



**‘HET VERBINDEN
VAN PROGRAMMA
EN MENSEN EN DE
STAD’**



Fransje Sprunken kent de vastgoedwereld vanuit vele rollen en invalshoeken. Zo begon ze als architect, was ze daarna verantwoordelijk voor de planning van de Polderbaan op Schiphol en kwam ze vervolgens tot haar eerste ontwikkelervaring waar businessplan, programma en stedenbouw & architectuur bij elkaar kwamen: de initiatief-fase van Euroborg in Groningen. Bij HBG Vastgoed was ze daarnaast actief als (her) ontwikkelaar van een winkelcentrum en de realisatie van kantoren. Bij LSI was ze als hoofd concepten verantwoordelijk voor de initiatieffase van onder andere projecten als de Zalmtoren en Central Post in Rotterdam. De afgelopen 9 jaar hield ze zich bij VORM als directeur concepten meer bezig met woningbouwprojecten, onder meer in de Houthavens in Amsterdam. In de zomer is ze voor zichzelf begonnen, Fransje Sprunken Development (FSD). 'Het is geweldig dat ik al die verschillende ervaringen nu zo mooi in FSD kan integreren, inzetten.'

Waarom ben je voor jezelf begonnen?

'Ik heb met veel plezier met verschillende werkgevers heb gewerkt, toch was voor mezelf beginnen een droom die ik al jaren koesterde. Ik ken de vastgoedwereld vanuit verschillende perspectieven. In de huidige markt gaat het gelukkig veel over binnenstedelijke integrale projecten. Je ziet steeds meer gebouwen die allerlei functies in zich bergen. Dat vind ik niet alleen heel erg interessant. Maar juist ook door mijn achtergrond en werkverleden heb ik een

Wat was de belangrijkste les van 2019?

Alles wat je echt wilt lukt, met de juiste focus.

Welk cijfer geef je 2019?

2019 krijgt van mij een 9. Juist ook omdat ik de stap naar een eigen bedrijf heb gezet.

Wat staat er op de agenda voor 2020?

2020 staat voor mij in het teken van het verankeren van de plannen van 2019.

Wat is je droom voor de toekomst?

Met fijne mensen om me heen mooie dingen maken in onze steden.

Beste zakenlunch of diner of borrel

Overwinningsborrel in verband met het project De Puls op de Zuidas.

We hebben een half jaar heel hard gewerkt met een heel groot team.

Het is een prachtige ontlading als het dan ook daadwerkelijk lukt

Mooiste deal

BinckBlocks en BinckPark op de Binckhorst in Den Haag. Echt supertrots op wat we hebben kunnen realiseren binnen de stringent opgelegde randvoorwaarden.

groot, gevarieerd netwerk opgebouwd. In mijn nieuwe rol bij FSD komt dat heel mooi samen.'

Wat gaat FSD doen?

'Hoewel ik verschillende projecten van A tot Z heb aangestuurd en daar ook veel van heb geleerd, ligt mijn hart bij de eerste stappen van het proces, het creëren van mogelijkheden. Er is nog niets, een stuk grond, een oud gebouw. Welke partijen ga je met elkaar verbinden om een plan voor elkaar te krijgen? Welk programma past op die plek, welke architect zou dat het beste kunnen verbeelden. Dat hele proces van organiseren, partners vinden, het van de grond krijgen, daar krijg ik het meest energie van. Mijn kernkracht in het proces ligt dan ook vooral in de fase tot het voorlopig ontwerp gereed is: de anterieure overeenkomst met de gemeente is getekend, de bestemmingswijziging kan aangevraagd worden en de business-to-business-deal is gesloten. De volgende fases zijn natuurlijk ook wezenlijk. Maar er zijn weer andere mensen die dat het allerleukste vinden en daar het meest op hun plaats zijn. Per project zoek ik verschillende partners die daar hebt beste bij passen. Op de eerste

'EEN VASTGOED-PROJECT GAAT ALTIJD OVER TIJD, GELD EN KWALITEIT'

plaats je eindgebruikers, kopers, huurders en eindbeleggers. Vervolgens natuurlijk je projectteam met onder andere de architect, landschapsarchitect, constructeur en installatieadviseur. Per project zoek ik ook de beste procespartners. Dat kan een collega ontwikkelaar zijn, een bouwer of een investeerder. Ik werk nu in een aantal projecten heel prettig samen Groep Caenen Capital Fund. Met hen deel ik ook kantoor, op mijn verdieping heb ik een prachtig uitzicht over het nu herfstkleurige Frederik Hendrikplein in Den Haag.'

