

MET KWALITEIT BOUWEN AAN DE MONUMENTEN VAN DE TOEKOMST

Als ondernemer in vastgoed is Kroonenberg Groep bekend om hun portefeuille op het gebied van retail, kantoren en woningen. Door de veranderende markt is op het gebied van wonen de afgelopen jaren een extra (nieuw)bouw slag gemaakt. Een mijlpaal in die beweging is het net opgeleverde complex Q Residences, met de iconische woontoren Quartz als absolute blikvanger. Olaf Nieuwenhuis, Directeur Projectontwikkeling bij Kroonenberg Groep licht vanuit een penthouse op de 22e verdieping strategie en visie toe. 'Wij zijn heel hands on met een grote betrokkenheid bij ons vastgoed.'

Het beheerderskantoor kan zich in inrichting en afwerking meten met de eerste de beste boardroom, en dit is nog maar het begin van de rondleiding. Alles wat in Quartz is toegepast, van de balkons tot de nummerplaatjes van de appartementen, is niet alleen speciaal ontworpen maar bovendien vooraf 'gemoekt' en uitgebreid getest. Ook het serviceniveau is met onder meer een 24-uurs receptie uitzonderlijk hoog. Maar niet alleen vanwege de bijzondere

architectuur, een ontwerp van Studio Gang uit Chicago, en de top of the bill inrichting van de appartementen, is dit voor Kroonenberg Groep een bijzondere ontwikkeling binnen het bedrijf. Olaf Nieuwenhuis: 'Q Residences in Buitenveldert is een bijzondere toevoeging aan onze portefeuille woningen. Dit is verreweg de grootste woningbouw die we tot nu toe gerealiseerd hebben en de eerste grootschalige nieuwbouw.'

Eigen huis

Kroonenberg Groep is altijd in beweging, ook met andere woon- en mixed use-projecten Olaf: 'Wij ontwikkelen vanuit onze portefeuille voor de portefeuille. Bij wonen gaat het tegenwoordig veelal om de transformatie van de verdiepingen van winkels en kantoren.' Zelf werkt Olaf al bijna 18 jaar bij de vastgoedondernemer, en hij is niet de enige met een lange staat van dienst. 'We hebben

een lean en mean team van circa 55 mensen en doen zelf het gehele beheer van de portefeuille. Dus van het technisch beheer, zeg maar de lekkende kraan tot verbouwingen, tot het commercieel beheer met aankoop, verkoop en verhuur. Maar ook de projectontwikkeling, het financieel beheer en de marketing hebben we allemaal zelf in huis. We kruipen met de teams dicht tegen elkaar aan en hebben een grote betrokkenheid bij ons vastgoed. Dat verwachten we van de medewerkers en maakt ons werk ook leuk, het verhoogt de werkvreugde. Je voelt je Kroonenberger, verantwoordelijk.'

Hoe zou je de cultuur in het bedrijf omschrijven?

'Heel hands on en dicht op het vastgoed. Bij ons is iedereen direct aanspreekbaar, de organisatie is heel plat, er is geen politiek, weinig hiërarchie. Oftewel een open en directe cultuur. Er kan ook heel veel. Als je ideeën voorlegt, weet je snel waar je aan toe bent, het is heel kort. We behandelen ons vastgoed alsof het je eigen huis is. Als je ergens langs loopt en je ziet wat, maak je even een foto en vraag je een collega of het al is opgepakt. Wij hechten er dan ook waarde aan dat onze collega's zo veel mogelijk vanuit kantoor werken. Het heeft een toegevoegde waarde, vinden wij, als je elkaar zoveel mogelijk ziet en spreekt. Je betreft elkaar bij de projecten, dat kan niet voldoende van achter een scherm. In alle projecten stemmen we tijdig af met alle teams en disciplines, dat maakt ons uniek en dat koesteren we dan ook.'

Is dat ook de reden dat Kroonenberg Groep steeds meer op Amsterdam concentreert?

'Vanuit de Nederlandse portefeuille gezien hebben we 75 procent van ons vastgoed in Amsterdam. Vastgoed is uiteindelijk een heel lokale bezigheid. Je moet het gebied goed kennen, de huurders, de overheid. Op alle vlakken moet je weten wat er speelt, daardoor kun je slimmer schakelen en opereren. De behoefte zien en daarop inspelen. We hebben de afgelopen jaren vastgoed verkocht dat wat verder weg lag van de Randstad om ons meer te kunnen concentreren op Amsterdam.'

Strategische inzet Welke ontwikkelingen in de markt zijn relevant voor jullie vastgoedstrategie?

'De belangrijkste trend voor ons is het uitnemen van overbodige winkelmeters en die ombouwen tot andere functies. Er is in Nederland minder vraag naar winkelmeters. Je ziet dat de aanloopstraten nu al verkleuren naar dienstverlening en naar wonen.'

Zodra bij ons ergens de huur eindigt, kijken wij wat we met de locatie kunnen en moeten doen om meerwaarde te creëren. Soms is dat alleen onderhoud, maar in andere gevallen gaan we over tot herontwikkelen. Zo voorkomen we leegstand en spelen we in op de vraag naar woningen. Wij kijken hierbij ook altijd naar de lange termijn en het rendement. Tevens houden we het gebied levendig. Wij kijken naar een gezonde balans tussen vraag en aanbod, ook binnen ons eigen vastgoed.'

Je ziet dus een trend van retail naar wonen en andere functies.

