

INPELEN OP MAATSCHAPPELIJKE VRAAGSTUKKEN LEIDT TOT INNOVATIE

Nederlandse steden hebben dringend behoefte aan meer betaalbare huurwoningen voor starters, met name in de binnenstad. Dit zijn veelal complexe en dure opgaven.

Door nog scherper te focussen op de maatschappelijke vraagstukken, zoals de toename van één- en tweepersoons huishoudens, de verschuiving van kopers- naar huurdersmarkt, kleine(re) woonvormen, duurzaamheid, technologische ontwikkelingen en nieuwe vormen van mobiliteit, ziet HIG Invest wel degelijk kansen voor nieuwe (transformatie)projecten. Een duurzame insteek en oog voor innovatie zorgen voor een leefbare woon- en werkomgeving, is hierbij het credo.

ONTWIKKELAAR GAAT GRAAG UITDAGING AAN

HIG Invest speelt in haar aanpak in op verschillende maatschappelijke vraagstukken en actuele trends in de samenleving. De projectontwikkelaar ziet zich voor de enorme uitdaging gesteld om – samen met overheden en eigenaren – antwoorden te vinden op vraagstukken zoals:

- Hoe in te spelen op de grote toename van één- en tweepersoons huishoudens?;
- Hoe kunnen de stijgende ontwikkelkosten zodanig beperkt blijven dat 'betaalbaar wonen' toch mogelijk blijft in de binnenstad? Op dit moment is dit één van de uitdagingen. Stijging van de bouwkosten en grondprijzen maakt dit erg lastig;
- Hoe kan het beste worden ingespeeld op de verschuiving van de kopers- naar huurdersmarkt (met name bij starters)? Bovengenoemde trends leiden dan ook tot kleinere woonvormen in de stad;
- Hoe kunnen nieuwe vormen van mobiliteit worden geïntroduceerd in de binnenstad bij woningbouwprojecten vanwege de toename van de parkeerdruk en de roep om een schoner milieu en leefbare woon-/werkomgeving?;
- Hoe kunnen inbreidingslocaties (o.a. leegstaande gebouwen) zodanig worden (her)ontwikkeld, met een energiezuinige aanpak, zodat het de binnenstad weer een duurzame impuls geeft?

Helmut Hetzenauer (l) en Pieter Kamps

De wereld is dynamisch. Vastgoed moet mee bewegen met ontwikkelingen, zo is op de website van HIG Invest te lezen. “Het is belangrijk om substantieel bij te dragen aan de leefbaarheid van straten, wijken, dorpen en steden. Dat vraagt om verantwoordelijkheid, lef, innovatie, een open blik en ruimte voor de dialoog. De wereld verandert, de vraag naar vastgoed varieert en wij geven daar graag richting aan zonder risico en rendement uit het oog te verliezen.”

Bepaald geen holle frasen, zo wordt snel duidelijk in het gesprek met directeur projectontwikkeling **Helmut Hetzenauer** en zijn zakenpartner **Pieter Kamps**. “Wij beweren dat niet als een soort weldoeners, maar omdat wij heilig geloven in innovatie, waarmee antwoord wordt gegeven op maatschappelijke vraagstukken. Dergelijke innovatieve woonconcepten zijn ook duurzaam.”

SCHOOLVOORBEELD _ Aan de Markendaalseweg in Breda realiseert HIG Invest 123 startersappartementen. Het te bouwen appartementencomplex in het stadshart is in vele opzichten een

schoolvoorbeeld van nieuwe woonvormen voor de ontwikkelende belegger met Vught als uitvalsbasis. “In dit project spelen wij in op de eerdere genoemde maatschappelijke vraagstukken en zijn wij er in geslaagd om een duurzaam innovatief concept te realiseren,” stelt directeur **Helmut Hetzenauer** onomwonden.

