

Maarten van Duijn

directievoorzitter Heijmans Vastgoed

Heijmans maakt wooncarrière mogelijk in stad en regio

Den Haag moet niet alleen vol worden gebouwd met hoge woontorens. De hofstad kan beter een deel van zijn grote woningopgave in de regio laten landen. Met slim openbaar vervoer blijven de regiobewoners dan verbonden met de stad.

Dat betoogt Maarten van Duijn, directievoorzitter Heijmans Vastgoed. In Den Haag heeft Heijmans met tal van woningprojecten zijn stempel gezet. In het

Wijnhavenkwartier heeft de ontwikkelaar een onooglijk ministeriegebouw

getransformeerd naar een multifunctioneel

complex met appartementen, een campus van

Leiden University en restaurants. Aan de centrumrand in het

Regentessekwartier vervangt de ontwikkelaar in samenwerking met

Staedion het project Energiekwartier oude kantoorgebouwen door

honderden appartementen en grondgebonden woningen. Achter

het Zuiderpark naast het Haga-ziekenhuis realiseert Heijmans met

belegger Patrizia en woningcorporatie Arcade De Schoone Ley, een

nieuwe groene woonwijk.



Maarten van Duijn
directievoorzitter Heijmans Vastgoed

Den Haag Zuidwest

Het grootste Heijmans-project bevindt zich momenteel in Zuidwest, een stadsgebied dat bestaat uit de wijken Moerwijk, Morgenstond, Bouwlust en Vredelust. Met woningcorporatie Staedion en andere partijen zal Heijmans een deel van Den Haag Zuidwest vernieuwen door in ieder geval 1.200 sociale huurwoningen te renoveren en/of te vervangen en minimaal 3.000 koop- en markthuurlwoningen toe te voegen. De komende tien jaar krijgt Zuidwest door sloop, vervangende nieuwbouw en door te verdichten met nieuwbouw in totaal circa 10.000 nieuwe woningen. Daarmee moet Zuidwest weer het stadsdeel van de werkende middenklasse worden, zei verantwoordelijk wethouder Boudewijn Revis dit voorjaar bij de presentatie.

Verdichten als opgave

Deze verdichting is nodig om de snelgroeiende Haagse bevolking te huisvesten, merkt de directievoorzitter op. 'De nieuwe woningen wil je zoveel mogelijk binnen bestaande bebouwde gebieden bouwen. Maar je kan niet eindeloos verdichten. Het Malieveld ga je natuurlijk niet volbouwen en je gaat ook geen groen opofferen. Want de stad moet juist leefbaar blijven en worden. Niet iedereen wil in een appartement op 100 meter hoog wonen. Er zijn ook genoeg mensen die liever een eengezinswoning met tuin willen. Heijmans kijkt voor de oplossing van dit woningvraagstuk breder dan de stadsgrenzen. Nu begrenst de stad zich letterlijk. Den Haag moet de blik ook op de regio richten. Daar kan een deel van de Haagse opgave landen.'

Gedifferentieerde opgave

Stad en regio maken daarmee een wooncarrière mogelijk voor de bewoners, licht Van Duijn toe. 'Het stadsbestuur kan met de regio een gedifferentieerde woningopgave afspreken. Stel een jong gezin in staat hun Haagse appartement te verruilen voor een huis met tuin in de regio. Dan kunnen groene gemeenten grondgebonden woningen realiseren voor gezinnen uit de stad, terwijl Den Haag appartementen laat bouwen voor studenten, ouderen, een- en tweepersoonshuishoudens en andere geïnteresseerden uit de regio.'

Metrolijn als katalysator

Uit eigen ervaring weet Van Duijn hoe succesvol dergelijke projecten kunnen zijn. 'In Pijnacker-Zuid is Keijzershof ontwikkeld. Deze groene en waterrijke nieuwbouwwijk heeft veel Rotterdammers en Hagenaars getrokken. Dankzij de aanleg van de nieuwe metrolijn tussen Den Haag en Rotterdam blijft de stad voor hen binnen handbereik. Ook rond metrohaltes in Nootdorp en Berkel-Rodenrijs zijn nieuwe woonwijken verrezen. De combinatie van bestaande en nieuwe ov-infrastructuur en woningbouw kan als blauwdruk dienen voor stedelijke regio's in heel Nederland. Neem Utrecht, dat 90.000 nieuwe woningen nodig heeft. Een deel van die opgave kan met de aanleg van nieuwe infrastructuur in Almere landen, waar nog wel ruimte is. Met dergelijke regionale investeringsplannen kan bovendien het woningbouwtempo aanzienlijk worden versneld. Zorgvuldigheid staat daarbij uiteraard voorop.'

Verkeerspsychologen

In dat opzicht zijn gemeenten en toekomstige bewoners bij Heijmans Vastgoed aan het goede adres, merkt de directievoorzitter op. 'Wij ontwikkelen onze projecten integraal en vanuit verschillende disciplines. Al onze gebiedsontwikkelingen dragen bij aan het creëren van een gezonde leefomgeving, waarin vraagstukken op energie-, duurzaamheids- en mobiliteitsgebied worden meegenomen. Daarom hebben we onder meer zeven ecologen en een aantal verkeerspsychologen in dienst. Onze nieuwe gebiedsontwikkelingen moeten voldoen aan de hoogste normen van het NL-Green A-label. Een groene geheel opgebouwen moet niet alleen fraai, maar ook functioneel zijn. In ons project Energiekwartier is de parkeernorm nul. Zo offeren we geen openbare ruimte op aan lelijke parkeerplaatsen. We bieden elektrische deelauto's aan, terwijl bus en tram om de hoek zijn. Waar een parkeervoorziening niet kan ontbreken, zoals bij ons woningproject naast het Haga-ziekenhuis, is de parkeergarage onder het maaiveld gebracht. Op het 'dak' ervan planten we groen aan.'

Flora en fauna

Bij Heijmans dragen ook de woningen zelf bij aan een gezonde woon- en leefomgeving, voegt Van Duijn toe. 'Zo ontwikkelen we circulaire tiny apartments. De basis bestaat uit een demontabel staalgeraamte, waar we de appartementen eenvoudig in kunnen schuiven. We kunnen variëren in woonoppervlakte door ze aan elkaar te schakelen of los te koppelen. Ook in Zuidwest introduceren we nieuwe, duurzame woonconcepten. In deze gebiedstransformatie integreren we bovendien flora en fauna, een duurzaam energie- en mobiliteitsconcept en zorgen we voor sociale cohesie. Net zoals we met grote projecten in Utrecht Kanaleneiland en Crooswijk Rotterdam hebben gedaan, kunnen we de wijk transformeren naar een gemêleerde buurt met veel nieuwe voorzieningen en bedrijvigheid.'

Niet afwachten

Heijmans houdt de opgedane expertise in gebiedsontwikkelingen niet voor zichzelf, besluit Van Duijn. 'We verstaan de kunst onze kennis en expertise te delen, zodat anderen er ook van profiteren. Bij projecten wachten we niet alleen tot het stadsbestuur vraagt hoe het zit, maar zoeken we zelf al naar integrale oplossingen. Daarbij werken we ook samen met onze andere bedrijfsonderdelen Infra en Bouw & Techniek. We willen de klant leren kijken door de bril waar wij altijd door kijken.'

