

“  
DICHT BIJ  
JEZELF BLIJVEN  
IS EEN  
SUCCESVOLLE  
AANPAK  
GEBLEKEN



**MAARTEN DE GRUYTER**

DIRECTEUR BOELEN DE GRUYTER



**HARM BOELEN**

DIRECTEUR BOELEN DE GRUYTER

Iets moois creëren en waarde toevoegen. Dat is de inzet van vastgoedontwikkelaars Maarten de Gruyter en Harm Boelens. Dankzij een flinke dosis Hollandse nuchterheid kwamen ze als jong bedrijf ongeschonden de crisis door.  
“Wij laten ons niet meeslepen door emotie.”



E

en klik, een passie voor vastgoed, en de gedeelde droom van een eigen bedrijf. Dat alles bracht **Maarten de Gruyter** en **Harm Boelens** ertoe om 9,5 jaar geleden samen Boelens de Gruyter op

te richten. Vlak daarna barstte de crisis los. Dat was meteen een goede test voor hun samenwerking en hun gezamenlijke zakelijke instinct. Dat zat wel goed, zo bleek al snel. Het bedrijf maakt een stormachtige groei door.

Als landelijk opererende vastgoedondernemer is Boelens de Gruyter actief op het gebied van commercieel vastgoed en woningen. De kracht zit hem in complexe binnenstedelijke (her)ontwikkeling. Ze zetten graag hun tanden in dingen die anderen als een probleem zien. Grote projecten, midden in de stad, samenwerken met veel partijen, snel moeten schakelen, grootschalige transformatieopgaven. Van al dit soort dingen worden ze bij Boelens de Gruyter enthousiast. Enthousiasme is sowieso een drijvende kracht. 'Niets mooier dan nieuw leven creëren en een nieuwe invulling geven aan een bestaand gebouw', vindt Maarten de Gruyter. Hun eerste ontwikkeling was meteen typerend: het met veel liefde herontwikkelen van de voormalige kantine van het NDSM-terrein voor reclamebureau KSM, waardoor het gebouw een tweede leven heeft gekregen.

#### WAT STOND JULLIE VOOR OGEN BIJ DE OPRICHTING?

Harm Boelens: 'Samen een bedrijf opbouwen waar we met veel plezier mooie gebouwen konden ontwikkelen en herontwikkelen. En dat is gelukt! Ontwikkelen is een prachtig vak. Ik vind het een uitdaging om vanuit grote complexiteit iets moois te realiseren waar mensen uiteindelijk prettig wonen, werken en leven en waarbij we echt iets toevoegen aan de gebouwde omgeving.'

#### NA DE START ZIJN JULLIE DIRECT DE CRISIS INGEROLD. HEB JE DAAR NOOIT WAKKER VAN GELEGEN?

Harm Boelens: 'Eigenlijk niet. Het bleek al snel

dat wij een solide bedrijf zijn dat al die jaren zwarte cijfers heeft gedraaid. We hebben altijd alleen risico's genomen als we van tevoren wisten dat we die konden managen. Dat geeft een hoop rust.'

#### HOE OVERLEEF JE ALS STARTEND BEDRIJF ZULKE ZWARE TIJDEN?

Maarten de Gruyter: 'Door strategisch aankoopbeleid. Onze filosofie is: beleggingen moeten ten dienste staan van onze ontwikkeling. We zagen veel bedrijven die locaties hadden verworven waar geen cash flow uitkwam. Dan heb je zeker in een crisis een groot probleem, want het geld loopt dan van je weg. Daarom hebben wij posities ingenomen met een goede cash flow zodat we rustig door konden ontwikkelen. Zo hebben we destijds 4 goede KPN-locaties gekocht in Amsterdam, Den Bosch, Venlo en Maastricht om te herontwikkelen. Dat heeft een stevige basis gelegd onder ons bedrijf. **We hadden aanvankelijk geen idee welke kant we met die panden opwilden, maar als de locatie goed is, heb je veel mogelijkheden.** We hadden er vertrouwen in dat we er iets moois van konden maken, en dat gaat ook gebeuren. In Den Bosch gaan we toe naar een mix van wonen en werken, in Maastricht wordt het wonen en in Venlo komt er een museum.'