Op de plek waar enkele jaren geleden de Rabobank nog kantoor hield, staan nu her en der stapels stenen en betonelementen opgesteld, geflankeerd door een gele torenkraan. “Hier worden grotendeels 2-kamer-appartementen in het sociale huursegment gebouwd, bedoeld voor de starters,” legt **Hetzenauer** uit. En, wijzend naar het gestripte karkas van de voormalige zijvleugel van de bank eraast: “Daar komen de gemeubileerde middeldure appartementen, voor personen die voor een kortere termijn willen huren en meer flexibiliteit wensen.”

Op zich niet vreemd, aangezien voor starters in Breda een groot tekort is aan (betaalbare) woonruimte. “In samenwerking met de Gemeente Breda speelt HIG Invest in op deze grote vraag, die gepaard gaat met diverse andere maatschappelijke trends”, stelt **Kamps**.

ELEKTRISCHE DEELAUTO'S _ Niet alleen betaalbaar wonen, is een groeiende wens, maar ook slimme schone betaalbare mobiliteit. Een van de meest aansprekende voorbeelden om in te spelen op maatschappelijke vraagstukken, is de inzet van gedeeld elektrisch vervoer. “Op het afgesloten binnenterrein van het complex zullen in het begin drie tot vier parkeerplaatsen bestemd zijn voor deelauto's. Onze doelgroep hecht minder waarde aan het bezit van een eigen auto of heeft er nog geen geld voor over. Om van de elektrische deelauto's gebruik te maken wordt een abonnement afgesloten.”

HIG Invest ziet het als een praktische en noodzakelijke oplossing om binnenstedelijke bouwprojecten weer vlot te trekken. “Hard nodig, omdat de aanwas van nieuwe woonruimte mede stagneert door de huidige geldende parkeernormen. Ontwikkelaars moeten diepe parkeerkelders laten bouwen, die bijna niet meer zijn terug te verdienen als men voor betaalbaar wonen gaat”, stelt **Hetzenauer**. Zijn collega vult aan. “In nauwe samenwerking met de Gemeente Breda hebben wij daarom voor een andere benadering gekozen, waarmee wij meerdere vliegen in één klap slaan. Wij bieden de huurders een aantrekkelijke vorm van schone mobiliteit aan, terwijl het aantal verkeersbewegingen in het centrum wordt teruggedrongen en dragen zo bij aan een schonere binnenstad.”



Voormalig Rabobank kantoor



Strippen voormalig Rabobank kantoor

‘VEEL VAN HET SOCIALE LEVEN VAN ONZE DOELGROEP SPEELT ZICH TOCH BUITENSHUIS AF EN MEN VRAAGT NIET OM EEN GROTE WONING’

STARTERS _ Aanvankelijk zou het voormalige bankgebouw een nieuwe bestemming krijgen als studenten huisvesting. **Kamps**: “Op dat vlak heeft Breda in korte tijd een enorme inhaalslag gemaakt, terwijl wij ook zien dat jongeren door het nieuwe leenstelsel ervoor kiezen om langer thuis te blijven wonen. Vandaar dat wij de focus hebben verlegd naar de doelgroep ‘starters’, zowel op de woning- als arbeidsmarkt. Zij beschikken meestal niet over de financiële middelen om zelf iets te kopen, willen zich vaak ook (nog) niet binden, maar willen wel midden in het bruisende leven staan. De appartementen van gemiddeld zo’n 50 vierkante meter met een complete luxe keuken, badkamer en aparte slaapkamer, zijn dan een mooie kans om in de binnenstad te wonen.”

De locatie daarvoor is ideaal, vindt **Hetzenauer**. “Met allemaal winkels, restaurants en cafés, is de levendige binnenstad van Breda een verlengstuk van hun woonkamer. Veel van het sociale leven van onze doelgroep speelt zich toch buitenshuis af en men vraagt niet om een grote woning.”

WIE IS HIG INVEST GROUP?

HIG Invest is een onafhankelijke investeringsmaatschappij, volledig gericht op vastgoed. De vastgoedonderneming heeft een breed specialisme in het beleggen en ontwikkelen van retail, wonen, zorg en bedrijfshuisvesting. Momenteel is HIG Invest actief in Nederland en Duitsland.

