

## Ons verhaal

2007. Bob Langendoen en Harry Buijs kunnen goed samenwerken en worden niet zo warm van een carrière in de hiërarchie met steeds meer mensen 'onder je' in het grote ingenieursbureau waar ze werken. Ze willen meer met gebiedsontwikkelingsopgaven in plaats van met management bezig zijn. Dichter tegen ontwikkelende partijen aankruipen en samen met hen uitdagende gebiedsontwikkelingen realiseren. Vanaf de eerste ideeën en het rekenwerk tot en met realisatie. Slim denken en doen vanuit 'vervangend opdrachtgeverschap', dat is waarvoor Plan en Project in 2008 is opgericht. 10 jaar later wordt de balans opgemaakt; ruim 10 collega's, erg tevreden klanten, een aantrekkelijke economie, uitdagende opgaven in gebiedsontwikkeling; dat smaakt naar meer. Zo wordt ook het bureauprofiel tegen het licht gehouden en blijkt het tijd voor een sterker profiel en daarbij paste een andere naam. Plan en Project is sinds 2019: De essentie, van gebiedsontwikkeling.

Waar veel partijen in de ontwikkelopgaven nog tegenover elkaar staan kiest De essentie ervoor naast elkaar te werken op basis van meerwaarde. Samen met en voor elkaars belang werken. Die meerwaarde moeten klanten elke dag voelen en zien en zo niet, dan is het weggevoerd. Dat houdt in dat het vooral puzzelen is bij De essentie: financiën, planologie, ontwerp, uitvoering en omgeving aan elkaar knopen. Alleen op die manier zijn lastige grondposities en grootse of ambitieuze projecten haalbaar te maken. De ontwikkeling realiseerbaar maken, op het scherpst van de snede, was topsport tijdens de crisisjaren waarin de Essentie is opgericht. Staan voor je belangen, en die van een ander. En dat slim combineren naar 1+1=3. Anders bleef het water bij de wijn doen, tot er geen wijn meer over bleef.

Financiering was in de opstart periode een dominant aandachtgebied. De essentie is in die crisistijd vooral sterk in onderhandelingen en rekenwerk, grond- en opstalexploitaties en realisatie. Aan het einde van deze periode zijn stakeholders in gebiedsontwikkeling nog niet klaar voor uitdagingen als de energietransitie, oftewel duurzamer ontwikkelen en bouwen. Vanuit De essentie worden wel pogingen gedaan. Het besef is er bij partijen, de wil ook, maar de lastigste vraag komt telkens om de hoek "regel je ook even dat het nutsbedrijf akkoord is?"

Na de crisis heeft De essentie mooie projecten in haar etalage en is de club inmiddels gegroeid naar ruim 15 collega's, voornamelijk planeconomen, planologen en realisatiebegeleiders. Daarmee worden de vier fasen in de gebiedsontwikkeling goed 'gemanaged'.



De wereld van gebiedsontwikkeling is ondertussen veranderd. Gemeenten voeren een minder actief grondbeleid en laten initiatief vooral aan de markt. Woningcorporaties doen alleen nog projectontwikkeling voor eigen gebruik. Projectontwikkelaars zien dat anders gedacht en gewerkt moet worden om duurzaam vitale werk- en leefgebieden te ontwikkelen. Tegelijkertijd is de verleiding groot om in de aanzwengelende economie laaghangend fruit te plukken en dus op de oude voet door te gaan: 'stenen stapelen' en voor alle uitdagingen een 'vinklijstje' bij de gemeente vragen. Voor De essentie het moment om te focussen op vervangend opdrachtgeverschap voor opdrachtgevers en partners die ook kiezen voor toekomstgerichte gebiedsontwikkeling. Niet meer naar de ander kijken als je vooruit wilt, maar zelf met het juiste concept komen. En dat goed uitwerken en realiseren, samen met betrokkenen. Dit vergt gelijkwaardig, integraal samen werken vanuit diverse rollen en vakgebieden. Daarom zetten we, ruim 10 jaar na onze oprichting, in op het binden van nieuwe collega's, markten en partners. Oftewel: de essentie van slim denken en doen voor vitale leef- en werkgebieden versterken door andere spelers in de keten van gebiedsontwikkeling te binden.

Wat blijft is het werken op het raakvlak van publiek en privaat, daar komen de maatschappelijke en economische opgaven samen. Anders gezegd: als we echt vitale leef- en werkgebieden willen ontwikkelen dan zijn publiek en privaat hand in hand aan zet. Ook blijft het club gevoel; klantgericht, pragmatisch, flexibel, samen lunchen en een rondje door het park in plaats van om de tafel. En hiërarchie? Prima, zo lang het maar horizontaal is.

"Jaarlijkse BBQ, Gilze-Rijen 2018"