

GREYSTAR

MARK KUIJPERS, *managing director Greystar Netherlands*

WE BOUWEN EIGENLIJK DORPES IN DE STAD

De onderscheidende formule van Greystar – gebouwde gemeenschappen op basis van stedelijke woonconcepten inclusief aanvullende services – slaat uitstekend aan in Nederland. De van oorsprong Amerikaanse investeerder maakt nu ook in Nederland een stormachtige ontwikkeling door. Ook Den Haag gaat mee in die ontwikkeling, maakt Mark Kuijpers duidelijk. De eerste projecten dienen zich hier aan. ‘We bouwen eigenlijk dorpen in de stad.’

‘Den Haag heeft absoluut onze aandacht. Als onderdeel van de G4 uiteraard maar ook omdat het op een aantal terreinen als stad er echt bovenuit steekt.’ Aan het woord is **Mark Kuijpers**, managing director Greystar Netherlands. Hij plaatst de potentie van Den Haag in een Randstedelijk perspectief: ‘Je ziet dat steden als Amsterdam en Utrecht snel veel duurder zijn geworden. Woningzoekenden kijken dan om zich heen en ontdekken dat de bereikbaarheid van de zuidvleugel van de Randstad de afgelopen jaren fors is verbeterd. Den Haag heeft daar ook zeker van geprofiteerd. Kijk bijvoorbeeld naar de sterk verbeterde verbindingen met Rotterdam via de Randstadrail. Ik ken een collega die onlangs overkwam uit Londen: zijn partner werkt op de Zuidas in Amsterdam. Dan wordt er voor de woonplaats nadrukkelijk naar Den Haag gekeken: niet de hectiek maar wel de goede woonkwaliteiten.’

OP DE KAART

De goede bereikbaarheid op een hoger schaalniveau betekent volgens **Kuijpers** niet dat Den Haag geen uitdagingen op dit vlak heeft: ‘Het aantal inwoners blijft de komende jaren fors groeien. Dat zet druk op met name de binnenstedelijke ontsluiting. In onze visie moet je dan vooral op het openbaar vervoer inzetten en dat doet de gemeente ook, door het bouwen rondom OV-knooppunten te bevorderen.’ Het is een analyse die

Kuijpers kan onderschrijven. ‘Ik maak zelf regelmatig gebruik van de Randstadrail en dat werkt perfect. En Den Haag staat inderdaad stevig op de kaart, zeker ook in internationaal perspectief. De voorzieningen voor expats zijn erg goed, met onder meer de aanwezigheid van een groot aantal internationale scholen. Maar we zien ook dat de studentenpopulatie in de stad groeit. Dat zijn groepen voor wie onze concepten zich uitstekend lenen.’

BETAALBAAR WONEN

Kijkend naar Den Haag ziet **Kuijpers** kansen in de huisvesting van studenten, via de young professionals naar senioren – zowel van Nederlandse als buitenlandse komaf. Elk van deze groepen heeft specifieke woonwensen die Greystar meeneemt in de ontwikkeling van nieuwe projecten: ‘Er zijn woningzoekenden die bijvoorbeeld gemeubileerde woningen prefereren, al dan niet in combinatie met een short of long stay-verblijf in de stad. Daarnaast spelen overwegingen rondom financiën en de flexibiliteit op de arbeidsmarkt een rol. De young professionals willen bijvoorbeeld eerst liever huren voordat zij zich vastleggen met een koopwoning.’ Niet in de laatste plaats is betaalbaarheid van het wonen in de stad een belangrijk aandachtspunt; Greystar biedt daarom woningen aan over een brede prijsrange, inclusief het sociale huursegment.



