VASTGOED JOURNAAL

VanWonen Vastgoedontwikkeling - 'Huis en omgeving zijn cruciaal voor het woongeluk'

12-12-2019 19:15



In bijna drie jaar tijd heeft VanWonen in de grotere steden in het oosten en noorden van ons land honderden duurzame koopwoningen gerealiseerd. Ook worden huurwoningen voor het eigen Woningfonds gebouwd. Algemeen directeur Alfred Bolks is positief over de toekomst. "We kunnen binnen afzienbare tijd doorgroeien naar zo'n duizend woningen per jaar."

''VanWonen wil betekenis geven aan een plek of gebied''

VanWonen is gevestigd in een door Gerrit Rietveld ontworpen kantoorgebouw in Zwolle. Zijn enige kantoorontwerp. Alfred Bolks voelt zich thuis in het monumentale gebouw. "Rietveld geloofde dat gebruikers meer levensvreugde ervaren als een kantoor of woning bij hen past en naadloos aansluit bij de omgeving. Wij denken en ontwikkelen vanuit dat principe; we ontwikkelen graag een thuis."

Bolks komt van gebieds- en vastgoedontwikkelaar AM. "Bij de start - met een groep van 12 collega's afkomstig van AM - heb ik mij voorgenomen onderscheid te maken op inhoud en op kwaliteit. Het gaat er mij om dat we een verhaal hebben; VanWonen wil betekenis geven aan een plek of gebied. Niet alleen het huis, ook de beleving van de omgeving is cruciaal voor het woongeluk. De wensen van onze klanten vormen het vertrekpunt. Een nieuwbouwwoning kopen is niet zomaar iets; het is ook een flinke investering. Dat verplicht

ons om kwaliteit te leveren. Een woning gaat al gauw honderd jaar mee. We moeten dus oog hebben voor levensduur en klimaatverandering. VanWonen ontwikkelt elke woning niet alleen minimaal energieneutraal; wij hebben ook aandacht voor de sociale duurzaamheid.”



Krappe markt

VanWonen is een kleine drie jaar actief in wat hij ‘de andere kant van de Randstad’ noemt. “In de crisistijd hebben veel partijen de focus gelegd op de Randstad. Wij zien elders kansen; in Groningen, Zwolle, Arnhem, Nijmegen, Apeldoorn en Deventer is sprake van een enorme economische activiteit. Sterker: steeds meer mensen verlaten de overvolle Randstad en verhuizen naar die tien tot twaalf steden in het oosten en noorden van ons land. Dat leidt in bijvoorbeeld Groningen tot een krappe woningmarkt.”

"Alleen al in ons eerste jaar
hebben we vijfhonderd
woningen ontwikkeld"

Miranda Venekamp-Brandt, Directeur Marketing Verkoop & Verhuur, vult hem aan. “We zien in ons werkgebied een grote vraag naar nieuwe woningen. Daarbij gaat het om verschillende woningtypes in diverse prijssegmenten. Steeds opnieuw wordt nauwkeurig onderzocht wat op een bepaalde locatie het beste kan

worden gebouwd. Wat verlangt de markt? Wat past stedenbouwkundig bij die plek? Het gaat ons niet alleen om woningbouw, maar ook om het creëren van een inclusieve leefomgeving voor de lange termijn.”



Volgens haar onderscheidt VanWonen zich in de markt. “De conceptontwikkelaars van VanWonenID vormen het creatieve hart van onze organisatie. Zij ontwikkelen concepten voor locaties en projecten. Dat doen we op eigen initiatief, maar ook in samenspraak met de stakeholders. Daarnaast is maximale klantbeleving leidend. We maken gebruik van verschillende markt- en klantconsultaties. Via onder andere inzet van social media komt een groep geïnteresseerden bijeen om specifieke woonwensen te inventariseren. Vervolgens wordt onder meer via klantenpanels onderzocht waar echt behoefte aan bestaat. Daarna ontrolt zich een systeem met een gevoel van maatwerk. De woningverkoop houden we eveneens in eigen hand.” Of zoals Venekamp-Brandt het zegt: “We beginnen met niks. Uiteindelijk komt er een schets en is de klant bij het hele proces betrokken.” Zij verwijst naar het Kraanbolwerk in Zwolle. Kopers mochten binnen een bepaald stramien zelf de woninggrootte bepalen. Vanachter het bureau zou dat nooit zo zijn bedacht. Venekamp-Brandt constateert daarbij nog een ander voordeel. “Door de sessies met de kopers samen ontstaat al ver voor de feitelijke bewoning een buurtgevoel. Dat is uniek.”

VASTGOED JOURNAAL

Vertrouwen

"Het streven is jaarlijks tweehonderd huurwoningen aan het VanWonen Woningfonds toe te voegen"

Bij de start van VanWonen zag de wereld er nog heel anders uit, maar de ontwikkelaar had het vertrouwen dat het herstel van de markt ook naar de kleinere steden zou doorzetten. “Alleen al in ons eerste jaar hebben we vijfhonderd woningen ontwikkeld. De afgelopen twee jaar lag de productie in totaal op zo’n twaalfhonderd woningen”, aldus Bolks. Hij is optimistisch over de komende jaren. “Ook wij zien vertraging ontstaan in de vergunningverlening vanwege de perikelen rondom stikstofdepositie, maar de vergunningen komen weer los. ”

Er zijn de afgelopen periode flink wat nieuwe projecten geacquireerd. Bolks denkt inmiddels aan een groei naar zo’n duizend woningen per jaar. “Tenders verlopen zelden makkelijk. Er zijn veel partijen bij zo’n ontwikkeling betrokken en al die instanties hebben zo hun wensen. Bovendien gaat het vaak om ingewikkelde binnenstedelijke bouwprojecten, maar al met al weten we succes te boeken.” In Groningen heeft hij bovendien te maken met de dringende noodzaak aardbevingsbestendig te bouwen. “Dat vraagt een specifieke expertise. De door de NAM gevraagde oplossing komt niet altijd overeen met de wensen van onze klanten. En niet elke bouwer heeft de daarvoor benodigde kennis in huis, maar uiteindelijk weten we zo’n project wel met elkaar te realiseren.”

Huurwoningen

VanWonen bouwt niet alleen koopwoningen, maar realiseert ook huurwoningen voor het middensegment. Het streven is jaarlijks tweehonderd huurwoningen aan het VanWonen Woningfonds toe te voegen. “Vorig jaar hebben wij een eigen woningfonds gelanceerd. Die huurwoningen willen we graag voor de lange termijn in bezit houden. Gemeenten vragen bij grotere gebiedsontwikkeling ook vaak om een gemengd programma”, aldus Venekamp-Brandt. Ook huurders worden, zo zegt zij, vroegtijdig bij hun toekomstige woonplek betrokken. “Daarin zijn we absoluut onderscheidend”.

VanWonen

VanWonen houdt kantoor in Zwolle en heeft nevenvestigingen in Groningen en Nijmegen. De vastgoedontwikkelaar kent een vaste bezetting van zo’n veertig medewerkers met een grote flexibele schil van medewerkers. Belangrijk is de lokale binding. Projecten worden doorgaans geleid door medewerkers die taal van het gebied spreken en daar ook wonen.

Redactie