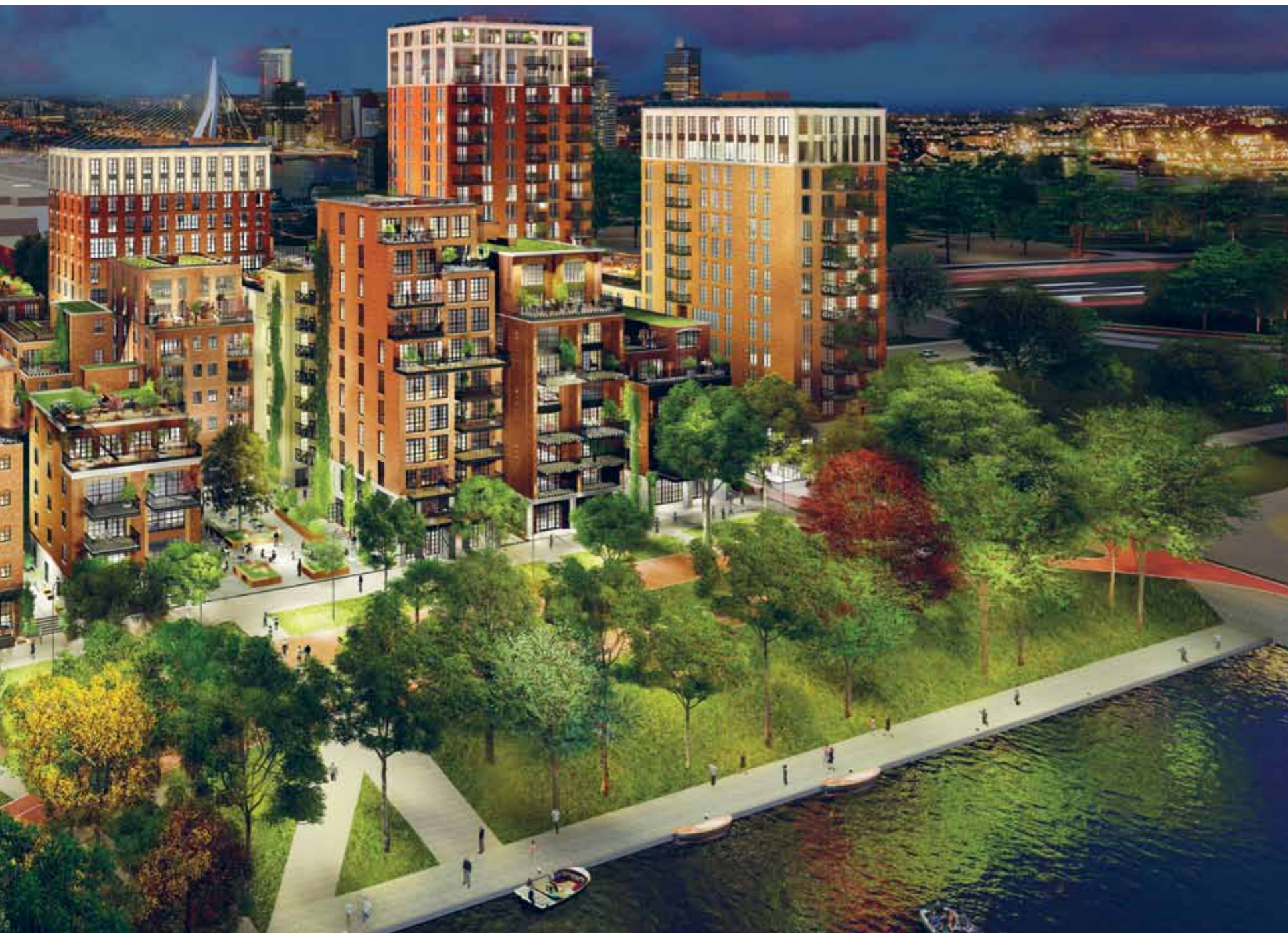


BOUWINVEST, JAN BRUIJL, HEAD OF DUTCH REAL ESTATE DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION,  
HIELKE BOKMA, ACQUISITION MANAGER RESIDENTIAL

## ‘WE MOETEN MEER VANUIT EEN TOTAALVISIE OP DE RANDSTAD OPEREREN’

Als ambitieuze vastgoedvermogensbeheerder is Bouwinvest prominent aanwezig in Rotterdam. Met een gemeente die letterlijk en figuurlijk ruimte biedt, bouwen Jan Bruil en Hielke Bokma hier enthousiast aan een mooie portefeuille. Vanuit een duidelijke visie, want anders red je het niet in deze stad. ‘Rotterdam is niet erg vergevingsgezind.’



