



Olav Padberg en Onno Dwars over de voorgeschiedenis en vooruitzichten van de vastgoedontwikkeling

Lid Raad van Bestuur Ballast Nedam en directeur Ballast Nedam Development

‘Dit project doet er echt toe’

In 2015 scheidden de wegen van Ballast Nedam en Strukton, de twee partners in Avenue2. Strukton zou voortaan solo de infrastructuur afbouwen, Ballast Nedam zou na de oplevering daarvan het vastgoed ontwikkelen. Een oplossing die op dat moment het beste was voor het project en tevens beter aansloot bij de *core business* van de beide bedrijven. Olav Padberg, die namens Ballast Nedam onderhandelde over de ‘boedelscheiding’, kijkt met trots terug op de jaren dat hij bij A2 Maastricht was betrokken. Hij noemt het een voorbeeldproject, al kan de eindafrekening voor Ballast Nedam pas worden gemaakt na voltooiing van het vastgoedprogramma. De ambities daarin op het gebied van duurzaamheid en kwaliteit zijn hoog, vertelt Onno Dwars. Zo wordt er langs de Groene Loper straks gasloos gewoond.

Olav Padberg was al in de aanbestedingsfase betrokken bij A2 Maastricht. Als toenmalig secretaris van de Raad van Bestuur en Raad van Commissarissen zat hij in het *contract committee* dat zich moest buigen over alle aanbiedingen in tenders met een waarde boven 25 miljoen euro. Dat Ballast Nedam in Maastricht samen optrok met Strukton had meerdere redenen. ‘Door een consortium te vormen, konden we de risico’s spreiden maar ook onze capaciteit verdelen en efficiënter inzetten. Bovendien konden we zo kennis en expertise combineren. Strukton had en heeft bijvoorbeeld meer ervaring met tunneltechnische installaties, terwijl Ballast Nedam juist sterker is in de vastgoedontwikkeling. We deden en doen meerdere projecten samen en kennen elkaar daardoor goed.’

Optimale oplossing

Padberg is nog steeds positief over de wijze van aanbesteden bij A2 Maastricht. 'Vaak wordt dat gedaan op basis van een Tracé-besluit en/of schetsontwerp. De vraag is dan wie de laagste prijs indient of, minder vaak, de beste prijs-kwaliteitsverhouding (in het jargon de EMVI, Economisch Meest Voordelige Inschrijving – red.). Zeker bij aanbestedingen op prijs kun je niet veel onderscheid maken. Hier bij A2 Maastricht was de vraag wie voor een vast-gestelde prijs het beste plan kon maken voor de stad en alle belanghebbenden die bij het project waren betrokken. Dat gaf de mogelijkheid aan marktpartijen om buiten de kaders te denken en meerwaarde te creëren. Dit werd extra gestimuleerd doordat in de aanbesteding infrastructuur en vastgoedontwikkeling waren gecombineerd. Onze keuze voor een tweelaagse tunnel is mede daardoor ingegeven. Er bleef zo meer ruimte over voor de tijdelijke snelweg, maar ook voor het toekomstig vastgoedprogramma. Meer ruimte bevordert niet alleen de verdienmogelijkheden met het nieuwe vastgoed, maar brengt straks ook de twee gescheiden stadshelften dicht bij elkaar. Zo heeft de manier van aanbesteden ons geprikkeld en de vrijheid gegeven om met een optimale oplossing te komen die zowel voor onszelf als voor het Projectbureau A2 Maastricht en de bewoners van de stad Maastricht beter is. Daarvoor hebben we veel vroeger dan in andere projecten stedenbouwkundigen ingeschakeld, om te bekijken hoe we die optimale oplossing vorm konden geven. Waren infrastructuur en vastgoedontwikkeling apart aanbesteed, dan waren we waarschijnlijk niet op een tweelaagse tunnel gekomen. Bovendien hadden we dan niet de waarde van de gronden voor de vastgoedontwikkeling kunnen aanwenden voor meer kwaliteit in de infrastructuur en openbare ruimte. In plaats van één optimale oplossing was er dan een grotere kans geweest op suboptimale deeloplossingen. Projectbureau A2 Maastricht heeft met deze innovatieve aanbesteding zijn nek uitgestoken. Ze hebben het vertrouwen gegeven aan marktpartijen maar hen ook uitgedaagd. Daar kun je ze alleen maar een groot compliment voor geven.'

