

‘Het allergeaafste van het ontwikkelvak vind ik dat je met ontzettend veel verschillende mensen met verschillende achtergronden te maken hebt. De stenen zijn een middel om mooie projecten en gebiedsontwikkelingen te realiseren, maar uiteindelijk geldt: mensen maken de stad of het dorp’, zegt **Janssen de Jong Projectontwikkeling-directeur Mark van Doorn.**

Hij is een mensenmens met een gezonde prestatiedrang. Op zijn 34^e werd hij, op dat moment, de jongste algemeen directeur binnen de Janssen de Jong Groep. Met een moderne visie en

een kloppend hart voor ontwikkelen en bouwen, ging hij aan de slag. ‘Ik wil laten zien dat we vooruit kunnen. Maar dan zullen we soms wel op een andere manier moeten kijken naar vraagstukken. Dat is ook de reden dat ik zeg “experimenteer!”’. Begrijp me goed: als je voorop wilt lopen, dan betaal je ook leergeld. Dat hoort erbij. Maar uiteindelijk kom je tot inzichten die écht vernieuwend zijn. Daar sta ik voor en dat hebben we nodig in Nederland.’

Op zijn twintigste werd Mark van Doorn aangenomen bij Janssen de Jong. ‘Ik had een bouw-economische studie afgerond en werd in het diepe gegooid. ‘Hier heb je sleutels, ga maar locaties kopen’, werd er gezegd. Daar had ik helemaal niet voor geleerd, maar juist dat is typisch Janssen de Jong: Je leert door het gewoon te doen. We zeggen vaak: “just do it!”’

Wat was de grootste les uit die begintijd?

‘Dat je met nieuwsgierigheid, logica en gezonde bluf een heel eind komt. Zonder alle wijsheid in pacht, kocht ik een stuk bedrijfsgrond en een locatie voor woningbouw. En ik bedong intern dat ik beide locaties de jaren daarop mocht begeleiden. Op mijn 24^e kende ik het ontwikkelvak van A tot Z en op mijn 27^e was ik regiomanager.’

Je bent nu 40, algemeen directeur van Janssen de Jong Projectontwikkeling en je werkt ongeveer de helft van je leven voor Janssen de Jong.

‘Dit had ik ook niet zo uitgestippeld. De tijd vliegt voorbij zeg! Op mijn 34^e werd ik gevraagd als algemeen directeur. Ik kreeg 48 uur de tijd om een beslissing te nemen en heb na wat telefoontjes en een nacht piekeren gezegd “Ik doe het”. Simpelweg omdat ik ambitie heb en er anders iemand van buitenaf zou worden aangetrokken. En dat wilde ik niet.’

Waarom niet?

‘Janssen de Jong voelt als een familiebedrijf, zonder dat er nog familie in het bedrijf zit. De cultuur is een belangrijke pijler. We zijn als organisatie gegroeid van top-down gericht naar de verantwoordelijkheid laag in



MENSENMENS MET GEZONDE PRESTATIEDRANG

de organisatie leggen, zodat medewerkers eigen keuzes maken en verantwoordelijkheid nemen. Daar ben ik trots op en die ontwikkeling wil ik beschermen.'

Wat zegt dat over jouw filosofie ten aanzien van de branche?

'We hebben een mooi vak en zijn concullega's van elkaar. Dat betekent dat je móet samenwerken. Dat is echt noodzakelijk nu. Dat vinden leeftijdsgenoten van andere bedrijven in de branche met mij. De cultuur van "oogkleppen op" is niet meer van deze tijd als we woningtekorten, CO₂-dilemma's en andere grote thema's te lijf willen gaan. Het gaat om openheid en transparantie. Vanuit die waarden kun je samenwerken. Essentieel om in deze tijd samen projecten aan te jagen.'

Hij kijkt naar buiten. Het Utrechtse kantoor van Janssen de Jong – het oude UWV-gebouw - grenst aan een tippelzone en een industrieterrein. Hijskranen en containers ruimen tonnen bouwafval op van een vervallen gebied dat over vier jaar een van de nieuwe hotspots van de stad moet zijn.

'Tussen het Merwedekanaal en Park Transwijk creëren we hier met een groep partners Stadswijk Merwede. Ja, hier gaat mijn hart sneller van kloppen. Er zijn maar weinig ontwikkelingen in binnenstedelijke gebieden van deze omvang en met zulke hoge ambities wat betreft duurzaamheid, circulariteit, mobiliteit, gezonde verstedelijking en betaalbaarheid.

Ongeveer 6.000 woningen op minder dan tien minuutjes fietsen van het hartje van de stad. Gezamenlijke openbare ruimtes, tuinen, ideeën om auto's, voorzieningen en diensten van elkaar te lenen. Wonen, werken en recreëren in één stadswijk. Merwede wordt een duurzame wijk die helemaal klaar is voor de toekomst.'

Je bent echt trots hè?

