

ACHTERGROND INTERVIEW

PROJECTONTWIKKELING / LOOPBAAN / ASR

Tie Liebe na veertig jaar vastgoedontwikkeling:

‘Nederlandse vastgoedsector poldert te veel’

Eind oktober nam Tie Liebe (66) formeel afscheid van zijn medewerkers bij ASR Vastgoed Ontwikkeling. Daarmee kwam een einde aan een vastgoedloopbaan die veertig jaar omvat. Aan stoppen met werken denkt hij nog lang niet: ‘Ik ben een coureur die elke dag op de fiets moet zitten.’ Een openhartig interview over (retail)vastgoedontwikkeling, waarbij Liebe zijn versnelling elke keer een tandje hoger schakelt.

Ruud de Wit

Woedend was Tie Liebe, toen in april 2005 het winkelcentrum Carnisse Veste in Barendrecht tot winnaar werd uitgeroepen van de NRW Jaarprijs. William Properties, waarvan Liebe directeur was, liep daarmee de prestigieuze retailvastgoedprijs mis. De aanmoedigingsprijs die Piazza Center in Eindhoven kreeg, werd door Liebe geweigerd. Die boosheid is er nog steeds: ‘Ik heb gelijk gekregen. Op het gebied van onder andere concept, vernieuwing voor de branche, economisch functioneren en toegevoegde waarde voor de stad, is Piazza een veel beter project.’ Wie Liebe beter kent, weet dat hij zijn mening niet onder stoelen of banken steekt. Zelfs nu, kan hij de teleurstelling dat die NRW Jaarprijs aan William Properties voorbij is gegaan, niet van zich afzetten: ‘Ik ben niet zo kapot van al die prijzen en onderscheidingen. Vaak begrijp ik niet waarom bepaalde projecten een prijs krijgen. Zelfs mislukte projecten grossieren in prijzen. Neem Stadshart Almere. Dat project kreeg in 2007 de Neprom-prijs en ook een ICSC Merit Award, maar door tegenvallende omzetten, weinig bezoekers en klagende winkeliers moest de eigenaar Unibail-Rodamco er direct na de opening alweer mee aan de slag. Geen kwaad woord over de ontwikkelaar MAB, maar Almere blijft wel de komende vijftig jaar met dit Stadshart opgescheept zitten.’ Liebe maakt zijn opmerkingen zonder rancune naar zijn concurrenten en de NRW: ‘De NRW is een fantastisch instituut en ik vind Ton Meijer (ex-eigenaar MAB), met Hans van Veggel en good-old Jan de Vries van het voormalige Empeo/Bredero, de absolute top in Nederland als het om ontwikkelaars gaat. Maar er wordt wat afgepolderd in dit land. Iedereen moet je te vriend houden. Dat polderen ligt me niet zo.’

Hartstilstand

Het gesprek met Tie Liebe vindt plaats vier maanden, nadat hij tijdens een

tocht op de racefiets werd getroffen door een hartstilstand. ‘Vlak bij het ziekenhuis van Amersfoort kreeg ik een hartstilstand. Als dit 20 kilometer eerder was gebeurd, was elke hulp te laat gekomen.’ Een week lang was zijn situatie kritiek: ‘Ik heb later begrepen dat de artsen me maar 14 procent kans gaven dat ik het zou overleven.’ Toch is hij de hartstilstand te boven gekomen, hoewel hij nog niet helemaal de oude is, geeft hij toe: ‘Maar ik heb vorige week al weer een paar kleine ritjes gereden en ik maak ook weer fietsplannen voor volgend jaar.’ Zijn hartstilstand sloot, symbolisch, ook een actieve loopbaan af in het vastgoed van meer dan veertig jaar. Eind oktober nam hij met een borrel afscheid van zijn laatste werkgever, ASR Vastgoed Ontwikkeling, bijna 67 jaar oud. Enige weken voor het bijna fatale ongeluk was naar buiten gekomen, dat hij – samen met directeur Foppe Kooistra – aan het einde van de maand juli zou stoppen. In februari 2010 was hij formeel al met pensioen gegaan, maar ASR Vastgoed Ontwikkeling was vervolgens met hem een samenwerkingsverband aangegaan.’ Maar angst voor de toekomst heeft hij niet. ‘Ik blijf er vrij laconiek onder. Er was niets met me aan de hand. Ik heb een uitstekende conditie, hoewel ik enige tijd ervoor wel een kleine hartschok had gevoeld. Maar je kunt er niets aan doen dat een bloedstolsel op de loop gaat in je lichaam. Ik heb me als projectontwikkelaar laten stimuleren door het boek De Renner van Tim Krabbé (een klassieker in de Nederlandse literatuur uit 1978; rdw). Projectontwikkeling is een fietswedstrijd. De tactiek, de slimheid, de techniek. Ik wil altijd winnen, maar weet dat iedereen in het peloton naar elkaar kijkt en dat er maar één de winnaar kan zijn. Ik kan mijn verlies goed accepteren, als het er maar eerlijk aan toe is gegaan. Zo kijk ik ook tegen de dood aan. Als ik deze hartstilstand

niet had overleefd, had ik een prachtige dood gehad, waarvan ik niets had gemerkt. Ik zal mijn levensstijl dus niet aanpassen. Maar ik heb ook wel dat Harry Muskee-gevoel in me, dat lijden met een lange ij, de blues. Het verlies dat je moet dragen als je niet hebt gewonnen, terwijl je zo graag wilde winnen en er zo hard voor hebt geknokt. Een beetje melancholiek, dat wel. Ja, fietsen en de blues, zo heb ik de projectontwikkeling beleefd.’

