

# Woningbouw Expo

Bouwfonds Property Development is onderdeel van Rabo Vastgoed Groep en één van de grootste gebiedsontwikkelaars van Europa. De organisatie ontwikkelt woongebieden met bijhorende voorzieningen als grondexploitaties, winkels, onderwijsgebouwen, kleinschalige kantoren, groen, etc. Onder de naam Bouwfonds Ontwikkeling is zij marktleider in haar sector in Nederland.

Het grote aandeel in de Nederlandse woningontwikkeling was 15 jaar geleden de aanleiding om in andere markten in het buitenland actief te worden en daardoor minder afhankelijk te zijn van de Nederlandse woningmarkt. Jos Franck, directeur buitenland Bouwfonds Property Development legt de verhouding uit: 'Onze ambities betreffende kwaliteit en bedrijfsvoering kunnen we realiseren bij een minimale omvang of anders gezegd: bij een grotere omzet. Dat is ook een overweging om te willen groeien. Verder groeien in een klein land als Nederland is risicovol en daarom was het logisch dat de stap naar het buitenland werd gemaakt.' In Nederland ontwikkelde de organisatie in voorgaande jaren ongeveer 7.000 à 10.000 woningen per jaar, in het

[www.bouwfonds.nl](http://www.bouwfonds.nl)

buitenland 3.000 à 4.000. Franck: 'Dat is dus een significante bijdrage aan onze omzet en resultaat. In de jaren negentig zijn we begonnen in Duitsland. Na de val van de muur als eerste in Berlijn en later ook in Frankfurt, Hamburg, Düsseldorf, Stuttgart, München. We hebben hier onze eigen kantoren opgericht. Als Bouwfonds Immobilienentwicklung realiseren we hier ongeveer 500 à 1.000 woningen per jaar. In Frankrijk hebben we in 2001 Marignan Immobilier kunnen kopen en de jaarproductie opgeschroefd van 1.200 naar 2.000 à 3.000 woningen met een aantal grote kantoren momenteel.'

## **CENTRAAL OF DECENTRAAL?**

Raar, je zou toch zeggen dat Duitsland een groter potentieel heeft dan Frankrijk? Franck: 'Ja en nee. Duitsland heeft meer inwoners en een grotere economie, maar de economisch andere prioriteiten (investeringen in Oost-Duitsland), het regionale ruimtelijkeordeningsbeleid per Bundesland en de vergrijzing heb-

ben ertoe geleid dat de productie van nieuwbouwwoningen relatief laag is.

De lokale gebiedsontwikkeling wordt ingevuld door plaatselijke ontwikkelaars en aannemers. Het zou dan ook best eens kunnen dat we met onze 1.000 woningen per jaar de top van de markt zijn. Niet dat wij daar zo groot zijn, maar de rest is zo klein!'

Een uitzondering vormt volgens Franck de zogenoemde Fertighausbau. Veel Duitsers op het platteland hebben voor niet al te veel geld een kavel gekocht en laten hier een kant-en-klaar huis op zetten. Gezien de grootte van het land is deze markt ook significant.

Frankrijk wordt meer nationaal bestuurd. Grotere gebiedsontwikkelingen worden geïnitieerd door de overheid, zowel binnenstedelijk als in de uitbreidingsgebieden. In samenwerkingen tussen diverse overheden en ontwikkelaars worden deze grootschalige locaties gerealiseerd. Het eerdergenoemde Bouwfonds Marignan speelt daarin een belangrijke rol.

Franck: 'Het ruimtelijkeordeningsbeleid, het woningbouwbeleid en fiscale mogelijkheden zijn in de landen waar we actief zijn van grote invloed op onze productie en daarmee op onze strategie. In Noord-Europa kun je met de overheden hierover goede afspraken maken. In Centraal- en Zuid-Europa verwacht men dat de private sector het zelf organiseert. Ons netwerk en de marktkennis zijn daarin dan ook zeer belangrijk.'

## **OVERHEDEN**

Frankrijk is centraal georiënteerd, alle Fransen weten dat de beslissingen in Parijs genomen worden. Er zijn dus meer locatieontwikkelingen en een meer realistische verdeling tussen publieke en private middelen. Franck legt uit wat de voordelen daarvan zijn: 'Hoewel Frankrijk geen meevallers kent als de Nederlandse aardgasbaten, zijn er ook geen echte tegenvallers. Daarom kunnen ze zich deze positie veroorloven. Duitsland daarentegen heeft het vroegere Oost-Duitsland als deelgebied. Hier zijn in het verleden honderden miljarden heengegaan voor een betere infrastructuur, behoud van monumenten en sociale voorzieningen. Sociaal gezien prachtige objecten, maar economisch gezien komt er weinig van terug. In Centraal-Europa zijn minder grote locaties en als er één is, zijn de risico's groter en is de kans reëel dat je als ontwikkelaar plotseling een stuk van een brug moet betalen.'

Terug naar Frankrijk. De huizenmarkt is hier nu beter dan in Nederland. Een reden daarvoor is dat de privé-pensioenen daar minder goed geregeld zijn dan in Nederland. Veel Fransen kopen dus een huisje voor de verhuur vanwege dat lagere staatspensioen.

