

SAMENSPEL INTERNE EXPERTISE EN ERVARING EXTERNE PARTNERS

Het cluster Projectontwikkeling & Bouw van Janssen de Jong Groep telt diverse bedrijven met ieder een eigen specialisatie en werkgebied. Elkaar versterkend waar mogelijk, maar ook openstaand voor samenwerking met andere deskundige partners. Het cluster is actief in ontwikkeling, nieuwbouw, renovatie en restauratie van het cultureel erfgoed. Een goede mix van specialisaties waar gebruik wordt gemaakt van elkaars kennis en ervaring.

Janssen de Jong Projectontwikkeling is een onafhankelijke en risicodragende ontwikkelaar, met name gespecialiseerd in woningbouwprojecten. Van kleinschalige woningbouwplannen tot duurzame gebiedsontwikkeling of omvangrijke herstructurering. Veelal nieuwbouw, maar ook transformaties. Zo is het bedrijf in staat om ontwikkelingen voor eigen risico en rekening te realiseren.

Acquireren, ontwikkelen, bouwen, restaureren en verduurzamen. Janssen de Jong koppelt diverse expertises aan elkaar binnen het cluster Projectontwikkeling & Bouw. Intern, maar ook daarbuiten. 'Per project zoeken we naar de beste oplossingen op maat. De ene keer zetten we in op het samenspel tussen bouwen en ontwikkelen

in de eigen organisatie, de andere keer zoeken we juist de samenwerking met een externe partner,' vertelt **Mark van Doorn**, directeur cluster Projectontwikkeling & Bouw.

Collega-directeur **Louis Camps** knikt instemmend: 'Uiteraard kijken we eerst of we een nieuw project samen kunnen oppakken, maar daarbij gaan we heel pragmatisch te werk. In sommige gevallen is het beter om externe partners te zoeken, omdat dit geografisch of technische voordelen met zich meebrengt. Overigens gaat die interne samenwerking verder dan onze combinatie Projectontwikkeling & Bouwen, omdat we ook andere expertises in huis hebben, zoals commercieel vastgoed & retail en renovatie & onderhoud, waardoor onze rol groter is dan: u vraagt, wij bouwen.'



Levels, een grensverleggend ambitie in de Wijk Leidsche Rijn Centrum Oost in Utrecht

KENNISDELING _ Juist de variatie is de kracht. **Mark** ziet nog een ander voordeel in de externe samenwerking: 'Het is goed om als ontwikkelaar met andere bouwers aan de slag te gaan, om daar zelf ook weer van te leren. Andersom is het voor ons bouwbedrijf ook weer leerzaam om met andere ontwikkelaars op te trekken. Dat zijn vormen van praktische kennisdeling en zorgt tegelijk ook voor risicospreiding.'

Janssen de Jong Projectontwikkeling is van oudsher een ontwikkelaar met veel ervaring in inbreidingslocaties, binnenstedelijk en ook aan de randen van dorpen, variërend van kleine projecten van een tiental woningen tot grote herstructureringsprojecten met honderden woningen en aanverwant vastgoed.

Groeseind in Tilburg is daarvan een van de meest aansprekende voorbeelden. In totaal maakten bijna vierhonderd vooroorlogse huurwoningen, een basisschool en een industrieterrein plaats voor een mix van zo'n 470 moderne koop- en (sociale) huurwoningen, met in het hart een langgerekt park. 'Eigenlijk vanaf de eerste dag dat ik in 2000 bij Janssen de Jong aan de slag ging, ben ik bij dit project betrokken geweest. Het is bijna mijn levenswerk,' lacht **Mark**. 'Destijds was de aankoop van een stukje bedrijventerrein onze eerste opdracht en daarmee is uiteindelijk de basis gelegd voor de nieuwe woonwijk die twee jaar geleden is opgeleverd. Een langlopende, intensieve, maar bovenal dankbare opdracht. Niets is zo mooi om samen met andere partners een gaaf nieuw stuk stad of dorp te realiseren.'



Herstructurering Tilburgse wijk Groeseind



Een van de duurzaamste wijken in Nederland, Geerpark Vlijmen



Ontwikkeling van circa 170 zeer gevarieerde woningen in een dorps setting in Abcoude

PRATEN MET DE BUURT _ In Groeseind kwamen diverse facetten van een dergelijke stadsontwikkeling in optima forma naar voren. **Mark:** ‘Er is heel veel energie gestoken in het contact met de buurt, die mocht meepraten over het nieuwe aanzicht van de wijk. Van de inrichting van de openbare ruimte, tot en met de keuze van de stenen.’

Ook met de gemeente is veel overleg gevoerd. ‘Groeseind was een Vogelaarwijk, dus met een voorgeschiedenis. Dat maakt de herontwikkeling toch politiek beladen. Zo’n proces is alleen goed te doorlopen in een open dialoog met alle stakeholders,’ stelt **Mark.** ‘Naar elkaar luisteren, elkaar begrijpen, de belangen van de ander zien en rekening houden met elkaar, vormen het fundament van een goede samenwerking. Het mooie van al dat voorwerk is dat er draagvlak voor een project ontstaat. Cruciaal voor het welslagen.’

