

HEIJMANS & CO: SAMENWERKEN AAN STADSWIJKEN

Integraal en coöperatief en met de nadruk op welzijn van mens en natuur. Dat zijn de uitgangspunten van de onderscheidende werkwijze van **Heijmans Vastgoed**, dat het ontwikkelen van veerkrachtige stadswijken als missie heeft. Dat alles valt of staat met een constructieve en intensieve samenwerking, blijkt uit de recente publicatie 'Heijmans & CO' én in Den Haag Zuidwest. In de buurten Dreven, Gaarden en Zichten voegt Heijmans Vastgoed volgens **Esther Fleers** (directeur) en **Bas Verstijnen** (gebiedsontwikkelaar) de daad bij het woord, in een van de grootste binnenstedelijk gebiedstransformaties van Nederland.

We weten uit ervaring dat stedelijke ontwikkeling een complexe opgave is, valt Fleers met de deur in huis. 'Een veerkrachtige buurt vraagt om een integrale werkwijze. Niet vanuit één vakgebied of thema, maar vanuit veel verschillende disciplines, gericht op kansen en uitdagingen die er spelen in de wijk. Het vergt een palet aan expertises en dus samenwerking tussen veel verschillende mensen en organisaties.'

Heijmans is een ervaren, wendbare gebiedsontwikkelaar, die deze integrale aanpak en samenwerking weet te organiseren. 'En 'Heijmans & Co' staat voor het verhaal van deze verbinding,' aldus Fleers. 'Samen met bewoners, gemeenten, corporaties en andere partners werken we al decennia lang aan veerkrachtige stadswijken. Katendrecht, Kralingen en Nieuw Crooswijk in Rotterdam, Kanaleneiland en Overvecht in Utrecht en Kooiplein in Leiden zijn voorbeelden van integrale gebiedsontwikkelingen waar

Heijmans langdurig bij betrokken is geweest of nog steeds bij betrokken is. Stuk voor stuk zijn het kwetsbare wijken die mede dankzij onze aanpak aantoonbaar veerkrachtiger, leefbaarder, gezonder en duurzamer zijn geworden.'



RODE DRAAD

Binnenstedelijke herstructureringen vormen een rode draad in de carrière van Fleers, die in 2006 bij de toenmalige Heijmans-dochteronderneming Proper-Stok begon. Voor hij in 2019 als gebiedsontwikkelaar bij Heijmans ging werken, was Verstijnen in dienst van achtereenvolgens diverse gemeenten en een grote woningcorporatie al kind aan huis in kwetsbare wijken. 'Dat is nog steeds zo, alleen zit ik nu aan de andere kant van de tafel,' glimlacht hij. 'Bij wijze van spreken dan want, om die vergelijking door te trekken, op welke plek je aan tafel zit maakt in feite niet zoveel uit.' Fleers





Entree, artist impression van Steenzicht

‘BIJZONDER IS DAT DE ENORME VERDICHTING MET MAAR LIEFST 270 PROCENT NIET TEN KOSTE GAAT VAN HET VELE GROEN DAT AL AANWEZIG IS IN DEN HAAG ZUIDWEST’



De Regent, een onderdeel van project Energiekwartier

knikt. ‘Of je nu namens een gemeente, woningcorporatie of gebiedsontwikkelaar je handtekening zet onder een ‘letter of intent’ of een samenwerkingsovereenkomst, het belangrijkste is dat je dezelfde overtuiging hebt en dat je vertrouwen in elkaar hebt.’

Vertrouwen in elkaars toegevoegde waarde en in het feit dat je elkaar vasthoudt als het even moeilijk wordt, voegt ze er aan toe. ‘Het formuleren van gezamenlijk gedragen ambities aan de voorkant vergt van alle partijen enige lenigheid. Lenigheid om buiten je eigen kaders te kijken, lenigheid om elkaar te vinden en lenigheid om deze ambities zo te formuleren dat ze niet in beton gegoten zijn. Daarbij is het noodzakelijk dat er integraal naar zo’n gebied gekeken wordt, waarbij de sociaal maatschappelijke opgave en de ruimtelijk fysieke opgave hand in hand gaan.’

TERUGKEERGARANTIE

‘Uiteindelijk gaat het niet om gebouwen maar om mensen’ staat met koeienletters op een van de eerste pagina’s van ‘Heijmans & CO’, volgens Verstijnen omdat het een van de belangrijkste pijlers van de Heijmans-aanpak is. ‘Ook in Den Haag Zuidwest draait het om de bewoners. Ze zijn sinds 2017 via een continu en intensief participatietraject betrokken



Maquette Dreven Gaarden Zichten

bij de plannen. Dat de bewoners centraal staan blijkt ook uit de terugkeergarantie, die essentieel is voor de sociale cohesie van de wijk. Een van de vier fundamentele waarden die in ‘Heijmans & Co’ zijn geformuleerd is diversiteit. Een veerkrachtige buurt kent een menging van mensen en natuur, beroepen en functies. De belangrijkste uitdaging bij het ontwikkelen van diversiteit in een stadswijk is het voorkomen van verdringing van de huidige bewoners.’

