

# 3W breidt slagkracht in de stad uit

Het is bijzonder om de ontwikkeling van ontwikkelaar 3W real estate te volgen. De van oorsprong gedelegeerde opdrachtgever - ontwikkelend in opdracht van anderen - draait de laatste tijd steeds meer zelf aan de knoppen. De samenwerking met investeerder AT Capital geeft nu mogelijkheden om zelf posities in te nemen. Jaco Meuwissen legt uit welke kansen dit biedt in het veld van stedelijke gebiedsontwikkeling.





De plek voor het gesprek met Jaco Meuwissen blijft altijd inspirerend: in de voormalige Wiebengahal op het Maastrichtse Céramique-terrein, met voorsprong een van de meest geslaagde gebiedstransformaties van de vorige eeuw. Waar sterk publiek en privaat opdrachtgeverschap gecombineerd met volop ontwerpkracht zorgden voor een gebied dat leeft en echt een eigentijdse aanvulling op de stad betekent. Het grotendeels *open space*-kantoor van 3W ademt de professionaliteit waarmee hier met passie aan uiteenlopende projecten wordt gewerkt. Projecten die zich veelal in binnenstedelijke omgeving bevinden, in gebieden die nieuw worden gemaakt dan wel opnieuw worden uitgevonden. Jaco Meuwissen zwaait hier vanaf 2008 de scepter, eerst als CEO van 3W Vastgoed en sinds 2011 als directeur-aandeelhouder 3W real estate. Daarnaast zet hij zich ook actief in om de kennis in de vastgoedsector te verbreden en te verdiepen. Zo is hij voormalig bestuurslid van de NEPROM en voorzitter van de Raad van Bestuur van de ASRE - om de nieuwe generaties wegwijs te maken in het vak van gebiedsontwikkeling. Meuwissen maakt van heel dichtbij de continue ontwikkeling en doorgroei van 3W mee. Hij is content met waar de onderneming nu staat. 'Het gaat goed, we zijn de afgelopen jaren fors gegroeid. Op diverse vlakken.'

#### Zelf aankopen

Meuwissen noemt als eerste belangrijke ontwikkeling de aangegane samenwerking met investeerder AT Capital, waardoor 3W haar rol als zelfstandig ontwikkelaar verder kan uitbouwen. 'Het maakt ons nog slagvaardiger; we kunnen nu zelf strategische posities innemen in gebieden, zoals we bijvoorbeeld hebben gedaan bij de herontwikkeling van Bogaard stadscentrum in Rijswijk. Daarbij verloopt de samenwerking met AT Capital heel plezierig, ook op persoonlijk niveau. Het lange termijn commitment en vertrouwen dat uit ons partnerschap spreekt, is erg fijn. Waarbij we ook een visie op de ietwat langere termijn kunnen ontwikkelen.' Wat volgens Meuwissen niet veranderd is, is om als ontwikkelaar vanuit kwaliteit

te opereren en dan vooral in stedelijke gebieden. 'We laten - met alle respect - grondgebonden woningen in de buitengebieden graag aan anderen over.' 3W kiest liever voor complexe opgaven in de bestaande stad. 'We hebben een sterk *trackrecord* in de herontwikkeling van winkelgebieden maar inmiddels komen wonen en zorg als belangrijke programmaonderdelen daar bij, aangevuld met tal van andere functies.'

