

TECHNEUTEN MET PASSIE VOOR RANDEN VAN DE WET

Adviseren bij projectontwikkelingen vereist deskundigheid op steeds meer terreinen. De reikwijdte strekt tot aan gebiedsontwikkeling en verschuift onder invloed van de energietransitie naar stedenbouwkundig niveau. Voor Richard Wolf tijd om het management van Wolf Dikken Adviseurs uit te breiden. 'We hebben nogal wat ambities, die haal ik niet alleen.'

In het kantoor van Richard Wolf maken ingelijste foto's zijn 'nevenfunctie' als voorzitter van de Wateringse voetbalvereniging VELO meteen duidelijk. Hij combineert die functie al twaalf jaar met zijn werkzaamheden als directeur van Wolf Dikken Adviseurs. Waar hij de tijd vandaan haalt? 'Drukke mensen hebben altijd tijd, zeggen ze. Ik geniet van het verenigingsleven in dit dorp en ben flexibel in mijn tijdsbesteding. Dat scheelt.'

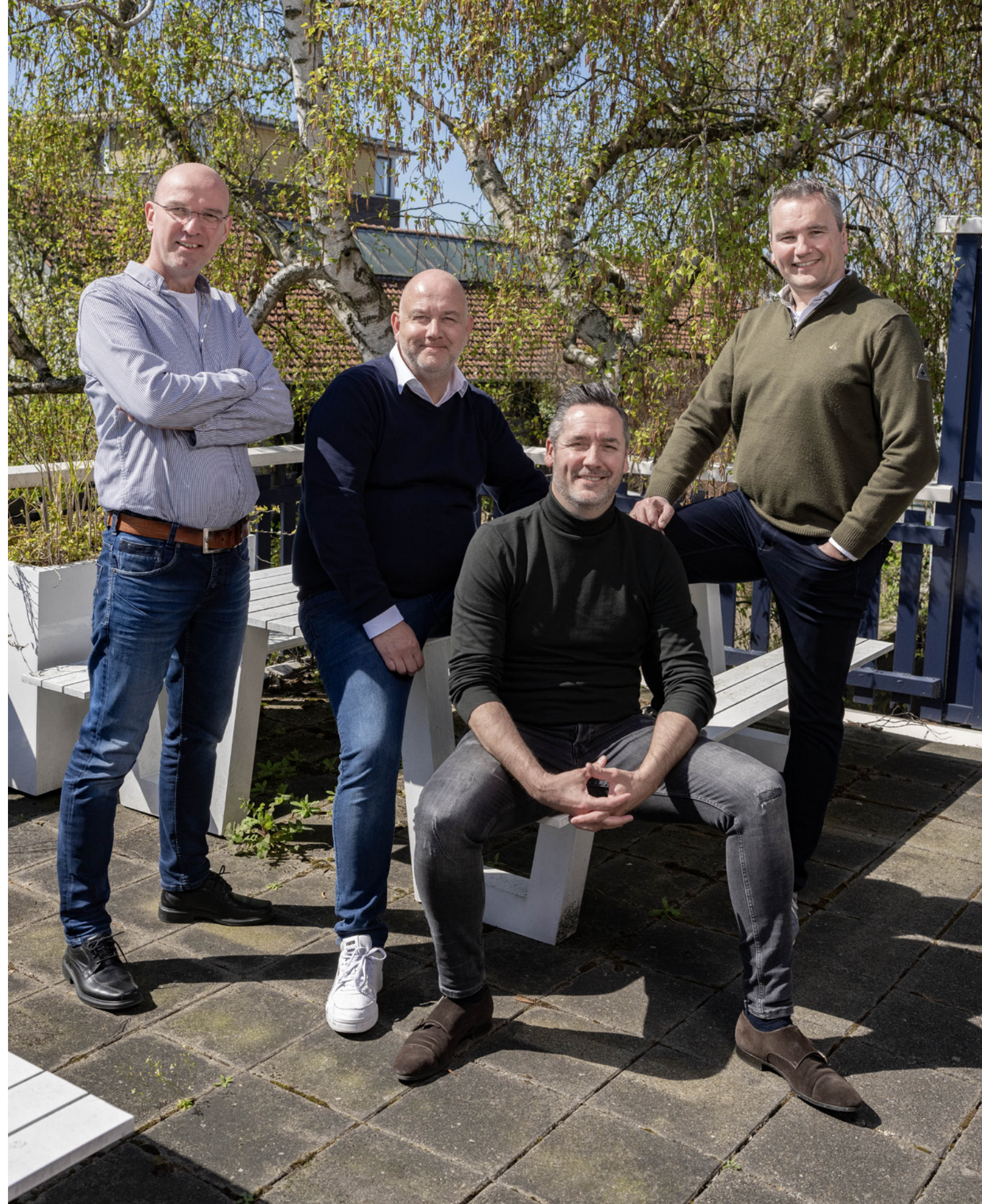
Toch kent ook Wolf zijn grenzen. Sinds medeoprichter Chiel Dikken in 2010 stopte, runt hij de zaak alleen. Met verspreid over het land vele opdrachtgevers, ruim 250 projecten per jaar en een steeds breder werkterrein heeft hij zijn handen vol. Om verdere groei te verwezenlijken en de organisatie te verbeteren deelt hij zijn leidinggevende taken sinds een aantal jaren met Sander Mijsen en Perry Moerman. Leslie van den Heuvel is sinds een jaar ook verbonden aan het bureau. Daarnaast maakt Ronald Rijsterborgh zijn opwachting om in de nabije toekomst ook aan te sluiten. 'Het is een intensief vak waarvan de techniek nog het simpelste onderdeel is.'

