

WAT WIJ
NEERZETTEN
HEEFT GROTE
IMPACT OP HET
LEVEN VAN
MENSEN



PATRICK JOOSEN
DIRECTEUR BPD REGIO ZUID-WEST

Uitvoerder, opdrachtgever, ontwikkelaar. Patrick Joosen heeft bijna alle hoeken van de vastgoedbranche en van Nederland gezien. Dat tekent hem: hij houdt van afwisseling en nieuwe uitdagingen. Bij BPD kan hij wat dat betreft zijn hart ophalen.



H

et kantoor van BPD ligt pal langs de snelweg naar Rotterdam. Vanuit zijn werkkamer heeft Patrick Joosen uitzicht over Delft, letterlijk en figuurlijk gericht op de bewoners in de wijde omgeving. In deze regio begon hij zijn werkzame leven, en na wat omzwervingen zit hij er opnieuw. Aanvankelijk wilde Joosen architect worden, maar al snel nam hij een andere afslag: bouwkunde. Een keuze waar hij nooit spijt van heeft gehad. Gaandeweg merkte hij dat hij meer affiniteit had met bedrijfsmatige zaken, dus ging hij vervolgens business economics studeren. Die verschillende interesses bezorgden hem een gevarieerde loopbaan. Zijn eerste baan was trainee bij Wilma Bouw in Rotterdam en zo begon zijn eerste jaar als uitvoerder. Vervolgens schoof hij op naar de opdrachtgeverskant. Zo werkte hij ruim 10 jaar bij Rabo Vastgoed in Utrecht in diverse functies, waarvan de laatste als directeur. Daarna werd hij directeur van BPD (het vroegere Bouwfonds) in Amersfoort, en sinds 2,5 jaar zwaait hij de scepter over BPD in Delft. Terug in de regio waar hij ooit begon.

In zijn huidige functie heeft hij veel profijt van het feit dat hij ook aan de uitvoering kant heeft gezeten. 'Ik weet wat het betekent om een wijk of hoogbouw te realiseren. De ontwerp-, ontwikkel- en realisatiefase, ik heb het allemaal meegemaakt. Ik heb veel respect voor de mensen die het buiten allemaal moeten maken. Die in weer en wind alles wat wij bedenken moeten realiseren op soms 70 meter hoogte in de stad.'

JE BENT OPGESCHOVEN VAN DE UITVOERING NAAR DE BEDRIJFSMATIGE KANT. WAT IS JOUW DRIVE?

'Ik hou van afwisseling omdat dat nieuwe uitdagingen biedt. Ik ken de vastgoedwereld van verschillende kanten. Die afwisseling houdt me scherp en biedt me de kans om me te blijven ontwikkelen in mijn vak en als leidinggevende. Daarnaast vond ik het ook leuk om verschillende hoeken van Nederland te zien. Elk gebied heeft zijn eigen mentaliteit. Rotterdam is no nonsense, Den Haag heeft een bestuurscultuur en



**BUITEN DE LIJNTJES
KLEUREN, AMBITIE
EN LEF HEBBEN EN
FOUTEN DURVEN TE
MAKEN, DAAR GAAT
HET OM**

Utrecht is het kantelpunt van stad en groen achterland. Dat vertaalt zich in andere projecten en een andere dynamiek. De schaal en de complexiteit van de opgaven in de grote steden verschillen enorm van die in een stad als Den Haag of Den Bosch. Ik vond het heel leerzaam om het Hollandse landschap op die manier te leren kennen.'

STA JIJ NU ANDERS IN HET VAK DAN TOEN JE BEGON?

'Dat denk ik wel. Ik begon vanuit de techniek. Toen ik bouwkunde ging studeren was dat een pragmatische afweging. Wonen is een never ending story, dus uit baanperspectief was dat een veilige keuze, en het leek me mooi om daaraan bij te dragen. Daarnaast is het fysiek tastbaar. Je kunt door een bebouwde omgeving zoals een woonwijk en gebouwen heenlopen, het aanraken, je kunt je partners, vrienden en kinderen laten zien waar je mee bezig bent. Dat vind ik mooi aan het vak. **Maar uiteindelijk ben ik de menselijke component toch het mooiste gaan vinden.'**

BIJ BPD MAAKTE JE OPNIEUW KENNIS MET ROTTERDAM. HOE IS DIE STAD IN DE TUSSENTIJD VERANDERD?

'In de periode dat ik mijn eerste baan had in Rotterdam, waren na werktijd alle lichten uit en was de binnenstad compleet uitgestorven. In die tijd is Rotterdam aan de slag gegaan om de stad op de kaart te zetten met het thema "waterstad" waar water en wonen samen kwamen. Toen ik er na al die jaren terugkwam, vond ik het mooi om te zien dat inmiddels het leven in de binnenstad was teruggekeerd. Er is een balans gecreëerd tussen wonen en werken. Dat is een verademing. De stad heeft een nieuwe skyline gekregen en is een stuk vitaler geworden.'

