



Twee generaties in gesprek: nieuwsgierig blijven verbindt



NEPROM New Gen-voorzitter Bram Meijers en NEPROM-voorzitter Ronald Huikeshoven

Ronald Huikeshoven (AM) en Bram Meijers (Blauwhoed) leerden elkaar een kleine tien jaar geleden kennen. Tegenwoordig lopen ze elkaar als voorzitter van NEPROM en NEPROM New Gen regelmatig tegen het lijf. Een tweegesprek tussen twee generaties.

Het idee voor de interviewlocatie kwam van Bram, ontwikkelingsmanager bij Blauwhoed. "Laten we het op Cruquiseiland doen," luidde zijn voorstel. De door Amvest ontwikkelde locatie won vorig jaar de NEPROM-prijs, een prikkelende locatie voor een verdiepend dubbelinterview.

Als Ronald aanschuift op het terras aan het water, complimenteert hij Bram met zijn keuze. "Zien jullie dat gebouw verderop? Daar woon ik. Het gebeurt mij niet vaak dat ik lopend naar een afspraak kan."

Het bevalt Ronald goed op Cruquiseiland, vertelt hij. Straks, na het interview, wil hij Bram een kleine rondleiding door het gebied geven. Maar eerst de diepte in. Het is volgens hem voor elke ontwikkelaar een verrijking om een nieuwbouwwoning te kopen. "Dan ervaar je echt wat onze klanten meemaken."

Na de aankoop van zijn appartement hield de NEPROM-voorzitter nauwgezet een dagboek bij. Hij legde daarin onder andere vast hoe de bouw verliep en deed veel nieuwe inzichten op. "Ik weet nog dat de keuken werd geïnstalleerd en ik een stapel instructieboekjes in mijn handen kreeg gedrukt. Het heeft een jaar geduurd voordat we de stoomoven gingen gebruiken. Waarom is er niemand die na de installatie uitlegt hoe alles werkt? Als je een auto koopt, geeft de verkoper ook een toelichting bij elk knopje."

Het zijn kleine details die er volgens hem toe doen. Toen Ronald eenmaal in zijn woning was getrokken, organiseerde hij een lunch bij hem thuis waar hij tussen de gangen door zijn bevindingen deelde. "Dat was ontzettend leuk om te doen. Wat ik mijn collega's vooral heb meegegeven: denk vanuit de klant."

Bram knikt instemmend. "Ik herken dat volledig en vind het één van de mooiste kanten van het vak om echt voor de klanten te ontwikkelen. Bij Blauwhoed zijn we daar heel actief mee bezig en proberen we bij onze projecten zoveel mogelijk co-creatie toe te passen."

Ongeduldig

Bram en Ronald, ze schelen bijna dertig jaar. De één werkt als ontwikkelingsmanager voor Blauwhoed en is sinds januari 2025 voorzitter van NEPROM New Gen, de tak binnen NEPROM die jonge vastgoedprofessionals vertegenwoordigt en bij elkaar brengt. De ander is al bijna tien jaar directievoorzitter bij AM en volgde in de zomer van 2024 Desirée Uitzetter op als voorzitter van NEPROM.

Een ontmoeting tussen twee generaties en dan de diepte in over het vak waarvan ze houden, dat wilden ze allebei graag. Al mocht het interview wat beiden betreft ook best persoonlijke elementen bevatten. "Zodat het niet zo'n standaard artikel wordt," schreef Bram vooraf per mail.

Bram rook in 2018 bij AM voor het eerst aan het vak. Hij liep er tijdens zijn master Planologie stage en wist al snel: in deze wereld wil ik verder. Hij was een van de vele 'jonge honden' die Huikeshoven zag binnenkomen. De NEPROM-voorzitter geniet elke keer weer van de energie die de nieuwkomers met zich meebrengen. "Ze komen met nieuwe ideeën en schudden de boel wakker, dat is mooi om te zien."

Wat is kenmerkend voor de huidige jonge generatie?

Ronald: "Wat me vooral opvalt, is dat ze heel bewust met duurzaamheid en de bredere maatschappelijke context bezig zijn. Dat was, toen ik ooit in het vak begon, minder het geval."

Bram: "We zijn opgegroeid met de wooncrisis, met de klimaatcrisis, noem maar op. Vanuit de basis zijn we daarom generalisten. We zijn gewend aan veranderende omstandigheden waarin je flexibel moet zijn."

Wil dat zeggen dat de jonge generatie maatschappelijker bewust is dan de oudere generatie?

Ronald: "Die vraag suggereert dat de oudere generatie blind is voor andere werelden. Daar ben ik het absoluut niet mee eens. Mijn collega's van middelbare en seniore leeftijd zijn daar volop mee bezig."