#### Duurzaam ontwikkelen

De kunst bij het ontwikkelen in de bestaande stad is daarbij altijd om minder gewild vastgoed en minder aantrekkelijke plekken een nieuw perspectief te geven, aldus Meuwissen. 'Het bestaande beter maken, dat is onze basishouding en daarmee zetten we ook de eerste stap naar wat wij duurzaam ontwikkelen noemen.' Het genoemde Bogaard stadscentrum in Rijswijk is hier een goed voorbeeld van. 'We hebben hier eerst zelf als gebiedsontwikkelaar een visie neergelegd: hoe kan het winkelcentrum winnen aan vitaliteit en toekomstperspectief? Vervolgens hebben we ook zelf een deel ervan aangekocht en vanuit die rol zijn we nu samen met de gemeente en andere partijen aan het kijken hoe we de transformatie vormgeven.' De 'platte pannenkoek' die het winkelcentrum in de oorsprong heeft met twee bebouwingslagen wordt daarbij stevig aangepakt. 'Het totale bebouwde oppervlak wordt minder maar we voegen met precieze verdichting wel veel meer programma toe. Niet alleen ruim 500 appartementen bijvoorbeeld maar ook hoogwaardig groen. Het is echt een intensiveringsopgave die niet alleen betekenis heeft voor de gebruikers van het gebied zelf maar voor de omwonenden. Zij krijgen er een aantrekkelijke plek bij om te verblijven.'

#### Nieuw hart

Jaco Meuwissen is enthousiast over de rol die 3W nu in dit soort gebiedsprocessen kan vervullen. 'Omdat we in gebieden nu ook zelf als eigenaar aanwezig zijn en van daaruit zelf risicodragend investeren, kunnen we volledig onze visie implementeren. Daarbij zijn we ook nog steeds



**'We kunnen nu zelf strategische posities innemen in gebieden, zoals we bijvoorbeeld hebben gedaan bij de herontwikkeling van Bogaard stadscentrum in Rijswijk'**

**'We hebben een sterk *trackrecord* in de herontwikkeling van winkelgebieden maar inmiddels komen wonen en zorg als belangrijke programmaonderdelen daar bij'**

<b>Naam:</b> Jaco Meuwissen	<b>Over tien jaar:</b> Hopen om met dezelfde inzet en passie samen met onze vaste mensen nog steeds te werken aan inspirerende projecten	en het bezoeken van projecten om altijd inspiratie op te doen	<b>De stand van het land:</b> Zorgelijk, veel onrust, weinig visie	energievoorziening	Ik lees dagelijks vooral kranten en tijdschriften waardoor ik weinig tijd heb om boeken te lezen. Het boek "Hotel Europa" van Ilya Leonard Pfeijffer lees ik op dit moment	van Bart van Loo. Zeer interessant en aangenaam
<b>Bedrijf:</b> 3W real estate b.v.	<b>Het kantoomoment van de dag:</b> Geen moment is saai, maar het beste is toch onze gezamenlijke lunch en vooral de borrel op vrijdag	<b>De belangrijkste economische ontwikkeling:</b> Hoge inflatie, hoge rentes	<b>De belangrijkste geopolitieke ontwikkeling:</b> Dat we in Europa te veel afhankelijk zijn in onze	<b>Uitkijken naar:</b> Oplevering van projecten die we recent in bouw hebben genomen	<b>Zorgen voor/over:</b> Maatschappij. We moeten ervoor zorgen om iedereen mee te nemen in een steeds complexere wereld	<b>Favoriete vakantieplekken:</b> Italië. En hoe kan het ook anders wandelen en fietsen in Limburg
<b>Werkt als:</b> Algemeen directeur	<b>Wil bereiken:</b> Stedelijke projecten duurzamer en beter maken	<b>Podcasts/RTV programma's:</b> Op dit moment luister ik podcast De Bourgondiërs	<b>Boeken:</b>	<b>LIJSTJES 2022</b>	<b>Boeken:</b>	<b>ZAKELIJKE TERUGBLIK 2022</b> <b>Mooiste deal:</b> Trots op de realisatie van het hoofdkantoor DSM door 3W/EDGE





