

HOOGVLIET BEHEER: PARIS PROOF, CIRCULAIR EN MET POSITIEVE IMPACT

In een voormalige watertoren die recent is uitgebreid met een volledig circulair en duurzaam Paviljoen zit Hoogvliet Beheer: een ontwikkelende vastgoedbelegger en onderdeel uitmakend van familiebedrijf Hoogvliet-Groep. De focus ligt met name op de eerste levensbehoeften zoals supermarkten en woningen. Maar ook winkels, parkeergarages en kantoren zijn onderdeel van de omvangrijke portefeuille. De aanpak? Die is Paris Proof, circulair en moet een positieve impact hebben. 'Een duurzame mindset is de basis voor de positieve impact die wij als Hoogvliet Beheer hebben op de wereld waarin we leven.'



In 1976 ontstond Hoogvliet Beheer vanuit het supermarktbedrijf. Vandaag de dag staat deze organisatie te boek als belegger, ontwikkelaar én exploitant van vastgoedprojecten. De gemene deler? Die zit hem in de focus op de eerste levensbehoeften, zegt directeur Riny Kouwer. ‘Supermarkten, maar ook woningen voorzien in die eerste levensbehoeften. Daarom richten wij ons binnen onze portefeuille en onze projecten steeds vaker op een combinatie van die twee: wonen én winkelen. Dat doen we duurzaam, volgens drie doelstellingen: Paris Proof, circulair en met een positieve impact.’

Hoogvliet Beheer wil impact maken op mens en maatschappij. Waarom stellen jullie juist die visie centraal?

Kouwer: ‘Hoogvliet is een familiebedrijf waarbinnen de klant (in de breedste zin van het woord) altijd op één staat. Door onze klant én onze omgeving centraal te stellen, kunnen we met ons vastgoed en onze supermarkten van toegevoegde waarde zijn voor iedere wijk en buurt. Zo moet een supermarkt qua locatie en schaal in de omgeving passen. Het is dan ook logisch dat de omgeving mee mag denken in het totstandkomingstraject. Na opening dient zo’n locatie dan als een aantrekkelijke fysieke ontmoetingsplek. Daarmee creëer je verbinding in wijken en buurten. Maar ook met het toevoegen van woningen focussen we ons juist op de

lokale behoeften. Ook dat is duurzaamheid. Het is meer dan alleen energieneutraal en circulair bouwen. Juist het totale plaatje zorgt voor de echte impact.’

Ergieneutraal, circulair en met een positieve impact bouwen. Hoe maken jullie dat waar?

Vastgoedacquisiteur en projectontwikkelaar Rowena van Zanten: ‘De energie die gebruikt wordt in onze panden dient zoveel mogelijk hernieuwbaar te zijn én waar mogelijk lokaal te worden opgewekt. Daarnaast streven we naar zoveel mogelijk hergebruik van (biobased) grondstoffen en een sluitende materiaalketen. Een wereld zonder afval. In de toekomst heeft Hoogvliet Beheer dan ook de ambitie om haar gebruikers volledig zelfvoorzienend te laten zijn. Als duurzame hub in de omgeving hebben zij bij ons de mogelijkheid hun auto of tweewieler met eigen zonnestroom op te laden. Daarnaast willen wij als organisatie zoveel mogelijk flexibel en circulair bouwen. Daarom motiveren wij onszelf, leveranciers, huurders en partners zoveel mogelijk zero-waste te ondernemen en zoveel mogelijk materialen, onderdelen en installaties in bouw, beheer en onderhoud te hergebruiken of te recyclen. Om een positieve impact te maken op de omgeving realiseren we gebouwen die opgaan in de omgeving. Zo is er in het ontwerp veel aandacht voor natuurlijke daglichttoetreding, biodiversiteit,

Impressie winkelcentrum de Ridderhof Alphen ad Rijn



V.l.n.r. Roderik van Enckevort, Rowena van Zanten, Riny Kouwer en Wesly Smit

‘OM EEN POSITIEVE ‘BOOST’ TE MAKEN OP DE OMGEVING REALISEREN WE GEBOUWEN DIE NATUURLIJK OPGAAN IN DEZE OMGEVING’

Deze nieuwe manier van werken, komt heel mooi samen in jullie energieneutrale en circulaire kantoor.

Kouwer: ‘Wat bijna niemand weet, is dat onze supermarkten al bijna tien jaar gasloos zijn. Maar we willen meer doen. Voor het milieu en de volgende generatie. Daarom wilden we in de nieuwbouw bij ons kantoor al onze ambities samen laten komen. We maakten een ontwerp dat natuurlijk opgaat in de omgeving, maar ook energieneutraal en circulair is. Ieder detail trokken we, haast in het extreme, door als vertaling van onze ambities. Daarmee laten wij onze partners en klanten zien wat er zoal mogelijk is.’

klimaatadaptatie en groen. En maken we waar mogelijk gebruik van natuurlijke bouwmaterialen, groene daken en gevels.’

Welke rol speelt ESG in dat ideaalplaatje?

Vastgoedacquisiteur en projectontwikkelaar Roderik van Enckevort: ‘Met onze projecten en gebouwen kunnen wij een positieve impact hebben op mens, milieu en maatschappij. Om dit te realiseren streven wij naar een duurzame vastgoedportefeuille, bieden we eerlijk werk en realiseren we sociale- en economische groei. Het gaat er om al deze onderdelen in onze strategie en dagelijkse activiteiten te verankeren. Borging van de ESG-factoren zowel in de strategie, sturing als realisatie vraagt om heldere keuzes die leiden tot een positieve organisatieverandering met impact en resultaat. Als familiebedrijf vinden we dit zeer relevant.’

