

RONALD HUIKESHOVEN
DIRECTIEVOORZITTER

VECHT CLUB XL

Hoofd-

ingang

Europeaan 2C →

OP REIS MET DE BOUWMEESTER

HILDE BLANK
DIRECTEUR AM CONCEPTS EN BOUWMEESTER



Drie jaar geleden ging **AM** op avontuur met de aanstelling van de eerste **Bouwmeester: Hilde Blank**. Op 1 januari 2020 zit haar termijn erop. Beide partijen kijken met plezier terug op de samenwerking. ‘Het **Bouwmeesterschap** heeft meer opgeleverd dan we verwachtten. We hebben echt een sprong gemaakt.’

Elk bedrijf kent zijn markante momenten. Het besluit van AM om na de pensionering van de vorige directeur AM Concepts de functie een andere invulling te geven, is zo’n moment. Geïnspireerd door het Rijksbouwmeestermodel wilde AM zijn positie als ontwikkelaar van vernieuwende gebieds- en vastgoedconcepten verder uitbouwen en extra meerwaarde creëren voor gemeenten, beleggers, corporaties en andere samenwerkingspartners. Met

het aantrekken van Hilde Blank als eerste **Bouwmeester** begon de gebiedsontwikkelaar aan een spannende reis. Als directeur AM Concepts stuurde Hilde de ontwerpafdeling aan, in de rol van **Bouwmeester** was ze betrokken bij de ontwikkeling van de interne organisatie en daarnaast had ze een brugfunctie tussen publieke en private partijen. Of, zoals ze zelf zegt: ‘Ik was de buitenboordmotor in het bedrijf.’

GEMOTIVEERD

Met haar benoeming kwamen verschillende lijntjes samen. ‘Ik startte in een periode dat AM zich met meer nadruk dan voorheen concentreerde op het economisch kerngebied; de Randstad en de stedelijke regio’s daarbuiten. Dat betekent dat je vooral bezig bent met binnenstedelijke ontwikkelingen binnen bestaand gebied. Mijn focus daarbij was: samen stad maken. De uitdaging: de rol van ontwikkelaar in dat proces op een meer actieve en kwalitatieve manier invullen.’ Ze was bijzonder gemotiveerd. Als eigenaar van adviesbureau BVR adviseurs zat ze vooral aan de publieke kant van ontwikkelingen. ‘Dat eindigt vaak in vruchtbare vergezichten en ambities. Maar die moeten wel omgezet worden in gebouwen en gebieden. En waar kun je dat beter doen dan bij een ontwikkelaar? Zeker in deze tijd, want door de nieuwe Omgevingswet krijgen

ontwikkende partijen alle kans om het initiatief naar zich toe te trekken. Dankzij mijn brugfunctie had ik bovendien de mogelijkheid om datgene wat ik daarover opstak in de praktijk, te vertalen in voorwaarden richting de overheid, zodat ontwikkelende partijen hun innovatiekracht ook echt in kunnen zetten. Al met al een unieke kans om samen verder te komen.’

THEMA’S LADEN

Ronald Huikeshoven deelt haar enthousiasme. ‘We hebben er in die periode nadrukkelijk voor gekozen om AM te profileren rondom vijf maatschappelijke thema’s: Gedurfde Duurzaamheid, Inclusieve Stad, Healthy Urban Living & Working, Stad- en Gebiedmaker, en Gelukkig Leven. Die thema’s moet je wel ‘laden’ in de organisatie en daar heeft Hilde een belangrijke rol bij gespeeld. Mensen uit alle geledingen binnen AM hebben gezorgd voor verdieping van de thema’s en gekeken wat er nodig is om ze te laten landen in het dagelijks werk en ze op alle vlakken te verankeren in onze projecten. Daardoor hebben we als AM echt een enorme sprong gemaakt.’

Hilde, hoe heb jij de afgelopen drie jaar ervaren?