Harm Boelens: 'Ook onze flexibiliteit is een grote plus. We staan samen aan het roer, nemen snel beslissingen en kunnen daardoor de strategie aanpassen aan de tijd. In een snel veranderende markt is dat een groot voordeel.'

#### WAT IS VOOR JULLIE DE BEPALENDE FACTOR BIJ DE BESLISSING OVER AANKOOP?

Maarten de Gruyter: '**De kracht van de locatie. Het belang daarvan is groot.** Dat zien we nu op de Wibautstraat in Amsterdam waar we bezig zijn met de herontwikkeling van het Jan Bommerhuis, de voormalige Parooltoren en het Trouwgebouw. De Wibautstraat heeft dankzij een goede samenwerking tussen markt en overheid een enorme verandering ondergaan. Er vindt grootschalige gebiedsontwikke-

#### CV

**Maarten de Gruyter**  
Naam/functie/loopbaan  
Directeur mede-eigenaar Boelens de Gruyter  
Gymnasium Beekvliet  
- International -  
Business Brussel / Amsterdam  
Nederlandse Ski Vereniging  
IMCA Vastgoed  
Burgfonds - Boelens de Gruyter  
-

#### Wat doe je in je vrije tijd?

Met mijn 4 dochters en echtgenote tijd doorbrengen, golf, voetbal  
-

#### Welk boek is je altijd bijgebleven?

Albert Speer, van Gitta Sereny  
-

#### Wat is je favoriete stad?

's-Hertogenbosch  
-

#### Voor wie heb je bewondering?

Mensen die hun droom durven te volgen  
-

#### Wat is het beste advies dat je ooit hebt gekregen?

Blijf trouw aan je principes.  
-

#### Waar in het buitenland voel je je thuis?

Ierland  
-

#### Waar ben je het meest trots op?

Oprichting van stichting DON (Diabetes Onderzoek Nederland), 10 jaar geleden.  
-



MAARTEN DE GRUYTER



HARM BOELENS



ALS JE IETS MOOIS  
CREËERT, KOMT HET  
GELD VANZELF

ling plaats waaraan wij echt een belangrijk steentje kunnen bijdragen. In minder dan 10 jaar tijd is dit gebied omgeturnd van een verpauperde plek naar een locatie die bruijt van het leven. Dat komt doordat het in de basis goed en gezond in elkaar zat.’

#### WAT IS JULLIE DRIVE?

Maarten de Gruyter: ‘Onze drive is nooit ‘geld verdienen’ maar mooie projecten maken - en als het even kan iets terugdoen voor de omgeving waarin we werken. Het gaat ons in eerste instantie om het creëren van iets moois. Als dat lukt, komt de beloning in de vorm van geld vanzelf wel. **Primair gaat het erom dat we iets toevoegen en neerzetten waar we een goed gevoel bij hebben.** Dat hoeft niet altijd iets iconisch te zijn. In Amsterdam-Noord hebben we bedrijfshallen voor het MKB gemaakt waar we heel trots op zijn omdat het allemaal net een niveau hoger gemaakt is, met een mooi gemetselde gevel bijvoorbeeld.’

Harm Boelens: ‘Daarbij kijken we ook altijd heel goed naar de financiële onderbouwing, want het moet wel haalbaar zijn. Wij zijn heel conservatief in aannames en rekenmethodes. Maar we willen vooral iets neerzetten waar we trots op kunnen zijn.’

#### WAT IS DAARVOOR NODIG?

Maarten de Gruyter: ‘Ik ben er trots op als we iets neerzetten wat niet alleen voor de komende 10 jaar staat, maar wat in principe generaties mee zal gaan. De vastgoedmarkt is dynamisch, behoeften veranderen. Daarom proberen wij projecten zo aan te pakken dat ze altijd nog een tweede leven kunnen krijgen. Nu wil je een kantoor, maar in de toekomst misschien een loft. Dus moet je erover nadenken hoe je dat nu al bouwtechnisch in elkaar steekt.’

#### WELK ASPECT VAN JE WERK VIND JE HET LEUKSTE?

Maarten de Gruyter: ‘De creativiteit. Ik rij met veel plezier door gebieden heen, altijd aan het speuren en zoeken, kijken wat we toe kunnen voegen, veranderen of verbeteren.’

