



# Wij hebben lef en een flexibele visie

Visie, durf en creativiteit kenmerken de werkwijze van Blue-house projectontwikkeling. Mitchell van der Meer en Carluccio Witstok richtten het bedrijf op tijdens de financiële crisis. Wat klein begon, groeide uit tot een middelgrote risicodragende ontwikkelaar. 'Wij zijn flexibel en passen ons aan de vraag en omstandigheden van de markt aan.'

Mitchel van der Meer (l) en Carluccio Witstok beide oprichter en eigenaar Blue-house projectontwikkeling

tekst Christine Steenks fotografie Martin Dijkstra **VGvisie WINTERGASTEN WONEN #25/2022**

#25/2022 WONEN **VGvisie WINTERGASTEN**

Voordat de oud-studiegenoten en jeugd vrienden uit Rotterdam Blue-house startten, waren zij al acht jaar actief in de vastgoedsector. Carluccio Witstok bij een bouwende ontwikkelaar en Mitchell van der Meer bij een private belegger. Met die combinatie van ervaringen vulden zij elkaar goed aan, toen ze in 2014 begonnen met Blue-house. De start in crisistijd maakt hen van begin af aan creatief en flexibel. ‘We hadden geen startkapitaal dus moesten slim ondernemen.’

In de loop van de jaren is de focus een aantal keren verlegd; van particuliere woningverbouw naar transformatie en van daaruit naar gebouw- en gebiedsontwikkeling. Inmiddels is Blue-house een risicodragende ontwikkelaar die onder andere een positie verwierf op het Rotterdamse Brainpark 1, waar een kantoorgebied wordt getransformeerd tot een wijk met meer dan 2.500 woningen. ‘Wij denken het liefst al mee voordat de ideeën over een gebied gevormd zijn.’

### Gat in de markt

Van der Meer en Witstok wilden altijd al ‘heel graag ondernemen’ en zagen juist in de moeizame financiële crisisjaren een gat in de markt voor de moeilijk verkoopbare woningen. ‘Dat waren meestal kluswoningen’, vertelt Witstok. ‘Voor incurante en verouderde woningen schreven wij een verbouwplan of ‘koperscontractmap’. Hierin beschreven en tekenden wij de woning in bestaande en nieuwe situatie vanaf de fundering tot aan de details in de afbouw. Dit ‘Bluehouse Turn-key concept’ voerden wij uit in opdracht van de eigenaar en voor de uiteindelijke koper. De kracht zat vooral in het feit dat de kosten van de verbouwing honderd procent meegefinancierd konden worden. Na enige tijd werd het ingehaald door de tijd. De markt trok aan en ook voor verouderde woningen stonden mensen in de rij. Zo verloor het concept zijn kracht en werd het tijd om het grootser aan te pakken.’

### ‘Volwassen’

De tijd was rijp voor een volgende stap. Dankzij een groot netwerk in het vastgoed, komen Witstok en Van der Meer op het spoor van een wat groter pand aan de Nieuwe Crooswijkseweg in Rotterdam. Daar zouden vier appartementen in kunnen komen. Witstok: ‘We dachten: transformeren is net

verbouwen, maar dan groter. Dat was een misvatting. Vooral als het gaat om vergunningen en aansluiting vinden op het bestaande gebouw is het veel ingewikkelder. Maar al was het even wennen, toen we eenmaal van het transformeren geproefd hadden, smaakte dat naar meer.’

In de geschiedenis van Blue-house vloeien de verschillende levensfasen natuurlijk in elkaar over. Na drie jaar transformeren, zien Witstok en Van der Meer een gebouw van vijf bouwlagen op een locatie met veel nieuwbouwpotentie. Het leende zich daarom eerder voor sloop en nieuwbouw dan voor transformatie. ‘Bij nieuwbouw zouden we een veel efficiënter en toekomstbestendig gebouw terug kunnen zetten. We voelden: dit is het moment om ‘volwassen’ te worden. Allebei ambieerden we om binnenstedelijke hoogbouw te ontwikkelen. Die kans grepen we nu aan.’

### Samenwerking

Met strengere bouweisen, een langere procestijd en hogere investeringskosten, nam de complexiteit van het werk behoorlijk toe. Maar Witstok en Van der Meer weten hoe ze hun werkwijze snel en flexibel moeten aanpassen aan de nieuwe koers. Ze vinden investeerders en gaan op zoek naar mooie locaties. Daarbij trekken ze graag het initiatief naar zich toe, maar gaan te allen tijde in dialoog met alle stakeholders.

