

Blauwhoed

Lean and Mean gericht op de consument

Waar andere ontwikkelaars nog druk zijn met de interne (re)organisatie, heeft Blauwhoed haar slag al gemaakt. 'Sinds de zomer van 2009 hebben we een efficiencyslag doorgevoerd, waardoor we als Blauwhoed goed gesteld staan en er volop tijd en aandacht is voor waar het werkelijk om draait: het realiseren van consumentenwensen en het constructief aanpakken van kansen in de huidige markt.' Aan het woord zijn het nieuwe vastgoedgezicht van Blauwhoed, Phillip Smits en Johan de Vries, senior commercieel manager.

'Als Blauwhoed merken we momenteel een licht herstel van de markt,' licht Smits toe. 'Als we naar onze pas in verkoop gebrachte projecten kijken, zien we dat onze projecten in Berkel en Rodenrijs en Nieuwerkerk aan den IJssel binnen 4 maanden voor 100% zijn verkocht, en het Leidse project In den Hoven voor 80%. Dit leidt voor alle projecten tot een start bouw in 2009. Dat lichte herstel is voor ons precies op het goede tijdstip, want de interne organisatie is nu helemaal op orde.' Smits doelt daarbij op de stevige kostenreductie die het afgelopen jaar is doorgevoerd, maar ook op het vertrek van Scief Houben, die sinds 2006 directievoorzitter was van Blauwhoed. 'Per 1 januari 2010 zijn de taken van Scief officieel herverdeeld tussen directeur Algemene en Financiële Zaken, Joost Pieter de Smeth, en mijzelf als directeur Vastgoed,' vertelt Smits die op 1 maart 2008 vanuit AM, in dienst trad bij Blauwhoed als directeur Ontwikkeling & Realisatie en een snelle carrière maakte binnen het bedrijf.

Maar Smits doelt ook op de strategische omslag naar volledig consument- en vraaggericht ontwikkelen, die de afgelopen twee jaar plaatsvond onder leiding van de driekoppige directie: 'De huidige maatschappij vraagt om betrokkenheid met een volledig scala aan verantwoordelijkheden en mogelijkheden. Die veranderende samenleving is onze inspiratiebron; de kennis, de kunde en het empathisch vermogen van de medewerkers zijn de instrumenten om die verandering vorm te geven,' motiveert Smits die de toekomst met een flexibele, efficiënte organisatie positief tegemoet ziet.

'Ondertussen is onze hele organisatie ingericht op vraaggericht ontwikkelen. Zo ontstaat ook een vorm van vastgoedontwikkeling die een motor is voor de ontwikkeling van een wijk of een gebied. Het moet

gecombineerd worden met economische en sociale processen die een meerwaarde creëren. Binnen de integrale ontwikkelprojecten willen we deelprojecten, bijvoorbeeld winkels, woningen of huisvesting voor gezondheidszorg voor onze rekening nemen. Daarbij hanteren we de filosofie dat bouwen meer is dan stenen alleen. Een goed voorbeeld van deze filosofie is het project Stadswerf op Coolhaveneiland in Delfshaven. 'Met deze binnenstedelijke verdichtingsopgave laten we zien moeilijke opgaven in oude stadswijken niet uit de weg te gaan'. Stadswerf is in 2009 gebouwd en op enkele woningen na uitverkocht. Met name de starters op de woningmarkt worden in dit bijzonder fraaie project uitgebreid bediend.

Kralingse Berg en Skill City

'De gemeente Rotterdam heeft in haar Stadsvisie 2030 beschreven hoe Rotterdam een nog aantrekkelijker woonstad met een sterke economie kan worden,' vervolgt Johan de Vries. 'Blauwhoed heeft hier met veel enthousiasme gehoor aan gegeven en 7 innovatieve concepten voor stedelijke vernieuwing geformeerd onder de noemer 'Initiatief Rotterdam'. Van deze 7 concepten heeft Blauwhoed er 2 voorrang gegeven, te weten de Kralingse Berg ofwel de overkapping van de A20 en Skill City. De Vries licht toe: 'Rotterdam heeft een ernstig gebrek aan groen en recreatiemogelijkheden. Daarnaast doet de stad grote moeite om de midden- en hoger opgeleiden aan de stad te binden, maar is beperkt in de logische locaties om dit streven te verwezenlijken. Het project Kralingse Berg gaat uit van een spectaculaire invalshoek om de noordelijke ring van Rotterdam ter plaatse van de A20 en de aanliggende spoorlijn over een grote randlengte te overkluizen. ▶



Phillip Smits (l) en Johan de Vries

[advertentie Rabobank]



Artist Impression van De Kralingse Berg



Delfshaven

► Door de overkluizing wordt het Kralingse Bos en de Kralingse Plas verbonden met de Bergse Voorplas en de Rotte, zodat een stedelijk natuur- en recreatiegebied van ongekeerde omvang, allure en mogelijkheden ontstaat. Daarnaast gaat het concept de uittocht van huishoudens in het midden- en hogere segment tegen door op het nieuwe maaiveld een grote keur aan bijvoorbeeld stedelijke villa's te realiseren in een groene en waterrijke omgeving. We werken met MVRDV, de gemeente Rotterdam, Dura Vermeer, Syntrus Achmea Vastgoed en Eneco om het project verder uit te bouwen. De planning is om begin 2010 de totale propositie wereldkundig te maken.'

Ook bij het tweede initiatief 'Skill City', bewijst Blauwhoed haar kracht als probleemoplosser. 'In het kader van de Stadvisie Rotterdam is Blauwhoed de uitdaging aan gegaan om een economische aanjager

voor de herstructureringsopgave in Rotterdam Zuid te vinden. Cruciaal was dat het beoogde bedrijf arbeidsmarktproblematiek en arbeidsmarktcommunicatie voor VMBO'ers hoog op de agenda heeft staan. Die geschikte partij hebben we gevonden in het bedrijf Hertel in het Botlekgebied. Door Hertel naar het RDM gebied in Rotterdam Zuid (project Stadshavens) te verplaatsen, geeft het een enorme impuls aan de economie en werkgelegenheid in deze regio. Dit biedt een stevige basis voor een verdere ontwikkeling van dit stadsdeel. Daarnaast wordt het probleem van Hertel (een eeuwig tekort aan gekwalificeerd personeel) opgelost door het bedrijf te vestigen in de directe omgeving van de -potentiële- werknemers.' Dit concept is zo succesvol dat Blauwhoed concreet in Den Haag en Amsterdam onderzoekt waar het concept van Skill City kan worden toegepast. □

Amsterdamse Nieuwbouwprijs 2009

Dat Blauwhoed Eurowoningen de klant als geen ander kent, bewijst het feit dat de ontwikkelaar op 29 oktober weer een nieuwe prijs aan de toch al goed gevulde trofeeënkast kon toevoegen, want op die dag won het project Haveneiland Oost Blok 51a de Amsterdamse Nieuwbouwprijs 2009. Het was voor het derde jaar dat Amsterdammers een stem konden uitbrengen op het in hun ogen mooiste woningbouwproject. Daartoe werden alle bewoners van ruim 70 projecten die vorig jaar in Amsterdam zijn opgeleverd, aangeschreven met het verzoek hun woning een rapportcijfer te geven. De Amsterdamse Nieuwbouwprijs is een initiatief van het Ontwikkelingsbedrijf van de Gemeente Amsterdam, de Amsterdamse Federatie voor Woningcorporaties, AT5, Het Parool en Bouwend Nederland.