

Samenwerkingspartners
DID en Trudo:

SAMEN VAN MEERWAARDE IN GEBIEDS- ONTWIKKELING



Als maatschappelijk betrokken ontwikkelaar heeft DID veel ervaring met vernieuwende en gedurfde gebiedsontwikkelingen. Betaalbaarheid en bouwen voor specifieke doelgroepen zijn daarbij belangrijke thema's. Hiervoor zijn langjarige samenwerkingen met organisaties die opereren vanuit een gelijkgesteld DNA cruciaal. Zoals woningcorporatie Trudo uit Eindhoven, bekend van innovatieve projecten als de spectaculaire, 70 meter hoge, 'groene' woontoren op Strijp-S en de ingrijpende wijkvernieuwing van Woensel West. 'De langjarige samenwerking met DID levert meerwaarde op in onze gebiedsontwikkelingen', stelt Jos Goijaerts, directeur-bestuurder van Trudo. Vanuit de voormalige radiofabriek van Philips pal tegenover de Trudo-toren, gaat Jos in gesprek met Galtjo van Zutphen van DID, over het verschil maken voor de stad én voor vaak kwetsbare doelgroepen.

Ook voor Galtjo, oprichter en 'meewerkend voorman' van DID, is die maatschappelijke meerwaarde een belangrijke drijfveer. "Wij willen het verschil maken met onze projecten. Het is niet alleen een project van A naar B brengen, maar wat we doen moet ook impact hebben op het sociaal-maatschappelijke vlak. We doen dat voor eigen rekening en risico, maar ook gedelegeerd. Het leuke daarvan is dat je de verschillende kanten van de tafel goed leert kennen, zoals voor Trudo. Daarmee kunnen we sneller de verbinding maken in een project, ook al lijkt het alsof er tegengestelde belangen zijn. Zo loop ik dan al meer dan tien jaar met veel plezier rond bij Trudo in verschillende gebiedsontwikkelingen."

Normen en waarden

In het samenspel van de samenwerkingspartners spelen de gedeelde normen en waarden een belangrijke rol. Beiden herkennen elkaar op waarden als vernieuwing en daadkracht, en natuurlijk creatief denken. Galtjo: "Trudo en DID zijn zeker uit hetzelfde hout gesneden als het gaat om maatschappelijke betrokkenheid. De gedeelde visie is toch: we doen het voor mensen met een bescheiden portemonnee en vaak ook kwetsbare groepen, waarvoor we fijne woningen én een fijne woonomgeving willen maken."

"Trudo en DID zijn uit hetzelfde hout gesneden als het gaat om maatschappelijke betrokkenheid"

Jos vult aan: "Als Trudo hebben we ervoor gekozen om die maatschappelijke opgave voor onze doelgroepen voor een belangrijk deel te realiseren in gebiedsontwikkelingen. En dat is voor ons ook ontzettend leuk. Als je kijkt naar wat we in al die jaren inmiddels gerealiseerd hebben, de wijken die je tot stand ziet komen, tot leven ziet komen. Het belangrijkste voor mij is dan ook dat je voortdurend die drive moet hebben om het beter te doen, het anders te doen als dat nodig is. Buiten de gebaande paden denken om tot een oplossing te komen. Die drive herken ik ook bij Galtjo. En het mooie is natuurlijk dat je ziet hoe positief dat werkt. Dan realiseer je echt iets onderscheidends waarmee je een gebied op de kaart zet. Natuurlijk primair voor de doelgroepen waar we het allemaal voor doen. Maar uiteindelijk óók voor de stad als geheel. Eindhoven telt weer mee en het brengt veel voldoening om daar met elkaar een bijdrage aan te kunnen leveren."

Positie verwerven

Trudo is een actieve ontwikkelaar, zegt Jos. Dat heeft zijn oorsprong in het verleden van de stadsvernieuwing. "Wij zijn deels voortgekomen uit het Gemeentelijk Woningbedrijf en kregen een behoorlijk slecht deel van het bezit in portefeuille.

We stonden voor een gigantische wijkvernieuwingsopgave. Daarmee hebben we wél geleerd hoe gebiedsontwikkeling werkt, althans, hoe wij gebiedsontwikkeling willen doen. We bouwen niet alleen woningen, maar we ontwikkelen woongebieden. Met de nodige voorzieningen, een goede kwaliteit van de openbare ruimte, plus een goede mix aan woningtypen en voor verschillende doelgroepen. Zo hebben we naast het bestaande bezit de nodige gebiedsontwikkelingen gerealiseerd, zoals op Strijp-S, door ook op andere plekken in de stad posities te verwerven."

