

## HAZENBERG

INGEBORG VERHEIJEN, *hoofd projectontwikkeling*

JOHN VAN DER DOELEN, *directeur*

# MAKERS VAN WAARDE IN ONTWIKKELING EN BOUW

Waar Philips ooit haar hoofdkantoor had, ontwikkelt en bouwt Hazenberg de nieuwe wijk Vredeoord, samen met woningcorporatie Sint Trudo. De lat lag vanaf het begin hoog: de 250 woningen moesten ‘een echte Trudo-wijk’ gaan vormen. Hoofd projectontwikkeling van Hazenberg, Ingeborg Verheijen, en directeur John van der Doelen leggen uit wat dat betekent en hoe deze uitdaging perfect past bij de werkwijze van Hazenberg.

Het decor van Vredeoord is Eindhoven. **Verheijen** zag de stad in een paar decennia veranderen. ‘Ik studeerde er in de jaren negentig en als je de stad van toen vergelijkt met de ‘booming city’ van nu, dan is dat echt een wereld van verschil. Er zit zoveel kracht in die stad! Wat ik knap vind aan Eindhoven is dat de overheid, het bedrijfsleven en de onderwijsinstellingen echt samen zijn opgetrokken. Gezamenlijk hebben zij de regierol opgepakt, de koers bepaald en de ambities lading gegeven.’

### VAN OUD NAAR HIP

Het geheim daarbij is volgens **Van der Doelen** onder meer de aanwezigheid van ‘sterke economische dragers’ zoals Philips, VDL, ASML en de TU. ‘Het zijn die organisaties die al decennialang, constant veel mensen aantrekken. Mensen die allemaal behoefte hebben aan goede huisvesting. De gemeente heeft dit gezien en goed opgepakt, door oude bedrijfslocaties aan te merken als nieuwe woongebieden. Nieuw in alle opzichten. Strijp-S is hier een prachtig voorbeeld van. En nu ook Vredeoord.’

### EEN VISIE VERTAALD

**Verheijen** vult aan: ‘Eveneens kenmerkend is de veerkracht van Eindhoven. Prachtig hoe de stad het vertrek van Philips heeft omgebogen naar een kans. Met goede plannen en een ambitieuze visie, hebben ze hun doelen concreet waargemaakt. En dat is feitelijk ook wat wij doen als ontwikkelende bouwer. Neem nu dit project Vredeoord. Sint Trudo zag ‘een echte Trudo-wijk’ voor zich, waar bewoners de onderlinge verbinding zouden kunnen opzoeken. Waar duurzaamheid een hoofdpijler was. Een kindvriendelijke community in het groen. Wij

hebben die visie verder uitontwikkeld en vertaald naar een project waarin die ambities van Trudo zijn waargemaakt: van waarde voor huurders van Trudo en voor de stad, en in het gevraagde hoge bouwtempo. In die vertaling zit ook precies onze kracht als ontwikkelende bouwer.’

### CO-PRODUCTIE

**Van der Doelen:** ‘Vredeoord is inderdaad een mooi voorbeeld van een co-productie waarbij de ‘puzzelstukjes’ van woningcorporatie Sint Trudo en Hazenberg perfect in elkaar passen. Dit proces begon ermee, dat wij als ontwikkelaar ons verdiepten in de vraag achter hun vraag. Waar was écht behoefte aan? Zo zijn we uitgebreid gaan kijken in andere Trudowijken en hebben we gepraat met veel mensen, waardoor wij stap voor stap doorgrondden wat zij wérkelijk voor ogen hadden voor hun bewoners en de stad. Dit leidde tot de uiteindelijke visie voor Vredeoord, die we tot op detailniveau van materiaalkeuze en architectuur hebben uitgewerkt. Een visie die wij als bouwer vervolgens praktisch konden combineren met onze daadkracht en technisch vakmanschap.’