# ort en Import

## FOCUSLANDEN

Bouwfonds Property Development is niet alleen in Frankrijk en Duitsland actief, maar ook in Tsjechië, de Scandinavische landen, Spanje en België. Over onze zuiderburen gesproken: het gezegde is dat een Vlaming en een Walloniër het nergens over eens zijn, met slechts één uitzondering: hoe kunnen we de Hollander het beste te grazen nemen? Franck lacht: 'Misschien is dat een beetje overdreven, maar het gezegde geeft wel aan in welke positie je als Nederlandse of buitenlandse ontwikkelaar zit. In het buitenland zit er niemand op je te wachten, hooguit op een zak geld. Toch is er ook iets van belangstelling, wat brengen wij mee? Dat zijn eigenlijk twee dingen. Ten eerste onze handelsgeest: wij luisteren goed naar klanten, doen meer marktonderzoek, zijn professioneler in de marketing, kortom we weten de projecten goed aan te bieden. Daarnaast zijn we iets uitgekinderd en kennen we efficiëntere, goedkopere woningbouwmethoden. Met andere woorden: we kunnen goedkoper produceren.'

## APPARTEMENTEN

Zijn de huizen overal gelijk? Volgens Franck zijn er geen grote verschillen. In Frankrijk zijn de huizen iets kleiner, in Duitsland iets groter. Wel zie je grote verschillen in soort huizen. In Duitsland bestaat 50 tot 60% uit eengezinswoningen, terwijl in Frankrijk mini-



Jos Franck

maal 60% bestaat uit appartementen. In de steden loopt dat zelfs op tot 90%. De Fransen vinden het wel chique om in een appartement te wonen en de architectuur onderstreept dat ook een beetje. Belangrijkste reden is echter dat het in Frankrijk al langer geaccepteerd is niet in gezinsverband te wonen. Terwijl je in Nederland elke keer moet uitleggen waarom je geen gezin hebt, wordt dit in Frankrijk al lang als normaal gezien.

## ARCHITECTUUR

Ook qua architectuur en materiaalkeuze zijn er volgens Franck verschillen waar te nemen. In Frankrijk zijn er de klassieke en chique appartementen, 'bel-etages' vanaf de eerste tot de vierde etage, met hoge plafonds en dubbele deuren. Met een iets formelere klassieke



architectuur, waarbij de materialen en bouwmethodes zwaarder lijken dan Nederland, maar dat overigens niet zijn. Duitsland kent een modernere architectuur met lichte kleuren. In Noord-Spanje lijken de huizen ook wat moderner: alles is daar wat meer uitgebalanceerd dan in Nederland. Franck: 'Helaas is in Spanje de technische kwaliteit van materialen en installaties minder. Het is gewoon een kwestie van klimaat. Als het raam niet helemaal sluit of de verwarming het even niet doet, is dat geen halszaak. Dat is wel anders in Scandinavië of Duitsland met een echt landklimaat.'

En dan het bouwproces. Qua architectkeuze zijn er wel verschillen te noemen tussen de diverse landen, maar het grootste verschil zit hem volgens Franck in de aannemers, althans de manier waarop ze werken. 'Zelf werken we het liefst in een bouwteam, of besteden we ook wel aan. In Duitsland zijn wij vaak zelf de hoofdaannemer. Dat kan enerzijds omdat het om kleinere projecten gaat, anderzijds vergroot dat onze flexibiliteit als kopers in een later stadium iets anders willen dan de standaard. Een belangrijke reden is dat we gemerkt hebben dat de toegevoegde waarde van de hoofdaannemers zich helaas vaak beperkt tot coördinatie en tot claimmogelijkheden. Door juridisering in Duitsland wordt het bouwproces stugger en neemt de flexibiliteit af. Dus kiezen we er dan maar voor om zelf de regie te voeren en de werkzaamheden niet uit te laten voeren door onderaannemers en leveranciers. In de toekomst verwachten we dat door de prefab bouwelementen een groot deel van woningen in de fabriek gemaakt kan worden, dus zonder hoofdaannemer. De bouwplaats wordt meer een assemblageplaats van prefab bouwers.' In Nederland is de juridisering in de bouw gelukkig niet zo

sterk ontwikkeld, maar Franck ziet wel tendensen in de Duitse richting. 'Laten we hopen dat hoofdaannemers zichzelf hiermee niet uit de markt prijzen.'

### **CRISIS**

De crisis: Hoe gaat het nu? Franck relateert: 'Uiteraard heeft iedereen er last van, dus ook wij. Tot op heden hebben we redelijke resultaten in Duitsland en Frankrijk en matige resultaten in de overige landen, met Spanje als dieptepunt, dat een verlies heeft. Spanjaarden hebben een voorkeur voor meer huisjes. Nu het allemaal iets minder gaat, worden ze massaal te koop aangeboden. In combinatie met het terugtrekken van buitenlandse investeerders is er momenteel een overschot van maar liefst één miljoen huizen en dat werk je niet zomaar weg.'

### **EUROPESE WONINGMARKT/WONINGBOUW**

De toekomst van Bouwfonds Property Development in Europa tot slot? Franck vindt het exporteren van Nederlandse kennis en kunde geweldig boeiend. 'Ondanks de kleine afstanden laten de Europese regionale woningmarkten grote verschillen zien. Bouwfonds Property Development is actief in de economisch kansrijkste regio's en wil daar onverminderd een belangrijke rol spelen. Dat lukte de laatste jaren goed en dit jaar vanwege de crisis iets minder. We worden als Nederlandse ontwikkelaar overal serieus genomen en als divisie van de sterke Rabo Vastgoed Groep zijn we op vele plaatsen een welkome gast. Met onze creativiteit en Nederlandse handelsgeest maken we er meer van en leveren we een belangrijke internationale bijdrage in de groep. Zoals ook in andere sectoren zijn wij Nederlanders "sailors and traders", ook op woningbouw- en vastgoedgebied.'

