

‘MET 52 ENERGIE-NEUTRALE WONINGEN, REALISEREN WE DE GROENSTE NIEUWBOUWBUURT VAN RIDDERKERK’

Kavel Vastgoed startte in 1974 als klein familiebedrijf dat zich richtte op binnenstedelijke projecten. 45 jaar later staat Kavel op de kaart als allround ontwikkelaar van woning- en retailprojecten. Hier gaan techniek, esthetiek en innovatie hand in hand. Nieuwe projecten ontwikkelt Kavel Vastgoed duurzaam. Hoe dat precies vorm krijgt? **Algemeen directeur Jacco Nieuwstraten** en **directeur projectontwikkeling Peter van Swam** vertellen.

Jacco, had je altijd al de ambitie om directeur te worden bij een regionale, duurzame projectontwikkelaar?

‘Eigenlijk niet. Na mijn studie wilde ik graag adviseur worden. Dit omdat ik dan met veel verschillende aspecten van de bouw en vastgoedbranche in aanraking zou komen. Ik startte als adviseur bij de Brink Groep. Gaandeweg kwam ik er vanzelf achter waar mijn interesses en affiniteit lagen. Zodoende kwam ik met Kavel Vastgoed in aanraking. Kavel is een regionale projectontwikkelaar met een slagvaardige, flexibele organisatie en korte lijnen met betrekking tot de besluitvorming. Groot genoeg om complexe gebiedsontwikkelingsprojecten aan te kunnen, maar ook als drijvende kracht achter projecten in binnenstedelijke gebieden. Dit sluit uitstekend aan bij mijn

ambities. Enerzijds wil ik met de inhoud van het vak bezig blijven en anderzijds wil ik richting geven aan de toekomst van het bedrijf.’

Peter, welke innovatieve projecten realiseerden jullie in 2019?

‘Als Kavel Vastgoed draaiden wij een heel mooi jaar. We realiseerden projecten waar kwaliteit en duurzaamheid hoog in het vaandel staan. Het leuke is dat wij dit deden met een klein en slagvaardig team dat we telkens uitbreidden op basis van de specifieke vraag van de ontwikkeling.

Maatwerk door samenwerking, noemen wij dat. Een paar voorbeelden? Daar heb ik er veel van. Het afgelopen jaar maakten we flinke stappen in de langjarige gebiedsontwikkeling van Westpolder Bolwerk in Berkel en Rodenrijs. We tekenden een contract met onder andere de gemeente Pijnacker-Nootdorp om in een samenwerking de nieuwe klimaatadaptieve én natuurinclusieve woonwijk de Tuindershof te ontwikkelen. We werkten de gewonnen prijsvraag voor de centrumontwikkeling van Poortugaal uit, die wij in 2019 succesvol in verkoop namen.

En we startten met ons meest duurzame project: de realisatie van 52 energie-neutrale woningen in Ridderkerk, waarmee wij de groenste nieuwbouwbouwt van de gemeente creëren. Stuk voor stuk voorbeelden van mooie projecten waar wij trots op zijn!’

Welke trend trekt jullie aandacht?

Jacco: ‘De opkomst van Smart Cities, waarbij informatietechnologie en ‘The Internet of Things’ gebruikt worden om de stad te beheren en te besturen. Voor onze ogen verandert de wereld. Zeker met de opkomst van internettechnologie en





digitalisering. Denk daarbij aan mobiliteit, duurzaamheid en veiligheid, maar ook aan het voorkomen van eenzaamheid en het goed omgaan met gezondheid. Middels technologie krijgen al deze aspecten impact op de leefomgeving en daarmee ook op hoe wij toekomstige projecten ontwikkelen. De slimme stad resulteert in een stad of dorp met meer technologische toepassingen en sensoren. Op dit moment staat dat nog in de kinderschoenen. Maar ik verwacht dat binnen nu en tien jaar de toepassing van slimme technologie in toenemende mate onderdeel wordt van het (ruimtelijk) ontwerp. Adaptiviteit is hier het sleutelwoord. Toekomstige projecten moeten daarmee voldoen aan flexibele aanpasbaarheid. Dat geldt voor zowel gebouwen als voor private- en publieke ruimten, die van functie moeten kunnen veranderen. Op dit moment onderzoeken we hoe wij hier als Kavel Vastgoed invulling aan kunnen geven.'

Hoe luidt de missie voor 2020?

Peter: 'Op dit moment ligt er een grote druk op de woningmarkt. Er moeten duizenden woningen bij komen. In de

steden liggen veel herontwikkelingsopgaven. De leefbaarheid en woonkwaliteit moeten hier omhoog. Anderzijds is er veel onduidelijkheid over het speelveld. Hoe gaan we om met de stikstofproblematiek? Wat zijn de gevolgen van de nieuwe duurzaamheidseisen? Hoe ontwikkelt de werkgelegenheid en het aanbod van personeel zich in de bouwsector? Ik verwacht een tijd van kansen én risico's. Als Kavel Vastgoed willen wij gedoed groeien, zonder de continuïteit uit het oog te verliezen. Bovenal willen we een solide partner blijven in onze samenwerkingen met andere marktpartijen en gemeentes. Het samenbrengen van belangen, het creatief zoeken naar financiële haalbaarheid en het creëren van meerwaarde en een zo hoog mogelijke kwaliteit staan daarin centraal.'

Kansen én risico's dus, wat vormt de grootste uitdaging?