Wat voor kansen zie je in de huidige markt?

'Ik ben in Delft afgestudeerd op binnenstedelijke herontwikkeling. Daar ligt nu ook een groot deel van de oplossing voor onze woon- en werkopgave. Ik vind ook dat je vanuit duurzaamheid *rood voor rood* moet ontwikkelen en niet *rood voor groen*. Focus op logische mobiliteit. Ontwikkel rond bestaande openbaar vervoerssystemen. Bovendien vind ik trouwens herontwikkelen leuker en uitdagender dan, grondgebonden woningen in "de wei" van de grond krijgen. Zo wonen we zelf ook in een oude gymzaal in Den Haag, in het Regentesse kwartier. Een lagere school uit begin 1900, die herontwikkeld is tot woningen voor Staedion. De bijhorende gymzaal hebben we 12 jaar geleden gekocht als woonhuis.

Bij die binnenstedelijke herontwikkeling gaat het, zoals ik al aanstipte, over integrale projecten. Niet alleen een woontoren neerzetten, maar ook een plan maken voor de plint en voor de straat. Wat gebeurt er in onderste twee lagen? Hoe kun je die en daarmee de hele toren en omgeving activeren? Welke gebruikers horen daarbij?

Beste beurs
EXPO REAL. Erg leuk om daar te kunnen vertellen wat ik komende jaren met FSD wil gaan doen. Bovendien was ik heel trots dat de stad Amsterdam de maquette van De Puls had meegenomen naar München.

Grootste verlies
Met de stap die ik genomen heb, moest ik wel mijn eigen team bij VORM achter me laten en dat doet oprecht pijn.

Opvallendste nieuws
Wat me het eerst binnen schiet is hoe enorm ik onder de indruk was dat ook nu de Notre-Dame zo in brand kon raken.

Zo ben ik nu bezig met een combinatie van een hotel en wonen in Rotterdam. De bewoners van de appartementen kunnen gebruik gaan maken van de faciliteiten van het hotel, zoals de lounge, bioscoopzaal, de sportschool en het restaurant. De hotelgasten ervaren dat ze onderdeel zijn van een eigen plek in de dynamiek van de stad. Een win-win situatie dus.'

Wat ga je anders doen in je nieuwe rol, je eigen bedrijf?

'Een vastgoedproject gaat altijd over tijd, geld en kwaliteit. Ik denk van nature heel sterk vanuit de kwaliteit. Dat staat bij mij echt op 1. Natuurlijk dient een project binnen de planning en het beschikbare budget te worden gerealiseerd, maar kwaliteit staat voorop. Dat je een geweldig gebouw neerzet en tevens een hoogwaardige bijdrage levert aan de gebouwde omgeving. Dat was destijds ook een van de redenen dat ik de stap van architectonisch ontwerpen naar ontwikkelen zette, omdat je de kwaliteit dan breder kunt verankeren.

Daarnaast geniet ik ervan om met mijn eigen partners te kunnen werken. Het is erg spannend en bevredigend om per project die partijen erbij te zoeken die naar jouw inschatting daar het best bijpassen: de perfecte financier, de perfecte architect, de perfecte bouwer. Op maat zoeken wat juist die locatie en die stad nodig heeft. Je ervaart dat daar zoveel goeie energie bij vrijkomt.'

Hoe groot gaat FSD worden?

'FSD zal komende jaren organisch groeien naar wat voor de projecten nodig is. Het plan is op termijn een sterk team van circa 10 FSD-ers te hebben, dan kunnen we met volle kracht vooruit.'

VOORUITBLIK 2020

Waar ga je meer tijd en aandacht aan schenken

Omdat ik nu vanuit Den Haag woon en werk kan ik er meer even een uurtje tussendoor overdag voor mijn kinderen zijn. Fijn, zeker nu Isa eindexamen gaat doen dit jaar.

Grootste uitdaging

Weer het perfecte team rond om mij heen verzamelen

Waar kijk je naar uit

Ik heb afgelopen jaren soms vanuit kracht geacteerd om dingen voor elkaar te krijgen. Dat gebeurt nu veel meer vanuit souplesse en dat voelt enorm sterk.

Wat ga je anders aanpakken

Ik heb vrijwel permanent het goede voornemen om meer tijd vrij te maken om te sporten. De realiteit is dat de yoga in de ochtend echt in mijn basisschema zit, maar dat het hardlopen in begin van de avond

wordt "overruled" door andere belangrijke dingen.



**'OP MAAT ZOEKEN WAT
JUIST DIE LOCATIE
EN DIE STAD NODIG
HEEFT'**