Waar in zit de meerwaarde van jullie adviesbureau?

'Wij proberen als betrokken belangenbehartiger een verlengstuk van de opdrachtgever te zijn. Op technisch en juridisch gebied. We zijn eerlijk en raden plannen ook wel eens af. Die kritische grondhouding waarderen onze klanten. Tegelijkertijd maken we met onze kennis en kunde plannen haalbaar die in de aanleg niet mogelijk leken. Neem de Cooltoren in Rotterdam. Vanwege de vele 'sunspots' in de stad, plekken waar bebouwing de zon niet in de weg mag staan, leek de realisatie ervan lange tijd onmogelijk. Dertien jaar later staat de toren er toch.'

Hoe is de advisering rond projectontwikkelingen de afgelopen jaren veranderd?

'Toen we dertig jaar geleden begonnen, waren er veel minder issues om rekening mee te houden. Voor energie was er de simpele gasaansluiting en bouwen gebeurde in het weiland. Nu komen er



V.l.n.r. Perry Moerman, Richard Wolf, Leslie van den Heuvel en Sander Mijsen

‘HET IS EEN INTENSIEF VAK
WAARVAN DE TECHNIEK
NOG HET SIMPELSTE
ONDERDEEL IS’

steeds meer slimme gebouwen met een duurzame energievoorziening die vaak voor een heel gebied wordt aangelegd. Dat trekt de technische kant van een ontwikkeling meer naar voren, waardoor wij steeds eerder bij het ontwikkelproces betrokken worden. Ook binnenstedelijk bouwen neemt toe. Wij kijken naar de invloed van de plannen op de omgeving, maar eveneens naar de invloed van de omgeving op de plannen. Geluidsoverlast is bijvoorbeeld steeds vaker een ding om rekening mee te houden. Deze factoren verbreden ons advies en trekken het naar een stedenbouwkundig niveau.’