De kracht en expertise van HIG Invest Group is innovatief en duurzaam te ontwikkelen door focus te leggen op maatschappelijke vraagstukken en actuele trends. De vastgoedonderneming ontwikkelt vastgoedconcepten zowel voor eigen portefeuille als voor (institutionele) beleggers.



Impressie 28 appartementen



Voormalig Rabobank kantoor

PILOT _ Samen met de gemeente Breda is daarvoor een pilot gestart, waarbij de ontwikkelingen rondom de mobiliteit voortdurend worden gemonitord. Al naar gelang de vraag wordt het aantal elektrische deelauto's aangepast aan de behoeften van de bewoners. "Uiteindelijk wint iedereen", meent **Hetzenauer**. "Wij kunnen de ontwikkelingskosten drastisch beperken, doordat het vastgoedproject niet topzwaar wordt door de geldende parkeernorm. Zodoende kunnen wij sociale huurwoningen in de binnenstad realiseren. De stad wordt minder (milieu-)belast en wij bieden de jonge stedelingen toch een betaalbare manier om mobiel te zijn." Er wordt daarover nog met verschillende aanbieders van elektrisch vervoer gesproken.

HIG Invest investeert veel in dergelijke partnerschappen, zoals de samenwerking met Q-Makelaar en Qii. De laatste heeft een digitaal paspoort voor huurders ontwikkeld. Met deze technologische innovatie kunnen de toekomstige bewoners beter worden bediend. "Dat is duurzaam en het werkt efficiënter", stelt **Kamps**. "Onze jongere doelgroep staat open voor meer digitalisering en ziet er ook de meerwaarde van in."

HET GROENE BEWUSTZIJN _ Op het gebied van duurzaamheid legt HIG Invest bij al haar (her)ontwikkelingen de lat hoog. "We gaan voor de 'groenverklaring' van de overheid, hoewel wij dat feitelijk bij een transformatie niet zouden hoeven doen. Toch mikken wij op het groene bewustzijn van de huurders, die

'WIJ GELOVEN IN INNOVATIEVE WOONCONCEPTEN, VOOR SPECIFIEKE DOELGROEPEN, WAAR WIJ ONS NU OOK OP RICHTEN'



Strippen binnterrein



Impressie 95 appartementen

meebetalen, maar ook profiteren van de energiezuinige aanpak: goede isolatie, de aanleg van een warmtepompsysteem en zonnepanelen. Ook daarmee maken wij het appartementencomplex toekomstbestendig," zo is **Hetzenauer** overtuigd.

FOCUS OP MAATSCHAPPELIJKE VRAAGSTUKKEN _ Dat alles maakt het nieuwe appartementencomplex in Breda voor HIG Invest in meerdere opzichten tot het genoemde schoolvoorbeeld van bewust zijn van de maatschappelijke vraagstukken en hier concreet invulling aan geven. **Hetzenauer**: "Hier zit onze kracht en expertise. Wij willen dit woonconcept graag ook elders in het land uitrollen, gebruik makend van de nieuwe ervaringen die we hier weer opdoen. Hoewel wij ook aan andersoortige innovatieve vastgoedontwikkelingen werken, ligt hier toch vooral onze focus." Er zijn nog veel inbreidingslocaties (o.a. leegstaande incurante kantoorgebouwen) die vragen om een andere invulling, stelt **Kamps**. "Wij geloven in innovatieve woonconcepten, voor specifieke doelgroepen, waar wij ons nu ook op richten. Zelfs in steden waar de groei er enigszins uit lijkt te zijn, is er een (groot) tekort aan betaalbare woonruimte voor starters. Wij kunnen en willen een bijdrage leveren om deze doelgroep toch voor de stad te behouden. Dat wordt door gemeenten hooglijk gewaardeerd. Net als trouwens door de toekomstige bewoners, voor wie wij uiteindelijk bouwen."

