenvoudigde' plannen niet tot aanzienlijke interpretatiegeschillen zullen leiden. Bovendien is niet ondenkbaar dat de implementatie van de algemene regels ongewild zal leiden tot hoge lasten voor bedrijven en instellingen. Hoewel de vergunningplicht volgens de toelichting bij het Besluit met circa 80 a 90% zal worden gereduceerd, blijven op een groot deel van de gebouwen immers de algemene brandveiligheidseisen uit het Besluit van toepassing.

Hoe de toepassing van de landelijke brandveiligheidseisen in de praktijk zal uitpakken, kan op dit moment enkel worden afgewacht. Duidelijk is al wel dat de landelijke uniformering van brandveiligheidsregels niet onopgemerkt aan bedrijven en instellingen voorbij zal gaan.

*Mr. Eefje van Bommel,  
advocaat in de Overheidspraktijk van  
Boekel De Nerée N.V. en gespecialiseerd  
in het ruimtelijk ordenings- en  
milieurecht.  
Eefje.vanbommel@bdn.nl*





# Vergrijzing en de kantorenmarkt

## VAN DE PROFESSOR

**V**eel van mijn collega's voorspellen dat de huurmarkt voor kantoren door de vergrijzing niet meer zal opleven zoals vroeger na een dip het geval was. Zij denken dat de kantorencrisis die net achter ons ligt niet alleen van conjuncturele, maar ook van structurele aard is. De vergrijzing van onze samenleving zou namelijk ook op de kantorenmarkt haar sporen nalaten. Immers door een afname van de werkzame bevolking zijn er eenvoudigweg niet meer voldoende mensen om al die kantoren te bevolken.

### MRE-baby

Nu zie ik die bevolkingsdaling in het dagelijks leven niet zo. Om mij heen barst het van de zwangerschappen. Niet alleen bij mijn collega's in de dertig+, maar ook van mijn leeftijdsgenoten die aan de tweede of derde leg zijn begonnen.

Recentelijk heb ik nog de – overigens eerste – baby van twee MRE'ers (Miranda Sulzle en René Vierkant) op schoot gehouden en de verwachting

uitgesproken hem op zijn 19e te gaan les geven in vastgoedkunde aan de UvA (dan moet ik overigens wel tot na mijn 70ste gaan doorwerken). En ook waar

ik woon, word ik bijkans dagelijks omver gereden door bakfietsen vol met jengelende mormels. Vier kinderen in een huifkar is weer

*Het barst van de zwangerschappen*

statussymbool. En wat als na de verkiezingen van vandaag de grenzen open gaan voor economische vluchtelingen? Ja, ik heb geleerd van het sombere Rapport van de Club van

Rome Grenzen aan de groei uit 1972, waar later niets van bleek te kloppen. Zou het nu ook niet meevallen? Volgens de prognoses van mijn collega's zou de beroepsbevolking overigens pas echt gaan dalen vanaf 2020. Dat is weer

een gehele kantorencyclus verderop. En regionaal kan er ook nog van alles verschuiven. Ik denk dus dat wij in de grote steden toch weer een gewone cyclus in het vooruitzicht hebben; cijfers over de bruto kantorenabsorptie

wijzen daar ook op. Maar natuurlijk is het niet gek om meer te letten op vervanging. Van de nieuwe ontwikkelingen is nu nog maar een paar procent vervanging en de rest is gewoon nieuwbouw in de weide.

### Out of the box baby's

Ook moeten wij gaan werken aan een omslag van kwantiteit naar kwaliteit en van projectontwikkeling naar de ontwikkeling van producten. En die vastgoedproducten moeten natuurlijk een uitgesproken identiteit en mede daarmee een belevingswaarde hebben. Dat heb je met baby's natuurlijk ook, al staat er voor die waarde wel eens een minnetje, maar laat dat een detail zijn. Ook is er dan nog de vraag wat te doen met de lege kantoren (de 'grindbakken') uit de jaren 60 en 70. Hier moeten wij 'out of the box' denken volgens voor-  
aanstaande projectontwikkelaars. Slopen en nieuwbouw zijn nu uit den boze; neen, met creatievelingen kom je dan uit op verhuren aan starters voor € 40 per m<sup>2</sup> of het kantoor in vrijwel lege en kale staat verhuren voor wonen,

kantoren en ateliers tegelijkertijd, waarbij de huurder naar believen in de functie kan schuiven (idee van de Solids van de corporatie Het Oosten in Amsterdam). Over de stelling dat de vergrijzing eindelijk

de varkenscyclus zal stoppen heb ik dus zo mijn twijfel, maar die vergrijzing dwingt ons wel andere paden te betreden en dat is prima.

*Peter van Gool*

*Vier kinderen in een huifkar is een statussymbool*



# Ruimte voor veelzijdigheid





Het draait allemaal om vertrouwen. En ambitie. En toewijding... Om ontwikkelen dus!



PHOTO 2024/7

Getting you there.



Niets mooier dan een ontlukend, nieuw leven. Synoniem voor mooi, hoopvol én toekomstgericht! Begrippen die wij ook verankeren in ons werk. Als ontwikkelaar van geïntegreerde woon- werk- en verblijfsgebieden. Waar mensen terecht ons aanspreken op leefbaarheid en duurzaamheid. En die verantwoordelijkheid voelen we. Elke dag weer. Maar niet als druk; als uitdaging. Nieuw leven in stedelijke gebieden en landelijke locaties brengen. Daar wil de nieuwe combinatie Fortis Vastgoed Ontwikkeling / William Properties garant voor staan. **Dit is onze ambitie.**  
[www.fortisvastgoedontwikkeling.nl](http://www.fortisvastgoedontwikkeling.nl)

Vastgoed Ontwikkeling