‘Veel partijen willen volledig zelf ontwikkelen. Wij zitten sportief in de wedstrijd en zoeken vooral de samenwerking. Op een manier dat iedereen er beter van wordt. Alleen gaat het sneller, maar samen kom je verder. Hierdoor krijg je een beter integraal plan. Juist omdat wij meebewegen met de kansen die er zijn, en openstaan voor de wensen van andere betrokkenen, werken wij prettig samen met verschillende partijen. Daardoor hebben we veel projecten in ontwikkeling.’

### Lef

Met een omvangrijk project aan het Rotterdamse Zuidplein toont Blue-house hoe het kansen ziet op plekken waar die niet direct zichtbaar zijn. Witstok: ‘Wij durven in een gebied te duiken waarvan vooraf niet duidelijk is hoe het zich zal ontwikkelen. Wanneer je dat risico aan de voorkant naar je toetrekt, kun je het meer naar je eigen hand zetten.

# ‘Meedenken voordat de ideeën over een gebied gevormd zijn’



<b>Naam:</b> Mitchell van der Meer	duiken. Ik heb in 2020 mijn Padi gehaald en zou graag meer de pure rust van het duiken willen ervaren	zorgt voor de nodige uitdagingen	humor, ook als het even minder gaat	<b>Nooit meer doen:</b> Niet opletten bij een te lage deurpost	troon verstoten door Joshua; WK voetbal 2010: ‘De teen van Casillas’
<b>Bedrijf:</b> Bluehouse	de pure rust van het duiken willen ervaren	<b>De belangrijkste geopolitieke ontwikkeling:</b> Oorlog	<b>Belangrijkste persoon/personen:</b> Iedereen die me lief is. Al krijg ik toch altijd een bijzonder gevoel als ik aan mijn Finse oma terugdenk. Klein, tonnetje rond en een grappig accent; de ideale mix om de perfecte oma te zijn	<b>Vrije tijd:</b> Rennen, boksen, lezen, goede bruine rum en veel fijne visite over de vloer	<b>Songs:</b> Niet te doen met zoveel goede muziek; maar Sublime FM staat meestal aan in de auto
<b>Werkt als:</b> Ontwikkelaar	<b>De stand van het land:</b> Beetje cliché maar we mogen wat liever zijn voor elkaar. Verder hoop ik dat de politiek weer grip krijgt op een aantal belangrijke uitdagingen zodat er weer vertrouwen komt. Op de huidige poppenkast zit niemand te wachten	<b>Uitkijken naar:</b> Het enthousiasme van mijn hondje bij thuiskomst	<b>Weggeven:</b> Geeft een fijn gevoel	<b>LJSTJES 2022</b> Omarm de chaos (Jan Rotmans); Elon Musk (Ashlee Vance); Een nieuwe aarde (Eckhart Tolle)	<b>Favoriete vakantieplekken:</b> Mediterraan, New York en Scandinavië
<b>Vooral bezig met:</b> Het ontwikkelapparaat in beweging houden	wee grip krijgt op een aantal belangrijke uitdagingen zodat er weer vertrouwen komt. Op de huidige poppenkast zit niemand te wachten	<b>Zorgen voor/over:</b> Het behalen van de klimaatdoelen. In z’n algemeenheid trappen mensen op de rem bij een mogelijke verandering. Wie durven de nieuwe realiteit te omarmen?	<b>Aanvaarden:</b> Dat er steeds meer grijze haren bijkomen	<b>Omarm de chaos (Jan Rotmans); Elon Musk (Ashlee Vance); Een nieuwe aarde (Eckhart Tolle)</b>	<b>TERUGBLIK 2022</b> Welk cijfer geef je 2022: Een 7 in oktober, maar hopelijk een 9 in december
<b>Wil bereiken:</b> Gezond zijn met een glimlach	De belangrijkste economische ontwikkeling: Oorlog, Coronacrisis en Brexit. Voornamelijk de grondstofprijzen die naar een ongekende hoogte zijn gestegen	<b>Niet vergeten:</b> Dat er slechts 75 jaar geleden een wereldoorlog gaande was	<b>Veranderen:</b> Ongelijkheid	<b>Verdienen:</b> Te veranderen	<b>Mooiste moment:</b> Moet nog komen
<b>Over tien jaar:</b> Nog steeds gezond zijn met een glimlach		<b>Onmisbaar:</b> Een gezonde dosis	<b>Goede voornemens:</b> Verdiepen in circulair bouwen	<b>Verdienen:</b> Na 12 jaar kampioen zijn werd Klitschko deze avond van zijn	
<b>Het kantoomoment van de dag:</b> Binnenkomst, we mogen weer creatief aan de slag					
<b>Leukste collega:</b> Jazzy (Franse Bulldog)					
<b>Buiten de deur naar:</b> Een mooie plek om te					



