

**RONALD HUIKESHOVEN**  
**DIRECTIEVOORZITTER**

**VECHT CLUB XL**

Hoofd-

ingang

Europeaan 2C →

# OP REIS MET DE BOUWMEESTER

**HILDE BLANK**  
**DIRECTEUR AM CONCEPTS EN BOUWMEESTER**





Drie jaar geleden ging **AM** op avontuur met de aanstelling van de eerste Bouwmeester: **Hilde Blank**. Op 1 januari 2020 zit haar termijn erop. Beide partijen kijken met plezier terug op de samenwerking. ‘Het Bouwmeesterschap heeft meer opgeleverd dan we verwachtten. We hebben echt een sprong gemaakt.’

**E**lk bedrijf kent zijn markante momenten. Het besluit van AM om na de pensionering van de vorige directeur AM Concepts de functie een andere invulling te geven, is zo’n moment. Geïnspireerd door het Rijksbouwmeestermodel wilde AM zijn positie als ontwikkelaar van vernieuwende gebieds- en vastgoedconcepten verder uitbouwen en extra meerwaarde creëren voor gemeenten, beleggers, corporaties en andere samenwerkingspartners. Met het aantrekken van Hilde Blank als eerste Bouwmeester begon de gebiedsontwikkelaar aan een spannende reis. Als directeur AM Concepts stuurde Hilde de ontwerpafdeling aan, in de rol van Bouwmeester was ze betrokken bij de ontwikkeling van de interne organisatie en daarnaast had ze een brugfunctie tussen publieke en private partijen. Of, zoals ze zelf zegt: ‘Ik was de buitenboordmotor in het bedrijf.’

**GEMOTIVEERD**

Met haar benoeming kwamen verschillende lijntjes samen. ‘Ik startte in een periode dat AM zich met meer nadruk dan voorheen concentreerde op het economisch kerngebied; de Randstad en de stedelijke regio’s daarbuiten. Dat betekent dat je vooral bezig bent met binnenstedelijke ontwikkelingen binnen bestaand gebied. Mijn focus daarbij was: samen stad maken. De uitdaging: de rol van ontwikkelaar in dat proces op een meer actieve en kwalitatieve manier invullen.’ Ze was bijzonder gemotiveerd. Als eigenaar van adviesbureau BVR adviseurs zat ze vooral aan de publieke kant van ontwikkelingen. ‘Dat eindigt vaak in vruchtbare vergezichten en ambities. Maar die moeten wel omgezet worden in gebouwen en gebieden. En waar kun je dat beter doen dan bij een ontwikkelaar? Zeker in deze tijd, want door de nieuwe Omgevingswet krijgen

ontwikkende partijen alle kans om het initiatief naar zich toe te trekken. Dankzij mijn brugfunctie had ik bovendien de mogelijkheid om datgene wat ik daarover opstak in de praktijk, te vertalen in voorwaarden richting de overheid, zodat ontwikkelende partijen hun innovatiekracht ook echt in kunnen zetten. Al met al een unieke kans om samen verder te komen.’

**THEMA’S LADEN**

Ronald Huikeshoven deelt haar enthousiasme. ‘We hebben er in die periode nadrukkelijk voor gekozen om AM te profileren rondom vijf maatschappelijke thema’s: Gedurfde Duurzaamheid, Inclusieve Stad, Healthy Urban Living & Working, Stad- en Gebiedmaker, en Gelukkig Leven. Die thema’s moet je wel ‘laden’ in de organisatie en daar heeft Hilde een belangrijke rol bij gespeeld. Mensen uit alle geledingen binnen AM hebben gezorgd voor verdieping van de thema’s en gekeken wat er nodig is om ze te laten landen in het dagelijks werk en ze op alle vlakken te verankeren in onze projecten. Daardoor hebben we als AM echt een enorme sprong gemaakt.’

**Hilde, hoe heb jij de afgelopen drie jaar ervaren?**

Hilde: ‘Als een soort ontdekkingsreis. Door mijn werk als adviseur bij een strategisch ontwerp bureau was ik vooral bekend met de conceptuele en toekomstgerichte kant van gebiedsontwikkeling. Bij AM heb ik ook de kant van het realiseren leren kennen: de wereld van ontwikkelaars en bouwers. Daarvoor moest ik wel uit mijn comfortzone komen, maar dat was absoluut de moeite waard. De kennismaking met deze partijen heeft me nieuwe gezichtspunten opgeleverd en mooie contacten. Dat is waardevolle bagage die ik weer meeneem in mijn werk.’