Loopbaan

Tie Liebe begon zijn vastgoedloopbaan in 1972 bij Empeo/Bredero en via Amro Projectontwikkeling, MBO/ING Vastgoedontwikkeling, Mabon/HBG Vastgoed en William Properties eindigde hij deze zomer bij ASR Vastgoed Ontwikkeling. ‘Ik ben in 1972 begonnen als researcher bij Bredero, op dat moment een van de grootste ontwikkelaars in de wereld. Daar heb ik het vak geleerd. Niet alleen met Nederlandse projecten als Hoog Catharijne en de eerste fase van Alexandrium, maar ook met projecten in het buitenland, zoals de winkelcentra in Epsom en

Koopedrag zal veranderen, maar kopen in winkels niet

Peterborough in Engeland en Calgary in Canada. We onderzochten ontzettend veel projecten en wilden ook van alles. Zo heb ik me een tijd gericht op leisureconcepten als Disney en jachthavens ontwikkelen en tweede woningcomplexen. In die tijd stond commercieel vastgoed in Nederland in de kinderschoenen. Slechts 30 procent van alle kantoren werd door een ontwikkelaar neergezet, de rest werd door de bedrijven op eigen rekening ontwikkeld. Ik sta bij velen bekend als een retailontwikkelaar pur sang, maar ik heb ook veel kantoren ontwikkeld. Juist in die tijd.’ Aan zijn periode bij Amro Projectontwikkeling wil hij niet veel woorden besteden, maar des te meer over zijn overstap naar MBO Vastgoedontwikkeling, waaruit later ING Real Estate zou ontstaan. ‘Ik werd door MBO gevraagd en volgde al snel René Hogenboom op (nu directeur van Altera, rdw). MBO ontwikkelde vooral voor de klanten van de bank en deed te weinig aan commercieel vastgoed. Wij zijn in die jaren het gevecht aangegaan met de twee andere ontwikkelaars die flink aan de weg timmerden: MAB van Ton Meijer en Multi Vastgoed van Hans van Veggel en Ton van Dam.’ Het was de tijd dat Nationale Nederlanden fuseerde met de NMB om ING te gaan vormen. ‘Een van de projecten die ik bij MBO in portefeuille had, was de herontwikkeling van het hoofdkantoor van de NMB tot het Atrium op de huidige Zuidas. In Nederland leken alle kantoren op elkaar, een lange gang met aan beide kanten kleine bedompte kantoortjes. De toenmalige Zuidas deed nauwelijks 300 gulden per vierkante meter. We hadden drie opties: de verfkast-methode, een semi-herontwikkeling, waarbij de structuur van het gebouw overeind bleef of een fundamentele make-over tot een state of the art nieuw kantoorproduct. De directie van MBO en de raad van bestuur van de NMB Bank

hadden het lef te kiezen voor kwaliteit, zonder dat er een zekerheid bestond of de investeringen zouden worden terugverdiend. De lef die is getoond, heeft zich terugbetaald. Atrium is sindsdien drie keer over de kop gegaan.’

William Properties

Via Mabon/HBG, waaraan hij mede door de herontwikkeling van het Feyenoord-stadion met plezier terugdenkt, kwam Liebe in 1996 terecht bij William Properties. ‘Wil Persie nodigde me uit. Er werkten op dat moment maar vijf mensen bij WP. Patrick van Lammeren (nu Top Vastgoed; rdw) was nummer zes en ik was nummer zeven. WP had een omzet van zo’n 20 tot 30 miljoen gulden per jaar en zat vooral in het kleinschalige kantorensegment. Ik ben geen strateeg of filosoof, ik ben een ambachtelijk man, die uitgaat van de kansen in de markt. Aan het begin van de jaren negentig waren de winkelontwikkeling en de binnenstad, ook politiek bestuurlijk weer in de belangstelling gekomen. Veel binnensteden hadden het moeilijk; er lagen daar talrijke retailontwikkelingsopgaven. Mijn insteek was bestaande winkelcentra herontwikkelen via een joint venture met beleggers die dat vastgoed al in de portefeuille hadden. We onderscheidden ons daarmee van de andere grote retailontwikkelaars, die zich richtten op nieuwbouw en pas waren geïnteresseerd in een belegger als het winkelcentrum was voltooid. Mijn eerste winkelcentrum bij WP was De Weiert in Emmen van het Spoorweg Pensioenfonds. Binnenstedelijke projecten zijn bewerkelijk. Dat realiseer je niet in een zucht. Daarbij komt dat institutionele beleggers nogal bang zijn voor de risico’s, zoals leegstand. Maar wat we toen met WP hebben ingezet, bewijst nu zijn waarde.’

Overname

Zijn overstap naar WP betaalde zich snel terug. ‘We groeiden in een vrij

