

NU PROJECTONTWIKKELING

EDWIN JANSEN, *creatief directeur*
MICHEL ZAADHOF, *algemeen directeur*

NU PROJECTONTWIKKELING HEEFT HART VOOR DE STAD

Den Haag heeft weinig geheimen voor Edwin Jansen en Michel Zaadhof, twee van de partners van NU Projectontwikkeling. Ze kennen de plekken en de mensen die daar wonen, werken en leven. Dan komt het gesprek over de stad al snel op gang en worden mooie ideeën geboren. Die vervolgens uitmondten in tastbare projecten die Den Haag verder brengen. Een gesprek met twee enthousiaste stadmakers.

Ze zijn beide opgegroeid in Den Haag en hebben op allerlei plekken in Den Haag gewoond. Het heeft zowel bij **Edwin Jansen** als **Michel Zaadhof** tot een grote liefde voor de mooie stad achter de duinen geleid. Ze prijzen de diversiteit van Den Haag, het vele groen maar ook de ligging: 'In welke grote stad in Nederland ben je nou in 10 minuten bij het strand?' Dat hun wortels hier liggen, komt in hun dagelijks werk uitstekend van pas. **Edwin Jansen** legt uit: 'Ons hart ligt in de regio Haaglanden. En we hebben ook een schaal die daarbij past, met naast ons twee de partners Raymond Rijnaars en Lorenz Mooij en een ervaren en enthousiast team van medewerkers. Een compacte organisatie waarbij we zelf nadrukkelijk bij de projecten betrokken zijn en blijven, van begin tot eind. Onze toegevoegde waarde: de kennis van de stad. We kennen iedere straathoek en waar het goed is en minder goed. Dat kan per straatwand verschillen. Door onze lokale netwerken weten we precies waar de kansen liggen, daar hoeven we ons niet over te laten adviseren.'

IN GESPREK MET EIGENAREN

Michel Zaadhof, die met zijn onderneming UrbanMade inmiddels is gefuseerd met NU en tevens algemeen directeur van NU is geworden, bevestigt dat de achtergrond van het bedrijf helpt in het verkrijgen van posities in de stad: 'Mensen kennen ons persoonlijk en daardoor krijgen we vertrouwen. En we horen de nieuwtjes ook als eerste.' En het helpt om deuren te openen, zo vult **Jansen** aan: 'Daar ligt ook onze kracht: het gesprek met grondeigenaren in de stad. Bij het project Caland Dock kwamen we bijvoorbeeld in gesprek met twee broers die er niets voor voelden om



Edwin Jansen (L), Michel Zaadhof (R)

**'DOOR ONZE LOKALE NETWERKEN
WETEN WE PRECIJS WAAR DE
KANSEN LIGGEN'**

aan een anonieme marktpartij te verkopen. Wij konden hen overtuigen dat we niet tot de gevestigde orde behoren en voor een andere benadering staan. Wij hebben hun vertrouwen nooit beschaamd. Zeker in de crisistijd gold: je moet zelf erop afstappen. Dan lukt



Duyndoom
villa-appartementen,
Scheveningseweg Den
Haag

'LOS VAN DE HOOGBOUW
MOETEN WE PLEKKEN
AANWIJZEN VOOR EEN
AANTREKKELIJKE MIX VAN
WONEN EN WERKEN'

het om aan ontwikkelkansen te komen. En dat vaak op een moment dat niemand anders in een plek gelooft. Onze ontwikkelingen in Laakhaven-West zijn daar een mooi voorbeeld van.'

BETAALBARE WONINGEN

Het gebied is dus de Haagse regio, de inhoudelijke focus van NU is de stedelijke woningbouw, uiteenlopend van luxe villa's tot betaalbare appartementen en met tevens ruimte voor lokaal ondernemerschap (in mixed use). De samenwerking met partners – beleggers, corporaties, ondernemers en gemeenten – is daarin een kernelement. **Jansen** illustreert dat met het project '100% Sociaal' dat NU Projectontwikkeling samen met corporatie Vestia op de Binckhorst heeft ontwikkeld, 300 woningen groot. 'Dat lukt alleen bij vertrouwen tussen partijen. Het is een concept dat we zelf hebben ontwikkeld; we hadden diverse posities in het gebied en zagen de opgave van betaalbare woningen steeds meer op de stad afkomen. In 2018 zijn er 190 sociale woningen gebouwd in de hele stad, dat moet echt anders. Waarom dan niet een project ontwikkelen dat geheel uit sociale woningbouw bestaat? Daarmee doe je als ontwikkelaar iets terug voor de stad. En omdat je met één afnemer te maken hebt is het snel schakelen.' Inmiddels is er ook een vergelijkbaar concept