‘DE GEMEENTE DEN HAAG STAAT VOOR EEN FORSE WONINGBOUWOPGAVE DIE GROTENDEELS BINNEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED MOET WORDEN OPGELOST’



© DAAN KLOEG, SHUTTERSTOCK

‘HET AANTAL INWONERS BLIJFT DE KOMENDE JAREN FORS GROEIEN. DAT ZET DRUK OP MET NAME DE BINNENSTEDELIJKE ONTSLUITING’

Wat de genoemde groepen gemeenschappelijk hebben is een stedelijke lifestyle en daar komen de voorzieningen in beeld die Greystar bij haar eigen woonconcept levert. **Mark Kuijpers** legt uit: ‘Die trend zien we in alle grote steden waar we werken: mensen hebben behoefte aan services en aan functies die ze ook niet meer per se in de eigen woning willen onderbrengen. Ik denk bijvoorbeeld aan grote daktuinen die mede als buitenruimte kunnen dienen. Maar ook aan studio-achtige werkruimtes en wellness. Wij bieden dat voor het complex als geheel aan en dat voorziet echt in een behoefte.’

OMGEVING MEENEMEN

De propositie van Greystar gaat in die zin veel verder dan het aanbieden van ‘statische ruimtes’. **Kuijpers**: ‘We activeren gebouwen en de gebieden die eromheen

liggen. Ook doordat ons site management bijvoorbeeld regelmatig events organiseert. De stedelijke omgeving profiteert daarvan mee. De campusontwikkeling in Diemen is daar een goed voorbeeld van: er ontstaat echt een olievlekwerking. De 4.500m² retail die we hier ontwikkelden zit helemaal vol. Bewoners uit de buurt maken ook gebruik van de diensten die we daar aanbieden. Het gaat dus om meer dan alleen een gebouw neerzetten of herontwikkelen: we bouwen een dorpje in de stad, waar mensen elkaar ontmoeten omdat er van alles te doen is. Daarmee is onze doelgroep ook breder dan alleen de huurders in onze gebouwen.’ Het concept leidt bovendien tot *social empowerment*, aldus **Kuijpers**: ‘Stefano verkocht eerst hier pizza’s vanaf zijn karretje maar heeft inmiddels hier een eigen restaurant in de campus. Dat is mooi om te zien.’

Duidelijk is dat het hier om een langjarig commitment aan de plek, de buurt en de stad gaat: ‘Gemeenten en andere partijen kunnen met ons afspraken maken voor de langere termijn. Voor de woningexploitatie én de services. Daarbij nemen we ook steeds vaker het complete mobiliteitsmanagement mee. We zien dat het autobezit in de stad afneemt; mensen

ZAKELIJK

BESTE RESTAURANT IN DE STAD:

Glaswerk in de Binckhorst

DE LEKKERSTE KOFFIE:

Capriole Café in de Binckhorst

FAVORIEETE PUBLIC SPACE:

Binnenhof, het hart van onze democratie en gewoon zo toegankelijk. Trots dat dat kan in Nederland.

FAVORIEETE WINKEL:

Ik kom eigenlijk nooit in een winkel in Den Haag, enige winkel waar ik wel eens kom is Vrolijk Watersport. Goed assortiment en goede service!

MOOIESTE GEBOUW:

Vredespaleis

NIEUWE HOTSPOT:

Niet één specifieke plek, maar eigenlijk de Binckhorst in het algemeen er zijn daar zulke grote contrasten, zulke goede ondernemers. Er is altijd weer wat te ontdekken!

MOOIESTE STRAAT:

Lange Voorhout

PERSOONLIJK CITY SECRET:

Helaas is het er niet meer, maar Theater De Appel was echt fantastisch!

PERSOONLIJK

EERSTE HERINNERING AAN DEN HAAG:

De Laan van Poot direct achter de duinen. Ik was 8 jaar denk ik. Kennissen van mijn ouders woonden daar en op een geleende fiets die te hoog voor me was ging ik met vriendjes fietsen in de duinen. Ik kon niet goed remmen op een steil aflopend pad en reed met een enorme vaart zo de doornenstruiken in. Au!

PASSIE VOOR:

Jachthaven Scheveningen

BIJLEREN:

Ik zou graag leren kite surfen, alleen waar haal je de tijd vandaan???