Onlangs tekenden jullie een contract voor een renovatie van een winkelcentrum in Alphen aan de Rijn. Een winkelgebied met een vervelende historie. Hoe blazen jullie dit nieuw leven in?

Vastgoedacquisiteur en projectontwikkelaar Wesly Smit: ‘We hebben het hier over een bijzondere samenwerking, waarbinnen we te maken hebben met zittende huurders en een VVE die bij aanvang van de planvorming circa 35 eigenaren kende. Zowel wij als de VVE verzorgen hier een deel van de renovatie. Ons deel is slechts tien jaar oud, maar



Scheveningen Badhuisstraat

het bestaande deel een stuk ouder. Aan het centrum kleefde bovendien een vervelende historie. Ruim tien jaar geleden vond hier een dodelijke schietpartij plaats. Dat heeft het winkelcentrum uiteraard geen goed gedaan. Er is veel leegstand en achterstallig onderhoud. Met de verbouwing gaan we voor een volledig gerenoveerd winkelcentrum, dat voldoet aan de eisen van deze tijd. Na renovatie staat er een winkelcentrum dat uitnodigt en waar de wijk weer trots op kan zijn. Dat geeft een 'boost' aan de hele wijk en dit is ook de positieve impact die we altijd nastreven'

Steeds vaker combineren jullie winkelen met wonen, welke uitdagingen, maar ook kansen, zie je op dit vlak?

Van Zanten: 'Door de hoge rente, de fors gestegen bouwrijzen en ingrijpende overheidsmaatregelen, komen veel projecten stil te liggen. Dat is zorgelijk, want er is een enorme behoefte aan woningen. Uiteindelijk ontstaat er ongetwijfeld weer een nieuw evenwicht, want dat gebeurt altijd. Wij zetten in op gebouwen waar de markt behoefte aan heeft. En dat verschilt per locatie. Daarom kijken we heel lokaal, het liefst

in samenwerking met partijen uit de omgeving: waar is hier écht behoefte aan? Dat proberen wij te realiseren. Dit gaat dus niet alleen om hoog segment en winstmaximalisatie, maar juist ook om een passend aanbod en betaalbare woningen voor groepen die daar het hardst om vragen.'

Daarop inspeland leverden jullie onlangs in Vlaardingen een supermarkt met daarboven 39 sociale huurwoningen op, hoe kreeg dat vorm?

Van Enckevort: 'Hier stond een verouderde supermarkt met daarboven drie ongebruikte verdiepingen. Wij realiseerden een grote nieuwe winkel, met daaronder een parkeergarage met honderd parkeerplaatsen en daarboven 39 energiezuinige sociale huurwoningen met een eigen parkeervoorziening. Tijdens de nieuwbouw van de supermarkt, realiseerden wij een tijdelijke winkel aan de overkant van de straat. Zo kon men toch gewoon de dagelijkse boodschappen in de buurt blijven doen. Over de uitstraling van het pand brainstormden we gezamenlijk met de buurtbewoners. Het eerste ontwerp van de architect gaf weerstand. De omwonenden wilden liever wat meer van de historie



V.l.n.r. Riny Kouwer, Roderik van Enckevort, Rowena van Zanten en Wesley Smit

'POSITIEVE IMPACT MAKEN DOE JE NIET ALLEEN, DAT DOE JE SAMEN'

van de plek terugzien in het ontwerp. Uiteindelijk maakten wij, met zowel de omwonenden als de architect, een nieuw plan. Dat werd door iedereen met enthousiasme ontvangen.'

In Scheveningen combineerden jullie een supermarkt met 66 zorgwoningen, ook een interessante combinatie.

Smit: 'Hier werkten wij samen met Limor, de Landelijke Instelling voor Maatschappelijke Ondersteuning en Rehabilitatie. Deze stichting is er voor mensen die om welke reden dan ook in de problemen zijn geraakt en nergens anders terecht kunnen. Limor wenste 66 nieuwe zorgappartementen en wij wilden graag een supermarkt in Scheveningen. Daar stond een oud postkantoor met distributiehuis: de ideale plek voor een nieuwe bestemming. Helaas zorgde dit plan voor wat weerstand in de omgeving. De omwonenden waren wat angstig: '66 zorgwoningen? Trekt dat geen problemen aan?'. Er was dus wat missiewerk nodig om ervoor te zorgen dat dit plan breed gedragen

werd. Op een zaterdag namen wij de bezorgde omwonenden mee naar een andere locatie van de zorginstelling. Daar zagen zij wat voor goed werk er gedaan werd. En daarmee was de lucht geklaard.'

Voor de komende jaren liggen er behoorlijke ambities, zo zijn jullie onder meer op zoek naar nieuwe locaties én nieuwe partnerships.

Kouwer: 'Wij willen tenminste vier tot zes nieuwe supermarkten per jaar openen en zijn hiervoor hard op zoek naar nieuwe locaties. Dit kunnen locaties zijn met een detailhandelsbestemming, locaties die herontwikkeld kunnen worden of locaties waarop wij met partners aan de slag gaan. Zo bouwen we in Amersfoort bijvoorbeeld samen met woningcorporatie De Alliantie een supermarkt met daarboven 60 huurwoningen. Wij zien veel markt voor dit soort projecten, omdat je door samen te werken, verder komt. Een positieve impact maken doe je immers niet alleen. Dat doe je samen.'