



# Van 'het stapelen van stenen' naar 'het creëren van ruimte voor geluk'

JPO. Dat is de nieuwe naam van Jongen Projectontwikkeling, dat met Nadja van Es en Gard Stals een geheel nieuw directieteam kreeg. Moederbedrijf VolkerWessels gaf het tweetal twee jaar geleden vrijwel carte blanche bij het transformeren van het bedrijf. Het resultaat is een projectontwikkelaar die niet meer focust op het 'stapelen van stenen' maar op het 'creëren van ruimte voor geluk'.

## JPO

Van Es en Stals hadden hun sporen al ruimschoots verdiend in de projectontwikkeling, bij respectievelijk Janssen de Jong Projectontwikkeling en SDK Vastgoed, toen zij in 2019 werden gevraagd om samen vorm te gaan geven aan de transformatie van Jongen Projectontwikkeling met Limburg als voornaamste werkgebied. De transformatie ging van start met de keuze van een nieuwe huisstijl en een nieuwe naam, JPO, maar daar bleef het volgens Stals bepaald niet bij. 'We zijn als het ware teruggegaan naar de basis, door onszelf de vraag te stellen wat ons bestaansrecht is,' blikt hij terug. 'Nadja en ik bleken op één lijn te zitten. Voor een projectontwikkelaar die vanuit het hart werkt, is het 'stapelen van stenen' geen doel op zich maar een middel om het doel te bereiken. En het belangrijkste doel van JPO is het creëren van ruimte voor geluk, door gebieden en gebouwen te creëren die mensen een gezonde leefomgeving bieden en waar sociale binding centraal staat.' Van Es knikt. 'Maximale verbinding zoekend met onszelf, onze partners en onze klanten, willen we als

projectontwikkelaar maatschappelijk relevant zijn en een bijdrage leveren aan het oplossen van maatschappelijke opgaven. Wat we doen moet goed voelen en iets goeds en moois achterlaten. Met de concepten en visies die we ontwikkelen, willen we voor een lange periode in positieve zin het verschil maken in een stad of regio. En in het leven van mensen. Het startpunt is daarbij altijd de genius loci, de geest, geschiedenis en beleving van een plek.'

### ***Dat klinkt allemaal heel mooi, maar uiteindelijk moet er ook geld worden verdiend toch?***

Van Es: 'Dat is het mooie: vanuit je hart werken en niet uit zijn op winstmaximalisatie maar op het creëren van ruimte voor geluk, blijkt in de praktijk heel goed te kunnen samengaan met een goede, sluitende businesscase. Van collega's horen we ook terug dat deze nieuwe manier van werken veel leuker is.'

Stals: 'Aan luchtkastelen doen we niet. Naast balans tussen maatschappelijk en economisch rendement, maakt juist ook de balans tussen droom en realisme nadrukkelijk deel uit van onze



Aan de Vallei, Roermond

## ‘Met ‘Aan de vallei’ ontwikkelen we bij Roermond de grootste natuurinclusieve woonomgeving van Limburg’

nieuwe visie en werkwijze. Die trouwens al veel vruchten afwerpen, in de vorm van mooie, vernieuwende concepten en partners die naar ons toekomen met het verzoek een strategische samenwerking met hen aan te gaan.’

Van Es: ‘Snel scoren is niets voor ons. Wij blijven het liefst zo lang mogelijk betrokken bij een ontwikkeling en streven naar duurzame samenwerkingen, met partners en opdrachtgevers die onze visie delen.’

### Wat betekende de nieuwe werkwijze van JPO voor de lopende projecten?

Stals: ‘Die hebben we tegen het licht gehouden, om te kijken of ze nog wel bij het vernieuwde JPO pasten en zo nee, wat er moest gebeuren om ze wel passend te maken. Een goed voorbeeld daarvan is ‘Aan de vallei’ aan de rand van Roermond. Alleen al vanwege de grootte van het plangebied, maar liefst 27 hectare, was dit een uitgelezen kans om echt impact te maken. De nadruk ligt nu op het landschap, een nieuw uitgangspunt. Stad en natuur worden hier bij elkaar gebracht. ‘Buiten’, ‘samen’ en ‘genieten’ zijn de pijlers

geworden van het nieuwe plan, dat een leefomgeving creëert die uitnodigt om naar buiten te gaan, te bewegen, elkaar te ontmoeten en te genieten van de natuur.’

Van Es: ‘In de nieuwe groene structuur komen bestaande landschapselementen zoals de groene vallei nog beter tot hun recht. Met ‘Aan de vallei’ ontwikkelt JPO de grootste natuurinclusieve woonomgeving van Limburg. Verdeeld over vijf woongebieden komen er ongeveer 500 woningen, grondgebonden en gestapeld, van sociale huur tot dure koop. We zijn ervan overtuigd dat we met dit plan in een grote behoefte voorzien: mensen die wel bij, maar niet midden in de stad willen wonen. Mensen die zich bewust zijn van hun omgeving, vitaliteit en gezondheid belangrijk vinden en verbonden willen zijn met de buurt waar zij wonen.’