Ook Heijmans heeft daarbij volgens Verstijnen geleerd van het verleden. ‘Enigszins gechargeerd was ‘arm eruit, rijk erin’ voorheen het motto van binnenstedelijke herstructureringen van kwetsbare wijken: het aantal sociale huurwoningen nam

af en er werden vooral middeldure huur- en koopwoningen toegevoegd. Nu vliegen we opgave op een heel andere manier aan en zetten we veel meer in op gemixte, evenwichtige, betaalbare en inclusieve wijken, met een goede balans tussen sociale huur en middeldure huur en koop.’

URGENTIE

Volgens Fleers is de urgentie om iets te doen in Den Haag Zuidwest groot. ‘Sociaaleconomisch glijdt het steeds verder af. Zuidwest is nog armer dan de armste wijken in Den Haag, Amsterdam en Rotterdam. En ook op parameters als veiligheid, gezondheid en sociale cohesie scoort het gebied slecht,’ schetst ze de Ausgangssituation. ‘Dat Den Haag Zuidwest met negentien anders kwetsbare wijken door het Rijk werd geselecteerd voor het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid, geeft aan hoe verontrustend de situatie is. Tegelijk biedt de selectie voor dit programma financiële kansen.’

ONDERNEMENDE CORPORATIE

Omdat de woningen dringend toe aan vernieuwing toe zijn, koos woningcorporatie Staedion voor grootschalige sloop/nieuwbouw. Daartoe ging het opnieuw in zee met Heijmans, waarmee eerder al succesvol was samengewerkt in

het Energiekwartier in Den Haag. Fleers: ‘Het wederzijdse vertrouwen is groot, we weten wat we aan elkaar hebben en wat we kunnen. Ik heb Staedion leren kennen als een zeer ondernemende corporatie, die echt inzet op de woonkwaliteit voor de huurders op de lange termijn. Dan zijn ze bij Heijmans aan het goede adres, want daar zetten wij ook op in.’

FLINKE VERDICHTING

Binnen Den Haag Zuidwest ondergaan de buurten de Dreven, Gaarden en Zichten de komende jaren het eerst een flinke metamorfose. Stedenbouwkundig bureau Palmbout kreeg opdracht om een stedenbouwkundig kader te maken. Dat voorziet onder andere in het slopen van circa 2.000 sociale huurwoningen. Verstijnen: ‘Daar komen er echter 3.000 voor terug. Naast ongeveer 30.000 m² aan voorzieningen, worden er daarnaast nog 2.500 middeldure huur- en koopwoningen gerealiseerd.’ Fleers: ‘Deze flinke verdichting leidt uiteraard tot meer woningen, wat gelet op de huidige wooncrisis fijn is, maar het heeft ook allerlei andere positieve effecten. Denk aan de versnelling van de energietransitie, een mogelijke schaa sprong in het openbaar vervoer en een groter draagvlak voor allerlei voorzieningen. Zoals een VWO, dat nu nog ontbreekt in Den Haag Zuidwest.’

BAS VERSTIJNEN

Gebiedsontwikkelaar Heijmans Vastgoed

VOORAL BEZIG MET:

Binnenstedelijke herstructurering en transformatie

DE STAND VAN HET LAND:

Stedelijke vernieuwing bestaat al even in Nederland met enig succes. Die traditie is er nauwelijks in de landen om ons heen. Maar dat is geen reden om achterover te gaan hangen

BELANGRIJKSTE ECONOMISCHE ONTWIKKELING:

Macro economisch? China!

BELANGRIJKSTE

GEOPOLITIEKE ONTWIKKELING:

De strijd om wie Afrika weet te koloniseren (op een moderne manier dan)

ZORGEN VOOR/OVER:

De woningmarkt op korte termijn NIET VERGETEN:

Er waren nog nooit zoveel woningen per hoofd van de bevolking. De wensen van mensen veranderen; de stenen moeten daarin mee ONMISBAAR:

Een overheid met visie

WELK CIJFER GEEF JE 2023:

Tot nu toe een 6,5. Er lukt best veel, maar het gaat te langzaam

DE BELANGRIJKSTE LES WAS:

Er gebeurt altijd iets wat je niet voorziet

MOOIESTE MOMENT:

De 1^e paal in ons project Dreven

Gaarden Zichten

BESTE ZET:

Ons projectbureau in de wijk MOOIESTE DEAL:

Een integraal warmtenet voor deze 3 buurten

AAN WIE GEËRGERD:

Aan de val van het kabinet

BESTE SPEECH:

Guterres; 'with our foot still on the accelerator'

HET MEEST GELEERD VAN:

Bart Spee

VASTGOEDMAN VAN HET JAAR:

Martin Bosch

VASTGOEDVROUW VAN HET JAAR:

Annemarieke Ettinger van Herk

VAKANTIE:

Italië

WELKE FILM MAAKTE INDRUK:

Naar Oppenheimer met 3 kids.