Bram: "Daar heeft Ronald gelijk in. Ook ik zie dat de oudere generatie met bijvoorbeeld het klimaat bezig is. Mijn generatie heeft het van nature alleen meer meegekregen en de bredere maatschappelijke context maakt ook nadrukkelijk deel uit van onze opleiding."

Bram, jij werkt nu ruim zeven jaar in het vakgebied, wat heb jij van de oudere generatie opgestoken?

"Ontzettend veel. Mijn eerste onderhandeling schiet me nu te binnen. Ik werkte voor de Alliantie Ontwikkeling en ging met de directeur op stap. We hadden vooraf een prijs in ons hoofd, daar gingen we voor. Uiteindelijk kwamen we toch op een hoger bedrag uit. Op de terugweg zat ik wat teleurgesteld in de auto. De directeur was daarentegen opgetogen. Hij legde uit dat je tijdens zo'n gesprek moet aanvoelen wat er mogelijk is en mee moet bewegen. Hij had gelijk. Mijn generatie wil soms te snel op het doel af. Dat geldt ook voor onze persoonlijke ontwikkeling. We zijn soms wat ongeduldig."

Ronald: "Ongepolijst vind ik beter. Dat is de puurheid waar je mee begint, daar is niks mis mee. Uiteindelijk krijg je die ervaring wel. En ergens is het ook goed. Als je ervaren bent, kun je het doen zoals je het altijd deed. De jongere kan daar een vraag tegenover zetten: hoezo?"

Woningbouw versnellen

Ronald zit sinds begin jaren negentig in het vak en durft wel te stellen dat het ontwikkelen van gebouwen en gebieden complexer is dan ooit. "We maken zoveel ambities tegelijkertijd waar en de lat ligt elke keer hoger. Tegelijkertijd is de druk door de woningcrisis enorm hoog."

Het tweetal geeft aan dat juist de complexiteit het vak leuk maakt. Het is schaken op meerdere borden tegelijk. Maar ze zullen het niet ontkennen: de complexiteit levert ook hoofdbrekers op. Bram: "Vooraf dat de ene gemeente andere eisen stelt dan de andere gemeente en dat dit af kan wijken van de landelijke richtlijnen. Het wordt er daardoor niet overzichtelijker op."

”

Ronald: "De jonge generatie komt met nieuwe ideeën en schudt de boel wakker, dat is mooi om te zien"



Ronald: "Als NEPROM hebben we daarom tegen de politiek gezegd: trek één lijn. Niet in de ene gemeente die regels en in de andere gemeente andere regels. Als je wil opschalen en tempo wil maken, moet je uniforme regels opstellen. Dat scheelt veel lokale discussies."

Er is nog iets waar Ronald met NEPROM bij de politiek op aandringt: doe wat aan de overvloed aan procedures. "AM en Blauwhoed zitten hier vlakbij in de gebiedsontwikkeling Weespersluis, een nieuwbouwwijk in Weesp. Daar zijn we nu aan de vijftiennegentigste procedure bezig, terwijl het bestemmingsplan al is vastgesteld. Begrijp me goed: ik vind het goed dat mensen bezwaar kunnen maken, dat zou ik ook willen als er iets in mijn achtertuin gebeurt. Maar niet keer op keer. Als het bestemmingsplan is vastgesteld, dan nog één bezwaarmogelijkheid om te kijken

of de aanvraag past binnen het vastgestelde bestemmingsplan en dan verder."

Het zijn allemaal punten die binnen de ledenvergadering van NEPROM worden besproken. Sinds kort mogen ook twee leden van New Gen bij die ledenvergaderingen aanschuiven om een inbreng te leveren. Bram is daar blij mee. "Voor ons is het interessant om te horen wat voor beleid NEPROM voert en hoe dat naar de politiek wordt gebracht."

Durven jullie tijdens zo'n vergadering iets in te brengen?

"Dat is eerlijk gezegd best lastig. Daar moeten we onze weg nog in vinden."

Ronald, lachend: "Ik maak me daar geen zorgen over. Ze zijn mondig zat. Of laat ik het beter zeggen: ze zijn sociaal gericht, zoeken het contact."

Bram: "Toch is het voor ons nog best een zoektocht om onze rol en plek te vinden. Gelukkig krijgen we daar binnen NEPROM steeds vaker de kans voor. Nu wordt het Handboek Projectontwikkeling bijvoorbeeld herzien. Daar worden wij ook over geconsulteerd."

Hij noemt het een goede zaak. "Als nieuwe generatie hebben we net weer een andere blik." Bram komt met een voorbeeld: de verkoop van een project met starterswoningen in Amsterdam. Tijdens de lunch fantaseerde een oudere collega bij Blauwhoed wat gekscherend over de promotie van het project. Een banner achter een vliegtuig, was dat geen idee? Iemand van de jonge generatie reageerde daar meteen op: als je de jongere doelgroep echt wil bereiken, heb je geen vliegtuig nodig, maar TikTok.