Stals: ‘Er was veel weerstand tegen de plannen om hier te gaan bouwen, maar die hebben we grotendeels weg kunnen nemen met ons eerlijke, overtuigende verhaal dat dit echt een bijzondere, gezonde en natuurlijke woonomgeving wordt. Illustratief is dat de gemeenteraad bijna unaniem akkoord is gegaan en dat ook de meeste bezwaren zijn ingetrokken.’



## ‘Als projectontwikkelaar willen we maatschappelijk relevant zijn en een bijdrage leveren aan het oplossen van maatschappelijke opgaven’

GARD STALS

Hoe oud ben je:  
42

Waar groeide je op:

In Weert, stad in het groen, op het scharnierpunt tussen Limburg en de Brainport-regio

In welke stad/dorp ligt je hart:

Naast Weert, dus ook deels in Eindhoven! Toen ik recent op een dakterras op Strijp S naar de skyline keek werd ik even verrast door mijn eigen emoties. Een stad gefundeerd op succesvol

ondernemerschap, die de laatste jaren op alle vlakken groei doormaakt, zonder haar nuchterheid te verliezen.

Trots om hier als ontwikkelaar jarenlang een bijdrage aan te mogen hebben geleverd

Ben je geworden wat je wilde worden:

Ja, ik wilde op de middelbare school projectontwikkelaar worden en zelfs verandermanager. Op dit moment ben ik het een beetje van beide. Zowel

in de ruimtelijke zin als ook in bedrijfsmatige zin kan ik transformatie aanjagen door alles vanuit ‘de mens’ te benaderen

Ben je geworden wie je wilde worden:

Ja, een jarenlange persoonlijke ‘reis’ heeft me dichterbij mezelf gebracht dan ooit tevoren. En juist vanuit die authenticiteit ontstaan de mooiste dingen vanzelf

Waar ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:

Het liefst ga dan even wandelen. Als ik op mezelf ben in de natuur kan ik vertragen en ontstaat er ruimte voor een andere invalshoek en creativiteit

Binnen- of buitenmens:  
Balans tussen binnen- en buiten

Introvert of extravert:  
Ik denk van nature iets meer introvert. Ik durf me makkelijk kwetsbaar op te stellen, maar vind het ook fijn om aandachtig te luisteren en op mezelf te zijn

Sporter of studiebol:  
Hardlopen moet ik me echt toe zetten. Me verdiepen in thema’s die me interesseren gaan meer vanzelf. Maar om mezelf een studiebol te noemen...

Socialist of kapitalist:  
Socialist, ik deel graag en vergeet af en toe goed voor mezelf te zorgen

Risico’s mijden of nemen:  
Risico’s nemen! Met een positieve instelling en een grote wil krijgen we samen veel voor elkaar

Luisteren of spreken:  
Luisteren met oprechte interesse

Wie is je grote voorbeeld:  
Sergio Herman: stoer maar ook kwetsbaar, passievol en ondernemend, zijn nieuwsgierigheid en zoektocht naar verwondering, zijn onvoorwaardelijke liefde voor de kinderen versus de rauwheid in stijl en taalgebruik.

Kortom: lekker zichzelf

Werken of vrij zijn:  
Ik sta eigenlijk altijd in de werkmodus. Inspiratie opdoen voor de ontwikkeling van mezelf, mijn collega’s of de concepten waar we aan mogen werken. Ik moet mezelf (vaak met behulp van collega’s en mijn naasten) dwingen om af en toe niets te doen. Passie of verslaving? Licht volgens mij dicht bij elkaar

Fietsen of auto:  
Auto, ben niet echt van het fietsen. Ik ga liever te voet

Thuis koken of buiten de deur

eten:  
Buiten de deur eten! Kan echt genieten van een restaurant waar ik word verrast met gerechten naar hun keuze, een bijpassend wijntje en een unieke sfeer. Daar waar je de passie daadwerkelijk voelt

Passie voor:  
Muziek, fotografie, dans, gedichten, persoonlijke verhalen. Alles wat me weet te ontroeren

Grootste inspiratie:  
Misschien wel juist mijn eigen ongeremde nieuwsgierigheid. Een mooie (en af en toe vermoeiende) zoektocht naar informatie die mijn blik op de wereld verruimt

Dit raakt mij persoonlijk:  
Verhalen van anderen wanneer ze voel- of zichtbaar worden overmand door emoties. Persoonlijk leed in geval van ziekte, onrecht of juist een moment van geluk