Hilde: ‘Als een soort ontdekkingsreis. Door mijn werk als adviseur bij een strategisch ontwerp bureau was ik vooral bekend met de conceptuele en toekomstgerichte kant van gebiedsontwikkeling. Bij AM heb ik ook de kant van het realiseren leren kennen: de wereld van ontwikkelaars en bouwers. Daarvoor moest ik wel uit mijn comfortzone komen, maar dat was absoluut de moeite waard. De kennismaking met deze partijen heeft me nieuwe gezichtspunten opgeleverd en mooie contacten. Dat is waardevolle bagage die ik weer meeneem in mijn werk.’

Je zit nu voor het eerst aan de andere kant van de tafel. Welk aspect van ontwikkelen spreekt je het meeste aan?

‘Dat je steeds op zoek gaat naar de ziel van de stad. Een stad is meer dan een verzameling projecten. Neem de Merwedekanaalzone in



HILDE BLANK TERUGBLIK 2019 ZAKELIJK

De grootste les van 2019:

Verandering kost tijd

Welk cijfer geef je 2019:

8

Belangrijkste moment intern:

Grote AM debat; extern podium Zuiderkerk debat over bouwmeester Amsterdam

Beste zet:

Internationale prijsvraag AM I Included en de publicatie Samen Stad Maken

Verste zakenreis:

Bordeaux

Mooiste deal:

Mindset bij partijen teweegbrengen

Beste beurs:

Provada

Mooiste stad:

Zurich

Opvallendste nieuws:

Winst is uit, algemeen belang is in

Grootste irritatie:

Trump

Grootste misser:

Missen tender

Welk app het meest gebruikt:

Whats App

Leukste spontane ontmoeting:

Nina Vieggers, Wonen Breburg bij opnemen podcast Renda

Held:

Jacoba Mulder, opvolger en rechterhand Van Eesteren jaren 60 Amsterdam

Beste event:

Stadmakerscongres Rotterdam

Vastgoedman van het jaar:

Ronald natuurlijk

Beste koffie:

dubbele espresso

Top 3 projecten:

1. Kings Cros Londen
2. Bajes Kwartier Amsterdam
3. Kalkbreite Zurich

TERUGBLIK 2019 PERSOONLIJK

De grootste les van 2019:

Niet overal JA op zeggen

Welk cijfer geef je 2019?

8

Sportieve hoogtepunt:

Ajax Champoins League

Genieten:

Voetbal kijken en paardrijden

Indrukwekkend:

klimaatbewustzijn jeugd

Inspirerende sprekers:

Susanna Jansen, Marinke Steenhuis, Floor Milikowski

Wrang:

Wereldpolitiek

Opmerkelijk:

Populisme

Vakantie:

Naar vrienden in Italië en Frankrijk

Bioscoopfilm:

At Eternity's Gate

Diner:

21 diner Stella (oudste dochter)

Goede traditie:

Wekelijks rondje hardlopen met vrienden

Leukste stedentrip:

Luijk

Leukste festival/theater:

De Parade

Beste artiest/song:

David Byrne

Avontuur:

Paardrijden Limburg bij volle maan

Inspirerend Documentaire:

Terug naar de Akbarstraat

Sportief hoogtepunt:

Kwart marathon Rotterdam

Afscheid:

Bouwmeester AM

Sportmaatje:

Robbie

Zwaar:

Vele reizen door het hele land

Dankbaar:

Steun thuisfront

Zorgwekkend:

Klimaatverandering

Geluk:

Gezin

Smakelijk:

Oesters

Tragisch:

Overlijden buurman

Restaurant:

Vicini

Nooit gedacht:

Dat ik AM zo leuk zou vinden

Grootste irritatie:

Onverschilligheid

Allergezondste:

Ontspannen en bewegen

VOORUITBLIK 2020 ZAKELIJK

Wat wil je bereiken in 2020 en hoe ga je dat doen?