DIT RAAKT MIJ PERSOONLIJK:

Dat er in een welvarend land kinderen zijn die onder de armoede grens leven en niet de basis hebben voor een betere toekomst dan hun ouders

ULTIEME ONTSPANNING:

BESTE SPORTPRESTATIE:

Winnaar North Sea Regatta 2015

WELKE KRANT LEES JE:

NRC en Het Financieele Dagblad

GUILTY PLEASURE:

‘Vroege vogels’ luisteren op zondagochtend. Heerlijk ontspannende radio!

MARK KUIJPERS



©SHUTTERSTOCK



‘MENSEN HEBBEN BEHOEFTE AAN SERVICES EN AAN FUNCTIES DIE ZE OOK NIET MEER PER SE IN DE EIGEN WONING WILLEN ONDERBRENGEN’

‘WE ZIEN DAT HET AUTOBEZIT IN DE STAD AFNEEMT; MENSEN WILLEN DE AUTO EN ANDERE VORMEN VAN VERVOER OP AFROEP BESCHIKBAAR HEBBEN’

willen de auto en andere vormen van vervoer op afroep beschikbaar hebben. Wij maken dat mogelijk, zowel voor onze eigen klanten als voor de omgeving. Het helpt om de stad leefbaarder en gezonder te maken.’

WEINIG EIGEN GROND

Met die laatste opmerking raakt **Kuijpers** aan de

opvatting van Greystar over duurzaamheid: ‘Wij pleiten ervoor duurzaamheid breder te zien dan alleen het energie-aspect, hoe belangrijk ook. Sociale aspecten zijn daarin minstens zo belangrijk. Bijvoorbeeld: een deel van de woningen aanbieden in het gereguleerde segment, voor mensen met een kleinere portemonnee maar die wel passen bij de leefstijl van ons eigentijdse woonconcept. Die variatie in het programma zorgt ook voor doorstroming in de woningmarkt.’

De hamvraag is uiteraard: hoe verhoudt Greystar zich met deze visie tot de Haagse woningmarkt?

Kuijpers: ‘De gemeente Den Haag staat voor een forse woningbouwopgave die grotendeels binnen bestaand

stedelijk gebied moet worden opgelost. Eigen grond heeft men weinig. Dat vraagt om een uitgekende visie op verdichting.’ Met de strategie van bouwen rondom de drie stations zit het met die visie wel goed. Maar we moeten ervoor oppassen dat er niet van bovenaf te veel regels en eisen worden opgelegd. De balans met wat mensen zelf willen is essentieel; beleidsmakers zouden daarin niet de overhand moeten krijgen. Anders kunnen investeerders afhaken en kiezen ze voor andere steden.’

MAATWERK PER PROJECT

Mark Kuijpers benadrukt dat Greystar ontwikkelt vanuit het “resident first”-principe. ‘Daar past bijvoor-

beeld niet een algemeen verbod op kleine woningen bij, wat ons betreft. In plaats daarvan: vraag het mensen zelf: hoe willen zij de woning en de diensten eromheen gebruiken? En laat ze zelf kiezen uit een range van woningtypes en –groottes. Onze ervaring is dat een slim ontworpen woning tal van mogelijkheden biedt. In algemene zin: het vraagt om maatwerk per project.’ Ook in Den Haag dienen die projecten zich nu aan: een bestaand complex van 250 woningen dat wordt omgeturnd naar de Greystar-filosofie en een vergevorderde nieuwbouwontwikkeling in het gebied bij station Hollands Spoor. ‘Met de gemeente gaan we daar het gesprek aan over hoe we beide kunnen bijdragen aan duurzame stedelijke ontwikkeling. Door met elkaar goede afspraken te maken houden we woningproductie in stand, ook op de langere termijn. Ook voor Den Haag is dat een belangrijke maatschappelijke opgave. Er mag nu geen zand in de motor komen.’ ■