#### WELK ONDERDEEL VAN JE WERK KAN JE GESTOLEN WORDEN?

Harm Boelens: ‘Door dingen efficiënt te regelen heb-

ben we onderdelen van het werk die energie kosten en niks opleveren, zoals discussies over meer- en minderwerk, eruit gemanaged. Daardoor kunnen we ons helemaal op de inhoud storten.’

#### WAT ZIJN BELANGRIJKE WAARDEN IN JULLIE WERK?

Maarten de Gruyter: ‘Wij geloven in flexibiliteit. We hebben korte lijnen en leggen heel snel veel verantwoordelijkheid neer bij onze medewerkers. Daardoor kunnen we snel schakelen en problemen oplossen en kunnen we in razend tempo projecten ontwikkelen. Daarnaast zijn we ook behoorlijk nuchter. Wij zullen nooit een emotionele aankoop doen. We werken met passie en hebben een duidelijke visie, en daar wijken we niet vanaf. **Dat afwijken zien we om ons veel gebeuren, maar wij proberen niet mee te gaan in de wedloop van emotionele biedingen.** Wij zijn conservatief in onze aannames. Dan maar een paar projecten minder, zolang het maar stabiel is.’

#### WAT IS JULLIE HANDTEKENING ALS BUREAU?

Harm Boelens: ‘Wij werken met verschillende architecten, dus qua architectuur bestaat er niet een typisch ‘Boelens de Gruyter-pand’. Maar we hebben wel een duidelijke signatuur: wij ontwikkelen gebouwen die heel zorgvuldig ingepast worden in de omgeving en daar iets toevoegen.’

Maarten de Gruyter: ‘Ik beschouw ons als enigszins atypisch. Zo zijn we nu bezig met een kunstproject in de Wibautstraat waarbij we het grootste canvas ter wereld op ons gebouw krijgen. Dit stellen we ter beschikking aan een kunstenaar die daar een maand komt te hangen.’

#### WAT IS DE BELANGRIJKSTE LES DIE JULLIE GELEERD HEBBEN?

Harm Boelens: ‘Dichtbij jezelf blijven. Voor en na de crisis wilde de markt wel eens gekke dingen doen. Daar zijn wij nooit in meegegaan, en nog steeds niet. Dat is niet altijd makkelijk, maar het is wel een succesvolle aanpak gebleken.’

Maarten de Gruyter: ‘Vasthouden aan je visie en je principes loont. Wij hebben het oude gebouw van Trouw en Parool op het dieptepunt van de crisis gekocht. Dat was een groot risico, maar wij geloofden in

#### Belangrijkste les uit 2016?

Doe niet mee aan tenderprocedures waarbij de winnaar al vast staat

#### Wat ga je voor nieuws doen in 2017?

Met Boelens de Gruyter een bierbrouwerij huisvesten in het voormalig Dierenasyl in Oostpoort, Amsterdam.

#### CV

##### Harm Boelens

##### Naam/functie/loopbaan

Directeur mede-eigenaar Boelens de Gruyter  
LTS,MTS, HTS, TU Delft, projectmanager Rotteveel M4, ontwikkelaar Imca Vastgoed, mede-oprichter Boelens de Gruyter

##### Wat doe je in je vrije tijd?

Gezin, hardlopen, lezen, fietsen, lezen, schaatsen op natuurijs (helaas zeer sporadisch)

##### Welk boek is je altijd bijgebleven?

Hoe god verdween uit Jorwerd van Geert Mak, omdat dit boek heel erg dicht bij mijn roots ligt.

##### Wat is je favoriete stad?

Amsterdam.

# NIETS MOOIER DAN NIEUW LEVEN CREËREN EN EEN NIEUWE INVULLING GEVEN AAN EEN BESTAAND GEBOUW

de potentie van het gebied, de locatie, en het gebouw en hebben gekozen voor herontwikkeling in plaats van sloot. Dat is uiteindelijk een waanzinnig succesvol project geworden. Door te geloven in je visie en je eigen kunnen en daaraan vast te houden, kun je heel ver komen.'

#### WAT IS HET GEHEIM VAN GOEDE SAMENWERKING?

Maarten de Gruyter: 'We zijn twee heel verschillende persoonlijkheden. Ik ben een emotionele Brabander, Harm is de ingetogen Fries. We hebben allebei een andere manier van met mensen en dingen omgaan, en we benaderen zaken vanuit een ander perspectief. Dat kan heel handig zijn. In 9,5 jaar is er nog nooit een onvertogen woord gevallen. We hebben soms stevige discussies, maar die eindigen altijd goed. We hebben nog nooit iets gedaan wat de ander niet zag zitten.'

