



 Hendrik
Roozen
eigenaar
Roozen Van Hoppe Groep

Anouk
Horrevorts
projectontwikkelaar
Roozen Van Hoppe Groep 

GEDREVEN DOOR MAATSCHAPPELIJKE URGENTIE



Of het nu ondernemers zijn die verlegen zitten om nieuwe huisvesting, werknemers uit het buitenland die goed onderdak wensen of ouderen die menswaardig thuis willen kunnen wonen: Roozen Van Hoppe Groep zoekt naar de goede oplossingen. Eigenaar Hendrik Roozen en projectontwikkelaar Anouk Horrevorts laten nieuwe en creatieve concepten de revue passeren die met succes in de markt worden gezet.

H

endrik Roozen en Anouk Horrevorts schuiven aan in de gezellige kantine van Roozen Van Hoppe Groep in het Brabantse Haghorst. 55 jaar geleden begon de onderneming hier als bouwmaterialenhandel, inmiddels staat er een veelzijdig bouw- en ontwikkelingsbedrijf. Uiteenlopend van gebiedsontwikkeling naar de bouw en de productie van prefab beton: de hele keten is hier in huis. Vooralsnog lopen de projecten goed door, ook in deze bijzondere tijden. Een grote betrokkenheid is er uiteraard met de oudere bewoners die zijn gehuisvest in de eerder gerealiseerde seniorenprojecten in Tilburg en Groningen. Hendrik Roozen: ‘We zijn niet verantwoordelijk voor de exploitatie van deze huizen maar we voelen uiteraard wel enorm mee, niet in de laatste plaats omdat mijn moeder er ook woont. We weten dat de afgelopen tijd ook daar veel verdriet heeft gegeven. De impact van Corona is daar groot. Zeker bij de bewoners die psychogeriatrische zorg behoeven en vaak geen idee hebben wat er allemaal aan de hand is. Erg heftig, voor alle betrokkenen.’ Verheugender is dan het feit dat deze projecten met hun bijzondere concept aanleiding zijn geweest voor een inspirerend vervolg:

‘We hebben als marktpartij in de selectie van huurders meer mogelijkheden dan bijvoorbeeld een woningcorporatie’

het Living Inn-concept dat nu in Nijmegen gerealiseerd gaat worden. In een eerder nummer van VG Visie lichtte Roozen daarover al een tipje van de sluier van op. Nu is het tijd voor een nadere kennismaking.

Hoe is de projectontwikkeling voor Nijmegen tot stand gekomen?
Roozen: ‘Het contact met de gemeente Nijmegen ontstond heel gemakkelijk. Zij hebben onze projecten bezocht en waren enthousiast over zowel de conceptuele integrale gedachte achter zowel het gebouw als de dienst- en zorgverlening. We gingen in gesprek en kregen een locatie in de Waalsprong toegewezen. Ik ben niet van het tenderen, dus was heel blij met deze kans die ons is geboden. Bij het Living Inn-concept in Nijmegen werken we voor het eerst samen met een grote zorgaanbieder die kwalitatieve zorg aan ouderen levert. Deze exploitant met tientalen jaren ervaring is gestart vanuit hetzelfde gevoel en dezelfde drive als wij: hoe gaan wij met onze ouders om, op een zo humaan mogelijke wijze? Zij gaat in Nijmegen de volledige zorgverlening op zich nemen op de manier die wij zo belangrijk vinden, en samen met ons inzetten op een veilige en sociale woonomgeving. Waar mensen samen nog volop plezier in het leven hebben ondanks wellicht wat mankementjes.’
Horrevorts: ‘We laten hier opnieuw verschillende generaties met elkaar samenwonen. Het is de combinatie waar we in Ons Koningsoord in Tilburg mee zijn begonnen. Jongeren zijn daar, in hun eigen woongedeelte van het gebouw, welkom tegen een sociale huurprijs, maar nemen het op zich om een

HENDRIK ROOZEN
ZAKELIJKE
VOORUITBLIK
Wat zijn jouw plannen voor 2021?