'Ja! Niet alleen op het ambitieniveau wat hier ligt, maar vooral ook op de marktpartijen die hier de handen ineen slaan. Daar is lef voor nodig. We willen allemaal geld verdienen, maar hebben de visie dat we in deze tijd alleen meters kunnen maken als we het samen doen. Dat vraagt om een open vizier en vertrouwen. Het vak van projectontwikkeling is sinds jaar en dag al ondernemen. Transparantie en sensitief zijn voor ontwikkelingen en trends om je heen. Samen rekenen en tekenen, dat is het startpunt geweest.'

Je bent een maatschappelijk gekleurde ondernemer.

'Zo zou je het kunnen noemen. Als ik over duurzaamheid praat en circulariteit dan is dat zowel bedrijfsmatig van belang als voor een gezonde toekomst voor mijn kinderen. Zo bouwen we in Leidsche Rijn NOM-woningen met een hoge mate van circulariteit, waaronder houten binnengevels. Hebben we veel

'ALS IK OVER DUURZAAMHEID PRAAT EN CIRCULARITEIT DAN IS DAT ZOWEL BEDRIJFSMATIG VAN BELANG ALS VOOR EEN GEZONDE TOEKOMST VOOR MIJN KINDEREN'

TERUGBLIK 2019

'We hebben diverse bijzondere projecten verworven, zowel qua woningbouw als leisure en retail. We zetten enorme stappen in Merwede en samen met partners realiseren we de circulaire wijk van de toekomst: Brainport Smart District in Helmond. Volledig demontabele, energie-neutrale houten woningen in een groene en open omgeving, gebruikmakend van nieuwe technologieën, waarbij bewoners op ongekende wijze deelnemen aan het ontwerpproces van hun gedroomde woning en wijk. Een topproject! 'Ook wat betreft de organisatie zijn belangrijke stappen genomen. We hebben

(op groeps- en clusterniveau) organisatorische veranderingen doorgevoerd met zelfstandig opererende bedrijven met gecentraliseerde facilitaire diensten binnen het cluster Projectontwikkeling & Bouw. De verbinding tussen de bedrijven binnen het cluster is een belangrijke stap om slimmer en efficiënter

samen te werken met elkaar. We zien nu al dat de interne transparantie verbeterd en nieuwe energie oplevert.'

Welk cijfer geef je 2019?
'Een ruime 8. Als Janssen de Jong Projectontwikkeling en in het cluster draaien we een zeer succesvol jaar en wij zijn er enorm trots op dat we diverse nieuwe (en bijzondere) projecten

aan onze werkvoorraad hebben kunnen toevoegen. Al is dat cijfer dalende door de perikelen op de markt. De eerste tekenen van een afvlakkende woningmarkt waren in het voorjaar al zichtbaar en daar komt de PAS en PFAS nu overheen.'

Wat zie je in 2020 gebeuren?
'We moeten als

markt met passende concepten komen; proberen te vernieuwen en te verduurzamen. En dan bedoel ik niet alleen gasloze of NOM-woningen, maar écht duurzame hernieuwbare concepten. Zelf ben ik een groot voorstander om veel meer met hout en CLT (Cross Laminated Timber: gelijknde houtconstructies) te gaan werken, echter

dit is in Nederland nog een nichemarkt. Voor 2020 daag ik onze projectmanagers in ieder geval uit om voor elk project met creatieve circulaire oplossingen te komen. Circulariteit en duurzaam omgaan met onze grondstoffen moet de norm zijn. Daarnaast kijk ik ernaar uit om de Janssen de Jong Groep, vanuit een goed op elkaar

ingespeeld team, te leiden. Alle teamleden van de groepsdirectie staan met beide voeten in een Janssen de Jong-onderneming. Op die manier kunnen we concreet beleid maken, wat goed aansluit op de behoefte vanuit de markt.'

Wat is je droom voor de toekomst?
'Dat ik kan blijven ondernemen binnen

Janssen de Jong en dat we (nog) bekender worden om onze ambitieuze en nieuwe concepten en (circulaire) projecten en dat we ook gevraagd worden voor nieuwe bijzondere en ambitieuze (gebieds) ontwikkelingen.'



ZAKELIJKE TERUGBLIK 2019

Belangrijkste moment

Vernietigen PAS

Beste zet

Oprichten Shared Services cluster Projectontwikkeling & Bouw en bij

elkaar brengen culsterbedrijven

Beste zakenlunch of diner

Samenwerkingsdiner

met partners Lingotto

bij Basecamp, Campus

Werkspoor in Utrecht

Verste zakenreis

Toronto, sidewalk labs

Google

Mooiste deal

Overeenkomst met

gemeente Heusden/

Woonveste en Hendriks

Coppelmans: toevoegen

208 NOM- huur en

-koopwoningen in

portefeuille

Wrang

Verliezen tenders

Inspirerend

Vakmensen met passie

voor hun vak

Restaurant

Klein Wittenoord te

Renswoude

Jammer

Stroperige

besluitvorming rond

PAS

Afscheid

Afscheid leden Raad

van Bestuur Janssen de

Jong Groep

Beste beurs

Expo Munchen

Mooiste stad

Sydney

Top 3 projecten

Merwede in Utrecht,

Brainport Smart

District in Helmond en

Havenkwartier Deventer

Grootste irritatie

Besluiteloosheid

Grootste verlies

2 personen met ALS

(Fernando Ricksen en

Nikky).

