



### 1.2.1 Projectontwikkelaar op zoek naar woonwensen

Het was één van de eerste projectontwikkelaars van Zwolle, de Zwolse Bouwmaatschappij, die in 1893 aan de stadsgracht een klassiek herenhuis in neorenaissance stijl liet bouwen. Anno 2005 huist er wederom een projectontwikkelaar: Partiplan BV. Onder leiding van eigenaar Johan van Vark (57) worden projecten ontwikkeld waarbij de wensen van de toekomstige gebruiker centraal staan. “We zijn altijd dienend bezig”, beamen Van Vark en collega Paul Rosier (25) in de historische villa aan de Emmawijk. “Bij de realisatie van onze plannen proberen we dat ook over te brengen aan de diverse partijen die we erbij betrekken. We ma-

ken onder meer gebruik van de expertise van architecten, aannemers, installateurs en overheden. De medewerkers van Partiplan sturen deze partijen en denken in alle zaken mee.” Dat meedenken komt niet uit het niets. De naam Partiplan, een afkorting van Participeren in Plannen, zegt voldoende. “Daarnaast geven we ook gerichte sturing, bijvoorbeeld aan architecten. De zeven mensen die hier werken zijn namelijk allemaal bouwkundigen, met een hart voor architectuur.”

Partiplan BV bestaat sinds 1985 en is sinds 1986 gehuisvest in Zwolle. Het bedrijf was al snel succesvol en in 1990 viel het oog op het pand aan de Emmawijk. Johan van Vark: “Het

was een bewuste keuze om hier naartoe te verhuizen. Deze villa straalt betrouwbaarheid uit, wat in dit vak erg belangrijk is. Projectontwikkelaars hebben nu eenmaal een beetje het imago van zakkenvullers, al wordt dat wel steeds minder. Daarnaast heeft het pand, dat zowel gemeentelijk- als Rijksmonument is, een opmerkelijke geschiedenis.” Zo beroofde de eerste eigenaar, een legerofficier, zichzelf in het souterrain van het leven met zijn dienstpistool. “Later, in de oorlog, hebben bij de toenmalige bewoners Duitsers ingekwartierd gezeten, terwijl boven twee artsen van ziekenhuis de Weezenlanden ondergedoken zaten”, aldus Van Vark. “Die zaten in een Anne Frank-situatie ondergedoken op de bovenste verdieping, in een kleine kamer achter een kast. Het inwonende personeel heeft hen verzorgd en ze hebben de oorlog overleefd. Tegenwoordig staat die kast met de ruimte erachter nog onveranderd op de bovenste verdieping.”

De projectontwikkelaar ontwikkelt over het algemeen projecten voor eigen rekening en risico. Paul Rosier: “Er wordt dan grond aangekocht waarvan we denken dat bijvoorbeeld woningbouw op die plek heel goed zou passen. Uiteraard wordt dan vooraf al gekeken wat de gemeente ermee wil en wat voor soort woningbouwkanvanslagen heeft.” Partiplan doet dan ook veel marktonderzoek, om erachter te komen wat de woonwensen van kopers zijn en met welke regelgeving rekening moet worden gehouden. “Er is ontzettend veel regelgeving bijgekomen”, aldus Van Vark. “Hierbij valt te denken aan regels op het gebied van milieuvervuiling, vogelrichtlijnen of archeologisch onderzoek dat voor de bouw gedaan moet worden. Bepaalde regels zijn zeker noodzakelijk en goed. In Nederland moeten trappen bijvoorbeeld minder steil zijn dan vroeger. Dat is een voorbeeld van een goede wijziging, maar een groot deel van de regelgeving slaat ver door.” Naast eigen projecten werkt Partiplan, dat

vooral in het oosten en noorden actief is, ook voor derden. Zowel particulieren, woningbouwverenigingen als ondernemers vinden daarbij hun weg naar de projectontwikkelaar. Naast het ontwikkelen en coördineren van woningbouw houdt Partiplan zich ook bezig met kantoren en bedrijfspanden en het renoveren van oude panden. De projectontwikkelaar legt de nadruk op kleinere projecten die passen in diverse marktsegmenten. "Ook een groot project voor veel woningen, knippen we in meerdere stukken en dan worden ook verschillende architecten ingeschakeld", vertelt Van Vark. "Zo krijg je grote diversiteit in de bebouwing en het risico wordt gespreid, bijvoorbeeld door koopwoningen voor verschillende doelgroepen te bouwen. Dit soort kleine projecten zijn trouwens meestal de smaakmakers van de wijk." Het werkgebied van projectontwikkelaars heeft vaak eigen kenmerken. In het gebied waar Partiplan actief is moet nadrukkelijk rekening worden gehouden met de woonwensen van mensen. "In het westen is gebrek aan woonruimte, daar kun je alles neerzetten", legt Rosier uit. "Hier ligt dat anders. Dat maakt het aan de ene kant moeilijker, maar aan de andere kant is dat ook de uitdaging die het vak mooi maakt.