Beste voor het project

Complimenten heeft Padberg ook voor de wijze waarop het Projectbureau A2 Maastricht de omgeving bij de planvorming en uitvoering betrok. Als toenmalig hoofd Legal bij Ballast Nedam wist hij hoe juridisch kwetsbaar het was om bijvoorbeeld aan het eind van de aanbestedingsfase de marktpartijen hun plannen te laten presenteren aan het publiek. 'Het projectbureau is daar echter zeer voorzichtig en helder mee omgegaan. En als wij als marktpartijen liever hebben dat we niet op prijs maar op meerwaarde en kwaliteit worden afgerekend, moeten we ook accepteren dat in de beoordeling subjectieve elementen een rol gaan spelen. Daar komt bij dat het intensief betrekken van de omgeving heeft geleid tot meer begrip voor de overlast of hinder die tijdelijk zou ontstaan, ook omdat mensen zagen wat ze er voor terug kregen. Resultaat is dat we op juridisch gebied minder problemen hebben gehad en dat betekent minder vertragingen en minder gedoe.'

Padberg raakte intensief betrokken bij A2 Maastricht toen in 2015 duidelijk werd dat Ballast Nedam in financieel zwaar weer zat. Ook Strukton leed verliezen in infrastructurele projecten. Voor de twee partners in Avenue2 was het aanleiding hun samenwerking nader tegen het licht te houden. 'Ballast Nedam heeft in die tijd bedrijven verkocht, om geldstromen te genereren maar ook om zich meer op zijn *core business* te kunnen concentreren', legt Padberg uit. 'Het infrastructurele werk bij A2 Maastricht was op dat moment voor pakweg 80% gereed. Er moest in hoofdlijnen nog één belangrijk en cruciaal onderdeel worden uitgevoerd, namelijk het aanbrengen en daarna testen van de tunneltechnische installaties. Dat is een activiteit waarmee Strukton veel meer ervaring heeft dan Ballast Nedam. Terwijl Strukton, in tegenstelling tot ons, juist nauwelijks actief is in vastgoedontwikkeling. Dat heeft geleid tot het besluit om onze wegen te scheiden. Door deze oplossing konden we ons voortaan concentreren op datgene waar we sterk in zijn en tevens de risico's spreiden, omdat we minder afhankelijk werden van elkaar.'

Padberg benadrukt dat de scheiding nooit gelukt was zonder medewerking van het Projectbureau A2 Maastricht. 'Het projectbureau en de partijen daarachter hadden op hun handen kunnen gaan zitten en zeggen: dit is ons probleem niet, zie hier het contract, we wijken er niet van af. Het projectbureau was echter bereid mee te denken en zich flexibel op te stellen, omdat dat gewoon beter was voor het project. En die opstelling was en is er gedurende de hele rit. De *Best for Project*-gedachte stond hier voorop. Het projectbureau en Avenue2 hebben altijd goed samengewerkt en helpen elkaar waar mogelijk. Als dat niet was gebeurd en iedereen zich star en rigide had opgesteld, was er zeker in die moeilijke fase een groter risico geweest op ellende, van vertragingen tot meer overlast, allerlei procedures en verdere financiële tegenvallers.'

Nog geen eindafrekening

De gang van zaken rond de scheiding van Strukton en Ballast Nedam staat Padberg nog bij als een zeer spannende periode, met ingewikkelde onderhandelingen die gepaard gingen met 'een lach en een traan'. Daarnaast denkt hij met veel plezier aan de nacht dat de tunnel in gebruik werd genomen. 'Precies op tijd en dat is uitzonderlijk in Nederland. Natuurlijk ging de aandacht daarbij vooral uit naar Strukton dat de tunnel op het laatst heeft afgebouwd, maar ook Ballast Nedam was er bijzonder trots op. Tot ons afscheid hadden wij het werk immers altijd vrijwel gelijk verdeeld.' Het afscheid is bovendien tijdelijk, benadrukt Padberg, nu Ballast Nedam het vastgoedprogramma gaat ontwikkelen. Reden waarom hij ook nog niet de eindafrekening wil maken over het project. 'Natuurlijk zat er een prijskaartje aan de boedelscheiding met Strukton. Het ging om vele miljoenen euro's en dat is in absolute zin een fors bedrag. Afgezet tegen de totale hoogte van de aanneemsom wordt het al minder. Los daarvan is het niet eerlijk om nu al zo'n rekensom te maken. We zijn pas halverwege het gehele project. De tunnel is klaar, maar de vastgoedontwikkeling en woningbouw zijn pas net begonnen. Misschien wordt het verlies