**Je zit nu voor het eerst aan de andere kant van de tafel. Welk aspect van ontwikkelen spreekt je het meeste aan?**

‘Dat je steeds op zoek gaat naar de ziel van de stad. Een stad is meer dan een verzameling projecten. Neem de Merwedekanaalzone in





**HILDE BLANK**  
**TERUGBLIK 2019**  
**ZAKELIJK**

**De grootste les van 2019:**  
Verandering kost tijd  
**Welk cijfer geef je 2019:**  
8  
**Belangrijkste moment intern:**  
Grote AM debat; extern podium Zuiderkerk debat over bouwmeester Amsterdam  
**Beste zet:**  
Internationale prijsvraag AM I Included en de publicatie Samen Stad Maken  
**Verste zakenreis:**

Bordeaux  
**Mooiste deal:**  
Mindset bij partijen teweegbrengen  
**Beste beurs:**  
Provada  
**Mooiste stad:**  
Zurich  
**Opvallendste nieuws:**  
Winst is uit, algemeen belang is in  
**Grootste irritatie:**  
Trump  
**Grootste misser:**  
Missen tender  
**Welk app het meest gebruikt:**  
Whats App

**Leukste spontane ontmoeting:**  
Nina Viegers, Wonen Breburg bij opnemen podcast Renda  
**Held:**  
Jacoba Mulder, opvolger en rechterhand Van Eesteren jaren 60 Amsterdam  
**Beste event:**  
Stadmakerscongres Rotterdam  
**Vastgoedman van het jaar:**  
Ronald natuurlijk  
**Beste koffie:**  
dubbele espresso  
**Top 3 projecten:**  
1. Kings Cros Londen  
2. Bajes Kwartier Amsterdam  
3. Kalkbreite Zurich

**TERUGBLIK 2019**  
**PERSOONLIJK**

**De grootste les van 2019:**  
Niet overal JA op zeggen  
**Welk cijfer geef je 2019?**  
8  
**Sportieve hoogtepunt:**  
Ajax Champoins League  
**Genieten:**  
Voetbal kijken en paardrijden  
**Indrukwekkend:**  
klimaatbewustzijn jeugd  
**Inspirerende sprekers:**  
Susanna Jansen, Marinke Steenhuis, Floor Milikowski  
**Wrang:**  
Wereldpolitiek  
**Opmerkelijk:**  
Populisme  
**Vakantie:**  
Naar vrienden in Italië en Frankrijk  
**Bioscoopfilm:**  
At Eternity's Gate  
**Diner:**  
21 diner Stella (oudste dochter)  
**Goede traditie:**  
Wekelijks rondje hardlopen met vrienden  
**Leukste stedentrip:**  
Luik  
**Leukste festival/theater:**  
De Parade  
**Beste artiest/song:**  
David Byrne

**Avontuur:**  
Paardrijden Limburg bij volle maan  
**Inspirerend Documentaire:**  
Terug naar de Akbarstraat  
**Sportief hoogtepunt:**  
Kwart marathon Rotterdam  
**Afscheid:**  
Bouwmeester AM  
**Sportmaatje:**  
Robbie  
**Zwaar:**  
Vele reizen door het hele land  
**Dankbaar:**  
Steun thuisfront  
**Zorgwekkend:**  
Klimaatverandering  
**Geluk:**  
Gezin  
**Smakelijk:**  
Oesters  
**Tragisch:**  
Overlijden buurman  
**Restaurant:**  
Vicini  
**Nooit gedacht:**  
Dat ik AM zo leuk zou vinden  
**Grootste irritatie:**  
Onverschilligheid  
**Allergezondste:**  
Ontspannen en bewegen

**VOORUITBLIK 2020**  
**ZAKELIJK**

**Wat wil je bereiken in 2020 en hoe ga je dat doen?**  
‘De lessen van de afgelopen 3 jaar als Bouwmeester bij AM toepassen in mijn BVR praktijk. Bijdrage leveren aan de grote transities die op ons land afkomen. Toepassen van BVR motto: ‘lucht brengen in complexe ruimtelijke vraagstukken door het ontwerpen van aanstekelijke vondsten’. Al mijn werkzaamheden en functies in het teken stellen van het bedenken en ontwerpen van betekenisvolle gebieden. Door mijn netwerken te verbinden en urgenties te agenderen, hoop ik fundamenteel een bijdrage te kunnen leveren aan de inrichting van Nederland.’