'Het gaat vooral om wonen, soms kantoren of een hotel zoals we bij het Gelderlandplein hebben gedaan. Een aandachtspunt bij winkelpanden in de Kalverstraat of Nieuwendijk voor wonen op de verdiepingen is de ontsluiting. Omdat we op veel locaties meerdere panden hebben kunnen we dat vaak wel realiseren, met een ontsluiting vanuit het naastgelegen object of aan een steeg bijvoorbeeld.'

Zijn dat projecten die ook commercieel uit kunnen?

'We maken de rekensom wat het rendement is van een herontwikkeling op de korte, maar vooral ook op de lange termijn. Neem het voorbeeld van Metropool Almere, waar we aan weerszijden van het station in Almere Centrum twee kantoorgebouwen hebben herontwikkeld naar 67 huurappartementen. Voor ons is dit belangrijk omdat we in het gebied en in het bijzonder aan het Stationsplein veel



Q Residences Amsterdam



'WE BEHANDELEN ONS VASTGOED ALSOF HET JE EIGEN HUIS IS'



Metropool Almere

‘HET MENGEN VAN FUNCTIES IN EEN GEBIED IS VOOR ONS ECHT EEN STRATEGISCHE INZET’

commercieel vastgoed hebben. Leegstand is verloederend. Door het maken van nieuwe woningen voegen we kwaliteit toe, levendigheid en koopkracht. We maken slagen omdat we de eigenaar zijn van een groot deel van het vastgoed, waardoor we een investering kunnen doen die het gebied beter maakt. Het mengen van functies in een gebied is voor ons echt een strategische inzet om meer kwaliteit te realiseren.’

Optimaliseren

Als eigenaar kijk je ook met een andere blik naar je vastgoed.

‘Wij denken in eerste instantie vanuit de kwaliteit van het product. Wij gaan het zelf beheren en denken in de planvormingsfase ook al na over de situatie als na tien jaar een huurder weer weg is. Dan kiezen we liever nu voor kwaliteit en hoeven we er straks weinig aan te doen. De basis is goed, dat is de luxe die we hebben, maar ook de visie. We denken in alles over flexibiliteit. Hoe gaan we het over 20 jaar verhuren? Hoe houden we het schoon? We bespreken vooraf alle details, vanuit de gedachte

dat we een gebouw maken waar we op lange termijn plezier van hebben. Dat nadenken over het langetermijngebruik zit echt in onze ontwikkelingen.’

Het woongebouw waar we nu zitten, Q Residences, is wel echt een toevoeging aan de portefeuille. Wat maakt dit project zo bijzonder?

‘Er stond hier een oud bedrijfsgebouw dat we hebben aangekocht en gesloopt. Het complex bestaat uit twee woongebouwen, gebouwd op een parkeergarage. De toren Quartz met 168 appartementen, en het lagere alter-ego Qube met 80 woningen. Het project bestaat in totaal uit 40 procent middenhuur en de rest vrije sector appartementen. Tussen de gebouwen is een openbaar plaza gerealiseerd, wat het geheel echt bijzonder maakt in de stedenbouwkundige setting van Buitenveldert. Mensen kunnen via het plaza naar het park of de bushalte van de Gelderlandpleinlijn lopen. En uiteraard het hoogte-accent en de markante architectuur maken dit echt speciaal op deze plek. Het complex is nu al nagenoeg geheel verhuurd.’



‘NADENKEN OVER DE LANGE TERMIJN ZIT ECHT IN ONZE ONTWIKKELGENEN’

Toekomst

Hoe neem je duurzaamheid mee in de projecten?

‘Voor ons is duurzaamheid vooral het neerzetten van gebouwen met een hoge kwaliteit waarbij is nagedacht over lange termijn verhuurbaarheid. Dat is de belangrijkste slag in duurzaamheid. Je kan wel een gebouw neerzetten waarbij al het materiaal herbruikbaar is, maar als de kwaliteit laag is moet je het misschien wel zes keer uit elkaar halen en transporteren, terwijl een kwalitatief goed gebouw er misschien wel 120 jaar staat. Hoe duurzaam is die herbruikbaarheid dan? Wij kijken altijd vooruit hoe we het in delen kunnen verhuren zonder het gebouw te moeten veranderen. Bijvoorbeeld met een grotere verdiepingshoogte in de plint, zodat die over de jaren meerdere functies kan faciliteren. Met zo’n goede bouwkundige basis bouw je daadwerkelijk aan de monumenten van de toekomst.’

OLAF NIEUWENHUIS
Directeur
Projectontwikkeling
Kroonenberg Groep

Welke levenslessen heb je geleerd en van wie? Wees goed voor jouw omgeving
Wat wil jij mensen mee geven?

Met kleine zaken kan je een groot verschil maken

Welke waarden wil je uitstralen?

Integriteit, betrokkenheid, benaderbaarheid

Wat maakt jou nieuwsgierig?

Zaken die ik niet begrijp

Waar kom jij 's ochtends

je bed voor uit? Hardlopen met de hond in het bos
Wat is je diepste drijfveer?

De (gebouwde) omgeving een beetje mooier maken
Wat wil jij bijdragen?

Mijn omgeving net een beetje beter achterlaten dan ik het aantrof

Waar spreek je af met vrienden en waarom?

Bos of heide voor een wandeling en daarna terrasje voor rust en gesprek

Waar kom je tot rust? In de natuur

Wat is je favoriete uitwaai-plek?

Strand