

Jeroen Nieuwenhuis

Willem Wijnen

Nikander Hartemink

Douwe Schoemaker

Bibi Sassen

ONDER DE VLEUGELS VAN DE DAME IN ROOD

Fransje Sprunken werd op 9 september 2019 vijftig. Het was voor haar het moment om een eigen bedrijf te beginnen. Een lang gekoesterde wens - waar steeds wat tussen kwam, zo gaat dat in een succesvolle carrière. Tot dit mooie natuurlijke moment zich aandiende. Nu of nooit! Anderhalf jaar later stáát het team van Fransje Sprunken Development (FSD). En is er volop werk omhanden. Een kennismaking met een bevlogen groep.



Project Patio in Oegstgeest

FSD

Fijne plekken maken, dat is de ambitie van FSD. Het mooi gedimensioneerde en ingerichte Frederik Hendrikplein in Den Haag valt zeker in die categorie. Rood en groen gaan hier prima samen. Het statige pand op nummer 33 in het ontspannen-stedelijke Statenkwartier is de gedeelde thuisbasis van deze jonge vastgoedonderneming, aangevoerd door **Fransje Sprunken**. Op de eerste 2 verdiepingen stationeert de investeerder GCCF zich. Op de tweede verdieping wordt de deur gastvrij opengedaan door **Bibi Sassen**, die de vier jonge honden van het team bij elkaar roept en aan de lange vergadertafel verzamelt: **Jeroen Nieuwenhuis**, **Nikander Hartemink**, **Douwe Schoemaker** en **Willem Wijnen**. Fransje Sprunken doet nog wat slagen op haar rode fietstrainer en steekt dan van wal voor de introductie. 'De laatste negen jaar heb ik met veel plezier voor VORM gewerkt. Uit een bouwende ontwikkelaar in de grondgebonden sfeer is er een volwassen gebiedsontwikkelaar ontstaan. Het was bijzonder om daar een bijdrage aan te mogen leveren. De aandacht richtte zich evenwel meer op het interne proces en ik ben zelf meer van het buitenspelen.' De reflectie die past bij de 50-jarige verjaardag bracht haar tot het besluit om eindelijk de stap te wagen: 'In mijn loopbaan kwamen er steeds dingen op mijn pad waarvan ik dacht: dat is ook leuk! Maar nu was dan het moment daar. En met onze vaste investeerder GCCF kunnen al onze plannen meteen gerealiseerd worden.'

Grote steun

Aanvankelijk was het plan om in alle rust te bouwen aan een



Bibi Sassen

Fransje Sprunken

'MIJN MENSEN ZIJN DE WAARDEVOLSTE ASSETS. FSD INVESTEERT DAAR GRAAG IN'

eigen onderneming: hoe ga ik om met mijn projecten? Waar komt de focus te liggen? Ondertussen wat eerste acquisitie plegen, website bouwen - dat werk. Het liep anders. 'Binnen een jaar hadden we 5.000 woningen in ontwikkeling. Allerlei mensen uit mijn netwerk namen contact op. Ook wisten we de twee tenders te winnen waar we tot nu toe aan hebben meegedaan, in Rotterdam en Schiedam.'

Sprunken is zichtbaar blij met alle support: 'Het is een fantastisch gevoel om je zo gesteund te voelen door mensen uit het vak. Architecten, constructeurs, bouwers: ze denken aan mij. En aan ons.' Want na een jaar werd het toch wel tijd om versterking te zoeken. **Jeroen Nieuwenhuis** was de eerste werknemer: na studies medicijnen en werktuigbouwkunde in de vastgoedontwikkeling beland. 'Het vlammetje voor dit mooie vak is zeker gaan branden met een eerste projectontwikkeling in Rotterdam. Dat werd nog versterkt toen ik **Fransje** in mei 2020 ontmoette.' Hij kreeg al snel gezelschap van **Nikander Hartemink**, die zijn tweede sollicitatiegesprek kwam voeren op de dag dat directiesecretaresse **Bibi Sassen** net was aangenomen - haar verjaardag nota bene: 'Stond ik daar ineens met een glas champagne in mijn handen - heel mooi.' Ook bij hem was er een instant-click: 'Ik heb aan de TU Delft de master Real Estate & Housing gevolgd en kwam na ervaringen bij COD en de gemeente Amsterdam en PingProperties bij Kondor Wessels Vastgoed terecht. Waar ik merkte: de projectontwikkelaar is de spin in het web waar alle lijnen samenkomen. Het is peoples' business waar geen dag hetzelfde is en je voortdurend op meerdere borden moet schaken. FSD leent zich daar bij uitstek voor.'

