

NEW GEN DOET BINNEN NEPROM HEEL PROMINENT MEE

E

en tweegesprek tussen NEPROM-voorzitter Desirée Uitzetter en voorzitter van NEPROM New Gen Luke Visser over het belang van een nieuwe generatie ontwikkelaars, persoonlijk 'leiderschap' en de samenwerking tussen NEPROM en New Gen.

Beiden combineren een voorzittersrol bij NEPROM met hun werk in project- en gebiedsontwikkeling. Desirée Uitzetter is directeur Gebiedsontwikkeling bij BPD en sinds vijf jaar voorzitter van branchevereniging NEPROM. Luke Visser, acquisiteur bij Did Vastgoedontwikkeling en voorzitter van NEPROM New Gen, is de initiator van dit gesprek over de rol en het belang van de nieuwe generatie. Voor NEPROM, maar ook voor de brede vastgoedsector. Ze vinden elkaar in een eigentijdse vorm van leiderschap. 'Hiërarchie is niet zo belangrijk, het gaat erom dat je met elkaar de juiste besluiten neemt.'



Een podium voor de nieuwe generatie

Desirée Uitzetter besteedt zo'n 50 procent van de tijd aan haar werkzaamheden voor NEPROM. Dat werk is veelomvattend en divers. 'Straks zit ik weer in een stuurgroep. Ik zit bijna wekelijks bij de demissionair minister, dat moet ook allemaal worden voorbereid. We werken intensief samen met andere partijen, zoals de andere brancheorganisaties. Er komt dus heel veel bij kijken. Ik kom zelf ook echt uit het vakgebied van gebiedsontwikkeling, ik ben veel actief geweest in het optuigen van publiek-private samenwerkingen. Bij BPD heb ik nu een strategische rol. Zowel voor NEPROM als voor BPD ben ik veel bezig met de toekomst. Waar gaan we naar toe en hoe krijgen we de projecten en alle opgaven die er spelen goed gemanaged?' Bovendien is Desirée moeder van drie dochters én manager van het hockeyteam. 'Ook daar leer ik veel van. Het is een generatie die soms onzeker is over hun keuzes, maar die ook veel bewuster en volwassener is dan mijn generatie op die leeftijd.'

Podium voor de nieuwe generatie

Het is fijn, zegt Desirée, dat BPD haar de gelegenheid geeft om zich in te kunnen zetten voor NEPROM. 'Wij zijn de grootste ontwikkelaar van Nederland, voor ons is het belangrijk om die voorzittersrol op te kunnen pakken.' Ook Luke Visser krijgt van zijn werkgever Did Vastgoedontwikkeling voldoende ruimte om zijn voorzittersrol bij de New Gen goed in te kunnen vullen, het platform voor de jonge generatie - vastgoedprofessionals van de NEPROM-leden tot 35 jaar. 'In mijn rol als acquisiteur zit ik voornamelijk aan de voorkant van gebiedsontwikkelingen. Vanaf het eerste kopje koffie met de grondeigenaar, tot en met het voorlopig ontwerp, daarna doe ik een stap terug en ontwikkelt een ontwikkelaar het verder bij ons uit, uiteraard blijf ik dan wel betrokken. Inmiddels doe ik dat al vijf jaar bij Did Vastgoedontwikkeling.'

Ik woon samen met mijn vriendin midden in het centrum van Utrecht en heb, in tegenstelling tot Desirée, nog geen kinderen. Ik ben 30 jaar en die urgentie voel ik nog niet echt, al denk ik dat als je deze vraag aan mijn vriendin zou stellen je wellicht een ander antwoord krijgt... Bij New Gen ben ik nu zo'n vier jaar betrokken. Wij bieden een podium en ontmoetingsplek voor de jonge generatie binnen de NEPROM lidbedrijven om ervaringen te kunnen delen en van elkaar te leren. Eerst ben ik binnen het bestuur evenementen gaan organiseren, toen de reis, en volgend jaar mag ik voor het derde jaar de voorzittersrol binnen het bestuur bekleden. Net zoals Desirée krijg ik vanuit Did Vastgoedontwikkeling ook erg de ruimte om mijzelf in te zetten voor NEPROM New Gen, dat is erg fijn.'



Hoe ziet jullie samenwerking binnen NEPROM eruit?