En dan vooral de 3 kids

BESTE SONG:

How my hart was won, DI-RECT

ZORGWEKKEND:

Trumpisme

WAT IS JE PLAN VOOR 2024:

Onze Heijmans en CO aanpak uitdragen in Noord-Holland

WAT GA JE ANDERS DOEN IN 2024:

Elektrisch rijden

WAAR VERHEUG JE JE OP:

De wintersport vakantie

WAAR GA JE MEER TIJD AAN BESTEDEN:

Aan de prachtige omgeving

waarin ik woon



ESTHER FLEERS

Directeur regio Noordwest Heijmans Vastgoed

ZORGEN OVER:

De huidige marktomstandigheden

NIET VERGETEN:

Af en toe te reflecteren

ONMISBAAR:

Mijn collega's die al het harde werk doen

AANVAARDEN:

Dat het niet altijd gaat zoals ik wil

DURVEN:

Te dromen

GOEDE VOORNEMENS:

Geduld

VRIJE TIJD:

Hockey van mijn kinderen, sporten, uit eten, vriendinnen

WELK CIJFER GEEF JE 2023:

8

DE BELANGRIJKSTE LES WAS:

Alles kan morgen anders zijn

MOOIESTE MOMENT:

Start bouw van 1^e project in Dreven, Gaarden, Zichten

GROOTSTE IRRITATIE:

Grote ego's

TALENT VAN HET JAAR:

Sabra Rahiembaks

TOPSERIE:

Peaky Blinders

LEUKSTE DINER:

Met mijn vriendinnen in Antwerpen voor mijn 45^e verjaardag

BESTE SONG:

Ride, van Lana del Rey

GELUK:

Mijn gezin

AFZIEN:

Gebroken enkel

GROOTSTE ONDEUGD:

Drink elke dag een blikje Redbull

ALLERGEZONDSTE:

3 a 4x per week sporten

WAT IS JE PLAN VOOR 2024:

Onze strategie verder uitdragen en zorgen dat we waarmaken

wat we dit jaar hebben bedacht

WAAR ZIE JE HET MEEST

TEGENOP:

Een nog slechtere markt

WAT IS JE GROOTSTE

UITDAGING:

Nieuwe acquisities en het thema

Welzijn verder laden

WAT GA JE ANDERS DOEN IN

2024:

Meer naar buiten

WAAR ZIE JE HET MEEST

TEGENOP:

Weer een jaar ouder worden

WAAR GA JE MEER TIJD AAN

BESTEDEN:

Mezelf



NIET ALLEEN STENEN STAPELEN

Bijzonder is volgens Fleers dat die enorme verdichting met maar liefst 270 procent niet ten koste gaat van het vele groen dat al aanwezig is in de naoorlogse wijk. 'Dat blijft behouden, maar wordt wel meer bij de woningen betrokken. Want Dreven, Gaarden en Zichten worden niet alleen diverser, veiliger en gezonder, maar ook duurzamer en klimaatadaptiever.'

De uitdaging daarbij, die volgens Verstijnen in 'Heijmans & CO' uitvoerig wordt beschreven, is de koppeling van fysieke en sociaaleconomische en maatschappelijke verbeteringen in de wijk. 'We gaan niet alleen stenen stapelen. Het bouwen van nieuwe, duurzame woningen en het verbeteren van de infrastructuur en het OV zijn belangrijk, maar niet genoeg. Iemand die een nieuw huis krijgt, heeft daardoor

'BEHALVE OVER VEEL SLAGKRACHT, BESCHIKT HEIJMANS VASTGOED OOK OVER EEN HEËL LANGE ADEM'

niet meteen ook een nieuwe baan en is daardoor ook niet in één klap uit de schulden. Een integrale aanpak moet zorgen voor nieuw perspectief voor de bewoners, in de vorm van betere voorzieningen op het gebied van onder andere werkgelegenheid, onderwijs, sport en gezondheidszorg.'

VERBINDENDE ROL

Cruciaal in zulke transformaties van stadswijken is volgens Fleers het verbinden van verschillende belangen en partijen. 'En daar kan Heijmans Vastgoed een belangrijke rol in spelen. Staedion en de gemeente zijn onze belangrijkste partners, maar met z'n drieën, zonder de participatie van alle andere stakeholders, zouden we niet ver komen.' Verstijnen: 'Ons projectbureau zit niet voor niets middenin de wijk. We willen goed bereikbaar zijn, zowel voor de bewoners als voor alle organisaties die in de wijk actief zijn, en ze zo goed mogelijk informeren en zo nauw mogelijk betrekken bij alle plannen.'

HEEL LANGE ADEM

Met het deelproject Steenzicht dat voorziet in de realisatie van 220 woningen, is enkele maanden geleden op feestelijke wijze het startschot gegeven voor de herstructurering van Den Haag Zuidwest. 'De kop is eraf', verzekert Verstijnen. Fleers: 'Reken maar. Dat we al zeven jaar bezig zijn en pas over een jaar of twintig klaar zullen zijn, geeft wel aan dat je een lange adem nodig hebt voor dit soort complexe binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen. Ook dat was voor Staedion een belangrijke reden om voor Heijmans Vastgoed te kiezen. Want behalve over veel slagkracht, als onderdeel van het Heijmans-concern met vier bedrijfsstromen en circa 4.500 medewerkers, beschikken we ook over een héél lange adem.'