Honderd harten



Project Hoefse Hout in Amersfoort

Project Patio in Oegstgeest



Nikander Hartemink

'BIJ AL ONZE PROJECTEN IS PARTICIPATIE ESSENTIEEL'

Douwe Schoemaker

‘HOE GAAN WE DIT OPLOSSEN, HOE KAN HET WÉL? KAN NIET, BESTAAT NIET’

Het is een conclusie die **Willem Wijnen** en **Douwe Schoemaker** zeker kunnen onderschrijven. Ze werken weliswaar aan hun afstudeeropdracht van de TU Delft - waar hun studierichting Management in the Built Environment (MBE) heet - maar draaien volop mee in de projecten. ‘Vanaf dag 1 waren we bevriend en gingen we door de studie heen’, zo geeft Douwe aan. **Willem:** ‘Niet per se om ‘ster-architect’ te worden, maar wel om via de bouw bij te kunnen dragen aan de samenleving. De stad een betere, fijnere plek maken.’ Het contact met Nikander Hartemink opende de mogelijkheid naar een stage bij FSD. **Douwe:** ‘In Corona-tijd zitten veel bedrijven niet op stagiaires te wachten. En wijzelf hadden ook geen zin om achter ons beeldscherm te gaan plaatsnemen.’ Ook hun kennismakingsgesprek verliep in feestelijke sfeer, zo licht **Fransje Sprunken** toe: ‘Ik had 100 mensen na elkaar uitgenodigd, geheel corona proof, om hun een hart te overhandigen en zo aan te geven hoe belangrijk ze voor mij zijn. En passant heb ik ze laten fotograferen: hun portretten komen hier straks achter op de muur te hangen.’ In die sfeer werden **Schoemaker** en **Wijnen** direct in het team opgenomen. En de groei van FSD is nog niet gedaan: er worden nog twee ontwikkelaars gezocht. **Sprunken:** ‘Bij voorkeur met wortels in Amsterdam en Utrecht zodat we ook daar onze vleugels verder kunnen uitslaan.’

Samen alles eruit persen

Niet dat er over onderhanden werk kan worden geklaagd, overigens. De projectenportefeuille van FSD is inmiddels zeer goed

gevuld. Lopende opdrachten betreffen onder meer Hoefse Hout in Amersfoort, Kloos in Alblasterdam, CoolBase in Rotterdam, Watergeus in Leiden en Patio in Oegstgeest. De rode draad in dit jonge curriculum? **Sprunken:** ‘Binnenstedelijk ontwikkelen heeft zeker onze passie. Rood voor rood, als het even kan. En liever geen groen opofferen - eerder toevoegen.’ Daarnaast is er een sterke voorkeur voor het ontwikkelen op en rondom bestaande openbaar vervoersknooppunten en binnenstedelijke ontwikkelingen aan het water. En bovenal: de drive om alles uit een project te halen. ‘Ik denk extreem vanuit de kwaliteit, dat is mijn drijfveer. En daar probeer ik de andere betrokkenen ook van te overtuigen.’ **Jeroen Nieuwenhuis** vult aan: ‘We proberen alles eruit te persen. Hard op de inhoud maar zacht op de mensen. Die balans is essentieel.’ **Douwe Schoemaker:** ‘De insteek is steeds: hoe gaan we dit oplossen, hoe kan het wél? Kan niet, bestaat niet.’ Met daarbij een scherp oog voor de omgeving van een project en hoe deze erbij kan worden betrokken - met het menselijk aspect voorop. **Sprunken:** ‘Ik kijk direct over de grenzen van de plot en verdiep me in de belangen van anderen. Ik vind dat logisch, per slot van rekening gaan wij ongevraagd in hun achtertuin aan de slag.’ Het is een benadering die haar jonge teamleden zeer aanspreekt, zo geeft **Nikander Hartemink** aan: ‘Het bouwen aan communities staat steeds voorop. Met de stenen die wij op elkaar zetten, proberen we de basis te leggen voor vitale gemeenschappen. Bij projecten zoals Patio in Oegstgeest en Vondel en de Zwaan in Leiden werken we heel nauw samen met de eindgebruikers, de mensen die er uiteindelijk gaan wonen. Bij al onze projecten is participatie essentieel. Onze kracht zit in dit voortraject, waarbij we goed luisteren naar de wensen en belangen uit de buurt. We organiseren het liefst bijeenkomsten met de bewoners en ondernemers in combinatie met toekomstige bewoners. In deze bijzondere tijd organiseren we dit digitaal via YouTube en Zoom waar we van interactieve “break-out rooms” gebruik maken. Maar we gaan bijvoorbeeld ook op onze vrije zaterdag de buurt in om te vragen aan de mensen daar: wat mist u nu in uw omgeving en hoe kunnen wij daarop inspelen?’ Het typeert volgens **Hartemink** de sfeer in de nog jonge onderneming: ‘Werk en privé lopen hier op een bijzondere manier door elkaar heen. Het is zeker geen negen-tot-vijf baan, met veel plezier maken we hier lange dagen. Het is écht ondernemerschap.’