**‘Het is goed voor het plan en het maatschappelijk draagvlak om de omgeving daar in een vroege fase bij te betrekken’**

**‘Omdat we in gebieden nu ook zelf als eigenaar aanwezig zijn en van daaruit zelf risicodragend investeren, kunnen we volledig onze visie implementeren’**

actief als gedelegeerd opdrachtgever voor andere marktpartijen. Een actueel voorbeeld daarvan is de herontwikkeling van de Amsterdamse Poort in Amsterdam Zuidoost, in opdracht van CBRE. Hoe geven we dat gebied een nieuw hart, met een multifunctioneel programma en inspeland op de wensen van bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden? Dat blijven opgaven die ons geweldig interesseren en waaraan we met volle overtuiging blijven werken.’ Een bijzonder uitstapje in dit verband is de ontwikkeling van het

centrumgebied van de gebiedsontwikkeling DUIN in Almere, in opdracht van Amvest. ‘Weliswaar niet in de bestaande stad maar wel heel uitdagend. Amvest heeft daar echt de nek uitgestoken met een bijzonder concept. En bij ons de vraag neergelegd hoe we een centrumgebied kunnen maken waarin nagenoeg geen winkels mogen worden gerealiseerd. Hoe maken we dat interessant voor de mensen die er wonen en die er recreëren? Dat gaat een heel nieuw milieu opleveren dat we in Nederland nog niet kennen. Conceptontwikkeling *pur sang*.’

#### **Maatschappelijk relevant**

Naast de creativiteit op gebiedsniveau manifesteert 3W zich ook steeds meer met haar kennis rondom nieuwe *assets*. Meuwissen legt uit. ‘Bestaand vastgoed herpositioneren en opwaarderen en nieuw vastgoed toevoegen als ontwikkelaar, daar voelen we ons uitstekend bij. Zo nemen we bijvoorbeeld winkelcentrum De Tuinen in Naaldwijk op de schop, met tal van ingrepen. Maar ook bijvoorbeeld het voormalige Hudson’s Bay gebouw in het centrum van Haarlem dat we gaan

herontwikkelen tot luxe winkels en appartementen. Het zijn opgaven die door onze partners - met de gemeente voorop - gezien worden als maatschappelijk zeer relevant en een grote uitstraling hebben op de omliggende stedelijke omgeving. In het geval van Haarlem hebben we het over een iconisch rijksmonument dat bij veel Haarlemmers bekend is. Dat vraagt om een zeer zorgvuldige aanpak.’ De bouw van het nieuwe hoofdkantoor van DSM in de Maastrichtse binnenstad heeft volgens Meuwissen een vergelijkbaar ambitieniveau. ‘Hier stond ooit de bekende Euroscop-bioscoop. Deze is inmiddels gesloopt. We voegen hier nieuwbouw aan de locatie toe en renoveren tegelijkertijd de voormalige Ambachtsschool, eveneens een gebouw met een rijksmonumentale status. Op het gebied van duurzaamheid halen we hier alles uit de kast, omdat we dit belangrijk vinden maar ook omdat DSM daar een grote waarde aan hecht. Heel bijzonder is dat we een energieneutraal gebouw kunnen realiseren zonder dat hier een WKO-centrale mogelijk is. Een van de innovaties die we toepassen, zijn zonnepanelen die verwerkt zijn in de gevels van de nieuwbouw. Het is bij dit soort gevoelige locaties - in dit geval gelegen in het Maastrichtse stadsdeel Wyck - dat 3W ook veel aandacht besteedt aan participatie en communicatie. Met projecten als deze kom je dicht bij de mensen in het gebied en voegen we een nieuwe inrichting toe. Het is goed voor het plan en het maatschappelijk draagvlak om de omgeving daar in een vroege fase bij te betrekken.’

#### **Onderscheidende concepten**

Jaco Meuwissen sluit zijn overzicht van 3W-anno nu af met een compliment voor de organisatie. ‘Het enthousiasme en de passie zijn geweldig om mee te maken. Zowel hier in Maastricht als in Amsterdam - waar we steeds meer projecten realiseren - wordt er echt vanuit onderscheidende concepten gedacht. Onze eigen studio is daar mede ook een drijvende kracht in. 3W heeft sterke inhoudelijke medewerkers die ook veelal lang bij ons in dienst blijven. Met elkaar zorgen we voor een uitstekende werksfeer, ik ben daar geweldig trots op. Het is de basis waarmee we het duurzaam ontwikkelen van de stad vorm en inhoud geven en plekken maken waar mensen gelukkig worden en graag zijn.’