Leukste spontane

ontmoeting

Marcel Groeneweg

Blauwhoed

Held

Vader (technisch

en creatief) en

schoonvader (zakelijk

en leiderschap)

Beste zakenboek

Stefen Coffey: 7 habits

Vastgoedman van het

jaar

Pieter van Santvoort

Beste koffie

Nescafé Gold

Beste foodconcept

Rasfriet

PERSOONLIJKE

TERUGBLIK 2019

Topserie Netflix

La Casa de Papel

Sportieve hoogtepunt

Ruim 200 km op de

racefiets

Genieten

Op de camping (in het

buitenland)

Indrukwekkend

Winst Mathieu van der

Poel Amstel Gold Race

Welke app het meest

gebruikt

Strava

Opmerkelijk

Negatieve spaarrente

Beste aankoop

Mountainbike

Vakantie

Spanje

Bioscoopfilm

Geen

Beste feest

Bruiloft broertje

Diner

Roels, Korte Putstraat

in Den Bosch

Goede traditie

Met zoon(s) individueel

dagje uit

Leukste stedentrip

New York

Leukste festival

Paaspop

Beste artiest

The Script

Beste song

Het duurt te lang (de

hele familie zong mee)

Avontuur

Nachtelijke

wandelingen in New

York

Kippenvl

Mathieu van der Poel

Sportmaatje

Paul Goossens

Vergissing

Schiet me zo niet 1, 2, 3

te binnen

Afzien

Heerlijk

Onmogelijk

Niets

Meest gelachen

Te weinig

Nooit gedacht

Met mijn vrouw naar

New York

Eerste keer

Na 24 jaar....windsurfen

Allergezondste

Minimaal vijf uur per

week bewegen

JANSSEN DE JONG PROJECTONTWIKKELING

Janssen de Jong Projectontwikkeling is onderdeel van Janssen de Jong Groep. De bedrijven onder de Janssen de Jong Groep ontwikkelen, bouwen, verbouwen, renoveren, verduurzamen en doen onderhoud voor bedrijven, particulieren en overheden in binnen- en buitenland. Mark is algemeen directeur van Janssen de Jong Projectontwikkeling en daarnaast clusterdirecteur. Het cluster Projectontwikkeling & Bouw bestaat, naast Janssen de Jong Projectontwikkeling, uit Janssen de Jong Bouw Zuid, Janssen de Jong Bouw Oost, Janssen de Jong Bouw Noord, Janssen de Jong OnderhoudPlus, Koninklijke Woudenberg, Meesters In, Van der Vegt en Binder Art Services. Elk van de merken werkt vanuit zijn eigen specialisme en werkgebied. Elk jaar versterkend waar mogelijk, maar ook openstaand voor samenwerking met andere deskundige partners.



ervaring met sociaal maatschappelijke ontwikkelingen in herstructureringswijken en hebben we onder andere in Vlijmen onze nek uitgestoken voor gasloze, nul-op-de-meter-woningen. Dat is een grote gebiedsontwikkeling waar wij en een andere ontwikkelende bouwer, een woningstichting en de gemeente nauw hebben samengewerkt. Door het succes heeft de wethouder ons de volgende fase gegund. Datzelfde gebeurde in Gouda. Alles netjes en transparant.’

Als je naar de opgelopen woningbouw-achterstand kijkt: welke oplossingen zie je?

‘Ten eerste dat we er niet aan ontkomen om aan de randen van steden en ook dorpen te gaan bouwen. En ten tweede dat we meer moeten gaan samenwerken

met de verschillende stakeholders: PPS-constructies of ander soort samenwerkingen tussen ontwikkelaars, gemeente/provincie, beleggers en/of corporaties.’

Die bestemmingsplannen zijn niet een-twee-drie gewijzigd, toch?

‘We zullen dus inventief moeten zijn. Bijvoorbeeld ook denken aan tijdelijke woningbouw en nieuwe business modellen voor de duur van tien jaar, met daarin de uitdaging dat de businesscase vaak over een langere periode haalbaar te maken is. We moeten onszelf heruitvinden in ons denken: niet alleen korte termijn oplossingen maar verder vooruit kijken. Ik denk dat daarin publiek-private samenwerkingen gaan helpen. Het is een gezamenlijke uitdaging van de sector én het land. Samen moeten we de kansen, die er zeker zijn, grijpen.’