Harm Boelens: 'We geven elkaar de ruimte en het vertrouwen. De een kan iets wat de ander niet kan, en omgekeerd. Je moet nooit op de stoel van de ander gaan zitten. Ik ben goed in ontwikkelen, Maarten in acquisitie. Ik waardeer zijn enthousiasme, doorzettingsvermogen en zijn visie op het verwerven van projecten. Hij is een fantastische netwerker. Door allebei te doen waar we goed in zijn, versterken we elkaar en komen we snel op 1 lijn.'

#### WAT ZOU DEN JULIE GRAAG ANDERS ZIEN IN DE BRANCHE?

Maarten de Gruyter: 'Het proces van tenderen. Dat is zo ingewikkeld en zo ver doorgevoerd dat het contraproductief is. Steeds meer middelgrote partijen haken af in de procedures, omdat ze de mankracht niet hebben om zich ermee bezig te houden. Dan blijven alleen een paar grote over. Dat is slecht voor de creativiteit en het gevarieerde aanbod dat iedereen

wil en het maakt ook kwetsbaar. Het zou goed zijn om de procedures te verkorten en te vereenvoudigen en meer objectieve parameters te hanteren.'

#### WAAR KRIJG JE ENERGIE VAN?

Harm Boelens: 'Van het realiseren van een mooi gebouw of project. Zo zijn we een dierenasyl aan het verbouwen in een monumentaal pand. Als ik zie hoe dat er inmiddels uitziet, ben ik echt heel enthousiast. Ook als ik zie wat we in korte tijd op de Wibautstraat gerealiseerd hebben en hoe we daar samen met architecten, ontwikkelaars en gemeente iets moois creëren, dan ben ik trots. Daar krijg ik onwijs veel energie van.'

#### WAT DOE JE VOOR EEN GEZONDE WORK-LIFE BALANCE?

Maarten de Gruyter: 'Tot voor kort was ik voorzitter van FC Den Bosch en ik ben nog steeds voorzitter van stichting DON (Diabetes Onderzoek Nederland). Dat vind ik heel leuk om te doen. Daarnaast golf ik regelmatig, iets wat prima valt te combineren met mijn zakelijke bezigheden. En 1 keer in de paar jaar beklim ik een berg. Zo heb ik vorig jaar de Grand Paradiso in Italië gedaan. Dat is een bijzondere manier van ontspannen, heel zwaar maar ook de ultieme bezinning. Even helemaal in een andere wereld. Mijn volgende trip wordt waarschijnlijk een trackingtocht door de Pyreneeën.'

#### HEEFT BOELENS DE GRUYTER GEBRACHT WAT JULIE ERVAN GEHOOPT HADDEN BIJ DE OPRICHTING?

Harm Boelens: 'Absoluut. We werken met een goed en hecht team van creatieve ontwikkelaars en hebben goede en betrouwbare partners in onze projecten waardoor 1 en 1 3 is. We groeien in omzet, mensen, grootte en complexiteit van de projecten. Dat geeft voldoening en zorgt ervoor dat het interessant blijft.'

#### Voor wie heb je bewondering?

Ik heb ongelooflijk veel bewondering voor mensen die met visie, wilskracht en doorzettingsvermogen dingen tot stand brengen in sport, bedrijfsleven, maatschappelijk of in de politiek

#### Wat is het beste advies dat je ooit hebt gekregen?

Dicht bij jezelf blijven, lang geleden in een cursus

#### Waar in het buitenland voel je je thuis?

Italië

#### Waar ben je het meest trots op?

Het schaatsen van de Elfstedentocht in 1997

#### Belangrijkste les uit 2016?

Vertrouwen op het eigen gevoel.

#### Wat ga je voor nieuws doen in 2017?

Er liggen fantastische nieuwe projecten waarmee wij in 2017 aan de slag gaan Amsterdam Nieuw West en natuurlijk de projecten waar wij nu hard aan werken.



WE WERKEN MET PASSIE EN HEBBEN EEN DUIDELIJKE VISIE, EN DAAR WIJKEN WE NIET VANAF