**Grootste uitdaging?**  
‘De grootste uitdaging is om verder te komen dan opiniërend en agenderend bezig te zijn en daadwerkelijk in de praktijk resultaat te boeken. Mijn AM-ervaring en netwerk kan daar zeker bij helpen.  
**Wat zit er al in de planning waar je je op verheugt?**  
‘In 2020 ga ik mijn stadbouwmeesterschap Leiden actiever benutten om samen met partners te werken aan de toekomst van Leiden en de regio. Daarnaast ga ik door met mijn zoektocht naar de ziel van de stad en mijn kruistocht om Samen Stad Maken in de praktijk te brengen.’  
**Wat ga je anders doen?**  
‘Meer inhoudelijke focus en op zoek naar nieuwe netwerken en partijen die het verschil willen maken.’

**VOORUITBLIK 2020**  
**PERSOONLIJK**

**Wat ga je anders doen dan in 2020?**  
‘Agenda beter bewaken en meer tijd voor ontspanning en dingen waar ik energie van krijg. Meer tijd nemen voor stedentrips, bijzondere ontmoetingen en vrienden.’  
**Wat staat er in je agenda waar je je op verheugt?**  
‘Eindexamen jongste dochter en haar studiekeuze. Diverse uitjes, tripjes, festivals. Organiseren diverse uitjes als kersverse commandant Woensdag Avond Club Rotterdamse Manege.’  
**Goede voornemen?**  
‘Meer laptopvrije avonden en meer quality time met partner.’  
**Waar ga je meer tijd en aandacht aan schenken?**  
**Waar aan minder?**  
‘Meer aan EFL Stichting, paardrijden, gezin en vrienden.’

**WAT WAS VOOR JOU DE GROOTSTE LES UIT 2019?**

‘De vele activiteiten die een plek verdienen en deels opeisen in de stad vragen om een stevige visie op wat voor een stad je wilt zijn. Keuzes zijn daarbij onvermijdelijk. De stad is immers meer dan een verzameling projecten. Vanuit de samenhang en het overzicht moeten de opgaven voor lokale ontwikkelingen worden geformuleerd. De kennis en creativiteit van bouwende en ontwikkelende partijen is daarbij onontbeerlijk. Bovendien is een open houding van alle betrokken partijen naar elkaar cruciaal, van ontwikkelaar en gemeente tot participerende burger. Een houding die vooral gaat over na te streven doelen en de toekomst, en minder over oplossingen in de vorm van kortetermijnacties. Het vraagt ook om het waarderen van zachte waarden die zo hard nodig zijn om de stad leefbaar en vitaal te houden en om samenwerking tussen de vele partijen die elkaar vinden in hun gezamenlijke ambitie om samen stad te maken.’

Utrecht, waar de Vechtclub een rol speelt bij de placemaking. Dergelijke functies geven eigenheid en karakter aan een gebied. Dat is precies waar samen stad maken om draait: kijken wat een gebied nodig heeft om de essentie door te laten klinken in nieuwe ontwikkelingen. Dat vind ik een mooi proces. Ontwikkelen is eigenlijk een soort verspringen. Je gaat een stukje terug in de tijd en maakt van daaruit een sprong voorwaarts. Als je die mix van een bestaande situatie en gewenste vernieuwing goed weet te maken, kun je echt iets voor een stad betekenen.’