Alle zorg en aandacht heeft er mede aan bijgedragen dat de verkoop van de woningen, ‘midden in crisistijd’, toch relatief vlot verliep. **Mark:** ‘Dat we zelf de grondexploitatie hebben verzorgd, heeft daar ook bij geholpen. Uiteraard nemen we daarmee een risico, maar het zorgt ook dat we zelf aan de knoppen kunnen zitten.’

Daarmee kunnen we een toegevoegde waarde leveren bij de aanleg van infrastructuur en het creëren van de openbare ruimte. Vanuit de gedachte dat de waarde van het vastgoed niet alleen zit in de stenen, maar ook in de omgeving. Zo bleven we nauw betrokken bij de praktische invulling en de commerciële toetsing van de wijk. Uiteindelijk moeten de mensen er graag willen wonen.’

WOONGELUK _ Volgens **Louis** is een project als Groeseind qua grootte en looptijd redelijk uniek, maar daarom niet minder illustratief voor de aanpak van Janssen de Jong. ‘Let’s build happiness’, is niet voor niets het credo van het bedrijf. ‘Uiteindelijk bouwen we voor het woongeluk van de eindgebruiker. Maar er zit meer in die slogan, namelijk: dat we ook met elkaar plezier willen beleven aan ons werk. Daar zijn we scherp op. We meten bijvoorbeeld de tevredenheid bij de klanten en we monitoren ook of onze eigen mensen zich op hun plek voelen binnen het bedrijf. Want tenslotte zijn tevreden medewerkers allesbepalend voor het succes van het bedrijf.’

Ondernemend, innovatief en vooruitstrevend zijn andere



Mark van Doorn (l) en Louis Camps

kenmerken, waarmee Janssen de Jong zich wil onderscheiden.

Mark vertelt: ‘We ontwikkelen vanuit respect voor het verleden, maar gericht op de toekomst. Duurzaam, sociaal verbindend en klaar voor volgende generaties. We willen voorop lopen in het duurzaam en circulair ontwikkelen en bouwen (zie: ‘Duurzaamheid naar een hoger niveau’). We gaan daarin vaak een stap verder dan de geldende regels en normen, zoals met onze Nul Op de Meterwoningen. Energiezuinig en milieubewust.’

Louis vult aan: ‘Ook in de keuze van bouwstoffen willen we graag nog stappen vooruit zetten. Naast hergebruik van materialen kunnen we ook aan de voorkant van het bouwproces vooruitgang boeken door nu alvast rekening te houden met mogelijk hergebruik in de toekomst. Een belangrijke uitdaging daarbij is de betaalbaarheid van de woningen. De sleutel ligt voor ons in het modulair bouwen (zie: ‘Netwerk Conceptueel Bouwen’). Daarmee kunnen we faalkosten terugdringen, processen efficiënter maken en de inrichting van woningen en appartementen flexibeler ontwikkelen. Zodoende slaan we meerdere vliegen in één klap, met als belangrijkste winst: een betaalbare woning.’

Duurzaamheid naar een hoger niveau

In Utrecht, Leidsche Rijn wordt binnenkort gestart met een vooruitstrevend plan waarbij duurzaamheid naar een hoger niveau wordt getild. In het plan ‘Levels’ staan zeventig woningen gepland in 37 verschillende typen met binnentuinen met een zeer groene, ecologische uitstraling. Het is een grensverleggende ambitie op het gebied van duurzaamheid en gezonde verstedelijking, mede ook door wonen én mobiliteit aan te bieden met de inzet van elektrische deelauto’s en deelfietsen. Met de overcapaciteit die PV panelen opwekken, hebben bewoners de mogelijkheid om met een slim deelmobiliteitsconcept gemiddeld circa 10.000 tot 15.000 klimaatneutrale kilometers per huishouden per jaar te rijden. Door gebruikers handvatten te geven om duurzamer te leven wordt gezorgd dat de plannen ook in de toekomst duurzaam blijven. **Louis:** ‘Het is lastig om deze aanpak nu al betaalbaar te krijgen. Toch gaan we de uitdaging aan, door er in pilots zelf ervaring in op te doen.’

Netwerk Conceptueel Bouwen

Janssen de Jong Bouw is aangesloten bij Netwerk Conceptueel Bouwen, een organisatie die de transitie van de ontwikkel- en bouwsector van traditioneel naar conceptueel werken wil stimuleren. Het netwerk helpt de leden vooruit met het werken in concepten door kennisprogramma’s te starten. Om duurzaam en betaalbaar wonen voor zo veel mogelijk mensen bereikbaar te maken moeten partijen samen de handschoen oppakken, zeker nu de vraag naar betaalbare en duurzame woningen blijft stijgen. **Louis** gelooft in die aanpak. ‘Het vergroot de efficiëntie als werkzaamheden kunnen worden gestandaardiseerd en het biedt volop ruimte om te blijven variëren.’