Dikke gevels

In de projecten die FSD acquireert, wordt het aspect innovatie zeker niet geschuwd. ‘We bouwen diverse projecten, zoals Hoefse Hout, P.J. Blokhof en Wood Wood in hout. Ook flexibel, demontabel, prefab en toekomstbestendig bouwen heeft onze aandacht, gedreven vanuit duurzaamheid, tijd en kwaliteit. We behandelen vraagstukken als ‘hoe houden we de moderne maakindustrie in de stad en zorgen daarmee voor werkgelegenheid’ worden met passie



Project Kloos in Alblasterdam

Jeroen Nieuwenhuis

‘HARD OP DE INHOUD MAAR ZACHT OP DE MENSEN. DIE BALANS IS ESSENTIEEL’



Project Coolbase in Rotterdam

© JMW



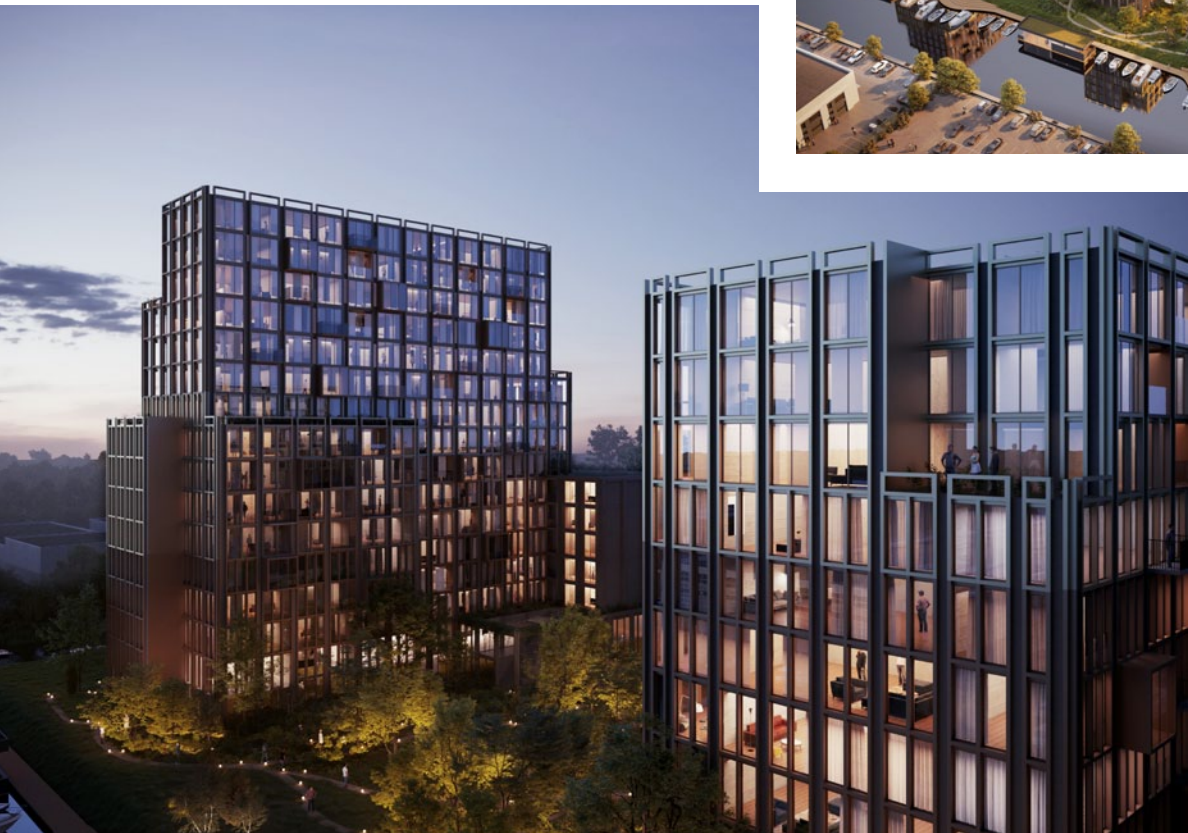
Willem Wijnen

‘VIA DE BOUW BIJ DRAGEN AAN EEN BETERE SAMENLEVING’