INSPIRATIE UIT SAMENWERKING:

Vredeoord: bruisend leven



De plek van het voormalige Philips-hoofdkantoor is herontwikkeld tot een levendige, gemixte wijk met 300 nieuwbouwwoningen. Een wijk voor onder meer jonge gezinnen, waar naast sociale huurwoningen ook koopwoningen en woningen in CPO zijn gerealiseerd. De voormalige oprijlaan van het Philips-terrein vormt de centrale, autovrije as die het kloppend hart is van de wijk. Picknicktafels en spelende kinderen bepalen hier het beeld. Bijzonder zijn ook de groene wadi die door de buurt slingert en de Buurtschuur, beheerd door bewoners, waar onder meer taallessen en buurtfeesten worden georganiseerd. Jos: "Bij de verwerving van het terrein heeft Galtjo met zijn commerciële expertise enorm geholpen. Hij denkt creatief mee en hij kent de verschillende kanten van de tafel. Zo kunnen we tot de juiste strategie en aanpak komen om zo'n nieuwe buurt te realiseren."

Financieel spel

Het is met name het 'financiële spel' waar Galtjo voor Trudo een belangrijke rol heeft in het realiseren van gebiedsontwikkelingen en andere projecten. Jos: "Een belangrijke meerwaarde voor mij is wat DID op andere plekken onder andere doet in de samenwerking met en het onderhandelingsproces met commerciële partijen en gemeenten. Welke samenwerking kies je? Hoe ga je om met de financieringskant? En hoe kun je daar het beste over onderhandelen? Allemaal expertises die Galtjo meebrengt in onze processen."

"In het onderhandelingsproces is DID van grote waarde voor ons."

Slim oppakken

In de loop der tijd zijn meerdere markante gebouwen en gebieden aangekocht waar Galtjo een belangrijke rol bij speelde. Jos: "Jij denkt creatief mee in hoe we dat slim en effectief kunnen oppakken. Het is superbelangrijk dat jij die werelden kent van investeerders en ontwikkelaars. Daarmee kunnen we een strategie ontwikkelen die werkt." Daarnaast is er volgens Jos ook een persoonlijke klik, die de samenwerking versterkt. Andersom geldt dat zeker ook voor Galtjo: "Het zijn supergave projecten die Trudo ontwikkelt en realiseert. Ik voel me thuis in die biotoop, er heerst een prettige sfeer



in de organisatie. We zijn hier wél maatschappelijk geld aan het investeren, dus het moet kloppen. Ik zorg er dan ook voor dat afspraken goed zijn, zodat je niet achteraf tegen problemen aanloopt."

Schaalsprong

De nood is hoog, want ook in Eindhoven is de woningnood groot. Door ASML en de groei van de toeleverende bedrijvigheid is de druk nog groter dan elders. Jos: "Er moeten hier 40.000 woningen bijkomen, bijna allemaal binnenstedelijk. Dat vraagt om voortdurende creatieve inzet. Maar net als alle corporaties lopen wij tegen financiële grenzen aan. Toch willen we de komende jaren een actieve rol blijven spelen in gebiedsontwikkelingen." Door de schaa sprong van Eindhoven ontstaat volgens Jos meer behoefte aan grootstedelijkheid. "Iedere gebiedsontwikkeling vraagt weer andere kennis en vaardigheden. Daar komt voor ons een partner als DID bij kijken. Van DID weten we precies welke expertises ze in huis hebben."



INSPIRATIE UIT SAMENWERKING:

Huis van Intussen: permanent woongebouw voor tijdelijke huisvesting

Het voormalige belastingkantoor aan de Karel de Grotelaan wordt getransformeerd voor mensen die zich 'in een tussenfase' van hun leven bevinden, zoals asielzoekers en statushouders. Maar ook Eindhovenaren die met spoed woonruimte nodig hebben, zoals ex-daklozen, starters, studenten of ouders in scheiding. Jos: "Door de combinatie van opvang en sociale huur bevorderen we hier integratie en samenleven vanaf dag 1. Wij lopen ertegenaan dat er altijd wel een groep is op de woningmarkt die de grootste nood heeft. Die kunnen we daar huisvesten en ondersteunen." Galtjo: "Het is heel bijzonder dat de gemeenteraad op één stem na unaniem voor dit initiatief was. In de participatie zijn ook hele positieve ideeën ingebracht, mensen die hulp willen bieden."