Little C,  
Loftwoningen in  
de Coolhaven

Bouwinvest Real Estate Investment Management (REIM) investeert als vermogensbeheerder in vastgoed voor institutionele beleggers zoals pensioenfondsen en verzekeraars. Met een belegd vermogen van bijna € 9,5 miljard is het bedrijf een grote speler op de Nederlandse en internationale vastgoedmarkten. In Nederland wordt er gewerkt met vijf sectorfondsen – Residential, Office, Retail, Healthcare en Hotels – met elk hun eigen investeringsstrategie. Jan Bruil richt zich op de ontwikkeling en realisatie van vastgoed voor deze fondsen, terwijl collega Hielke Bokma zich bezighoudt met de aankoop van woningen.

Beiden werken met veel plezier in de sector en bij Bouwinvest. Belangrijkste reden: de diversiteit. Jan Bruil: ‘Het is een veelomvattend vak. Ik ken weinig vakgebieden die zo veel vertakkingen hebben en ook zo veel maatschappelijke raakvlakken. Het gaat om mooie gebouwen en betere steden waar mensen zich goed voelen. Wat wij doen, is echt relevant. We investeren niet in achterafstraatjes, maar zitten op belangrijke plekken in de stad. Wij spelen in de eredivisie en veranderen de skyline in steden. Daar ben ik echt trots op.’

### ONDSCHIEDEND

Een van de sterke punten van Bouwinvest is de scherpe visie op de kwaliteit van het (eind)product bij het aankoopproces. Bruil: ‘Ondanks dat wij niet zelf vastgoed ontwikkelen, proberen wij altijd zo vroeg mogelijk betrokken te zijn bij projecten. We weten goed wat we willen en dragen dit ook uit. Ook weten we met wie we samen willen werken om tot een zo optimaal mogelijk product te komen.’ Die sterke focus is mede te danken aan een goede kennis van de markt, stelt Hielke Bokma. ‘Wij weten de behoefte van de markt goed te kwalificeren en kwantificeren. Door een vinger aan de pols te houden – bijvoorbeeld door klantenpanels – weten we wat voor soort woningen, winkels, kantoren en hotels er op een bepaalde plek zouden moeten komen. Het mooie is dat we naast kennis van die behoefte vervolgens ook de slagkracht hebben om in die behoefte te voorzien met gerichte investeringen.’



1

### POTENTIE

Met ruim € 600 miljoen belegd vermogen in Rotterdam is Bouwinvest zeer actief in de Maasstad. Tot vreugde van **Jan Bruil**. 'Ik ben een Rotterdammer en heb als stadbewoner een duidelijke mening over de stad. Rotterdam heeft een bepaalde rauwheid en beschikt over een hoop lef. Dat is mooi, omdat er nog veel betekenisvolle plekken zijn met een enorme potentie voor het creëren van verschillende woon-, werk- en recreatiemilieus. Dat alles maakt het leuk om hier te investeren en zo een bijdrage te leveren aan de transformatieopgave van de stad.' 'Dat is een flinke uitdaging, want Rotterdam is van oudsher een kritische markt. Wil je hier slagen, dan moet je heel scherp hebben welke producten en doelgroepen het op bepaalde plekken goed zullen doen en voor welke prijs', stelt **Hielke Bokma**. 'Als je dat niet op orde hebt, heb je een serieus probleem, want je wordt hier niet gered door een ruime marge. Het moet allemaal kloppen. Rotterdam is niet zo vergevingsgezind.'