Zie onze website. We hebben zo veel onderhanden in deze onwaarschijnlijke tijden dat we alle zeilen zullen moeten bij zetten. In het interview hebben we duidelijk gemaakt dat de maatschappelijke uitdagingen, waar we als Nederland voor

PERSOONLIJKE
VOORUITBLIK 2021
Wat ga je anders doen dan in 2020?
Proberen van de 24/7 met het bedrijf bezig, er 12-5 van te maken.
Wat staat absoluut in je agenda?
Het met mijn oudste zoon verder opzetten van de Aloë Vera plantage op Bali als we weer mogen reizen.
Goed voornemen?
Ja

ZAKELIJKE
TERUGBLIK 2020
De grootste les van 2020 was voor mij:
Dat we met z’n allen door een virus eens flink met de neus op de feiten zijn gedrukt m.b.t.



de betrekkelijkheid van het zaken doen en het jachtige leven in zijn algemeenheid. Er zijn belangrijker zaken dan ongebreideld streven naar steeds meer van alles
Welk cijfer geef je 2020:
9
Belangrijkste moment:
Ontvangst van blijde arbeidsmigranten in hun nieuwe woonomgeving
Verste zakenreis:
Bali
Mooiste deal:
Nieuwe partner aan boord bij onze ontwikkeling Logistiek Park Moerdijk
Welk effect heeft Corona op je business gehad:
Fysiek nagenoeg geen, maar wel een grote impact op de dagelijkse

beleving van alle betrokkenen
Waarvan had je meer willen doen dit jaar:
Nog meer lukt niet
Top 3 projecten:
Logistiek Park Moerdijk, Living-Inn en Workinn
Opvallendste nieuws:
Goedkeuring Inpassingsplan LPM na 15 jaren van voorbereiding
Grootste irritatie:
Onbereikbaarheid van de overheid in zijn algemeenheid sinds Corona
Grootste verlies:
Mijn oom Paul, de ééneige tweelingbroer van mijn vader die al 15 jaar geleden overleden is
Leukste spontane ontmoeting:
De boer in de Biesbos

waarvan ik m’n Schotse Hooglanders heb gekocht
Aan wie geërgerd:
Aan wie niet, die in deze vreemde tijden weigeren hun leventje wat aan te passen ten behoeve van hun kwetsbare medemens
Uw devies:
Blijf gewoon mens onder de mensen
PERSOONLIJKE
TERUGBLIK 2020
Welk cijfer geef je 2020:
9
Topserie Netflix:
Breaking Bad / Better call Saul
Sportieve hoogtepunt:
Trainer en coach van het vriendenvoetbalteam van mijn zoons
Corona effect positief:

Mensen zijn zich meer bewust van de zin en de onzin van het leven
Corona effect negatief:
Mensen zijn zich meer bewust van de zin en de onzin van het leven
Genieten:
Van de kleine dingen die het leven mooi maken
Boek:
Boeken van Preston and Child
Wrang:
Enorme belasting van de zorg en kwetsbare groepen door mensen die simpelweg weigeren het eigen prettige leventje wat in te perken
Beste aankoop:
Schotse Hooglanders gecombineerd met een paar hangbuikzwijntjes
Vakantie:
Op een campinkje in

Nederland dit jaar
Goede traditie:
Kerst met familie
Welke eigenschap waardeert u in uw partner:
Onvoorwaardelijk
Restaurant:
Vila Vredelust
Beste plek om te wonen:
Thuis
Hoe ontspant u zich:
Lol in het werk
Welk verhaal wordt altijd over jou verteld door je ouders:
Alles komt goed

aantal uren per week voor hun oudere medebewoners mantelzorg te verlenen. Geen echte zorgtaken dus, maar samen koffie drinken, boodschappen doen, samen naar het voetballen, dat soort leuke dingen.’ Roozen: ‘Die formules hebben we geïnitieerd maar moet uiteraard wel geborgd en gemonitord worden en dat doen we ook met onze eigen mensen. Al was het maar omdat jongeren sneller verhuizen dan ouderen. Het is zaak dat ook de nieuwelingen meedoen in het concept. Daar worden ze op aangesproken.’