'De lessen van de afgelopen 3 jaar als Bouwmeester bij AM toepassen in mijn BVR praktijk. Bijdrage leveren aan de grote transitie die op ons land afkomen. Toepassen van BVR motto: 'lucht brengen in complexe ruimtelijke vraagstukken door het ontwerpen van aanstekelijke vondsten'. Al mijn werkzaamheden en functies in het teken stellen van het bedenken en ontwerpen van betekenisvolle gebieden. Door mijn netwerken te verbinden en urgenties te agenderen, hoop ik fundamenteel een bijdrage te kunnen leveren aan de inrichting van Nederland.'

Grootste uitdaging?

'De grootste uitdaging is om verder te komen dan opiniërend en agenderend bezig te zijn en daadwerkelijk in de praktijk resultaat te boeken. Mijn AM-ervaring en netwerk kan daar zeker bij helpen.'

Wat zit er al in de planning waar je je op verheugt?

'In 2020 ga ik mijn stadbouwmeesterschap Leiden actiever benutten om samen met partners te werken aan de toekomst van Leiden en de regio. Daarnaast ga ik door met mijn zoektocht naar de ziel van de stad en mijn kruistocht om Samen Stad Maken in de praktijk te brengen.'

Wat ga je anders doen?

'Meer inhoudelijke focus en op zoek naar nieuwe netwerken en partijen die het verschil willen maken.'

VOORUITBLIK 2020 PERSOONLIJK

Wat ga je anders doen dan in 2020?

'Agenda beter bewaken en meer tijd voor ontspanning en dingen waar ik energie van krijg. Meer tijd nemen voor stedentrips, bijzondere ontmoetingen en vrienden.'

Wat staat er in je agenda waar je je op verheugt?

'Eindexamen jongste dochter en haar studiekeuze. Diverse uitjes, tripjes, festivals. Organiseren diverse uitjes als kersverse commandant

Woensdag Avond Club Rotterdamse Manege.'

Goede voornemen?

'Meer laptopvrije avonden en meer quality time met partner.'

Waar ga je meer tijd en aandacht aan schenken?

Waar aan minder?

'Meer aan EFL Stichting, paardrijden, gezin en vrienden.'

WAT WAS VOOR JOU DE GROOTSTE LES UIT 2019?

'De vele activiteiten die een plek verdienen en deels opeisen in de stad vragen om een stevige visie op wat voor een stad je wilt zijn. Keuzes zijn daarbij onvermijdelijk. De stad is immers meer dan een verzameling projecten. Vanuit de samenhang en het overzicht moeten de opgaven voor lokale ontwikkelingen worden geformuleerd. De kennis en creativiteit van bouwende en ontwikkelende partijen is daarbij onontbeerlijk. Bovendien is een open houding van alle betrokken partijen naar elkaar cruciaal, van ontwikkelaar en gemeente tot participerende burger. Een houding die vooral gaat over na te streven doelen en de toekomst, en minder over oplossingen in de vorm van kortetermijnacties. Het vraagt ook om het waarderen van zachte waarden die zo hard nodig zijn om de stad leefbaar en vitaal te houden en om samenwerking tussen de vele partijen die elkaar vinden in hun gezamenlijke ambitie om samen stad te maken.'

Utrecht, waar de Vechtclub een rol speelt bij de placemaking. Dergelijke functies geven eigenheid en karakter aan een gebied. Dat is precies waar samen stad maken om draait: kijken wat een gebied nodig heeft om de essentie door te laten klinken in nieuwe ontwikkelingen. Dat vind ik een mooi proces. Ontwikkelen is eigenlijk een soort verspringen. Je gaat een stukje terug in de tijd en maakt van daaruit een sprong voorwaarts. Als je die mix van een bestaande situatie en gewenste vernieuwing goed weet te maken, kun je echt iets voor een stad betekenen.'

Wat vond je het leukste aan de functie van Bouwmeester?

