

TWENTE KENT ONVERMINDERD EEN STERK INNOVATIEF ONDERNEMERSKLIMAAT

VG Visie is te gast bij vastgoedontwikkelaar en belegger **InvestX Projecten B.V.** in Hengelo. We zijn in gesprek met **Marieke Lutje Wagelaar - Kuipers**, Asset Manager. 'Wij creëren en beheren innovatieve werkomgevingen voor de meest uiteenlopende ondernemers, die met elkaar gemeen hebben dat zij de voordelen zien van Twente.'

Twente heeft alles in huis voor ondernemen, werken, wonen, studeren en recreëren', weet Marieke uit ervaring, zelf woonachtig en werkzaam in deze regio. 'Van oudsher is Twente bekend van de florierende textielindustrie, maar onze streek heeft ook een rijke metaalgeschiedenis, mede dankzij Stork. Twente kent onverminderd een sterk innovatief ondernemersklimaat, vast en zeker dankzij onder meer de nuchtere, praktische instelling van de Twentenaren. Wij zijn harde werkers, komen onze afspraken na en houden ervan om samen te werken. Het idee dat je voor grote bedrijven en vastgoedontwikkeling binnen ons land uitsluitend in het westen terecht kunt, ligt gelukkig ver achter ons; Twente heeft de afgelopen jaren een enorme inhaalslag gemaakt en weet bedrijven te behouden en nieuwe aan te trekken.'

GOEDE VERSTANDHOUDING

'Bij InvestX ontwikkelen we architectonisch, hoogwaardig, bedrijfsmatig vastgoed op uitsluitend A1 locaties, zoals langs de snelwegen in Twente', vertelt Marieke. 'Vanaf het moment dat we een kavel op het oog hebben, zit een potentiële huurder bij ons aan tafel. Vanzelfsprekend willen wij van de ondernemer zelf horen wat zijn of haar specifieke wensen en

doelen zijn, want een goed doordacht gebouw draagt bij aan het succes van een onderneming. Wij zijn als ontwikkelaar en belegger in staat om maatwerk te bieden, zonder op courantheid en waarde van een gebouw in te leveren. We houden rekening met de nabije toekomst, omdat wensen kunnen veranderen. Door bijvoorbeeld met meerdere compartimenten te werken bij productielocaties, kunnen we zowel één huurder of juist verschillende gebruikers onderbrengen. En de indeling van een gebouw weer aanpassen, indien nodig, bij de wisseling van huurders. Ons vastgoed realiseren we mede dankzij een sterk bouwteam van veelal dezelfde makelaar, architecten, aannemer en constructor met wie we al jaren samenwerken. Ook de constructieve en actieve houding van veel Twentse gemeenten draagt hieraan bij. We kennen elkaar van inmiddels vele projecten, die we gezamenlijk met enthousiasme hebben opgepakt en zijn dus goed op elkaar ingespeeld; we hebben dezelfde mentaliteit, werkhouding en delen dezelfde passie. Het betrekken van de huurders vanaf de start doen we mede omdat we een goede verstandhouding met de gebruikers van onze panden net zo belangrijk vinden als de relatie met ons ontwerp- en bouwteam.'



'ONZE MISSIE IS GEMEENTEN AANMOEDIGEN HET STEDELIJKE BEDRIJVENTERREIN TE KOESTEREN EN NIET ALLES PUUR OM TE ZETTEN NAAR WONINGBOUW'



Hengelo-Oosterveldsingel

FUNCTIEMENING WONEN EN WERKEN

'Momenteel investeren en beleggen wij in de laatste, relatief jonge bedrijventerreinen, zoals Oosterveld en Veldkamp in Hengelo. De verwachting is dat gemeenten de komende jaren nagenoeg geen nieuwe bedrijventerreinen in Twente meer aanwijzen voor de ontwikkeling van bedrijfsgebouwen. Daarom is de intentie dat we ons na 2024 richten op inbreidingslocaties en wellicht een stap buiten Twente gaan zetten. Het transformeren van stedelijke bedrijventerreinen en bestaande, oude industrieterreinen is voor ons net zo'n mooie uitdaging als het ontwikkelen van nieuw gebied. Onze missie is gemeenten aanmoedigen het stedelijke bedrijventerrein te koesteren en niet alles puur om te zetten naar woningbouw. Wij zijn ervan overtuigd dat functiemenging wijs is, waardoor er een natuurlijke mix ontstaat van wonen en werken binnen een wijk en de stad. Hier ligt ook de behoefte van veel ondernemers en hun werknemers.'