**Wat vond je het leukste aan de functie van Bouwmeester?**

Hilde: ‘Dat het een rol is die niet ‘naast’ AM was geplakt, maar intrinsiek onderdeel uitmaakt van de organisatie. Door die verankering was het mogelijk om de verandering mee vorm te geven. Ik vond het heel bijzonder dat mensen mij het vertrouwen gaven en in staat stelden om een kijkje te nemen in hun bedrijf en mee te praten over wat er moest gebeuren om de thema’s te laten landen in het dagelijks werk. We zijn de afgelopen periode op allerlei manieren bezig geweest om te kijken hoe we die thema’s in het hart van de ontwikkelingen van AM konden plaatsen, en dat is gelukt. De thema’s zijn echt een vehikel geworden. Een instrument om op een andere manier het gesprek met elkaar aan te gaan. ‘

**Hoe hebben ze dat gesprek precies veranderd?**

Hilde: ‘Binnenstedelijk ontwikkelen en bouwen is een grote, complexe opgave van veel partijen. De thema’s fungeren daarin als verbindende schakel. Ze helpen om duidelijk te maken dat we samen met de andere betrokken partijen in een gebied hetzelfde doel hebben, namelijk een mooi en betekenisvol stuk stad ontwikkelen. Dat zorgt voor beter contact en een soepele samenwerking.

Een mooi voorbeeld is het stationsgebied Eindhoven. Daar heeft AM een grondpositie voor een kantoorontwikkeling. Door te kijken hoe de ontwikkeling van deze positie bij kan dragen aan de ambitie van Eindhoven om uit te groeien tot BrainportCity, gaan we kijken naar een gemengd stedelijk programma, inclusief wonen. We betrekken de omgeving bij de inrichting van het maaiveld en de programmering van en activiteiten in de gebouwen. Doordat AM heel goed is in markt- en doelgroepanalyse en goed kijkt wat ze voor wie willen ontwikkelen, groeide bij de gemeente het vertrouwen dat dit een initiatief is dat echt toegevoegde waarde kan creëren voor de stad en de samenleving.’

**Wat is voor AM precies de winst van deze aanpak?**

Ronald: ‘Een nieuwe functie binnen het bedrijf creëren is altijd spannend. Het was echt een zoektocht naar de invulling, maar het resultaat heeft onze verwachtingen overtroffen. Het Bouwmeesterschap heeft een impuls gegeven aan het werk in de teams en de drive van de mensen in de organisatie. Er is nu echt het besef dat onze vijf thema’s niet alleen mooie woorden zijn, maar dat we er ook echt iets mee *doen*. Daarnaast hebben we de brugfunctie tot stand kunnen brengen op een onafhankelijke manier. Ook in het ontwerpproces is er een verdiepingsslag gemaakt, wat resulteert in de groei van mensen en het vergroten van hun ontwerp kwaliteiten. Daarnaast heeft het ons geholpen om de werkprocessen aan te scherpen.



RONALD HUIKESHOVEN  
TERUGBLIK 2019  
ZAKELIJK

De grootste les van 2019:  
Yield searching capital  
Welk cijfer geef je 2019?  
8

Belangrijkste moment:  
Start bouw vernieuwing  
Schalkstad te Haarlem door  
start realisatie AM project  
met woningen en winkels.  
Verste zakenreis:  
Nice - Frankrijk.  
Mooiste deal:  
Verhuur kantoor aan Ziggo te  
Eindhoven

Beste beurs:  
Expo te München  
Mooiste stad:  
Londen vanwege het  
niveau van de integrale  
gebiedsontwikkelingen  
Opvallendste nieuws:  
Winst is uit, algemeen belang  
is in  
Grootste irritatie:  
Vastgoed-‘cowboys’  
Grootste misser:  
Niet voorbereid zijn op  
stikstof problematiek  
Welk app het meest gebruikt:  
Whats App  
Beste event:  
ULI jaarcongres te Londen

Leukste spontane  
ontmoeting:  
Sandra Lenzholzer, Associate  
Professor aan Wageningen  
Universiteit.  
Held: Greg Clark, Urbanist  
met visie op de Holland  
Metropool  
Vastgoedman van het jaar:  
Floris Alkemade  
Beste koffie:  
Cappuccino op de stand van  
AM tijdens de Provada  
Top 3 projecten  
1. King’s Cross Londen  
2. Bajes Kwartier Amsterdam  
3. De Zalmhaven Rotterdam