Impressie van nieuw vastgoed aan de zuidzijde van de Groene Loper (2017).

daarmee nog groter, misschien is de eindafrekening straks positief. Niemand kan voorspellen hoe de woningmarkt er over een aantal jaren bij staat. Dat neemt niet weg dat dit project is aanbesteed in een periode met slechte marktomstandigheden en veel concurrentie. Marktpartijen hebben daarom scherp ingeschreven, in dit geval door voor het vastgestelde budget veel kwaliteit te leveren. Of we daarbij achteraf niet te veel onze nek hebben uitgestoken, moet de tijd leren. Het is voor mij in elk geval geen aanleiding om te zeggen dat bij A2 Maastricht de risicoverdeling niet in orde was.'

Broertjes en zusjes

Verantwoordelijk voor het vastgoedprogramma bij A2 Maastricht is Onno Dwars, directeur van Ballast Nedam Development. Hij vindt het gebied langs de Groene Loper om meerdere redenen bijzonder en helemaal anders dan een doorsnee nieuwbouwlocatie. 'We gaan hier woningen ontwikkelen nadat de openbare ruimte al klaar is. Mensen kunnen hier straks een woning kiezen op basis van het uitzicht dat er dan al is. Bijzonder is ook dat het gebied smal en langwerpig is. Dat stelt hoge eisen aan de aansluiting van de bebouwing op de directe omgeving. Verder is ook de aanleiding

anders. Op deze plek is een infrastructurele ingreep gedaan die er voor Maastricht echt toe doet en het verschil gaat maken. Dan mag je een hoge kwaliteit verwachten, zeker in een stad als Maastricht die zich qua architectuur en verscheidenheid onderscheidt van andere Nederlandse steden. Zo'n project als dit zouden we in Rotterdam heel anders invullen.' Dwars wil maar zeggen dat de lat bij de vastgoedontwikkeling langs de Groene Loper hoog ligt. In nauwe samenwerking met het projectbureau krijgt dit gestalte in een juiste balans tussen enerzijds een sterk gestuurde en anderzijds een gedifferentieerde en vrije stedenbouwkundige invulling. 'De Groene Loper is een noord-zuidverbinding, maar voor de Maastrichtenaren zijn de oost-westverbindingen belangrijker. Deze worden extra geaccentueerd met hoekoplossingen met meer volume, met op de begane grond commerciële mogelijkheden en daarboven appartementen. Langs de Groene Loper zelf willen we werken met ensembles van vier tot zes woningen in verschillende breedtes maar met dezelfde uitstraling, waarbij de bewoners zelf kiezen tussen bijvoorbeeld drie of vier lagen en wel of geen plat dak en/of erker. Er moet veel interactie ontstaan tussen de woningen en de straat. Omdat de achtertuinen doorgaans lager liggen dan de Groene Loper,

ontstaan er mogelijkheden om te variëren met bijvoorbeeld een beletage, met de voordeur hoger dan de straat, of een souterrain waarbij de voordeur juist lager ligt. Alles bij elkaar moet dit de statigheid en gemêleerdheid uitstralen die zo past bij Maastricht. Met gebouwen die als broertjes en zusjes samen het verhaal vertellen van de Groene Loper.'

Flexibel en duurzaam

Het bestemmingsplan A2 Traverse legt wel de bebouwingsvlakken vast, maar niet de bouwhoogtes en woningtypes en -categorieën. Afhankelijk van de marktontwikkelingen bouwt Ballast Nedam koopwoningen of huurwoningen in de vrije of sociale sector. Voor dat laatste worden gesprekken gevoerd met woningcorporaties. Zo moet een woningprogramma ontstaan voor een verscheidenheid aan doelgroepen. De lange looptijd van het project biedt daarbij ruimte om tussentijds bij te sturen.