”

Bram: "Voor ons is het interessant om te horen wat voor beleid NEPROM voert en hoe dat naar de politiek wordt gebracht"



Fotobijscript: de nieuwbouwwijk Weespersluis in Weesp

Yoga en hyrox

Generatiekloven, ze zijn van alle tijden. Dat geeft niet, zeggen zowel Bram als Ronald. “Zolang je elkaar maar respecteert en je best doet om de ander echt te begrijpen.”

Een vlak waarop het generatieverschil volgens Bram naar boven komt, is de wijze waarop er door verschillende generaties naar de werk-privébalans wordt gekeken. “Wij twintigers en dertigers willen werk met betekenis doen, maar vinden vrije tijd en autonomie ook belangrijk. Bij de oudere generatie is het iets meer werken, werken. Vol gas erop.”

Mogen ze jou om negen uur 's avonds bellen?

“Ja, maar ik weet niet of ik opneem. Daarvoor moet het wel urgentie hebben. Ik vind de toewijding van de oudere generatie oprecht mooi, maar zij kunnen van ons leren dat je soms een grens moet trekken. De jongere generatie wil echt wel hard werken maar we vinden het vooral fijn als we enige vrijheid hebben wanneer we onze uren maken.”

Ronald: “Het is belangrijk dat de oudere generatie dit bij de jongere generatie herkent en ook accepteert in plaats van: wij deden het vroeger anders. En de werk-privébalans is heel belangrijk. De woensdagavond is voor mij bijvoorbeeld heilig.

Dan yoga ik. Dat is mijn belangrijkste rustmoment in de week. Ik probeer daarnaast één keer in de paar jaar een yoga-reis te maken. Ik ben in India geweest, in Nepal. Nu wil ik naar Bhutan. Dan ga ik in mijn eentje. Telefoon uit. Even tot mijzelf komen. Daarmee creëer ik ruimte om na te denken.”

Bram: “Voor mij vormt sport de grote uitlaadklep. Ik doe aan hyrox, een combinatie tussen hardlopen en krachtoefeningen. Ik merk echt dat ik beter werk als ik heb gesport. Ik ben scherper. Probleem is alleen dat sporten het eerste is wat je afzegt wanneer het druk is. Dat moet je dus niet doen.”

Ronald: “Ik heb veel geleerd van Willem Meeuwisse, mijn oude baas bij Bouwfonds. Hij is helaas overleden. Hij was een motivator, maar gaf ons ook de ruimte en zorgde er ook voor dat we volop genoten als er iets te vieren viel. Hij wist een mooie balans op de werkvloer aan te brengen, dat heeft me altijd zeer aangesproken.”

”

Bram: “Wij twintigers en dertigers willen werk met betekenis doen, maar vinden vrije tijd en autonomie ook belangrijk. Bij de oudere generaties is het iets meer werken, werken, werken. Vol gas erop”



Fotobijschrift: luchtfoto van Cruquiseiland

Nieuwsgierig

Bijna anderhalf uur zitten we inmiddels op het terras langs het Amsterdam-Rijnkanaal. Het wordt tijd om een punt achter het gesprek te zetten. De NEPROM en NEPROM New Gen-voorzitters moeten zo nog naar een volgende afspraak.

Welke tip willen jullie tot slot nog meegeven aan de andere generatie?

Bram hoeft er niet lang over na te denken. "Luister naar de frisse ingevingen van onze generatie en stap uit je comfortzone. Wij hebben ook goede ideeën. Het ging laatst bij de NEPROM over middenhuur. Generatiegenoten van mij vormen een belangrijke doelgroep voor die woningen. Het is daarom, vind ik, logisch dat wij meedenken. Toch is het de oude generatie die daar het beleid voor formuleert. Er wordt echt wel naar ons geluisterd, maar het kan altijd beter."

Ronald: "Kijk ook buiten het vakgebied. Snuffel rond bij banken, bij ICT-ondernemingen, noem maar op. Juist door buiten je wereld te treden, zie je hoe anderen het doen. Ik heb dat zelf ook gedaan. In het begin van mijn loopbaan was ik lid van de Junior Kamer, nu Junior Chamber International (JCI). Jonge, ambitieuze, ondernemende mensen tot 40 jaar uit verschillende vakgebieden ondernamen allerlei activiteiten met elkaar. Zo zag ik bijvoorbeeld hoe mensen uit de hotelwereld bezig waren met hospitality en hun klanten. Die waren een stuk verder dan wij ontwikkelaars, daar leer je van."

Ergens zeggen Bram en Ronald hetzelfde: blijf om je heen kijken, luister naar de andere, laat je inspireren. Kortom: blijf nieuwsgierig.

Ronald: "Zullen we maar eens rondje door de buurt gaan lopen?"