TERUGBLIK 2019  
PERSOONLIJK

De grootste les van 2019:  
Als je ruimte creëert ontstaat  
er weer ruimte voor nieuwe  
kansen  
Welk cijfer geef je 2019:  
8,5  
Sportieve hoogtepunt:  
Ajax Champions league  
Genieten:  
Yoga, vakantie en weekenden  
Indrukwekkend:  
betrokkenheid van  
medewerkers in de zorg  
Inspirerende sprekers:  
Ben Tiggelaar  
Wrang:  
Toename van dictatuur op de  
wereld  
Opmerkelijk:  
Herschikking retail branche  
Vakantie:  
Met gezin naar Japan  
Bioscoopfilm:  
Once upon a time in  
Hollywood  
Diner:  
Dakterras Fortune Garden  
in Kyoto  
Goede traditie:  
Alleen op yoga vakantie  
Leukste stedentrip:  
Parijs  
Leukste festival/theater:  
De Parade  
Beste artiest/song:  
Het regent zonnestrallen van  
Acda & De Munnik  
Avontuur:  
Sky diving  
Inspirerend Documentaire:  
Tegenlicht Houtbouwers  
Sportief hoogtepunt:  
Egmond kwart marathon  
Restaurant:  
Kaagman & Kortekaas te  
Amsterdam  
Nooit gedacht:  
Dat ik vooral vegetarisch zou  
gaan eten  
Afscheid:  
Hilde Blank als Bouwmeester  
van AM  
Sportmaatje:  
Hardloop team AM  
Zwaar:  
Al de mensen die ons

plotseling ontvallen  
Dankbaar:  
Leermomenten  
Zorgwekkend:  
Achteruitgang milieu  
Geluk:  
Samen zijn met gezin  
Smakelijk:  
Zaterdag soep maken voor  
familie  
Tragisch:  
Overlijden buurman Kees  
Grootste irritatie:  
Geen respect voor ouderen  
Allergezondste:  
Yoga en ontspannen  
Wat wil je bereiken in 2020  
en hoe ga je dat doen?  
Met AM het verschil blijven  
maken. Dat gaan we onder  
andere doen door weer  
een nieuwe bouwmeester  
bij AM te benoemen voor  
een periode van maximaal  
drie jaar. Dit helpt ons  
te blijven vernieuwen en  
nieuwe inspiratie op te  
doen. We kijken met zoveel  
tevredenheid terug op de  
afgelopen periode met Hilde  
Blank, dat de volgende  
bouwmeester vast weer een  
enorme verrijking voor AM  
gaat worden.  
Grootste uitdaging  
In al onze  
gebiedsontwikkeling het  
thema klimaatadaptatie vanaf  
het startpunt op een juiste  
wijze integreren.  
Al in de planning  
Specifieke aandacht voor de  
plintinvulling om concepten  
meer te laden.  
Anders doen  
Het gaat niet om anders doen,  
het gaat om het doorvoeren  
van verbeteringen.

VOORUITBLIK 2020  
PERSOONLIJK

Wat ga je anders doen dan  
in 2020  
Niet zo zeer anders, maar  
wel doorzetten van eerder  
ingeslagen paden voor  
het juiste levensritme en  
levensbalans.

Wat staat er in je agenda  
waar je je op verheugt  
Verschillende vakanties  
en nu al reservering  
Dutch Design Week.  
Maar ook al verschillende  
theatervoorstellingen voor  
eerste helft 2020.  
Goed voornemen  
Yoga blijven doen voor de  
broodnodige ontspanning.  
Waar ga je tijd en aandacht  
aan schenken en waaraan  
minder  
Meer aan mijn raad van  
toezicht rol bij Cordaan  
(thuiszorg organisatie). Maar  
zeker ook aan hardlopen,  
dansen, gezin en vrienden.

WAT WAS VOOR JOU DE  
GROOTSTE LES UIT 2019

De kracht van de gekozen  
maatschappelijke  
thema’s van AM. Zij  
zorgen voor de integrale  
gebiedsontwikkelingen waar  
we voor staan en waar we  
voor gaan. Daarnaast noem  
ik gaag het enthousiasme  
voor het vakgebied waar  
we met ze allen in actief  
zijn. Dat we dit niet alleen  
kunnen, mag duidelijk zijn.  
Daarom is het zo fijn te zien  
dat de thema’s ook mensen  
van buiten inspireren en  
de samenwerking met ons  
aangaan. Samen kunnen we  
antwoorden formuleren op  
de uitdagingen waarvoor we  
staan. Dat zie je bijvoorbeeld  
terug bij de integrale  
aanpak van projecten als  
Bajeskwartier te Amsterdam,  
Merwedekanaalzone te  
Utrecht en Schoemakers-  
plantage te Delft. Allemaal  
voorbeelden van ‘comaking’  
tussen AM en partners die net  
zo intrinsiek gemotiveerd zijn  
om de volgende stap te zetten  
in gebiedsontwikkeling.