Zo is het woningprogramma begin 2018 al anders dan dat bij de gunning van het project. Het is verlaagd naar zo'n 900 woningen (excl. de gerenoveerde woningen in de Gemeenteflat) en de nadruk ligt nu sterker op ruime grondgebonden woningen met tuin, in plaats van op appartementen en boven- en benedenwoningen. 'De woningbehoefte is de laatste tien jaar veranderd', aldus Dwars. 'Beneden- en bovenwoningen zijn minder in trek. Langs de Groene Loper gaan we wel appartementen bouwen, maar dan op de hoeken en wellicht in hogere torens bij het Europaplein en de Geusselt. Dat zijn ook de plekken waar je met massa accenten kunt leggen.'

Anders dan een jaar of tien geleden is ook de veel grotere aandacht voor duurzaamheid. Ballast Nedam hanteert hierbij een brede definitie, al springt het besluit om gasloos te bouwen in het oog. Dwars: 'Ballast Nedam onderschrijft met de gemeente Maastricht de klimaatdoelen van Parijs. Maar we denken bij duurzaamheid ook aan *design*, door bijvoorbeeld zonnepanelen te integreren in het ontwerp. Of aan gezondheid, door aandacht te besteden aan de ventilatie van de woningen en de mogelijkheden voor kinderen om veilig buiten te spelen. Aan mobiliteit, door te kijken hoe we elektrisch vervoer kunnen faciliteren. Aan de ecologie, door in de gevels nestelmogelijkheden voor mussen of schuilplekken voor vleermuizen op te nemen. Aan het bevorderen van sociale interactie, door bestaande gebouwen bij het project te betrekken en zo aantrekkelijke plekken te creëren. En aan het inschakelen van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt bij de bouwactiviteiten, zodat de Groene Loper nu al voor mensen het verschil kan maken. Het gaat er om dat we het vastgoedprogramma niet benaderen als een huisvestingsopgave, maar als een bredere opgave om vastgoed te realiseren dat past in een duurzaam systeem.'

Om deze benadering vanaf het begin neer te zetten, bouwt Ballast Nedam in de eerste fase van de vastgoedontwikkeling een honderdtal woningen. Ze komen te staan rond de Lourdeskerk, zodat de Groene Loper meteen een hart krijgt. 'Ik zie dat mensen aan het Europaplein die op Funda hun huis verkopen, nu al spreken van wonen langs de Groene Loper. Met een robuuste start van de nieuwbouw rond de Lourdeskerk willen we dat gevoel versterken. Want hoe beter we de Groene Loper in het begin neerzetten, hoe aantrekkelijker het gebied ook wordt voor andere functies – van winkels tot horeca en kleine kantoren – en hoe eerder de achterliggende gebieden zich mogelijk gaan optrekken aan de nieuwe ontwikkeling. Dat laatste gebeurt in goede samenwerking met de corporaties, omdat dat nu eenmaal tot een beter plan leidt.'

Voorbeeldproject

Tot slot de vraag in hoeverre A2 Maastricht als een voorbeeldproject moet worden beschouwd. Daarvoor gaan we terug naar Olav Padberg. 'Wat mij betreft wel', antwoordt hij. 'Nederland kan veel leren van de aanbesteding van A2 Maastricht en de flexibiliteit waarmee opdrachtgever en aannemer hebben samengewerkt vanuit het belang van het project. We moeten daarbij wel in het oog houden dat het succes drijft op een aantal personen, ook of juist aan de opdrachtgeverskant. Op mensen die in staat zijn bij alle belanghouders de handen op elkaar te krijgen voor een project, om vervolgens ook met de marktpartijen op basis van vertrouwen te gaan werken. Dat is niet iedereen en alle projecten gegeven.'



De nieuwe contouren van de Groene Loper zijn steeds duidelijker zichtbaar (december 2017).

Impressie van gevarieerde woningbouw langs de Groene Loper (2017).