Wat is daarbij vooral de uitdaging?
‘Plannen haalbaar maken met de techniek die er is en de wet- en regelgeving waar we mee te dealen hebben. We kijken naar wat we eerder hebben helpen realiseren en wat er elders in het land mogelijk is. Eigenlijk is de technische kant van het verhaal nog het simpelste van ons vak. Wet- en regelgeving, vooral van lokale overheden, maken het complex. Iedereen is gebaat bij duidelijk beleid, daar ontbreekt het nogal eens aan. Wij springen daar op in. Hier werken allemaal technenuten met passie voor de randen van de wet. Zo lukt het vaak om ‘onmogelijke’ ontwikkelingen uiteindelijk toch te realiseren. Ons is geen uitdaging te groot, maar het probleem is de tijd. Die tikt wel door. De afname aan technische kennis bij de overheden werkt steeds vaker vertragend op ontwikkelingen.’

Hoe bedoel je?
‘De energietransitie dwingt marktpartijen om slimme gebouwen te ontwikkelen. Van veel nieuwe installaties hebben bouwinspecteurs van de overheid nog nooit gehoord. Tegen de tijd dat zij zo ver zijn om die technieken goed te kunnen beoordelen, zijn ze al niet meer nieuw. Dat probleem zie je op allerlei niveaus binnen overheden. Het remt innovatieve ontwikkelingen.’

Wat maakt dit vak mooi?
‘De toegenomen complexiteit. Wij begeleiden ontwikkelaars, beleggers, architecten en gemeenten bij het ontwikkelen van hun plannen. Daarbij kijken

we naar bezonning, geluidsinvloeden, windhinder. Kortom: naar de invloed van de omgeving op een ontwikkeling. Maar de ontwikkeling heeft ook effect op de omgeving en haar bewoners. Het is belangrijk om hen al in een vroeg stadium bij de plannen te betrekken. Acceptatie is het sleutelwoord. Dan maakt de vormgeving niet uit. De Cooltoren in hartje Rotterdam wordt 150 meter hoog. Dankzij een zorgvuldig proces van bewonersparticipatie maakte slechts een enkele omwonende bezwaar! Wanneer bewoners een gebouw omarmen, er trots op worden, maakt de verschijningsvorm minder uit. Dat noem ik ‘slimme gebouwen’. Die zijn niet alleen energieneutraal en voorzien van geavanceerde apparatuur, maar gaan moeiteloos op in hun omgeving en sluiten maximaal aan op de wensen van de bewoners.’

Het management van Wolf Dikken Adviseurs is flink uitgebreid. Waarom?
‘Ik kan niet als een duizendpoot alles alleen doen. Dat gebeurt nu ook niet, want we werken echt als een team samen. Maar we groeien en starten maandelijks 25 tot 30 nieuwe projecten op, dan moet je ook op managementniveau taken kunnen delegeren. Sander Mijsen werkt hier al twintig jaar en is inmiddels mijn rechterhand. Perry Moerman en Leslie van den Heuvel sturen eveneens mee en ook de volgende generatie staat te trappelen. Ronald Rijsterborgh krijgt het volste vertrouwen.’

Wat zou je binnen de vastgoedsector graag anders zien?
‘Dat corporaties hun rol weer meer kunnen pakken. Dat is hard nodig in een woningmarkt die zo onder druk staat. Je ziet daar schoorvoetend al de eerste beweging. Ontwikkelaars moeten geld verdienen, maar juist corporaties hebben de middelen om onrendabel te ontwikkelen. Zij kunnen vanuit hun belang meer rekenen met een lange termijn. Ik pleit er niet voor dat zij honderd procent voor de markt gaan ontwikkelen, maar alleen voor hun eigen doelgroep: mensen met een sociaal inkomen. Daarvoor zijn ze ooit opgericht. Het wordt tijd dat corporaties weer in hun kracht gaan staan.’