Er zijn zoveel belangrijk thema’s: klimaatadaptief, inclusief,  
energieneutraal... De toegenomen kennis maakt dat we nu in staat  
zijn duidelijke keuzes te maken en aan de voorkant scherper te  
benoemen waar we in een bepaald traject echt voor gaan.’

Noem eens een concrete vrucht van het  
Bouwmeesterschap waar jullie echt heel trots op zijn.

Hilde en Ronald: ‘Het DNA-boekje! Wij geloven in ‘Practise what you  
preach’. Om dat te borgen, maken we tegenwoordig bij grote projecten  
een DNA-boekje. Hierin leggen we vast wat we met dit project willen  
bereiken en hoe. De afspraken zijn daarmee stevig verankerd in het  
project en zijn voor iedereen helder. Dat maakt dat het DNA-boekje  
fungeert als toetssteen. Met dit document kun je elkaar aanspreken  
op de ambities die zijn afgesproken. Dat is belangrijk, aangezien grote  
projecten vaak jaren duren. Dit praktische hulpmiddel zorgt ervoor  
dat de idealen uit de begintijd niet verwateren. Dat biedt houvast.  
Daarnaast helpt het DNA-boekje ook om in de veelheid van dingen  
die moeten gebeuren, tot de essentie te komen. Het scherpt de  
doelstellingen aan en versnelt de processen. Gemeenten waarderen het  
bijzonder dat de essentie van een project zwart op wit staat en dat er  
een duidelijk ijkpunt is. Dat geeft vertrouwen.’  
Ronald: ‘Het helpt ook enorm in de samenwerking tussen de  
verschillende partijen. Neem deBuurt (Overvecht Utrecht) waar de  
essentie is om lokaal ondernemerschap te stimuleren. Dat vraagt  
veel van de verschillende partijen als het gaat om hoe je omgaat met  
het selecteren van ondernemers, het vullen van commerciële ruimtes  
en het betaalbaar houden van vastgoed. Door deze essentie vast  
te leggen, lukt het om in de samenwerking de hoge ambitie vast te  
houden en te realiseren. Ook in het Bajes Kwartier in Amsterdam  
werken we op deze manier. Het geeft precies die duidelijkheid die  
we in grote ontwikkelingen absoluut vast willen houden.’  
Hilde: ‘Het DNA-boekje heeft een belangrijke communicatieve  
functie, zeker bij grote projecten zoals de Waalsprong bij Nijmegen.  
Door samen met anderen te bespreken waar het nou echt om gaat  
en dat vast te leggen, kweek je draagvlak voor de plannen. Dat  
zorgt voor hechte teams waarbinnen dingen sneller en makkelijker  
verlopen.’

Wat zijn de plannen voor de toekomst van AM? Komt er na  
het vertrek van de eerste Bouwmeester nog een tweede?

Ronald: ‘Absoluut! De toegevoegde waarde van deze functie is  
groot. We kijken met volle tevredenheid terug op de inspirerende  
samenwerking met Hilde en op de eerste invulling van de functie.  
Het was een prachtige reis die we als bedrijf samen met Hilde  
gemaakt hebben, en we gaan zeker een vervolgstap zetten. De  
richting zal vastgesteld worden in overleg met onze nieuwe  
Bouwmeester, want sparren is een waardevol onderdeel van het  
traject. We zoeken niet iemand die uitvoering geeft aan onze wens,  
maar iemand die ons helpt met andere ogen naar dingen te kijken.  
Dat is nu juist het mooie van het Bouwmeesterschap: de blik van  
buiten die samenkomt met de ervaring van binnen. We gaan met  
hem of haar de komende drie jaar weer een reis ondernemen, wat  
ons ongetwijfeld weer nieuwe inzichten op zal leveren. Zo blijven we  
onzelf steeds vernieuwen en inspireren.’