Jacco: 'De uitdaging voor 2020 zit hem in de stijgende woningvraag. Hoe gaan we het tempo van de woningbouw opvoeren om aan deze vraag te voldoen?'

Peter: 'Daar sluit ik mij volledig bij aan. Het lijkt onhaalbaar om de volledige

woningvraag op te lossen binnen het stedelijke weefsel. De combinatie van plancapaciteit, moeizame RO-procedures en ingewikkelde eigendomsverhoudingen maken het lastig om voldoende tempo en bouwvolume te realiseren. In mijn beleving moeten we ook voorzichtig zijn met het volbouwen van de steden. In de periferie van de grote steden woningbouw toestaan, lijkt onvermijdelijk. Dat is ook nodig in het kader van de haalbaarheid van projecten en de betaalbaarheid van woningen.'

Jacco: 'Op dit moment lijkt het of de woningbouwproductie ten onder gaat aan verregaande regulering. Hier moeten we samen met alle belanghebbenden oplossingen voor vinden.'

'DE OVERVERHITTE WONINGMARKT VRAAGT PARTIJEN IN EEN VROEG STADIUM DE KRACHTEN TE BUNDELEN'



PETER VAN SWAM
TERUGBLIK 2019

Wat was de belangrijkste les uit 2019

Alles draait om vertrouwen. Dus samenwerken is de sleutel.

Welk cijfer geef je 2019

8

Beste zakenlunch of diner

Fundraiser Kids Unlimited tijdens het Opperdepop Festival in Berkel en Rodenrijs met een optreden van Golden Earring.

Mooiste deal

Ik ben trots op de samenwerkingsovereenkomst met

onder andere de gemeente Pijnacker-Nootdorp voor de duurzame woonwijk Tuindershof.

Beste beurs

PROVADA in Amsterdam waar zowel publieke als marktpartijen met elkaar in gesprek gaan.

Grootste verlies

Mij is gelukkig niemand

ontvallen dit jaar, de rest is relatief.

Opvallendste nieuws

Uitspraak Raad van State met betrekking tot Programma Aanpak Stikstof (PAS).

VOORUITBLIK 2020

Wat staat er op de agenda voor 2020

Naast het realiseren van projecten in de pijplijn gaan we ons positioneren voor de toekomst. Dan heb ik het over het versterken van de interne organisatie van Kavel Vastgoed, het verkrijgen van nieuwe ontwikkelposities en het aangaan van nieuwe samenwerkingen.

Wat is je droom voor de toekomst

Met Kavel Vastgoed

heb ik de ambitie om betekenisvolle woon-, werk- en leefgebieden te ontwikkelen.

Waar ga je meer tijd en aandacht aan schenken

Aan het goed blijven verdelen van mijn tijd tussen mijn werk en mijn gezin, beide een bron van energie, beide belangrijk.

Grootste uitdaging

Voldoende tempo maken met woningbouwontwikkelingen.

Waar kijk je naar uit

De wintersport met de familie én de internationale voetbalstage naar Newcastle met het voetbalteam van mijn zoon.

Wat ga je anders aanpakken

Ik wil meer tijd vrijmaken voor toekomstige ontwikkelingen.



JACCO NIEUWSTRATEN
TERUGBLIK 2019

Wat was de belangrijkste les uit 2019

De oververhitte woningmarkt vraagt om samenwerkingsvormen waarbij partijen in een vroeg stadium de krachten bundelen

om gedurende het ontwikkeltraject flexibiliteit in te bouwen. Dit om abrupte kosten- en prijsstijgingen op te kunnen vangen. Zo houden we projecten betaalbaar en haalbaar.

Welk cijfer geef je 2019

7,5

Mooiste deal

Dat zijn er meerdere

waarin wij positie namen om in de toekomst mooie projecten te kunnen ontwikkelen.

Beste zakenlunch of diner

De inmiddels traditie geworden eindejaarslunch met zakelijke relaties waaruit inmiddels

vriendschappen zijn ontstaan.

Beste beurs

Toch de PROVADA, omdat je hier altijd wel iemand treft die je al een paar jaar niet gesproken hebt.

Grootste verlies

4-0

Opvallendste nieuws

De hogere CO2-uitstoot van biomassa centrales dan kolencentrales. Dat lijkt dan toch een verkeerde keuze, zeker gezien de subsidie van ruim tien miljard voor het overgaan op biomassa centrales.

VOORUITBLIK 2020

Wat staat er op de agenda voor 2020
Tempo maken met de projecten die we in

portefeuille hebben en het acquireren van nieuwe projecten voor de langere termijn. De focus ligt op nieuwe samenwerkingen en samenwerkingsvormen.

Ik geloof erin dat je met elkaar in staat bent om meer toegevoegde waarde te leveren dan afzonderlijk. Zeker met het oog op de ontwikkelingen in de (nabije) toekomst.

Wat is je droom voor de toekomst

Dezelfde als die van Peter: het ontwikkelen van betekenisvolle woon-, werk- en leefgebieden.

Waar ga je meer tijd en aandacht aan schenken

Aan het aangaan van nieuwe samenwerkingen en

samenwerkingsvormen met andere partijen.

Grootste uitdaging

Het formuleren van onze reactie op het woongebied van de toekomst, waar nieuwe inzichten op wonen, mobiliteit en duurzaamheid samenkomen.

Waar kijk je naar uit

Wintersport met familie en vrienden.

Wat ga je anders aanpakken

Soms laat ik me te veel leiden door de waan van de dag. Ik wil me meer focussen op zaken die echt belangrijk zijn!