V.l.n.r. Sander Mijsen, Leslie van den Heuvel, Perry Moerman en Richard Wolf

RICHARD WOLF
directeur Wolf Dikken Adviseurs

Wie zijn er bij de van Wolf Dikken adviseurs toegetreden?
Tot het management team zijn toegetreden: Sander Mijsen, Perry Moerman en Leslie van den Heuvel. Ronald Rijsterborgh zal over enige tijd ook toetreden
Waarom was die uitbreiding nodig?
Om onze groeiambitie te verwezenlijken is meer sturing nodig
Wat heeft deze uitbreiding te maken met uw visie op de markt?
Techniek en regelgeving worden steeds belangrijker bij de ontwikkeling van vastgoed. Hoewel op korte termijn de verwachting leeft dat de markt krimpt, zal voor ons vakgebied het

werk naar verwachting toenemen
‘De tijden zijn veranderd’, zei u. Welke ontwikkelingen van het afgelopen jaar hebben de meeste impact op de woningmarkt in het algemeen en op uw werk in het bijzonder?
Stikstof en inspraak leggen een wattendeken op de ontwikkeling van vastgoed. Dat maakt dat er maar weinig projecten een soepele en vlotte procedure kennen. Het is tegenwoordig bijzonder als het plan niet naar de Raad van State hoeft
Hoe spelen jullie in op die veranderde omstandigheden?
We proberen een stap naar voren te zetten en eerder aan tafel te zitten, zodat alle hobbels eerder in beeld komen en

daarmee de risico’s op vertraging worden verkleind
U vertelde dat jullie advies steeds vaker op stedenbouwkundig niveau ligt. Waar heeft dat mee te maken?
Ik meldde dat wij onze expertise steeds vaker inzetten om bij de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan al invloed uit te kunnen oefenen
Waar liggen op dat punt de kansen en uitdagingen?
Belanghebbenden zien steeds vaker kans bezwaar aan te tekenen tegen de planontwikkeling. Door eerder aandacht te geven aan de gevolgen voor de omgeving, kan procedure tijd worden verkort. Geluid, stikstof, windhinder en bezonning zijn voorbeelden waar uitdagingen en kansen liggen

Technisch advies moet steeds vaker aan de voorkant van het proces worden gegeven, zei u. Noem daar eens wat voorbeelden van.
Hierbij moet je denken aan geluid, stikstof, windhinder en bezonning, maar ook aan de toepassing van duurzame energie systemen
Worden jullie ook steeds eerder door bouwers/ ontwikkelaars ingeschakeld?
Vooral die partijen, maar ook beleggers, corporaties en overheden
Op welke projecten zijn jullie trots en waarom?
Er zijn veel projecten waar we trots op zijn, maar er zijn pareltjes bij: BaanTower, Rotterdam Terras aan de Schie, Schiedam

Distributiecentrum Venlo
Levels, Den Haag
Frederiksplein, Amsterdam
Als het gaat om ‘slimme gebouwen’ wat mag dan echt niet ontbreken?
Een gebouw dat voor lange termijn wordt geaccepteerd door de omgeving. Hiermee is de toekomst- bestendigheid gegarandeerd. Daarbij geldt dat alle techniek die nodig is om de bewoner een comfortabele en gebruiksvriendelijke woonomgeving te bieden moet worden ingezet
Hoe snel gaan de ontwikkelingen op dit gebied?
De technologische ontwikkelingen gaan best snel, maar de toepassing ervan stuit nog wel eens of de financiële

randvoorwaarden
‘Overheden werken vertragend wat de ontwikkeling van slimme gebouwen in de weg staat.’ Waaraan merkt u dat concreet?
Procedures en besluitvorming verloopt soms traag. De markt wil sneller dan de overheden kunnen, deels door mankracht deels door te ingewikkelde procedures
Wat ziet u als de oplossing?
Het zou mooi zijn als de overheid het initiatief neemt om ontwikkelhobbels weg te nemen door adequaat en flexibel beleid
Welke rol zouden corporaties moeten krijgen; hoe zet je corporaties meer in hun kracht?
Corporaties financieren projecten op andere wijze dan de markt. Als we willen bouwen om te wonen ligt hier een oplossing
Moet de overheid meer de regie pakken of juist minder?
Minder regie, maar meer faciliteren
Op welke manier kan de markt bijdragen om de problemen op de woningmarkt aan te pakken?
Door in overleg te blijven met alle ketenpartners en zowel horizontaal als verticaal de belangen te delen