onder de loep genomen. Maar ook ondernemingsbreed wordt hierop ingezet. **Sprunken** over dit aspect: ‘We zien allerlei ontwikkelingen op ons afkomen, bijvoorbeeld de nieuwe BENG-normen voor duurzame woningbouw. Wie die letterlijk vertaalt, zit straks opgescheept met gevels met enorme diktes. Wij denken dan: kan dat niet slimmer en vooral: dunner en duurzamer? Met andere partijen gaan we het gesprek aan en betrekken daar bijvoorbeeld ook onderwijsinstellingen bij.’ Educatie speelt ook binnen het eigen team een belangrijke rol, aldus **Hartemink**: ‘**Fransje** stimuleert volop onze persoonlijke ontwikkeling. We krijgen veel verantwoordelijkheid op projecten. Daarnaast nemen we een paar keer per jaar de tijd om dit met elkaar door te nemen. Per slot van rekening moeten we het met elkaar doen. Welke capaciteiten hebben we in huis en hoe kunnen we elkaar nog meer versterken? Ik vind dat heel waardevol.’ **Sprunken**: ‘Deze jonge mensen zijn mijn waardevolste assets. Daar investeer ik graag in.’



Project Watergeus in Leiden



FSD "De rode draad
in projectontwikkeling:
www.fsd.red

Fransje Sprunken

WANNEER HAD JE DE MOED OM JE EIGEN BEDRIJF TE STARTEN:

Dit gaat niet zo zeer over moed, dit was een lang gekoesterde wens, ik heb dit altijd al willen doen

WAT ZIJN VOOR JOU DE UNIVERSELE WAARDEN VAN ONDERNEMEN, ONAFHANKELIJK VAN WELKE CRISIS (FINANCIEEL, VIRUS, STIKSTOF ET CETERA) ZICH OOK VOORDOET:

Mijn vader heeft mij tijdens mijn studiekeuze het volgende voorgespiegeld, stel dat je voor dat je er niet voor betaald voor zou worden, welk werk zou je dan willen doen, dat voelt nu meer dan ooit zo

WELK VAK ZOU JE GEKOZEN HEBBEN ALS JE GEEN ONDERNEMER ZOU ZIJN:

Ik voel me zelf al jaren ondernemer in hart en ziel, voor concept ontwikkeling en het maken van mooie dingen

WELKE DROOM HAD JE VLAK VOORDAT JE BEGON:

Aandacht op kwaliteit in zowel de menskant als prachtige architectuur en het realiseren van gezonde groene plekken in de stad

HOE BEN JE VERANDERD/GEGROEID DE AFGELOPEN JAREN:

Ik ben altijd een teamspeler geweest, maar mijn rol is de afgelopen jaren wel verandert van spits naar coach

AAN WELKE EIGENSCHAPPEN/VAARDIGHEDEN HEB JE BEWUST GEWERKT:

Bewust de vraag, How can I help, te stellen

WAT HEEFT INDRIJK GEMAAKT IN JE LEVEN:

Dat antwoord wordt meteen privé, zonder twijfel mijn twee prachtige kinderen

WELKE TEGENSLAG HEEFT JE HET MEESTE GEVORMD:

Veerkracht is één van mijn kerneigenschappen, ik ervaar altijd de uitdaging: hoe kan het wel?