### PROJECTEN

Er wordt dan ook optimaal gepresteerd, wat leidt tot bijzondere projecten zoals Little C. 'Little C laat mooi zien hoe investeren vanuit visie op gebiedsniveau het

verschil kan maken', vindt **Jan Bruil**. 'Van oudsher een no-gogebied, wordt dit een ultiem verblijfsgebied. Hip en divers, goed aangesloten op de omgeving, de Schie en het Erasmus Medisch Centrum. Ook het product zelf is onderscheidend: ruime lofts met prachtige architectuur en veel aandacht voor de inrichting van de openbare ruimte. Daar krijg ik energie van.' Dat geldt ook voor **Hielke Bokma**. 'Wij geloven in gebiedsgericht investeren', stelt hij. 'Het is mooi dat we vanuit onze kennis van een gebied een impuls kunnen geven die impact heeft op de wijk, en daarmee op de stad.'

Hetzelfde is van toepassing op de verbetering van het WTC. Dit icoon wordt op een andere manier gepositioneerd: als een gebouw met een mix aan functies. Zo wordt de transformatie van een deel van de kantooruimte naar een hotel onderzocht en is inmiddels een groot deel van de kantoren vernieuwd. Ook nemen een horecagelegenheid en een sportschool intrek in het gebouw. Bovendien wordt de aansluiting op de Coolsingel verbeterd. 'Dit geeft het hele gebied een upgrade. Wij bekijken gebouwen dan ook altijd in hun context', stelt **Hielke Bokma**. 'Als je daarin investeert, levert dat meer op dan investeren in een stapel stenen. Een integrale visie is een rode draad in onze projecten.' De gemeente Rotterdam is bij alle



2

**'HET IS MOOI DAT WE VANUIT ONZE KENNIS VAN EEN GEBIED EEN IMPULS KUNNEN GEVEN DIE IMPACT HEEFT OP DE WIJK, EN DAARMEE OP DE STAD.'**

plannen een goede samenwerkingspartner, benadrukken beiden: constructief en slagvaardig.

### TOEKOMST

Het ontwikkelen van de havengebieden is een van de grote uitdagingen voor de komende tijd. Ook hier geldt dat er wordt gewerkt vanuit een duidelijke visie. **Hielke Bokma**: 'Juist omdat Rotterdam nog relatief veel ruimte heeft, is het belangrijk om nadrukkelijk vraaggestuurd te werk te gaan bij het doen van investeringen. Dat betekent bijvoorbeeld: extra aandacht voor de huisvesting van gezinnen. Naast prachtige hoogbouw heeft de stad ook behoefte aan laagbouw aan het water.' Ook het aanbrengen van verbindingen tussen verschillende woongebieden is een aandachtspunt, net als de integratie tussen de vijf grote steden. **Jan Bruil**: 'Het zou mooi zijn als we de komende jaren meer vanuit een totaalvisie op de Holland Metropole (Randstad) gaan opereren, waarbij elke stad zijn eigen onderscheidende kwaliteit heeft. Daar gaan we ons sterk voor maken.' ■

### VIER VRAGEN AAN JAN BRUIL EN HIELKE BOKMA

#### FAVORIETE LUNCH-ADRES?

**Jan**: 'Bij Hotel Stroom, op de Lloydpier waar ik woon, nabij een van de mooiste gebouwen van Rotterdam: het voormalige pakhuis Jobsveem.'

**Hielke**: 'Loos in het Scheepvaartkwartier. Een authentiek stukje Rotterdam, centraal gelegen en goede koffie.'

#### MOOISTE STUKJE NATUUR?

**Jan**: 'Laat ik eens een echt Rotterdamers stadslandschap noemen: het fietspad langs de Waalhaven. Een prachtig havenover-slaggebied met veel containers. Heel inspirerend!'

**Hielke**: 'Ik blijf Het Park altijd fantastisch vinden!'

#### VERRASSEND KANTJE VAN ROTTERDAM?

**Jan**: 'Dat Rotterdam vaak wordt geassocieerd met relatief anonieme grootstedelijke gebieden, maar dat er ook sprake is van meer intieme kleinschalige woonmilieus zoals: Deliplein (Katendrecht), Scheepvaartkwartier, Delfshaven en Laurenskwartier.'

**Hielke**: 'Voorheen hopte je tussen de wat gefragmenteerd gelegen "leuke plekken" in de stad. Toen ik laatst met m'n vriendin weer eens privé in de stad was, waren we beiden verrast dat die leuke plekken inmiddels zó met elkaar vergroeid zijn.'

1\_WTC Rotterdam, Kantoren

2\_Hielke Bokma (L) en Jan Bruil (R) bij de plek waar de Little C torens zullen verrijzen