**‘Elk project heeft zijn charmes en uitdagingen’**

Carluccio Witstok

## **‘Leukste aan dit vak: je maakt van niets iets’**

Wij denken graag in een vroeg stadium creatief met de gemeente en andere belangrijke stakeholders mee over welke richting het met een gebied op moet. Dat is het leukste aan dit vak: je maakt van ‘niets’ in het heden ‘iets van waarde’ in de toekomst. Dat vereist lef, maar creëert mogelijkheden. Neem ons project aan het Zuidplein. Wij hebben daar vroegtijdig meegedacht over de invulling van het gebied en realiseren er nu op 56.000 m<sup>2</sup> meer dan vijfhonderd woningen met een commerciële plint voor retail, horeca en kantoren. Een mixed-use gebouw dat ook bewoners uit de wijk bedient. Door kwaliteit neer te zetten, krijgt het hele gebied meer aantrekkingskracht en wordt het de motor voor verdere ontwikkeling.’

### **Contact**

De lange aanlooptijd van projecten blijft een spanningsveld. ‘We moeten op de troepen vooruit lopen en inschatten waar we over een jaar of zeven als samenleving staan. Moeilijk. Het vraagt om een duidelijke visie. In de samenwerking met gemeenten vormt zich langzaam een beeld. Bij ons staat sociale cohesie centraal. We gunnen iedere bewoner en gebruiker een prettige plek in het gebouw en willen interactie en contact stimuleren tussen verschillende gebruikers van een pand. Er moeten gemeenschappelijke plekken zijn waar je op een laagdrempelige manier mensen tegenkomt. Dat voorkomt eenzaamheid en zorgt voor sociale controle. Door functies toe te voegen waar mensen de hele dag gebruik van kunnen maken - horeca, sportfaciliteiten, gemeenschappelijke ontmoetingsruimten - stimuleer je levendigheid en menselijk contact.’

### **Duidelijkheid**

In het nauwelijks tienjarige bestaan van Blue-house heeft het bedrijf in economisch wisselende omstandigheden rendabel kunnen opereren. Dat is niet in het minst te danken aan de mentaliteit van Witstok en Van der Meer, die nieuwe kansen aangrijpen ‘met Rotterdamse durf en visie’. Ook nu opnieuw onzekere tijden zijn aangebroken, houden zij het hoofd koel. ‘De wereldwijde energiecrisis en het grondstoffentekort zullen uiteindelijk wel weer

recht trekken. Dan ontstaat meer stabiliteit en zal de markt zich herstellen. De vraag is wel: wat wordt de nieuwe standaard? Daar is nu weinig over te zeggen. Daarom kiezen wij ervoor te anticiperen en een bepaalde mate van flexibiliteit in een ontwerp of concept in te bouwen.’

### **Ingehaald**

‘Binnen de wet- en regelgeving is nogal wat gaande. Hoe de situatie over drie jaar zal zijn, is onduidelijk. Maar als ontwikkelaar moet je jaren vooruit kijken. Daarbij word je vaak ingehaald door de tijd. De reguliere doorlooptijd van het proces moet daarom echt korter. Dat kan als alle partijen ervoor gaan. Rotterdam bewijst het met de ontwikkeling van Brainpark 1, een risicovol traject, waar wij in drie jaar tijd een mixed use gebouw realiseren. Het wordt de kartrekker voor het gebied. Daar zijn we trots op!’

### **Dialogo**

Trots is Witstok evengoed op de kleinere transformaties die Blue-house ook nog altijd realiseert. ‘Elk project heeft zijn charmes en uitdagingen. De kleinere hebben een snellere doorlooptijd en zorgen daarmee voor continuïteit. Ook geeft het spreiding in de risico’s.’ De leiding van Blue-house is uitsluitend in handen van de oorspronkelijke oprichters. ‘We werken samen met vaste vastgoedpartners zoals architectenbureaus en andere ontwikkelaars. Zo kunnen we snel op- en afschalen. Bijkomend voordeel is de kennis die deze flexibele medewerkers ook elders opdoen. Dat houdt hen en ons scherp.’

### **Luisterend oor**

‘We zullen de komende jaren de risico’s kritisch en goed onderbouwd moeten meenemen in nieuwe plannen. Het wordt moeilijker, maar het blijft mogelijk om rendabel te ontwikkelen. Ik hoop dat minister Hugo de Jonge ruimte blijft bieden voor de dialoog. Hij doet er goed aan in gesprek te gaan met bijvoorbeeld ontwikkelaars. Door met een luisterend oor de dialoog aan te gaan, bereik je meer. Als geen ander weten wij wat er speelt. Alleen met elkaar kunnen we de problemen op de woningmarkt oplossen.’