ZAKELIJK

BESTE RESTAURANT IN DE STAD:

Wox

DE LEKKERSTE KOFFIE:

Capriole Cafe in de Binckhorst

FAVORIETE PUBLIC SPACE:

Anna Paulownaplein

FAVORIETE WINKEL:

Stanley & Livingstone
Reisboekhandel

MOOIESTE GEBOUW:

Waldo Tower

NIEUWE HOTSPOT:

Restaurant Publique, Anna

Paulownaplein

MOOIESTE STRAAT:

Lange Voorhout

PERSOONLIJK CITY SECRET:

Cafe de Kleine Witte,
Mallmolen

MICHEL ZAADHOF
EDWIN JANSEN



Het Boegbeeld,
mixed-use
ontwikkeling
Scheveningen Haven

ontwikkeld dat tevens op de middengroepen mikt: 100% Mid Sociaal. ‘Goed voor de doorstroming in de stad en de huisvesting van belangrijke beroepsgroepen zoals politieagenten, verpleegkundigen en leraren.’

MIX WONEN EN WERKEN

In projecten als deze is de medewerking van de gemeente net zo goed een cruciale factor, zo maakt **Michel Zaadhof**

duidelijk: ‘We wilden laten zien: het kan wél! Als een van de eerste projecten in de Binckhorst juist dit programma realiseren. Dan blijkt Den Haag een fijne stad om in te werken. De stapeling van eisen is wel eens lastig maar de ambitie is steeds om er samen uit te komen. Het is geven en nemen.’ Gezien de bouwopgave van 50.000 woningen moeten publiek en privaat samen aan de slag, is de overtuiging van **Zaadhof**: ‘Los van de hoogbouw

‘HET IS WEL EEN GEVECHT OM DE BESCHIKBARE RUIMTE MAAR MET INVENTIEVE OPLOSSINGEN ZOALS DUBBELE MAAIVELDEN EN DAKPARKEN KOM JE HEEL VER’

moeten we plekken aanwijzen voor een aantrekkelijke mix van wonen en werken. We zullen namelijk ook de ondernemers voor deze stad moeten behouden, die moet je er niet uitdrukken.’ **Jansen**: ‘Dat kan ook gemakkelijk omdat veel bedrijvigheid tegenwoordig relatief schoon is en zich laat mengen met andere functies. Het is wel een gevecht om de beschikbare ruimte maar met inventieve oplossingen zoals dubbele maaivelden en dakparken kom je heel ver. Stedelijk verdichten met behoud of toevoeging van kwaliteit, dat is de kunst.’

VOORTREKKERSROL

De lijn die NU Projectontwikkeling met het gemengde project Waldo in Laakhaven-West heeft ingezet wordt nu ook op andere locaties voortgezet. Binckhorst is genoemd, maar ook in Den Haag Zuidwest liggen volgens beide NU-partners kansen om woningen toe te voegen, aangevuld met werken en bijpassende mobiliteitsconcepten. Ook in Rijswijk is NU actief, zoals op bedrijventerrein Plaspoelpolder. **Edwin Jansen**: ‘Wij willen bijdragen aan een mooie stad, ook daar. In dit geval door een plan te maken met allerlei functies, tot en met wonen aan toe: het Havenkwartier. Het gemeentebestuur zag dat wij een brede blik op dit gebied hebben en boven ons eigen belang konden uitstijgen en heeft ons, bij de start van de ontwikkelvisie, een voortrekkersrol gegeven in deze gebiedsontwikkeling.’

HAAGSE TAFEL

Naast de samenwerking met de gemeente en andere partners op projectniveau denkt NU Projectontwikkeling ook mee op stedelijk niveau. **Jansen** hierover: ‘We denken mee aan de Haagse Tafel die door wethouder Revis in het leven is geroepen en waar drie ontwikkelaars, drie beleggers en drie corporaties bij aanschuiven, naast ambtenaren en bestuurders. We zijn zeer vereerd dat we mogen meedenken over de stad als geheel, aan de hand van actuele thema’s. Bijvoorbeeld over hoe regels vanuit de gemeente uitpakken in de dagelijkse ontwikkelpraktijk. Maar ook hoe partijen beter kunnen samenwerken en we de bouwproductie meer crisisbestendig kunnen maken. Daar moeten we nu al gezamenlijk over nadenken.’ ■