Luke: 'We zijn steeds meer bij elkaars evenementen en activiteiten betrokken. New Gen is bijvoorbeeld aanwezig op de jaarlijkse Dag van de Projectontwikkeling (DVDP). Ik wil daarbij echt een groot compliment maken aan Desirée, ze zet de deur wagenwijd open. Naast dat we op elkaars evenementen komen worden we ook écht betrokken bij het maken van nieuw beleid. Daarnaast voeren Desirée en ik regelmatig het gesprek over hoe het gaat met de New Gen en wat er allemaal speelt. Een mooi voorbeeld is dat we als New Gen zijn gevraagd om deel te nemen in de selectiecommissie voor een nieuwe directeur van NEPROM. Daar zit ik nu in met mijn New Gen-pet op. Wat vinden wij belangrijk, wat zoeken we in een directeur? Waar gaat de nieuwe generatie heen? Met het nieuwe beleid moet de nieuwe generatie uiteindelijk aan de slag, het is daarom belangrijk om de stem van de nieuwe generatie al aan de voorkant mee te nemen. Gelukkig zien zowel Desirée als directeur Jan Fokkema hier de urgentie van in. Voor mij persoonlijk is het enorm leerzaam om hierover mee te denken.'

Desirée: 'Ik vind het heel belangrijk om ook de stem van de generatie van Luke mee te nemen. New Gen is een volwaardig onderdeel van de vereniging. We willen als bestuur dan ook niet in ons eentje beslissen wie de nieuwe directeur wordt.'

Zien jullie een groot verschil tussen de 'gevestigde' generatie en de jonge generatie?

Die moet ook aansluiting vinden bij de nieuwe generatie, in het bepalen van een nieuwe koers voor de vereniging. Voor mij is dat eigenlijk vanzelfsprekend. Ik heb ook gelijk toen ik voorzitter werd de samenwerking met New Gen geïntensiveerd. Sowieso doen we één keer per jaar een gezamenlijk evenement, dat was dit jaar de stadssafari in Utrecht.'

Waarom vinden de jonge NEPROM'ers het belangrijk om zich aan te sluiten?

Luke: 'Het opbouwen van een netwerk is natuurlijk een groot onderdeel daarvan. We ontmoeten elkaar, er is inhoudelijke uitwisseling over urgente thema's en je gaat met elkaar op pad, dat is een mooie combinatie. Maar het gaat verder dan alleen een biertje drinken en het met elkaar hebben over de thema's binnen de sector. Het gaat ook over persoonlijke zaken. Soms is het heel fijn als er een platform is waar je onderling kunt uitwisselen en vrijblijvend kunt vragen. Bijvoorbeeld, daar loop ik op de Provada met dat blauwe pak aan, ben ik de enige die dat gek vindt? Je kan toch ook gewoon een spijkerbroek met een nette blouse aan? Of: Is elektrisch rijden bij jullie nog een keuze?'

Desirée: 'Er is sinds ik in dit vakgebied begon eigenlijk al best veel veranderd. Toen waren het echt alleen maar de blauwe pakken en de auto's met chauffeur. Ook als NEPROM zijn we bezig met een nieuwe profilering. Dat gaat ook over uitstraling en aanpassen aan de huidige tijd. Ons pand bijvoorbeeld, een statig landhuis, past meer bij de vorige generatie. We vinden de uitstraling elitair en daarom gaan we binnenkort dan ook verhuizen. Heel veel zit ook in taalgebruik en communicatie. Met wetsvoorstellen bijvoorbeeld hadden we een vrij strakke lijn. Wij zien onszelf nu meer als een verbindende schakel tussen de overheid en een private partij. We willen zorgen dat er dingen voor elkaar komen, vanuit een veel positievere grondtoon. New Gen doet nu binnen NEPROM ook veel prominenter mee. De bottom line is dat we ervoor zijn om onze leden te laten excelleren in hun vak. Om voorop te lopen, de beste oplossingen te bedenken.'

Blauwe pakken

Luke: 'Wij proberen dat als bestuur ook steeds meer uit te dragen. Als je op een verjaardag staat ben je toch al snel de "snelle projectontwikkelaar" en word je al snel in een hokje geplaatst. Maar kijk eens naar welke ambities wij als sector nu hebben, en hoe ingewikkeld het tegenwoordig is om een project van de grond te trekken. De sector wordt soms nog veel te veel gezien als sexy, maar tegenwoordig is het allemaal niet zo sexy meer en moet er gewoon knoepers hard gewerkt worden om aan de onderkant van de streep een zwart getal te halen. Als Did werken we ook heel vaak samen met corporaties om het verschil te maken in de wijken waar dat echt nodig is, onder andere door betaalbare woningen toe te voegen. We willen, als het gaat om imago, als nieuwe generatie dat verschil maken. We willen niet meer strak in het pak op de bestuursfoto voor een elitair pand, doe vooral aan waar je je goed in voelt, dat is veel belangrijker.'

Wat zijn de drijfveren denken jullie, van de nieuwe generatie om voor dit vak te kiezen? Waar zit hun ambitie?