Topserie Netflix:  
Ben niet zo van de series, maar kijk op Netflix wel vaak documentaires of films die spannend en/of waargebeurd zijn. Van ‘My Octopus Teacher’ tot ‘Live overtakes me’. En van ‘Split’ tot ‘Last Breath’

Favoriet vervoersmiddel:  
De ‘benenwagen’ als ik die er ook toe mag rekenen

Ultieme ontspanning:  
Vijfdaagse wandeling in de Dolomieten, helemaal in mijn eentje

Beste sportprestatie:  
Halve marathon van Eindhoven. Na een tweede keer mezelf beloofd dit nooit en te nimmer meer te doen

Guilty pleasure:  
In het weekend op Adidas-slippers naar de supermarkt, en in mijn eigen ‘wereldje’ geraken door het luisteren naar filmmuziek en techno

Beste zakelijk advies:  
Blijf dichtbij jezelf om ver te geraken!

Waaruit bestaat een perfecte dag voor jou:  
Een dag met blijvende

herinneringen! Die kleine momenten van geluk. Het trotse gevoel als vader of collega, verwonderd geraken door iemand met passie of meegesleept worden door de emoties die iemand in fotografie of live-muziek legt

Voor wat in het leven ben je het meest dankbaar:  
Dat ik van mijn naasten de ruimte heb gekregen om mijn ‘persoonlijke’ reis te maken om nu te kunnen vertrouwen op mijn eigen kunnen

Is er iets waarvan je al heel lang droomt:  
Teveel om op te noemen. Nog genoeg om te ontdekken in het leven

Als je morgen zou kunnen wakker worden met een goede eigenschap of talent erbij, wat zou dat zijn:  
Ik ben dankbaar voor de kernkwaliteiten die ik bezit. Alhoewel ik al aardig op weg ben zou ik dus graag me in iedere situatie willen gedragen ‘hoe ik ben’ in plaats van ‘hoe men graag ziet dat ik ben’. Iets met patronen doorbreken

Wat maakt de stad slim:  
Zonder enige twijfel de ‘mensen’ die er wonen, werken en verblijven. Mensen die verbonden zijn met elkaar en met de stad. De ruimte die men ervaart om er zichzelf te zijn, te ontdekken, te ondernemen of juist even niets te doen

Geluk:  
Zit ‘m voor mij in de kleine dingen. Een dubbele espresso drinken in de ochtendzon, enkele edelherten spotten in het Weerterbos, een knuffel of het schatergelach van de kinderen en een persoonlijk moment met een procespartner of collega





NADJA VAN ES

**Hoe oud ben je:**

44

**Waar groeide je op:**

In Zuid-Limburg in Stein

**In welke stad/dorp ligt je hart:**

Maastricht, geweldige stad

vanwege de authentieke

sfeer, haar schoonheid en

het vakantiegevoel. De plek

waar ik als jonge ontwikkelaar

mijn eerste leefomgeving

ontwikkelde. Nog steeds trots

als ik er kom

**Ben je geworden wat je wilde**

**worden:**

Nee, ik wilde vroeger architect

worden

**Ben je geworden wie je wilde**

**worden:**

Ja, bijna, zou graag nóg meer

mijzelf laten zien

**Waar ben je graag als je even**

**tijd voor jezelf nodig hebt:**

Buiten, het liefst op het strand

of in de bergen

**Binnen- of buitenmens:**

Buitenmens

**Introvert of extravert:**

Meer introvert dan extravert

**Sporter of studiebol:**

Sporter, die houdt van lezen

**Socialist of kapitalist:**

Socialist, ik deel graag met

anderen

**Risico's mijden of nemen:**

Verantwoord en doordacht

risico's nemen om dingen te

laten lukken

**Luisteren of spreken:**

Oprecht luisteren om

vervolgens te spreken

**Wie is je grote voorbeeld:**

Mijn vader, om hoe hij in het

leven stond: positief, altijd

zichzelf en creatief

**Werken of vrij zijn:**

Het gaat om de juiste balans,

hard werken om extra te

genieten van mijn vrije tijd

**Fietsen of auto:**

Auto, liefst eentje met pit

**Thuis koken of buiten de deur**

**eten:**

Gezellig samen thuis koken

voor familie en vrienden,

afgewisseld met bijzonder

uiteten

**Passie voor:**

Esthetiek en verbetering, iets

beter te laten functioneren en

mooier maken dan het was,

kortom iets betekenen voor

een ander

**Grootste inspiratie:**

Niet een ding, maar kunst, fotografie, natuur, steden en boeken zoals Surf Shacks: een combinatie van natuur, wonen en persoonlijke verhalen vervat in beeld en woord

**Dit raakt mij persoonlijk:**

Sommige muziek, vanwege dierbare herinneringen en emotie bij anderen. Ik ben een gevoelsmens