Kunnen jullie aspirant-bewoners afdoende selecteren op een bij het concept passende levenshouding?
Horrevorts: ‘Zodra we het Living Inn-concept in de markt zetten en de verhuur gaat beginnen, zetten we daar vol op in. Het gaat om de beleving van het gehele concept door alle betrokkenen. We hebben het voordeel dat er veel vraag is naar starterswoningen. Daardoor kunnen we selectief zijn in de toewijzing. En vragen of mensen achter het concept staan.’ Roozen: ‘Uiteraard werken ook wij met een lijst van belangstellenden en hebben we hierover overleg met de betreffende gemeente. Maar we hebben als marktpartij in de selectie meer mogelijkheden dan bijvoorbeeld een woningcorporatie. En we leggen de nodige zaken over de verantwoordelijkheden van onze huurders vast in het huurcontract. Bij de jongeren moet er sprake zijn van een sociale bevoegdheid.’ Horrevorts: ‘We merken dat onze formules bij alle leeftijden aanslaat. Ze lezen zich op dat punt erg goed in. Vergeet niet dat eenzaamheid bij ouderen een groot probleem is maar net zo goed bij jongeren. Wat is er dan fijner om over en weer binnen de gemeenschap bij elkaar een kop koffie te kunnen drinken?’

Welke invulling krijgt Living Inn in Nijmegen? Heeft het ook een betekenis voor de omgeving?
Horrevorts: ‘Het definitief ontwerp is inmiddels gereed. We lanceren nog voor de kerst de start van de verhuurcampagne. We werken daarbij samen met gerenommeerde makelaars, maar doen daar zelf op voorhand het nodige marktonderzoek voor. We verwachten dat er veel vraag naar onze woningen zal zijn. Vanuit de Nijmeegse regio maar vermoedelijk ook

wel van daarbuiten. Bijvoorbeeld van mensen die uit de regio zijn verhuisd en op latere leeftijd terug willen keren naar dit gebied. Daarbij zijn in het concept Living-Inn tal van andere voorzieningen geïntegreerd. We streven sterk naar een huiskamer-functie voor de hele wijk. Denk aan een kinderdagverblijf, een kapperszaak, een huisartsenpost met anderhalve lijns zorg, fysiotherapie, een zwembad en uiteraard uitgebreide horecafaciliteiten die ook door de buurt gebruikt kunnen worden en zoveel mogelijk mensen van buiten naar binnen halen. In die horeca kunnen onze jongeren bijvoorbeeld ook hun aandeel maatschappelijke dienstverlening leveren. De locatie in de directe nabijheid van Hof van Holland - het nieuwe hart van de Waalsprong - leent zich uitstekend voor deze functiemix. Daarbij staan we zeker ook open voor partijen die nu al in het gebied werken en goede ideeën hebben voor de invulling van het Living Inn-concept. Wij geven het gebouw vorm, maar alleen samen kunnen we inhoud geven aan de binnenkant ervan, zodat er ook zoveel mogelijk leven van buiten het gebouw in komt.’ Roozen: ‘We werken ook hier weer met het vaste team van mensen waarmee we onze reeds gerealiseerde woon-/zorgconcepten hebben ontwikkeld en gebouwd. Zij horen in onze beleving nadrukkelijk bij dit concept dat we gezamenlijk hebben ontwikkeld, waarbij onze enige insteek is hoe we bewoners en medewerkers elke dag een mooie dag kunnen bezorgen.’

Staan er naast Nijmegen er nog andere ontwikkelingen met het Living Inn-concept op stapel?
Roozen: ‘We zijn in gesprek met de gemeente in Rotterdam en Den Haag. In Tilburg zijn we ver met de “stadse variant” van het concept Ons Koningsoord : een toren van 22 verdiepingen in het Spoorpark waar jong en oud gestalte geven aan de participatiemaatschappij. Het spoorpark is een fraai aangelegd park in hartje Tilburg waar ons project de kers op de taart mag vormen. Daarbij besteden we onder meer veel aandacht aan de ontmoetingsruimtes binnen het gebouw. Plekken waar je met een aantal personen samen kunt komen in een veilige en gezonde bubbel. Corona heeft op dat gebied ons ook nieuwe inzichten opgeleverd.’

‘We streven sterk naar een huiskamer-functie voor de hele wijk’