Hilde: 'Dat het een rol is die niet 'naast' AM was geplakt, maar intrinsiek onderdeel uitmaakt van de organisatie. Door die verankering was het mogelijk om de verandering mee vorm te geven. Ik vond het heel bijzonder dat mensen mij het vertrouwen gaven en in staat stelden om een kijkje te nemen in hun bedrijf en mee te praten over wat er moest gebeuren om de thema's te laten landen in het dagelijks werk. We zijn de afgelopen periode op allerlei manieren bezig geweest om te kijken hoe we die thema's in het hart van de ontwikkelingen van AM konden plaatsen, en dat is gelukt. De thema's zijn echt een vehikel geworden. Een instrument om op een andere manier het gesprek met elkaar aan te gaan. '

Hoe hebben ze dat gesprek precies veranderd?

Hilde: 'Binnenstedelijk ontwikkelen en bouwen is een grote, complexe opgave van veel partijen. De thema's fungeren daarin als verbindende schakel. Ze helpen om duidelijk te maken dat we samen met de andere betrokken partijen in een gebied hetzelfde doel hebben, namelijk een mooi en betekenisvol stuk stad ontwikkelen. Dat zorgt voor beter contact en een soepele samenwerking.'

Een mooi voorbeeld is het stationsgebied Eindhoven. Daar heeft AM een grondpositie voor een kantoorontwikkeling. Door te kijken hoe de ontwikkeling van deze positie bij kan dragen aan de ambitie van Eindhoven om uit te groeien tot BrainportCity, gaan we kijken naar een gemengd stedelijk programma, inclusief wonen. We betrekken de omgeving bij de inrichting van het maaiveld en de programmering van en activiteiten in de gebouwen. Doordat AM heel goed is in markt- en doelgroepanalyse en goed kijkt wat ze voor wie willen ontwikkelen, groeide bij de gemeente het vertrouwen dat dit een initiatief is dat echt toegevoegde waarde kan creëren voor de stad en de samenleving.'

Wat is voor AM precies de winst van deze aanpak?

Ronald: 'Een nieuwe functie binnen het bedrijf creëren is altijd spannend. Het was echt een zoektocht naar de invulling, maar het resultaat heeft onze verwachtingen overtroffen. Het Bouwmeesterschap heeft een impuls gegeven aan het werk in de teams en de drive van de mensen in de organisatie. Er is nu echt het besef dat onze vijf thema's niet alleen mooie woorden zijn, maar dat we er ook echt iets mee *doen*. Daarnaast hebben we de brugfunctie tot stand kunnen brengen op een onafhankelijke manier. Ook in het ontwerpproces is er een verdiepingsslag gemaakt, wat resulteert in de groei van mensen en het vergroten van hun ontwerpqualiteiten. Daarnaast heeft het ons geholpen om de werkprocessen aan te scherpen.'



RONALD HUIKESHOVEN TERUGBLIK 2019 ZAKELIJK

De grootste les van 2019:

Yield searching capital

Welk cijfer geef je 2019?

8

Belangrijkste moment:

Start bouw vernieuwing Schalkstad te Haarlem door start realisatie AM project met woningen en winkels.

Verste zakenreis:

Nice - Frankrijk.

Mooiste deal:

Verhuur kantoor aan Ziggo te Eindhoven

Beste beurs:

Expo te München

Mooiste stad:

Londen vanwege het niveau van de integrale gebiedsontwikkelingen

Opvallendste nieuws:

Winst is uit, algemeen belang is in

Grootste irritatie:

Vastgoed-‘cowboys’

Grootste misser:

Niet voorbereid zijn op stikstof problematiek

Welk app het meest gebruikt:

Whats App

Beste event:

ULI jaarcongres te Londen

Leukste spontane

ontmoeting:

Sandra Lenzholzer, Associate Professor aan Wageningen Universiteit.

