

# ‘WIJ DRAAIEN EEN OPGAVE TIEN KEER OM’

Creatief tot in het uiterste, ondernemend ‘maar niet tegen elke prijs’. Did Vastgoedontwikkeling uit Utrecht is, ondanks de economische crisis, in tien jaar tijd ‘voorzichtig gegroeid’ tot een onderneming met elf medewerkers en een behoorlijke ontwikkelportefeuille. Het wil zich onderscheiden in ‘meesterschap’.

‘Meesterschap heeft te maken met leren van elkaar en anderen. Men beter worden op inhoud, proces en gedrag’, vertelt Ed Heijstee. Kort voor de crisis in 2008 begon, besloten hij en zijn huidige compagnon Galtjo van Zutphen samen te gaan als Did Vastgoedontwikkeling. ‘Het was de tijd dat alles kon. Ik was éénpitter en zag groeimogelijkheden. Tegen de tijd dat de oprichting rond was, zaten we midden in de crisis. Achteraf een interessante tijd. De markt moest zich vernieuwen; de heftige vragersmarkt, waarbij je bouwde en meteen verkocht, was verleden tijd. Alles lag stil en veel partijen moesten stoppen. Voor ons was het een goede tijd om te starten. We zijn een hybride organisatie die zowel zelf ontwikkelt als gedelegeerd. In het begin werkten we vooral in opdracht van anderen. Maar we deden ook goede en achteraf gezien slimme aankopen van vastgoed waar iedereen met een grote boog omheen liep. Daar konden we later mooie projecten voor ontwikkelen. Het voormalige Anthoniusziekenhuis in Utrecht, bijvoorbeeld, of het oude ROC in Leiderdorp waar we een kleine tweehonderd nieuwe woningen realiseren. De potentie van de locatie bepaalt voor ons de waarde.’

**NIEUWE INVULLINGEN** \_ Met het huidige economische klimaat liggen de uitdagingen weer op een ander vlak. De druk op de aankoop van grond is groot en de bouwkosten zijn hoog. ‘We zijn fanatiek aan het acquireren, maar doen dat niet tegen elke prijs’, zegt Heijstee. ‘We zijn financieel heel gezond en onafhankelijk, dat houden we graag zo. Er is nu een wedloop van biedingen op grond. Wij kijken daar kritisch naar en gaan er niet tot elke prijs in mee. Dat kan betekenen dat we minder aankopen en dus vaker overschakelen op gedelegeerd ontwikkelen. Daar gaan we niet anders mee om dan wanneer het een project van onszelf betreft. We

draaien een opgave tien keer om en zijn erg creatief in het bedenken van nieuwe invullingen. Neem The Post, een project op de oude postlocatie in Diemen. Er moesten appartementen komen, maar wij bedachten een plan voor stadswoningen dat een beter netto resultaat oplevert en in de buurt veel breder gedragen wordt.’

**STRATEGIE** \_ ‘Als bedrijf nemen we alle grote beslissingen gezamenlijk, dus met z’n elfen. Onlangs voerden wij een strategiediscussie over wie we zijn en wat we willen. Een mooi proces waar heel vanzelf ons DNA uitrolde: woonmilieus



Amsterdam, Broekmanhuis



Leiderdorp, Bij de Zijl

ontwikkelen waar mensen gezond en vitaal leven, streven naar meesterschap en denken in mogelijkheden. Wij betrekken kopers er al heel vroeg bij en laten hen meedenken over hun woningen en woonomgeving. Zij krijgen bij ons relatief veel invloed, al verschilt dat per project. Daarbij maken we snel duidelijk wat zij van ons kunnen verwachten en met welke randvoorwaarden wij te maken hebben. Goede communicatie is daarbij essentieel.’