Dan een heel ander onderwerp: jullie inspanningen rondom logistiek vastgoed, zowel op gebieds- als gebouwniveau. Hoe is Roozen Van Hoppe daar ingerold?
Roozen: ‘We hebben vroeg ervaring opgedaan met publiek-private samenwerking bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen. Inmiddels geldt hetzelfde voor het compleet ontzorgen van ondernemers in hun bedrijfshuisvesting. Vaak liggen beide activiteiten in elkaars verlengde. Van een gedwongen winkelnering is geen sprake, maar als we eenmaal in gesprek zijn met een ondernemer, blijven we vaak ook wel aan tafel.’ Horrevorts: ‘We verzorgen met onze onderneming de gehele keten; van de aankoop van de gronden, de gehele gebiedsontwikkeling tot en met het bestemmingsplan, vaak in PPS constructies met overheden, tot en met de eindoplevering voor de individuele ondernemer. Met gemeenten als Tilburg, Waalwijk, Gilze-Rijen, Oosterhout etc. hebben we inmiddels een langjarige ervaring en goed relatie opgebouwd. Daarnaast werken we bijvoorbeeld samen met het Havenbedrijf Moerdijk met wie we in een PPS constructie Logistiek Park Moerdijk hebben ontwikkeld en waarmee we vanaf volgend jaar fysiek aan de slag gaan. Iedereen doet daarbij waar hij goed in is. Publieke partijen geven de kaders aan binnen de PPS en wij kunnen als ontwikkelaar heel snel schakelen.’ Roozen: ‘Binnen de bedrijventerrein- en logistieke ontwikkeling voegen we zelf ook nieuwe concepten toe zoals het Work-Inn concept. Dat is huisvesting specifiek bedoeld voor short-stay arbeidsmigranten. Die hebben vaak te maken met abominabele woonomstandigheden. Wij vonden dat maatschappelijk onaanvaardbaar. Soms raken deze mensen zelfs dakloos. Samen met de gemeente Waalwijk en uitzendbureau Covebo, maar ook met de logistieke bedrijven waar deze mensen fysiek werken, hebben we nu een campus ontwikkeld. Hier kunnen buitenlandse werknemers goed wonen in de privacy en rust van hun eigen 1-persoons kamer en van daaruit gemotiveerd werken in de directe omgeving. Daar ligt wat ons betreft een belangrijke toegevoegde waarde van ons bedrijf: het aan elkaar knopen van de partijen die samen tot innovatieve oplossingen kunnen komen. Waar de samenleving als geheel beter van wordt.’ •

‘We verzorgen met onze onderneming de gehele keten; van de aankoop van de gronden tot en met de eindoplevering voor de individuele ondernemer’



ANOUK HORREVORTS
ZAKELIJKE
TERUGBLIK 2020

Vanuit de naam Roozen van Hoppe uitdagende projecten ontwikkelt in onze ontwikkelportefeuille. Bijvoorbeeld Workinn Waalwijk waarbij we aandacht geven aan het maatschappelijk vraagstuk rondom arbeidsmigranten-huisvesting. Ook zijn we nu in ontwikkeling met Living-Inn om jong en oud samen te laten wonen en leven onder een dak om de participatie-maatschappij te bevorderen. Dit komt tot uiting in het concept Living-Inn, wat gaat landen in Nijmegen. Naast deze concepten hebben we flinke stappen gezet aan de ontwikkeling van diverse bedrijvenparken zoals Everdenberg Oost in Oosterhout en Logistiek Park Moerdijk in Moerdi-

jk. Projectontwikkeling waarbij we fase 2 aan het realiseren zijn voor ProDelta in Waalwijk, zijn hoogtepunten waar we in 2020 hard aan hebben gewerkt. Met de concept-, gebieds- en projectontwikkeling hebben we dit jaar weer fijne samenwerkingen opgebouwd met diverse gemeentes, welke de komende jaren nog worden versterkt. Daarnaast is het mooi te zien, dat we de ondernemer volledig kunnen ontzorgen door ook de realisatie van bedrijfshallen te faciliteren. Indrukwekkende mijlpalen in 2020 waarbij we stralend op terug kunnen kijken.

ZAKELIJKE
VOORUITBLIK

Nast mijn zakelijke werkzaamheden heb ik bijna mijn Parttime Master in Management op Nyenrode succesvol

afgerond. Alle vakken in 2020 zijn behaald en de voorbereidingen voor de thesis zijn reeds gestart. Het doel is om in april 2021 het diploma voor de PTMSC in Management te behalen. Deze kennis en inzichten kan ik steeds meer toepassen in mijn dagelijkse werkzaamheden binnen Roozen van Hoppe. **Top 3 projecten:** Woonlandschap Ons Koningsoord, Living-Inn Nijmegen en Logistiek Park Moerdijk **Genieten:** Op zondagochtend heerlijk sporten in de natuur, zakelijk bijwerken en mezelf verdiepen in het zakelijke nieuws. In de middag kokkerellen en nieuwe gerechten uitproberen om zo ook op persoonlijk vlak de uitdagingen te vinden. **Leukste stad:** Dubai en Londen