Held: Greg Clark, Urbanist

met visie op de Holland

Metropool

Vastgoedman van het jaar:

Floris Alkemade

Beste koffie:

Cappuccino op de stand van AM tijdens de Provada

Top 3 projecten

1. King’s Cross Londen

2. Bajes Kwartier Amsterdam

3. De Zalmhaven Rotterdam

TERUGBLIK 2019 PERSOONLIJK

De grootste les van 2019:

Als je ruimte creëert ontstaat er weer ruimte voor nieuwe kansen

Welk cijfer geef je 2019:

8,5

Sportieve hoogtepunt:

Ajax Champions league

Genieten:

Yoga, vakantie en weekenden

Indrukwekkend:

betrokkenheid van medewerkers in de zorg

Inspirerende sprekers:

Ben Tiggelaar

Wrang:

Toename van dictatuur op de wereld

Opmerkelijk:

Herschikking retail branche

Vakantie:

Met gezin naar Japan

Bioscoopfilm:

Once upon a time in Hollywood

Diner:

Dakterras Fortune Garden in Kyoto

Goede traditie:

Alleen op yoga vakantie

Leukste stedentrip:

Parijs

Leukste festival/theater:

De Parade

Beste artiest/song:

Het regent zonnestrallen van Acda & De Munnik

Avontuur:

Sky diving

Inspirerend Documentaire:

Tegenlicht Houtbouwers

Sportief hoogtepunt:

Egmond kwart marathon

Restaurant:

Kaagman & Kortekaas te Amsterdam

Nooit gedacht:

Dat ik vooral vegetarisch zou gaan eten

Afscheid:

Hilde Blank als Bouwmeester van AM

Sportmaatje:

Hardloop team AM

Zwaar:

Al de mensen die ons

plotseling ontvallen

Dankbaar:

Leermomenten

Zorgwekkend:

Achteruitgang milieu

Geluk:

Samen zijn met gezin

Smakelijk:

Zaterdag soep maken voor familie

Tragisch:

Overlijden buurman Kees

Grootste irritatie:

Geen respect voor ouderen

Allergezondste:

Yoga en ontspannen

Wat wil je bereiken in 2020 en hoe ga je dat doen?

Met AM het verschil blijven maken. Dat gaan we onder andere doen door weer

een nieuwe bouwmeester bij AM te benoemen voor een periode van maximaal drie jaar. Dit helpt ons

te blijven vernieuwen en nieuwe inspiratie op te doen. We kijken met zoveel tevredenheid terug op de afgelopen periode met Hilde

Blank, dat de volgende bouwmeester vast weer een enorme verrijking voor AM

gaat worden.

Grootste uitdaging

In al onze

gebiedsontwikkeling het thema klimaatadaptatie vanaf het startpunt op een juiste wijze integreren.

Al in de planning

Specifieke aandacht voor de plintinvulling om concepten

meer te laden. Anders doen

Het gaat niet om anders doen, het gaat om het doorvoeren

van verbeteringen.

VOORUITBLIK 2020 PERSOONLIJK

Wat ga je anders doen dan in 2020

Niet zo zeer anders, maar wel doorzetten van eerder ingeslagen paden voor het juiste levensritme en levensbalans.

Wat staat er in je agenda waar je je op verheugt

Verschillende vakanties

en nu al reservering

Dutch Design Week.

Maar ook al verschillende theatervoorstellingen voor eerste helft 2020.

Goed voornemen

Yoga blijven doen voor de broodnodige ontspanning.

Waar ga je tijd en aandacht aan schenken en waaraan minder

Meer aan mijn raad van toezicht rol bij Cordaan (thuiszorg organisatie). Maar zeker ook aan hardlopen, dansen, gezin en vrienden.

WAT WAS VOOR JOU DE GROOTSTE LES UIT 2019

De kracht van de gekozen maatschappelijke thema’s van AM. Zij zorgen voor de integrale gebiedsontwikkelingen waar we voor staan en waar we voor gaan. Daarnaast noem ik gaag het enthousiasme voor het vakgebied waar we met ze allen in actief zijn. Dat we dit niet alleen kunnen, mag duidelijk zijn. Daarom is het zo fijn te zien dat de thema’s ook mensen van buiten inspireren en de samenwerking met ons aangaan. Samen kunnen we antwoorden formuleren op de uitdagingen waarvoor we staan. Dat zie je bijvoorbeeld terug bij de integrale aanpak van projecten als Bajeskwartier te Amsterdam, Merwedekanaalzone te Utrecht en Schoemakersplantage te Delft. Allemaal voorbeelden van ‘comaking’ tussen AM en partners die net zo intrinsiek gemotiveerd zijn om de volgende stap te zetten in gebiedsontwikkeling.