**Topserie Netflix:**

Geen enkele, ik kijk zelden tv

**Favoriet vervoersmiddel:**

Geen enkele. Het liefst ga ik te voet, wandelend of hardlopend

**Ultieme ontspanning:**

Surfen op zee

**Beste sportprestatie:**

Klim in de sneeuw op tubbs naar Oostenrijkse bergtop met lieve vriendin

**Guilty pleasure:**

Dansen en gebakjes...met chocolade

**Beste zakelijk advies:**

Dicht bij mezelf blijven door de moed te hebben om niet perfect te willen zijn

**Voor wat in het leven ben je het meest dankbaar:**

Dat ik mamma mocht worden van twee, ieder op hun eigen manier mooie, kinderen

**Is er iets waarvan je al heel lang droomt:**

Een reis naar Californië, vanwege de natuur, maar ook het surfleven, de creativiteit en de architectuur

**Als je morgen zou kunnen wakker worden met een goede eigenschap of talent erbij, wat zou dat zijn:**

Hoewel het steeds beter lukt, op sommige momenten nog meer op mijzelf te vertrouwen

**Wat maakt de stad slim:** Goede verbindingen tussen plekken, functies maar bovenal mensen

**Geluk:**

Zit voor mij in veel kleine dingen: een moment waarop ik mezelf kan zijn, een moment van verbondenheid met een ander, genieten van de zon of mooi uitzicht, een blijvende herinnering



Veilingterrein, Venlo



En, Weert

**‘Wat we doen moet goed voelen en iets goeds en moois achterlaten’**

**Kunnen jullie nog een voorbeeld noemen van een project dat illustratief is voor de JPO-transformatie?**

Stals: ‘Het voormalige veilingterrein in Venlo. Wij zijn daar eigenaar van een gebied van zeven hectare, dat deel uitmaakt van het middengebied van Venlo-Zuid. Met enkele gebiedspartners, de gemeente, Fontys Hogeschool, Gilde Opleidingen en VieCuri Medisch Centrum, hebben we een gebiedsvisie opgesteld die voorziet in een aangename, gezonde en groene leefomgeving, op het snijvlak van zorg, onderwijs, wonen en werken.’

Van Es: ‘We hadden ons kunnen focussen op de invulling van onze eigen zeven hectare, maar hebben bewust contact gezocht met de andere gebiedspartners. Want geluk nastreven is iets wat we samen moeten doen. Aan de Maas, vlakbij de snelweg én dichtbij de stad. Qua ligging biedt het gebied unieke mogelijkheden, die je alleen kunt benutten als je de krachten bundelt en een gezamenlijke stip op de horizon formuleert.’

Stals: ‘Wat we voor ogen hebben is een nieuw gemengd stadsdeel en een kennisdistrict. Vanuit crossovers met hightech maakindustrie en horeca en met ‘de gezonde mens’ als rode draad, zijn er heel veel synergiemogelijkheden voor innovatieve denkers en praktijkgerichte doeners, binnen het onderwijs, de zorg en nieuwe economische activiteiten.’

Van Es: ‘Waar we ook heel trots op zijn is ‘en.’

*In het mooie Glaspaleis in Heerlen waar het gesprek met Van Es en Stals plaatsvindt, valt even een verwarde stilte die na een paar seconden door de journalist wordt doorbroken.*

**En..?**

Van Es: ‘Ja, ‘en’ is de naam van het concept dat we hebben ontwikkeld voor de stadsbruglocatie in Weert. Rondom een bezinningstuin komen drie gebouwen die plaats bieden aan negentig appartementen en studio's, twee buurtfuncties en kleinschalige horeca. Iconisch maar met een menselijke maat, mede dankzij het driedimensionale daklandschap.’

Stals: ‘Het concept is gebaseerd op inclusiviteit én balans. Groen én sociaal. Verleden én toekomst. Jij én ik. Alleen én samen. Mens én dier. Jong én oud. Stedelijk wonen én buiten leven. Vrijheid én verbinding.’

Van Es: ‘Je zult inmiddels begrijpen hoe we op de naam ‘en’ zijn gekomen. We sprongen een gat in de lucht toen het plan uit tientallen andere plannen werd geselecteerd door de gemeente, omdat die selectie voor de eerste keer duidelijk maakte dat we de goede weg zijn ingeslagen. Dat we goed zitten met onze nieuwe visie en werkwijze.’

Stals: ‘Misschien nog wel meer dan naar de oplevering, over een paar jaar, kijk ik uit naar 2040 of 2050. Ik kan nu al niet wachten om dan weer eens naar projecten als ‘en’ te gaan, om met eigen ogen te kunnen zien dat we een duurzaam en tijdloos concept hebben ontwikkeld dat de bewoners ook na twintig, dertig of vijftig jaar nog volop ruimte voor geluk en een gezonde leefomgeving biedt. Uiteindelijk doe je het daar voor.’