WAT SPREEKT JE AAN IN JE FUNCTIE?

'Het mooiste aan het bedrijf is dat ik steeds nieuwe uitdagingen kan aangaan op gebieden die dicht tegen mijn passie aanliggen: wonen als onderdeel van ruimtelijke ordening, vormgeving en vastgoedontwikkeling.



Er is hier veel mogelijk. BPD is een professionele club die opereert in een breed werkveld. Wij zijn actief op allerlei gebieden met allerlei projecten, van groot tot klein, van binnenstedelijk tot de randen van de stad, en van conceptontwikkeling tot realisatie. Leidinggeven aan dit bedrijf is een mooie opdracht. BPD is een no nonsense bedrijf. Logisch, want we hebben te maken met allerlei technische, juridische en financiële zaken die goed geregeld moeten worden. Maar uiteindelijk gaat het in ons vak wel over mensen. De maatschappelijke relevantie is groot. Naarmate je langer meeloopt ontdek je steeds meer wat de impact van vastgoed is op alle facetten van het leven. Die maatschappelijke context vind ik heel interessant. Ruimtelijke ordening en woningbouw grijpen enorm in op steden. Wat wij neerzetten, heeft grote impact op het leven van de mensen, en dat brengt een grote verantwoordelijkheid met zich mee. Wij moeten een brug zien te slaan van de ‘harde’ kant van vastgoed naar de meer ‘zachte’ behoeften van onze klanten. Het verbinden van die zaken vind ik persoonlijk een grote uitdaging De balans vinden tussen de korte- en langetermijnvisie van de organisatie, businessplannen ontwikkelen en zorgen dat je organisatie en je mensen groeien. Ik krijg er energie van als ik mensen uitdagen zie aangaan en verantwoordelijkheid zie nemen. Buiten de lijntjes kleuren, ambitie en lef hebben en fouten durven te maken, daar gaat het om.’

HOE ZOU JIJ JEZELF TYPEN?

‘Ik ben behoorlijk veeleisend, zowel voor mezelf als voor mijn omgeving. Daarin heb ik een vorm van perfectionisme. Dat kan een handige eigenschap zijn als je die op een positieve manier weet te vertalen naar je team als je het in kunt zetten om mensen te coachen. Het is de kunst om enerzijds een heldere boodschap af te geven over de kant die je opwil, en anderzijds de invulling over te laten aan het team. Ik wil een omgeving creëren waarin mensen met plezier naar hun werk komen. Ik vind het boeiend om te kijken hoe je mensen een perspectief kunt bieden, ze kunt stimuleren en te zorgen dat ze kunnen groeien in hun

vak. Vrijheid en verantwoordelijkheid gaan daarbij wat mij betreft hand in hand. Als je wilt dat mensen zich ontwikkelen en de verantwoordelijkheid nemen, moet je ze ook de vrijheid geven om daarin hun eigen weg te gaan.’

WAT IS VOOR JOU HET ULTIEME GEBIED?

‘Ik word er blij van als ik voor mijn gevoel de randen van de mogelijkheden heb opgezocht en niet de makkelijkste weg heb gekozen bij uitdagende projecten. Als we uitgedaagd worden het beste uit het team te halen en erin slagen iets neer te zetten waar we met z’n allen trots op kunnen zijn. Zo hebben we in Tilburg bijvoorbeeld woningen gerealiseerd in een geluidswal. Dat was een uitdagende klus met oa. Peter Lubbers en Jo Crepain met een mooi eindresultaat waar ik heel trots op ben. Waar we geslaagd zijn op een lastige plek een fraaie woonomgeving te creëren Ook de Handelskade in Nijmegen is een complexe stedelijke opgave waar we de kans krijgen iets heel bijzonders neer te zetten en waar verschillende doelgroepen straks een mooie, nieuwe plek hebben om te wonen.’

HOE BELANGRIJK IS DUURZAAMHEID?

‘Dat is een vanzelfsprekend onderdeel van elk gebied dat we ontwikkelen. Wij gaan bij duurzaamheid een flinke stap verder dan het uitdrukken van de energieprestatie van een woning in een EPC, BREEAM- of GPR-score of in termen van notaloos en nul-op-de-meter. Voor ons staat duurzaamheid voor het ontwikkelen van gebieden waarin mensen willen wonen, werken en recreëren. Vandaag en in de toekomst, en altijd met oog voor de wensen, behoeften en belangen van consumenten en eindgebruikers.’

VOOR WELKE UITDAGINGEN STAAN WE DE KOMENDE JAREN IN NEDERLAND?

‘De transformatie van de binnenstedelijke gebieden is een hele belangrijke. We zullen in moeten spelen op de groeiende behoefte aan woningen in de stad, met name appartementen. Daarnaast zetten we nieu-

CV

Naam/functie/

loopbaan:

Patrick Joosen,
directeur BPD regio
Zuid-West

–

Wat doe je in je vrije tijd?

Hardlopen, film,
VW kever ’69 (ook
sleutelen)

–

Welk boek is je altijd bijgebleven?