Het is de crisis die Did Vastgoedontwikkeling heeft gepikt en

gemazeld. Heijstee: ‘We zitten nu weer in een conjunctuur waarin je alles verkoopt. Dan kun je gemakzuchtig worden. Maar wij blijven de lat hoog leggen. Het gave van het vak is juist dat je bezig bent met iets wat mensen heel belangrijk vinden: hun woning. Leuk als zij daarbij iets in te brengen hebben. Dat vergt meer tijd, maar wij willen dat onze klanten tevreden zijn.’

‘Echte samenwerkers’, noemt Heijstee het team van Did Vastgoedontwikkeling. Niet alleen een goede verstandhouding





Diemen, The Post



Utrecht, Nido

met bewoners, gemeenten en kopers doet ertoe, ook de band met opdrachtgevers en partners wordt gekoesterd. 'Wij geloven in goede relaties, gebaseerd op geven en nemen.'

**VITALE WOONMILIEUS** \_ Bij de ambitie van Did Vastgoed-ontwikkeling hoort ook de focus op het realiseren van gezonde en vitale woonmilieus. Heijstee: 'We houden de trends in de samenleving goed in de gaten en onderkennen een toenemend belang van woonmilieus waar mensen gezond en vitaal leven. De woonomgeving moet uitnodigen tot beweging en het sociale aspect is er belangrijk. Wij streven naar inclusieve buurten waar rijk en arm, jong en oud samen wonen. Met ons product 'www.wonenismeervoud.nl' willen wij een bijdrage leveren aan deze ambitie. In een aantal van onze projecten zijn bijvoorbeeld ontmoetingsruimten of een collectieve tuin opgenomen.'

Andere uitdaging vormt de noodzaak van duurzaamheid. 'Zo energieneutraal als mogelijk ontwikkelen en bouwen, zit in ons basispakket. De trend richting circulariteit en nieuwe vormen van mobiliteit is onafwendbaar. Om daar goed op voorbereid te zijn, nodigen we regelmatig deskundigen uit. Zo blijven we op de hoogte van de nieuwste technologieën en kunnen we toekomstbestendige projecten blijven ontwikkelen.'

Richting 2040 willen we een woningmarkt die in balans is, met mobiliteit voor iedereen, maar wel duurzaam en met werk voor iedereen. Kortom, een gezonde en leefbare stad. Wat kunt u betekenen voor deze grote en gezamenlijke opgave? 'Dat sluit aan bij de ambitie die wij hebben: woonmilieus waar mensen gezond en vitaal leven. We hebben daar het product Wonen is Meervoud voor ontwikkeld. We zijn bezig om dit verder uit te werken. Nog meer dan tot nu toe het geval was, worden in elk project dat wij ontwikkelen elementen opgenomen die hieraan bijdragen.'

— **Van welke buurten/ projecten/ complexen worden jullie enthousiast en waarom?** 'Wij worden blij van locaties waar we waarde toe kunnen voegen door net wat anders tegen de opgave aan te kijken. Wij draaien elke opgave 10 keer om en terugkijkend heeft dat in al onze projecten meerwaarde opgeleverd. Een goed voorbeeld is een prijsvraag die we hebben gewonnen in Purmerend ([www.woneninhetzuiderterras.nl](http://www.woneninhetzuiderterras.nl)). We hebben voor de indiening enorm gepuzzeld op het programma binnen de randvoorwaarden die de gemeente mee had gegeven. Uiteindelijk zijn we tot de ideale mix gekomen. Het project sluit goed aan bij de wensen van de klant die we vroeg hebben betrokken en is zeer goed verkocht. De bouw start voor aankomende zomer.'