HOE WORD JIJ BEÏNVLOED DOOR SUCCES:

Ik kan er enorm van genieten als onderdelen vanzelf op zijn plek vallen en de aanpak compleet logisch is

WELK SUCCES MOMENT HEEFT JOU HET MEESTE BEÏNVLOED:

Dat bestaat uit een ketting van het mogen realiseren van hele mooie projecten en de durf om iedere keer weer voor de allerhoogste kwaliteit te gaan

VAN WELKE BESLISSING HEB JE SPIJT:

Ook van dingen die niet lukken kan je ontzettend veel leren

WAT TYPEERT JOUW STIJL VAN LEIDING GEVEN:

Open en direct

WAT IS JE LEVENSFILOSOFIE:

Hoe kan het wel

HOE KOM JE TOT JEZELF:

Ik begin de dag met een half uurtje yoga en meditatie

WAT BETEKENT DUURZAAMHEID VOOR JOU:

Standaard onderdeel van de hoge kwaliteit van onze projecten

WAT DOE JE ALS HET EVEN TEGENZIT:

Even alles loslaten en een mooi glas wijn inschenken

WAT WAS JE HOOGTEPUNT IN 2020:

Het neerzetten van team FSD

WAT IS JOUW ULTIME DOEL ALS ONDERNEMER:

Samen mooie dingen maken

WANNEER BEN JE SUCCESVOL:

Als alle stappen in de fasering van de projecten op een logische manier elkaar soepel opvolgen. Het gaat om souplesse in plaats van kracht

WELKE ROL SPEELT MOBILITEIT IN JE ONDERNEMERSLEVEN:

We ontwikkelen het liefst op openbare vervoersknooppunten, daarmee is de behoefte aan parkeren minimaal en is het heel erg logisch om deelmobiliteit een belangrijke rol te geven

WELK VRAAGSTUK HOUD JE HET MEESTE BEZIG:

Soms verwonder ik me hoe hard je moet werken om de gewenste kwaliteit in een project voor elkaar te krijgen, zoals deelmobiliteit, inspirerende architectuur en hoogwaardige openbare ruimtes

WAT WIL JE ALS ONDERNEMER

NALATEN AAN DE VOLGENDE GENERATIE:

Mooie plekken in het groen, met juist ruimte voor communities.

De gemiddelde gezinsgrote is in Nederland kleiner dan 2 personen, daarmee is het onze verantwoordelijk om juist te zorgen voor gebouwen waarin je elkaar kan ontmoeten

WELKE ROL SPEELT LEEFTIJD IN JOUW OGEN:

Bij mezelf vind ik het leuk om te merken dat je sneller dingen kunt analyseren omdat je inmiddels heel veel projecten in handen hebt gehad, ik kies voor mijn eigen team

doelbewust voor de jongere generatie om innovatie een plek te geven

IN HET WEEKEINDE WERK IK WEL/ NIET OMDAT:

In het weekend werk ik niet, omdat dat de tijd is die ik bewust aan mijn kinderen en mijn lief wil besteden en het geeft ruimte voor creativiteit in mijn hoofd

OVER WELKE INVESTERING HEB

JE LANG NAGEDACHT/DENK JE LANG NA:

Ik denk nooit zo lang na, ik kan snel een situatie en plan analyseren en een beslissing nemen

DIGITAAL VERGADEREN: WAAROM WEL/NIET:

Zeker niet, in dit fluisterspel gaat zoveel communicatie en nuance verloren

WELK OBSTAKEL GA JE IN Q3/Q4 NEMEN:

In Q3 zal onze eerste bouw van start gaan, zeker 250 woningen op Kinderdijk

WAAR HEB JE ONTZETTEND HARD OM MOETEN LACHEN:

Er wordt gelukkig iedere dag ontzettend veel gelachen op kantoor

WAT WAS JE BESTE ZAKENLUNCH:

Vooral heel erg lang geleden

WAT WAS HET BESTE FEEST DAT JE ZELF HEBT GEGEVEN:

Start up feestje van FSD en tevens mijn 50^{ste} verjaardag

ALS JE MORGEN ZOU KUNNEN



WAKKER WORDEN MET EEN GOEDE EIGENSCHAP OF TALENT ERBIJ, WAT ZOU DAT ZIJN:

Geduld

WAT MAAKT DE STAD SLIM:

Multifunctioneel ruimte gebruik

POST COVID-19, WAAR KIJK JE HET MEEST NAAR UIT:

Die beste zakenlunch!

WAT IS JE EXIT MOMENT:

Daar ben ik op dit moment nog helemaal niet mee bezig

WAAR BEN JE GRAAG ALS JE EVEN TIJD VOOR JEZELF NODIG HEBT:

Smarjeske Toplice, waar ik minimaal één keer per jaar naar toe ga om lekker te sporten

WAT HEEFT COVID-19 MET JOUW ALS ONDERNEMER GEDAAN:

Het heeft mij bewust gemaakt van de voortrekkersrol om zeker in deze tijd alles draaiende te houden