PLEZIERIGE WERKOMGEVING

'Zowel bij uitbreidings- als bij inbreidingslocaties vinden wij het belangrijk om een gezonde en plezierige werkomgeving te creëren voor onze huurder en zijn werknemers. Zeker 30% van de Nederlanders werkt op een bedrijventerrein en is



Hengelo-Oosterveldsingel

veelal meer op de werkplek dan thuis. Zij willen niet alleen met plezier werken binnen het gebouw, ook daarbuiten. Voor de kwaliteit van het buitenterrein is wat mij betreft op grote schaal nog veel te weinig aandacht. In 2024 gaan weer meerdere projecten van ons in ontwikkeling, waarbij wij nog meer dan we nu al doen, gaan werken met sedum daken, groene dakterrassen, bedrijfstuinen en functionele groengevels. Qua techniek doen wij al veel, maar we kunnen nog een goede slag maken in het landschappelijk en natuurinclusief ontwikkelen



MARIEKE LUTJE WAGELAAR-KUIPERS

Asset Manager InvestX Projecten B.V.

VOORAL BEZIG MET:

Met elkaar de meest optimale, duurzame en innovatieve werkomgevingen creëren en beheren

WIL BEREIKEN:
Mixed-used (bedrijfs)gebouwen (binnenstedelijk) (her)ontwikkelen waarin plaats is voor meerdere functies en zelfvoorzienende gebieden gecreëerd kunnen worden, met behulp van innovaties waar we in investeren

OVER TIEN JAAR:

Zelfvoorzienende/off-grid bedrijventerreinen en gebouwen realiseren

HET KANTOORMOMENT VAN DE DAG:

Lunchen met alle collega's

BUITEN DE DEUR NAAR:

Acquisitiesprekken

met ondernemers voor ontwikkelprojecten en naar de ondernemers in onze gebouwen

DE STAND VAN HET LAND:
Dat de lange termijn visie van de samenleving op meerdere onderwerpen ontbreekt. Er wordt wat mij betreft nog steeds te individualistisch en in eigen belang opgetreden, hetgeen de afgelopen decennia is scheefgegroeid. De samenleving is een verbond en is onvoorwaardelijk. Soms geef je meer dan je krijgt en je geeft niet meteen op als het moeilijk is

DE BELANGRIJKSTE ECONOMISCHE ONTWIKKELING:
Dat Nederland tegen de grenzen van economische groei aanloopt

DE BELANGRIJKSTE GEOPOLITIEKE ONTWIKKELING:
De doorgeslagen juridificering inzake stikstofmaatregelen ten aanzien van bouwen en ingebruikname van gebouwen

ZORGEN VOOR/OVER:

De toekomstige generatie

ONMISBAAR:
Meer vrouwen in het vastgoed

NOOIT MEER DOEN:
Zeg nooit nooit

VRIJE TIJD:
Naar de sauna, (vrienden) weekenden weg, steden/musea bezoeken met het gezin, Pieterpad wandelen met vriendinnen, uit eten

DE BELANGRIJKSTE LES WAS:
Zeggen wat je denkt en niet bang zijn om fouten te maken

MOOISTE MOMENT/ MOOISTE DEAL:
Met het team het vieren van de verkoop van een prachtig nieuwbouwproject

BESTE ZET:
Als docent na 7 jaar het hoger onderwijs verlaten

BESTE ZAKELIJKE BIJEENKOMST:
ESG Bijeenkomst in Den Haag

GROOTSTE IRRITATIE:
Negatieve mensen

AAN WIE GEËRGED:

Ik erger mij niet zo snel aan iemand

BESTE ZAKENBOEK:

Jeroen Smit, het grote gevecht

HET MEEST GELEERD VAN:

Ik leer elke dag

VASTGOEDMAN VAN HET JAAR:

Tim Beckmann, Intospace

VASTGOEDVROUW VAN HET JAAR:

Marieke Mentink, Dura Vermeer

TOPSERIE:

The Diplomat

SPORTIEVE HOOGTEPUNT:

Trainen voor de IJsselloop

EERSTE BOEK DAT INDRUK MAAKTE:

De wereld van Sofie

VAKANTIE:

Mix van cultuur, architectuur, geschiedenis en relaxen

WELKE FILM MAAKTE INDRUK:

A beautiful mind

LEUKSTE DINER:

Met goed gezelschap Chef's table in 't Lansink Hengelo

BESTE SONG:

Novemberrain (lange versie) van Guns & Roses

INSPIREREND:

De passie, kracht, energie, doorzettingsvermogen en intrinsieke motivatie van veel ondernemers

MOOISTE MOMENTEN:

Uiteenlopende gespreksonderwerpen en discussies voeren onder het genot van een goede borrel

AFSCHIED:

Afscheid genomen als docent van de opleiding Vastgoed & Makelaardij aan de Hogeschool Saxion

KIPPENVEL:

Muziek die mij raakt

HARTVERWARMEND:

Complimenten van mijn kinderen krijgen

SPORTMAATJE:

Mijn man Remco

ZORGWEKKEND:

Dat we met elkaar te langzaam de juiste draai maken om maatschappelijke vraagstukken op te lossen

GELUK:

Gezondheid & mijn gezin

HELD VAN 2023:

Paul Schenderling

GROOTSTE ONDEUGD:

Voor jou een vraag en voor mij een weet

GROOTSTE VERLIES:

Het overlijden van mijn vader

ALLERGEZONDSTE:

Verse streekproducten rechtstreeks van het Twentse land

WAT IS JE PLAN VOOR 2024:

Nog meer mijn bijdrage leveren aan maatschappelijke vraagstukken door innovatie en duurzaamheid uit te breiden en in te zetten binnen ontwikkelprojecten

WAT GA JE ANDERS DOEN DAN IN 2023:

Nog meer vertrouwen op mijn gevoel en hierdoor eerder keuzes maken en sneller knopen doorhakken.

Doorzettingsvermogen kan mij op sommige momenten ook in de weg zitten. Daarnaast meer vragen aan het hart wat je moet doen en aan je hoofd hoe je het moet doen

WAAR ZIE JE HET MEEST TEGENOP:

Heb ik niet. Dit zijn vaak de meest leerzame momenten

WAT IS JE GROOTSTE UITDAGING:

Impact-bewust investeren waarmee je zowel financieel als maatschappelijk rendement maakt

WAT GA JE ANDERS DOEN IN 2024:

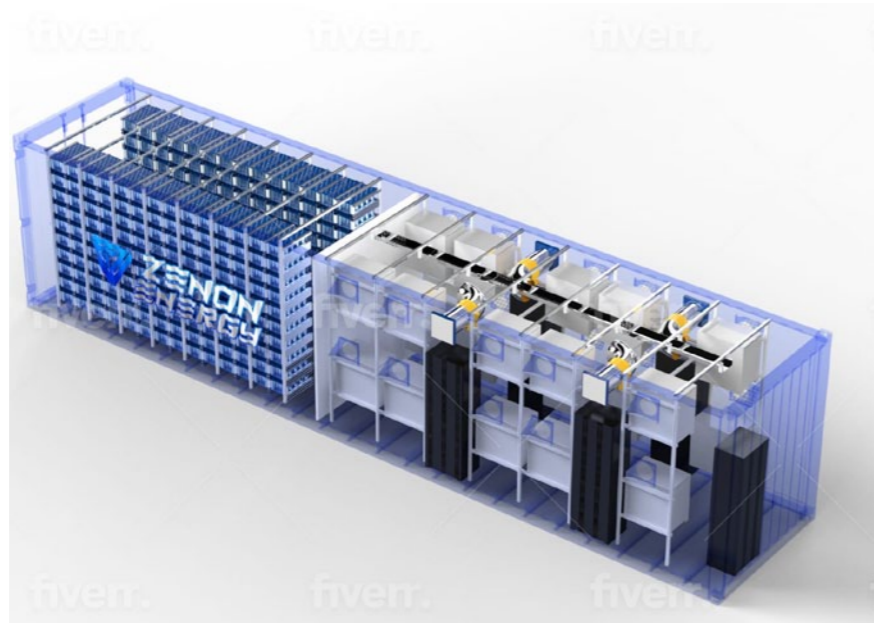
Meer sporten

WAAR VERHEUG JE JE OP:

Het huwelijk van vrienden

WAAR GA JE MEER TIJD AAN BESTEDEN:

Meer sportieve, spannende en uitdagende activiteiten met het gezin ondernemen



Green Vault Storage: energiesturing door accu's als buffers te gebruiken

‘DE SCHAKELS TUSSEN STAD EN LAND ZIJN MEDE TE DANKEN AAN DIVERSE INITIATIEVEN VAN TWENTSE PIONIERS, DIE INSPIRERENDE BEDRIJFS- GEBOUWEN EN OMGEVINGEN HEBBEN ONTWIKKELD’

van onze eigen bedrijfsgebouwen en terreinen, in de strijd tegen versteende massa, hittestress en wateroverlast. De huidige generatie vraagt zelf ook om een werkplek waar maatschappelijk verantwoord ondernemen vanzelfsprekend is. En omdat er momenteel veel werkgelegenheid is, zijn werkgevers zich ervan bewust dat ze zich met hun bedrijfsgebouw moeten onderscheiden om aantrekkelijk te blijven voor personeel. Naast onze aandacht voor natuurinclusief ontwikkelen gaan we ons richten op onze verdere bijdrage aan de energietransitie, onder meer in de vorm van ons aandeelhouderschap in Green Vault Storage. Wij zijn vanzelfsprekend geïnteresseerd in innovatieve ontwikkelingen op het gebied van energie en techniek, die goed combineren met het ontwikkelen van vastgoed. En de opslag van energie in batterijen is er daar één van.’