### EEN MOOI PROCES

**Verheijen:** ‘Als ontwikkelaar kan ik ook echt genieten van zo’n proces. Eerst het verkennen. Waar ligt de focus van de opdrachtgever? Waar vinden we elkaar vanzelf en waar moeten er nog bruggen geslagen worden? Dan het gezamenlijk onderzoeken: hoe zit een stad in elkaar en wat is er van waarde voor de omgeving? Zo vorm je langzaam maar zeker een team van mensen die hetzelfde in de wedstrijd zitten en groei je van eerste ‘wilde plannen’ naar praktische doelen.’



### EIGENZINNIG

**Van der Doelen** vult aan: ‘Bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid. Al brainstormend kwamen we voor Vredeoord op mooie ideeën. Zo bedacht Sint Trudo dat het wel heel duurzaam zou zijn om hout vanuit het bosbeheer in de buurt te gebruiken in de bouw. Simpel, briljant, maar ook nog niet eerder gedaan. Dus hoe organiseer je dat? Wij zijn erin gedoken en hebben het waargemaakt. Omdat we houden van nieuwe ideeën en omdat we heel goed begrepen dat dit soort

eigenzinnigheden bij ‘een echte Trudo-wijk’ horen. Het is bovendien iets wat bij onze bedrijfscultuur en ons DNA van ontwikkelende bouwer past: om de visie en plannen, praktisch te verbinden aan de uitvoering. Oók als dat niet direct via de makkelijkste weg kan...’

### TEAMWORK

‘Om dit soort onbekende paden goed te kunnen bewandelen, steken wij veel energie in het samenstellen van goede teams. Vanaf verschillende eilanden krijg je



Jal, Dongen

niets voor elkaar. Intern denken we ook niet in termen van afdelingen. We kijken per project en fase welke van onze competenties de klant nodig heeft. Bij Vredeoord zijn we én de projectontwikkelaar én de bouwer. Ofwel: we hebben daar heel natuurlijk die risico's opgepakt, die Sint Trudo bij ons wilde neerleggen en die bij ons als ontwikkelende bouwer passen. Zo hebben we al onze competenties en kwaliteiten optimaal gebundeld. Dat is natuurlijk geweldig.'

#### TWEE WERELDEN BIJEEN

**Van der Doelen:** 'Dit denken in teams zie je terug in alle facetten van onze manier van werken. We organiseren bijvoorbeeld concrete samenwerkdagen, waarbij we architecten, constructeurs en overige partners op kantoor uitnodigen om samen in één ruimte te werken aan een optimaal product voor onze klant. Sterker nog: die opdrachtgever schuift zelf ook regelmatig aan, zodat we allemaal weer helder hebben vanuit welke klantvisie we handelen. En kennelijk voelen externe partijen zich daar comfortabel bij, want sommigen blijven na een werkbespreking nog regelmatig een paar uurtjes op kantoor om voor zichzelf te werken.'

#### MAKERS VAN WAARDE

Van aannemer naar ontwikkelende bouwer. Een behoorlijke verandering... 'Zeker,' zegt **Van der Doelen** daarover. 'Een keuze die we een aantal jaren geleden bewust hebben gemaakt. Hoe we die verandering hebben ingezet? Door te gaan werken als Makers van Waarde. Ofwel: door niet alleen na te denken over hoe je iets zo goed en efficiënt mogelijk kunt uitvoeren, maar door ons intensief te verdiepen in hoe we zoveel mogelijk kunnen betekenen voor de klant. Die klant, of dat nu een koper of belegger is, wil namelijk niet 'alleen maar' een gebouw. Die wil - ik noem maar wat - investeren in een waardevolle omgeving waarin hij zijn bedrijf toekomstbestendig kan laten voort-

bestaan en een fijne werkplek voor zijn mensen.' **Verheijen** knikt: 'Of, in het geval van Sint Trudo: die wilde niet 'alleen maar' 250 projectmatige woningen, die wilde een duurzame community voor Eindhovenaren die in deze drukke samenleving op zoek zijn naar verbinding en een veilige wijk voor hun kinderen. Een wijk die goed in elkaar zit, waarin de architectuur klopt en de bouwkwaliteit goed is. Dát is hoe we voor hen waarde hebben gecreëerd voor de komende 40, 50 jaar.'