— **Welke mogelijkheden ziet u om met ideeën, concepten, visies, investeringen of andere initiatieven bij te dragen tot de gezonde toekomst van onze stad/steden?** 'Het is een maatschappelijke wens geworden dat mensen zelf de regie houden over hun leven en actief en zelfstandig leven en oud worden. Dat willen ouderen zelf ook wel, maar zodra



Galjo van Zutphen (l) en Ed Heijstee (r)

mensen lichamelijk of mentaal achteruit gaan, komen deze wensen in de verdrinking. Fysieke gezondheid is belangrijk maar aandacht, het gevoel ergens bij te horen, zinvolle bezigheden te hebben, gezien te worden, dat alles maakt het leven veel waardevoller. Daarom voelen we ons uitgedaagd om slimme oplossingen te vinden voor nieuwe woonvormen. Om de kwaliteit van leven te vergroten en de maatschappelijke lasten van gezondheid te verminderen. Dat doen we natuurlijk tegen de achtergrond van een groter wordende, oudere bevolking. Maar onze ideeën over oplossingen zijn niet leeftijdgebonden, want gezond ouder worden is belangrijk voor jong en oud. Sterker nog, we zijn ervan overtuigd dat juist nieuwe combinaties van bewoners bijdragen aan slimme oplossingen. We maken dus geen seniorenhuisvesting of zorgvastgoed maar zoeken juist synergie tussen mensen: ouderen en jongeren, mensen die zelfredzaam zijn en zij die ondersteuning nodig hebben. Daarom noemen wij ons programma 'Wonen is meervoud.'

— **Wat zou de (lokale) overheid kunnen/ moeten doen, hoe kan zij het beste helpen?** 'Er zijn al gemeenten die gezond en vitaal leven als beleidsuitgangspunt hebben,

zoals de gemeente Utrecht. Meer gemeenten zouden dit kunnen omarmen. Ik denk dat het belangrijk is dat deze ambitie integraal wordt benaderd. Vlieg het niet alleen in vanuit ouderen en zorg. 'Het gaat veel verder dan dat. En besef als gemeente dat de inrichting van een inclusieve gezonde en vitale wijk, niet altijd leidt tot de hoogste grondopbrengst, omdat er bijvoorbeeld ruimte wordt ingeruimd voor gemeenschappelijke voorzieningen. Zorg ervoor dat je als gemeente met het omliggende openbare gebied ook gezondheid en vitaliteit vanzelfsprekend maakt. En tot slot, als het altijd groots en meeslepend moet zijn - 'alles of niets' - is de kans groot dat er weinig voor elkaar komt. Soms leveren veel kleine stappen meer op.'

— **Als je alleen de woninguitdagingen neemt, heb je niet de beweging op de arbeidsmarkt geregeld, en zeker ook niet het verkeersprobleem. Wat is uw advies?** 'Dat is zeker een belangrijk punt. Wij focussen ons op woningbouw, maar dat op sommige plekken prima in combinatie met werkfuncties.'

— **Wat is de grootste uitdaging voor steden?** 'We zijn aangesloten bij de NEPROM en ik sluit mij hiervoor

graag aan bij de ambitie die de NEPROM heeft verwoord in de duurzame investeringsstrategie 'Thuis in de toekomst'. Daarin staat de noodzaak voorop om voor 2030 ongeveer één miljoen nieuwe woningen te bouwen: vraaggericht, binnen bestaand verstedelijkt gebied, én daar waar nodig en gewenst ook daarbuiten.' Die woonopgave wordt nadrukkelijk gekoppeld aan de energie-transitie, de mobiliteitsrevolutie en de noodzaak om de omgevingskwaliteit te verhogen. Dit is een grote opgave omdat de ruimte beperkt is. De opgave wordt vaak nog ingewikkelder omdat veel gemeenten in de praktijk vaak ambities stapelen.'

— **Wat heeft de stad met stip nodig?** 'Daar is wat ons betreft geen eenduidig antwoord op mogelijk. We richten ons niet alleen op de grote steden. Vooral omdat daar de grondprijzen de pan uitrijzen. De stad is dus een breed begrip. In Purmerend wordt er iets anders gevraagd dan in AmsterdamOsdorp of aan de rand van Kanaleneiland in Utrecht. Allemaal plekken waar we projecten ontwikkelen en bouwen. Wij gaan de komende jaren vol inzetten op gezondheid en vitaliteit in al onze projecten.'