TWENTSE PIONIERS

‘In Twente vormen duurzame en groene bedrijventerreinen inmiddels een belangrijke schakel tussen stad en land’, gaat Marieke verder. ‘Het zijn gebieden geworden waar je niet alleen maar werknemers treft op weg naar werk of huis, maar ook fietsers en wandelaars, die niet langer met een grote boog het gebied mijden. Deze schakels tussen stad en land, met steeds meer soorten vogels en insecten, zijn mede te danken aan diverse initiatieven van Twentse pioniers, die inspirerende bedrijfsgebouwen en omgevingen hebben ontwikkeld. Ik ben oprecht trots op wat deze collega-ondernemers hebben gerealiseerd in onze regio, waarmee ze Twente en



Hengelo - Veldkamp Bizerba/ INTR

haar natuur in het bijzonder een enorme dienst hebben bewezen. Bijvoorbeeld Heutink Nijverdal, specialist in schoolmaterialen. In samenwerking met een landschapsarchitect is het landschap Wierdense Veld doorgetrokken tot op het terrein van Heutink. Dit geldt ook voor Niverplast in Nijverdal. Het gehele gebouw heeft een ronde vormgeving en in het hart is een binnentuin gerealiseerd. De kantoren zijn in de binnenste ring gesitueerd, omgeven door de productielocaties in de buitenring. Hierdoor hebben alle medewerkers direct zicht op groen en het omliggende landschap. Eén van de dochterondernemingen van Uzin Utz uit Haaksbergen, INTR, is sinds dit jaar gevestigd in één van onze nieuwbouwprojecten. Eveneens een bedrijf met aandacht voor binnen én buiten door een duurzaam en energiebesparend gebouw en omgeving te ontwikkelen met een natuurlijke uitstraling. Bedrijfsgebouwen omgeven door groen en met respect voor de natuur hebben een enorme meerwaarde voor de productiviteit en gezondheid van medewerkers en uiteindelijk voor de waarde van het gebouw zelf.’

RUIMTE

‘Bij een jaarwisseling vraag ik me altijd weer af wat het nieuwe jaar gaat brengen. Het is beslist een uitdagende tijd waarin we leven en zakendoen. Hoewel beleggers op dit moment voorzichtig zijn vanwege de relatief hoge rente, biedt deze tijd liquide vastgoedbeleggers, die stapsgewijs willen inkopen in bedrijfsmatig vastgoed, ook kansen. Zij hebben een competitievoordeel ten opzichte van beleggers die moeten lenen. Liquide

beleggers kunnen sinds jaren weer als eerste mooie beleggingsproducten verwerven. Immers, het aanbod van grond en kwalitatief goede nieuwbouw daalt. Deze situatie biedt ruimte voor slagvaardige investeerders. Verder hopen we dat de overheid richting bedrijfsleven inziet, dat te veel regels en randvoorwaarden de ambitie en creativiteit van ondernemers onderuithalen en hen moedeloos kunnen maken, terwijl zij wat mij betreft degenen zijn die waarde creëren voor de samenleving, doordat zij met innovatieve initiatieven kunnen bijdragen aan het oplossen van de grote maatschappelijke vraagstukken.’

ONSCHATBARE WAARDE

‘Ik vind het oprecht jammer dat tot nu toe onze vastgoedbranche nog steeds minder vrouwen dan mannen aantrekt. Zij zijn namelijk van onschatbare waarde binnen ons werkveld. In onze branche kijken mannen over het algemeen met vooral een technische en financiële blik naar ontwerpschetsen en bouwtekeningen, terwijl vrouwen een zesde zintuig lijken te hebben voor onderliggende, misschien maar half uitgesproken wensen van een huurder of opdrachtgever. Vrouwen luisteren en communiceren van nature anders en verstaan relaties meestal beter met als resultaat een zeer, of moet ik zeggen méér, tevreden klant. Daarom is die combinatie van mannen en vrouwen naar mijn overtuiging essentieel’, stelt Marieke. ‘Zij vullen elkaar op een geweldige manier aan, wat bijdraagt aan een optimaal functionerend vastgoedteam. Gelukkig zijn veel ondernemers dit met mij eens en werken zij hard aan het realiseren van deze cruciale mix!’