Zen & de kunst van
het motoronderhoud

–

Voor wie heb je bewondering?

Al m’n coaches

–

Wat is het beste advies dat je ooit hebt gekregen?

Met vallen en opstaan
word je groot

–

Waar in het buitenland voel je je thuis?

In de bergen

–

Waar ben je het meest trots op?

M’n gezin

–

Belangrijkste les uit 2016?

Kleiner wonen is de
trend

–

Wat ga je voor nieuws doen in 2017?

De halve marathon
lopen en verhuizen

–

Welke stad blijft je verrassen? En waarom?

Amsterdam, de vele
gezichten en altijd in
bedrijf

–

VOOR ONS STAAT
DUURZAAMHEID
VOOR HET
ONTWIKKELEN
VAN GEBIEDEN
WAARIN MENSEN
WILLEN WONEN,
WERKEN... LEVEN

we samenwerkingsverbanden op poten. De opgave in de steden is groot. Het vraagt een team effort om die uitdagingen aan te kunnen gaan. **Het aangaan van nieuwe allianties en nieuwe samenwerkingsvormen met onder andere de corporaties is voor de komende tijd echt een uitdaging.** Ook de betaalbaarheid van woningen is een issue. We hebben zorgen over het tempo waarin de markt zich ontwikkelt. De vraag van de consument is weer toegenomen, de markt is weer oververhit. Dat heeft invloed op de prijs. Wij verdienen onze boterham eraan, maar we hebben er ook belang bij dat er sprake is van een gezonde woningmarkt waarin vraag en aanbod in balans zijn en ook de lage en middeninkomens goed uit de voeten kunnen.'

WELKE ROL KAN BPD DAARIN SPELEN?

'Wij zien onszelf nadrukkelijk als sparringpartner als het gaat om de toekomst van steden. Naast dat we gebieden ontwikkelen, doen we ook onderzoek. We kijken waar mensen behoefte aan hebben en wat de stad nodig heeft, zowel op de lange als de middellange termijn. Daar geven we op onze eigen manier vorm aan, bijvoorbeeld via ons cultuurfonds waarbij we woningbouwopgaven koppelen aan kunst en cultuur. Momenteel doen we onderzoek in de Metropool regio. Dat betekent dat we ons verdiepen in de stad en de wensen en behoeften in kaart brengen. Begin volgend jaar hopen we met de eerste resultaten naar buiten te komen.

Daarnaast werken we er hard aan om het voor consumenten zo transparant en gemakkelijk mogelijk te maken om een passende nieuwbouwwoning te

kopen. Zo is het sinds dit jaar mogelijk om bij BPD online een woning te kunnen vinden en kopen.'

WAT DOE JE OM TE ONTSPANNEN?

'Ik ben aan het trainen voor de halve marathon van Rotterdam. Deels vanuit het idee: een gezonde geest in een gezond lichaam. Op m'n werk heb ik altijd mensen om me heen. Hardlopen is een individuele sport, het maakt je kop leeg. Het is even heel wat anders. Maar ik doe het vooral voor de uitdaging. Gewoon kijken of ik het kan. Constant de afstand vergroten, het tempo verhogen, je grenzen verleggen. Ik moet altijd een drempel over om weer te gaan trainen, maar achteraf is het genot groot. Dat overwinning gevoel als je klaar bent, dat je het toch weer hebt gedaan, dat vind ik heerlijk.'

WAT WORD JE VOLGENDE UITDAGING?

'Ik heb nog nooit bij een belegger of bij een corporatie gewerkt. Dat zou interessant kunnen zijn. Ook denk ik wel eens aan opleidingen. Het lijkt me bijzonder om iets terug te geven aan mensen die het stokje van je overnemen. Je ervaringen te delen en mensen te coachen. Ik heb zelf 4 jongens en ik vind het fijn om samen met hen op zoek te gaan naar wat ze willen doen en wat dat betekent voor de toekomst. Het lijkt me mooi om dat ook beroepsmatig met mensen te doen. BPD wil zichzelf blijven vernieuwen zowel als organisatie als op de nieuwe binnenstedelijke opgaven. Maar voorlopig ligt er bij BPD in mijn huidige functie voldoende werk. Er staat een hartstikke leuk team en er liggen stevige uitdagingen. Voor de komende jaren zit ik hier nog prima.'

Welke vastgoedlocatie heeft in 2016 indruk op je gemaakt en waarom?

Sagrada Familia, de Passie en het verhaal, het licht, de kleur, de constructie....

Welke stad en/of vastgoedlocatie/project staat op je to do lijstje voor 2017?

New York

Waar vind je de beste koffie?

Italië

Favoriete Public Space?

Grote markt Breda

2016 stond voor jou in het teken van.....?

Focus op het binnenstedelijk wonen



BPD WIL ZICHZELF BLIJVEN VERNIEUWEN ZOWEL ALS ORGANISATIE ALS OP DE NIEUWE BINNENSTEDELIJKE OPGAVEN