Desirée: 'Ik denk dat ik dat wel weet. Bij projectontwikkelaars kun je echt dat maatschappelijke gaan toevoegen waar nu zo hard om wordt geroepen. De overheid bouwt geen gebouwen en gebieden, die faciliteert alleen. En wij als ontwikkelaars realiseren het.'

Luke: 'Daar sluit ik me volledig bij aan. Je kan als ontwikkelaar echt iets moois maken, je kunt zelfs het verschil maken. Nu bel ik aan bij een caravanstalling waar het een rommeltje is. Maar over een aantal jaar spelen hier kinderen in de tuin en is het openbaar toegankelijk voor de buurt. En hoe lange adem je dan ook soms moet hebben, je maakt dan wel echt iets voor mensen die daar gelukkig gaan worden. Uiteindelijk vind ik het persoonlijk het mooist om van niets, iets te maken. Echt ruimtelijke en maatschappelijke kwaliteit toevoegen.'

Desirée: 'Ik zie echt steeds weer bij onze leden hoe geïmmiteerd ze zijn om het mooiste gebied te maken. Daar wordt heel gemakkelijk over gedacht alsof het alleen over euro's gaat, maar dat is gewoon niet zo. Het gaat veel meer over: kunnen we echt kwaliteit maken? Kan ik hier mijn naam aan verbinden?'

Luke: 'In die zin hebben New Gen'ers en NEPROM natuurlijk ook dezelfde drijfveren. Uiteindelijk staan we voor dezelfde uitdagingen en willen we er allemaal iets moois van maken. We merken alleen dat sommige accenten wat anders liggen.'

Merken jullie iets van een verschil in leiderschap tussen de generaties?

Luke: 'Persoonlijk vind ik het niet zo belangrijk om mijzelf te profileren als voorzitter van New Gen.'

Iedereen heeft binnen het bestuur een bepaalde rol en je doet wat je moet doen, afspraak is afspraak en aan mij om dat in goede banen te leiden. Maar uiteindelijk doe je het met elkaar, en dat geldt zeker voor New Gen heel sterk. Hiërarchie is voor mij totaal onbelangrijk. Het gaat er vooral om dat je het met elkaar over inhoud eens bent en het goede gesprek voert, in goede harmonie besluiten nemen. Samenwerken moet natuurlijk ook gewoon leuk zijn. We doen het allemaal samen, en iedereen is welkom. Dat laatste vind ik heel belangrijk, dat iedereen zich welkom voelt, we zijn namelijk allemaal maar "gewoon mensen".'

Desirée: 'Voor mij vraagt de huidige tijd om een contextueel leiderschap. Daar voel ik me heel erg bij thuis, om te kijken wat de buitenwereld van ons nodig heeft. Wat er verandert, ook in onze sector, en hoe we daarin onze weg zoeken. Dus dat is zeker ook niet-hiërarchisch, maar veel meer om ons heen kijken en sensitief zijn, ook binnen het bestuur. Iedereen zijn rol laten vervullen. Dat vind ik ook het leuke aan het werk dat ik doe. Hoe kunnen we die nieuwe toekomst wat dichterbij halen en wat vergt dat van ons op dit moment?'



**Als ontwikkelaar
het verschil kunnen
maken**

Wat voor soort vernieuwing is er wat jullie betreft nu nodig in de vastgoedsector?

Desirée: 'Er komt op dit moment heel veel op de sector af, er worden veel eisen op elkaar gestapeld. Het is zeker een opgave om samen te ontdekken hoe we dat beter kunnen doen en hoe we dat werkbaar kunnen krijgen. Leren van voorbeeldprojecten bijvoorbeeld. Dat gaat dan over biobased bouwen, industrieel bouwen, maar ook binnenstedelijk bouwen. Het zijn allemaal ingewikkelde maar heel belangrijke thema's voor de sector. We moeten alert blijven in elk project en inzetten op maatwerk'.

Luke: 'Er worden op dit moment wel erg veel ambities op elkaar gestapeld, ik denk dat we als sector ook moeten stoppen met daar alleen maar negatief over te zijn. Natuurlijk is het veel maar laten we kijken wat we nog wél kunnen en daarover het gesprek voeren. Ik bedoel daarmee dat tweederde betaalbaarheid voor de haalbaarheid van nieuwe projecten best uitdagend is, daarentegen wil ik wel graag dat mijn kinderen straks ook "gewoon" een huis kunnen kopen. Wel is het natuurlijk feitelijk zo dat het percentage van de aanvraag van omgevingsvergunningen de laatste jaren alleen maar daalt. Als we niet oppassen gaan particuliere grondeigenaren andere dingen doen met hun grond.

Dat is zo jammer van al die locaties waar we wat moois van hadden kunnen maken, en een stukje hadden kunnen bijdragen aan het oplossen van de woningnood.'

Alert blijven in elk project en inzetten op maatwerk

