

HILLEN & ROOSEN CREËERT MEER WAARDE MET EIGEN PROJECTONTWIKKELING.

Hillen & Roosen zet de volgende stap in haar groeiambitie. Naast het bouwen voor vaste opdrachtgevers gaat het bedrijf zich richten op projectontwikkeling om zo nog meer toegevoegde waarde te creëren. Na diverse succesvolle projecten, wordt projectontwikkeling nu verder geprofessionaliseerd met de oprichting van Hillen & Roosen Ontwikkeling BV per 1 december 2025. De nieuwe BV komt onder leiding van Nick Capel. We spreken met Nick en Rolof Venema, directeur van Hillen & Roosen, over deze stap.

Waarom richt Hillen & Roosen zich nu sterker op gebiedsontwikkeling?

Rolof: “We zien in de markt dat er steeds vaker sprake is van een wijk- of gebiedsgerichte aanpak in plaats van losse projecten. Bestaande (na-oorlogse) wijken worden geherstructureerd, waarbij verdicht wordt en naast sociale huur ook woningen in het midden- en vrije sector segment worden toegevoegd. Met Hillen & Roosen Ontwikkeling willen we daarop inspelen. Dankzij ons corporatienetwerk en de komst van Nick kunnen we deze verschillende segmenten verbinden. Doordat we risicodragend ontwikkelen, kunnen we samen met onze vaste opdrachtgevers, optrekken in deze wijk- en gebiedsontwikkelingen en zo reciprociteit creëren. We hebben eerder al projecten als de Orionweg in IJmuiden en Top Up en Patch 22 in Amsterdam ontwikkeld. Met Hillen & Roosen Ontwikkeling BV en de komst van Nick zetten we die lijn voort; zijn ervaring, netwerk en hands-on mentaliteit sluiten perfect aan bij onze organisatie.”

Nick: “Voor Hillen & Roosen is dit een logische volgende stap. In de metropoolregio Amsterdam willen we onze projectontwikkelingsactiviteiten uitbreiden. Hemubo en Hillen & Roosen hebben daar budget, capaciteit en mensen voor vrijgemaakt. Ons doel is om jaarlijks ongeveer 250 appartementen te ontwikkelen, via schaalvergroting binnen de huidige activiteiten en de verwerving van (rand)stedelijke locaties. Dat doen we met drie ambities:

1. Ontwikkelen voor eigen productie, om onze bouwcapaciteit optimaal te benutten.
2. Onze activiteiten uitbreiden en meer waarde in de keten creëren.
3. Onze klanten beter bedienen met projecten die passen bij hun wensen én onze visie.”



vlnr. Nick Capel, Rolof Venema

Wat voegt projectontwikkeling toe aan de huidige werkwijze?

Nick: “Locatie- en gebiedsontwikkeling was de ontbrekende schakel binnen Hillen & Roosen. We zitten al vroeg met opdrachtgevers aan tafel en werken vaak vanaf het voorlopig ontwerp intensief samen met architecten, constructeurs en adviseurs. Hillen & Roosen is sinds 2017 onderdeel van Hemubo waardoor ook veel kennis op het gebied van omgevingsmanagement en bewonersparticipatie aanwezig is.

Wat nog miste, was het begin van de keten: zelf locaties en gebieden ontwikkelen en vanuit een duidelijke visie projecten initiëren. Binnen de geldende kaders en in dialoog met overheden bepalen we de beste invulling: renovatie, transformatie, tijdelijke invulling of, waar wenselijk en mogelijk, hoogwaardige nieuwbouw. We streven naar zorgeloos wonen met minimale energie- en onderhoudskosten en ‘top of the bill’ architectuur en stedenbouw; omgevingen waar bewoners én corporaties trots op zijn.”



Nick Capel

Wat zijn de voordelen van zelf ontwikkelen?

Rolof: “Door zelf grondposities aan te kopen krijgen wij als aannemer meer invloed op wat en hoe we bouwen. Zo kunnen wij meer betekenen voor een groter segment. Daarnaast kunnen we de woningcorporaties ontzorgen. Dat vinden we belangrijk.”

Nick: “Eigen ontwikkeling geeft ons meer grip op het programma, de kwaliteit en op de dialoog met de overheid. We kunnen sneller en efficiënter inspelen op de vragen uit de markt. We denken na over zaken als woningtypen, uitstraling, duurzaamheid, circulair bouwen, maar ook over sociale verbinding en leefbare wijken. Wij willen buurten verbeteren en upgraden, niet alleen voor de nieuwe bewoners, maar juist ook voor de mensen die er al wonen. Dat is waar projectontwikkeling voor ons om draait.”



vlnr. Nick Capel, Rolof Venema

Waarom heb je voor Hillen & Roosen gekozen?

Nick: “Ik ben enorm onder de indruk van de ondernemersgeest bij Hemubo en Hillen & Roosen. Zij zijn ambitieus en hebben door de inzet van alle betrokkenen een sterke relatie met haar opdrachtgevers opgebouwd. Dat kan alleen als je goed begrijpt voor wie je bouwt, waar de behoefte ligt en bereid bent die extra stap te zetten.”

Die inzet zorgt voor een stabiele onderneming met een gezonde orderportefeuille. Hillen & Roosen onderscheidt zich door het bouwen op complexe, binnenstedelijke locaties, proces- en bouwinnovaties en projecten die echt in het oog springen. Als onderdeel van Hemubo hebben ze het netwerk en de slagkracht om van Hillen & Roosen Ontwikkeling BV een succes te maken. Dat laat zien dat de organisatie een duidelijke toekomstvisie heeft, blijft ondernemen en nieuwe initiatieven ook echt doorzet.”

Wat is de visie op projectontwikkeling voor Hillen & Roosen?

Rolof: “De realisatie van toekomstige ontwikkelingen kan traditioneel of met Hoog Over, ons 2D-modulair hoogbouw concept. Ook daarin kijken we naar project specifieke eisen. We willen binnen vijf jaar 25–30% van onze omzet uit eigen ontwikkeling halen. Dat doen we, bij voorkeur, in samenwerking met onze vaste opdrachtgevers. We geloven in ketensamenwerking en autonome groei.”

Nick: “Onze focus ligt op wijk- en buurtgerichte ontwikkeling. We bouwen niet zomaar solitaire gebouwen, maar versterken de leefbaarheid van hele wijken. Omdat corporaties vaak niet in het midden- en hogere segment actief zijn, kunnen wij daar waarde toevoegen. Met onze ervaring in nieuw- en verbouw, bewonersparticipatie en omgevingsmanagement bouwen we aan woningen én sterke buurten.”

Rolof: “Met Hillen & Roosen Ontwikkeling BV vestigt Hillen & Roosen haar positie als ontwikkelende bouwer die bouwt aan duurzame, toekomstbestendige wijken; voor iedereen.”

Tekst: Frauke van Hulten

Beeld: Josse Reintjes