Er zijn zoveel belangrijk thema’s: klimaatadaptief, inclusief, energieneutraal... De toegenomen kennis maakt dat we nu in staat zijn duidelijke keuzes te maken en aan de voorkant scherper te benoemen waar we in een bepaald traject echt voor gaan.’

Noem eens een concrete vrucht van het Bouwmeesterschap waar jullie echt heel trots op zijn.

Hilde en Ronald: ‘Het DNA-boekje! Wij geloven in ‘Practise what you preach’. Om dat te borgen, maken we tegenwoordig bij grote projecten een DNA-boekje. Hierin leggen we vast wat we met dit project willen bereiken en hoe. De afspraken zijn daarmee stevig verankerd in het project en zijn voor iedereen helder. Dat maakt dat het DNA-boekje fungeert als toetssteen. Met dit document kun je elkaar aanspreken op de ambities die zijn afgesproken. Dat is belangrijk, aangezien grote projecten vaak jaren duren. Dit praktische hulpmiddel zorgt ervoor dat de idealen uit de begintijd niet verwateren. Dat biedt houvast. Daarnaast helpt het DNA-boekje ook om in de veelheid van dingen die moeten gebeuren, tot de essentie te komen. Het scherpt de doelstellingen aan en versnelt de processen. Gemeenten waarderen het bijzonder dat de essentie van een project zwart op wit staat en dat er een duidelijk ijkpunt is. Dat geeft vertrouwen.’

Ronald: ‘Het helpt ook enorm in de samenwerking tussen de verschillende partijen. Neem deBuurt (Overvecht Utrecht) waar de essentie is om lokaal ondernemerschap te stimuleren. Dat vraagt veel van de verschillende partijen als het gaat om hoe je omgaat met het selecteren van ondernemers, het vullen van commerciële ruimtes en het betaalbaar houden van vastgoed. Door deze essentie vast te leggen, lukt het om in de samenwerking de hoge ambitie vast te houden en te realiseren. Ook in het Bajes Kwartier in Amsterdam werken we op deze manier. Het geeft precies die duidelijkheid die we in grote ontwikkelingen absoluut vast willen houden.’

Hilde: ‘Het DNA-boekje heeft een belangrijke communicatieve functie, zeker bij grote projecten zoals de Waalsprong bij Nijmegen. Door samen met anderen te bespreken waar het nou echt om gaat en dat vast te leggen, kweek je draagvlak voor de plannen. Dat zorgt voor hechte teams waarbinnen dingen sneller en makkelijker verlopen.’

Wat zijn de plannen voor de toekomst van AM? Komt er na het vertrek van de eerste Bouwmeester nog een tweede?

Ronald: ‘Absoluut! De toegevoegde waarde van deze functie is groot. We kijken met volle tevredenheid terug op de inspirerende samenwerking met Hilde en op de eerste invulling van de functie. Het was een prachtige reis die we als bedrijf samen met Hilde gemaakt hebben, en we gaan zeker een vervolgstap zetten. De richting zal vastgesteld worden in overleg met onze nieuwe Bouwmeester, want sparren is een waardevol onderdeel van het traject. We zoeken niet iemand die uitvoering geeft aan onze wens, maar iemand die ons helpt met andere ogen naar dingen te kijken. Dat is nu juist het mooie van het Bouwmeesterschap: de blik van buiten die samenkomt met de ervaring van binnen. We gaan met hem of haar de komende drie jaar weer een reis ondernemen, wat ons ongetwijfeld weer nieuwe inzichten op zal leveren. Zo blijven we onszelf steeds vernieuwen en inspireren.’