#### DROOMPROJECTEN

Of er nog andere projecten zijn in Eindhoven, waarbij Hazenberg van waarde kan zijn? **Van der Doelen:** 'Absoluut. Neem nou het voormalig hoofdkantoor van Philips dat hier op Vredeoord staat. Het zou een droom zijn om dat te mogen ontwikkelen. Daarbij kunnen we namelijk nóg een unieke competentie van ons bedrijf inzetten: onze dochteronderneming Nico de Bont, dé specialist op het gebied van restauratie en herbestemming van monumentaal vastgoed. Samen met hen hebben we echt alle kennis, ervaring en kunde in huis om een dergelijk iconisch monument nieuwe toekomstwaarde te geven.'

#### CIRCULAIRE WONINGEN IN ONTWIKKELING

Het gesprek verschuift naar het duurzaamheidsbesef in Nederland. **Verheijen:** 'We merken iedere dag, dat er echt een ommekeer plaatsvindt. De gasloze woning is sowieso al de standaard. Maar wij kijken verder. Sterker nog: we steken momenteel onze nek uit, door volop in te zetten op de ontwikkeling van circulaire woningen. Daarbij durven we ook ongemakkelijke vragen te stellen. Heeft traditioneel cementbeton bijvoorbeeld nog wel toekomst of moeten we opschuiven naar houtbouw uit verantwoord bosbeheer, ook omdat dit CO2 opneemt? In ons TBI Woonlab zijn we daar intensief mee bezig. En met succes. We verwachten begin volgend jaar ons eerste pilotproject in houtbouw te ontwikkelen.'



Vredeoord



#### INGEBORG VERHEIJEN

##### BESTE RESTAURANT IN DE STAD

Vane

##### DE LEKKERSTE KOFFIE

Zwart Wit

##### FAVORIETE WINKEL

Deense Kroon

##### MOOIESTE GEBOUW

Luciferfabriek

##### NIEUWE HOTSPOT

Phoodkitchen

##### PASSIE VOOR

Mijn vak

##### ULTIEME ONTSPANNING

Een vrijdagmiddagborrel met heel goede wijn

##### MIJN INSPIRATIEBRON

Reizen

##### BESTE SPORTPRESTATIE

100 km ringvaart roeien

##### GUILTY PLEASURE

Een goede Netflixserie bingen



#### JOHN VAN DER DOELLEN

##### BESTE RESTAURANT IN DE STAD

De Kazerne

##### DE LEKKERSTE KOFFIE

Denf

##### FAVORIETE WINKEL

Heerenschoenenwinkel Van Bommel

##### MOOIESTE GEBOUW

De lichttoren

##### NIEUWE HOTSPOT

Radegast 040

##### MOOIESTE STRAAT

Torenallee

##### EERSTE HERINNERING AAN EINDHOVEN

Studententijd

##### PASSIE VOOR

Mooie gebouwen

##### MIJN INSPIRATIEBRON

Mijn gezin

##### ULTIEME ONTSPANNING

Lekker uit eten

##### WELKE KRANT LEES JE

Brabants Dagblad

#### OPROEP

**Van der Doelen** springt daar op in: 'Let wel: deze houtbouwhuizen doen qua prestaties dus niet onder voor huizen met nul op de meter, hè... Het zijn modulaire woningen die helemaal gasloos, circulair en duurzaam worden gebouwd. Ze zijn zelfs energieleverend. De volgende stap is het verder uitontwikkelen van alle kansen die deze woningen bieden. Welke duurzame

materialen kunnen we bijvoorbeeld nog meer gebruiken? We zijn hiervoor al een samenwerking aangegaan met twee corporaties en wij zien in Eindhoven ook diverse kansrijke mogelijkheden. Hierbij dan ook een oproep aan alle corporaties met 'duurzame durf' in deze regio: kom, daag ons uit. Dan gaan we samen de mogelijkheden van uw beschikbare locatie verkennen, ontwikkelen én waarmaken.'