

# 1



Hans Diepenhorst is directeur-partner van DVP, adviesbureau in omvangrijke gebiedsontwikkelingen.



## Zoektocht in de Hollandse polder

## Interview



‘Vastgoed staat overal ter wereld in de spotlights. En wat doen wij?’

‘Tussen een dictatuur en een Poolse landdag zit een hele wereld’, zegt Hans Diepenhorst, CEO van Diepenhorst de Vos en Partners, ontspannen tijdens een gesprek met Vastgoedverhalen. Terug van een werkexcursie ziet hij duidelijk waarom internationaal wél grote stappen worden gezet, én er nationaal gezien hele grote verschillen zijn in aanpak en de échte wil om samen te werken. ➤

Vraagt  
Hans Diepenhorst



## Momentum

Hij spreekt honderduit over beklemmende gebiedsontwikkelingen dichtbij huis en noemt de langetermijnplanningen, die in het buitenland worden gehanteerd, iets als 'met de neus op de feiten gedrukt worden'. 'Het is allemaal niet nieuw hé, maar een visie voor decennia uitstippelen en daar onverstoord aan vasthouden - met hier en daar een aanpassing, door voortschrijdende inzichten - dat levert klaarblijkelijk échte winst op. Natuurlijk is de situatie elders vaak minder democratisch dan in Nederland en natuurlijk steun ik dat niet allemaal, maar laten we onze ogen niet sluiten voor wat meer toepassen van gezonde intelligentie en wat meer spierballen. Waarom kunnen er in het buitenland wel lokale blokkades omzeild worden voor het grotere belang? Of het nu gaat om de noodzaak voor het bouwen van veel meer woningen, het binnenhalen van internationale organisaties of projecten als bijvoorbeeld de Olympische Spelen. Waar is het ondernemerschap en lef van de Nederlanders gebleven? Dat zijn we toch niet verleerd!'

Hij wijst naar de regio Eindhoven. De regio waar een van de grote opdrachtgevers, ASML, is gevestigd en hij met Diepenhorst de Vos en Partners in Veldhoven werkt aan een nieuwe ASML-Campus.

'In de Brainport-regio was in een periode, nog niet zo lang geleden, sprake van een momentum. Met nieuwe concepten, nieuwe initiatieven. Er volgden concrete projecten en ik dacht: nu gaat het gebeuren daar. Met bijvoorbeeld een ultiem project om de gehele regio te verrijken met een tweede ring om de stad Eindhoven heen, die de satellietplaatsen om de stad op een nieuw te bouwen metrostelsel zou moeten aansluiten en zo expats zou verbinden met woningen en de hightechindustrie. Een unieke kans om het dagelijkse leven te koppelen aan exponentiële urgente groei. (...) Maar het momentum van visie en integraliteit is langzaam gesmolten tot 'ieder voor zich'. Zo lijkt het, althans. De discussie blijft hangen op oude initiatieven op projectniveau. Kijk maar eens naar de procedures, bezwaren en dilemma's in de regio en weeg die eens af tegen het aantal bouwkransen. Ik zie ze veel te weinig bouwen. Het is in verhouding tot de ambitie, en misschien wel de potentie, eigenlijk best wel stil in Brabant.'

De jetlag is al lang en breed uit het lijf, maar de inspiratie zit nog vers in het geheugen. Jaarlijks schrijft Hans Diepenhorst zich in voor een bijzondere vastgoedtrip van een paar dagen met vakgenoten, die net als hij de laatste woon-, leisure- en werktrends uit een andere 'wereld' willen opslurpen. 'Het zou goed zijn als er meer belangstelling zou zijn vanuit de overheid, lokaal én landelijk om mee te gaan. Dan kunnen zij dezelfde lessen leren en kunnen we samen komen tot een duurzame toekomst waarin stedelijke ontwikkeling minder afhankelijk is van de grillen van de politiek.'

Hans Diepenhorst zit stevig in het zadel bij het almaar groeiende Diepenhorst de Vos en Partners. Als gedelegeerd opdrachtgever wist hij de afgelopen jaren omvangrijke projecten vlot te trekken in het Nederlandse polderlandschap. Opgewekt vertelt de CEO over het verder volwassen worden van zijn organisatie en loopt in zijn hoofd langs diverse projecten aan de Amsterdamse Zuidas: Mahler4, Rechtbank Amsterdam, het Atrium, de herontwikkeling van het Strawinskyhuis, Nobu Residences Park Meadows, de herontwikkeling van de ABN AMRO. Maar ook elders in het land met diverse projecten voor ASML, de bloemenveiling in Aalsmeer en Naaldwijk en de Efteling. Stuk voor stuk complexe vraagstukken waar zijn bureau met een integrale kijk en een koffer vol stakeholders de klus moest zien te klaren.

Met een nuchtere blik zegt hij: 'Het is niet zo dat onze telefoon roodgloeiend staat, laten we niet overdrijven, maar iedereen weet inmiddels wel dat wij, met onze integrale kennis, projecten tot een goed einde kunnen brengen. En dat dat niet vanzelfsprekend is, dat weten we anno 2026 allemaal. Maar het is wél een kwestie van je verdiepen in het vraagstuk van de opdrachtgever, schouders eronder en samen tot oplossingen komen die wellicht niet altijd voor de hand liggen. Het is bijna kunst geworden in Nederland.'



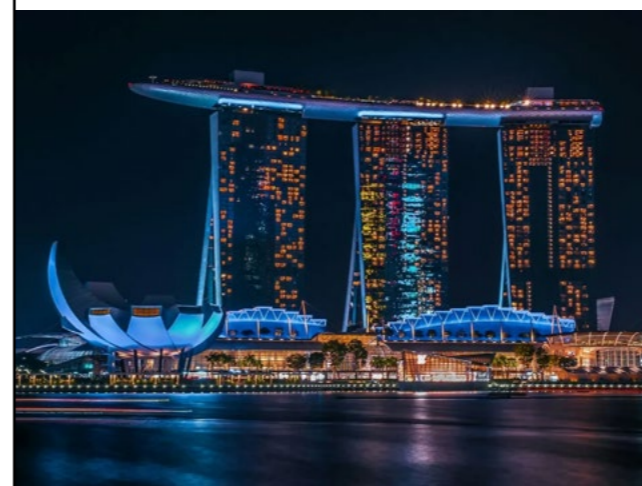
Hans Diepenhorst legt haarfijn uit waarom dat feitelijk niet zo gek is. 'Kijk naar steden als Amsterdam en Rotterdam, daar worden wel omvangrijke initiatieven opgestart. Deze steden zijn groot en dat heeft soms ook zo zijn voordelen. Regio Eindhoven praat weinig met één mond. De tegengestelde belangen van de stad en haar omliggende dorpskernen zijn groot. Als de stad erachter gaat staan dan zijn de dorpen aan de rand tegen. Of andersom natuurlijk. En als een ietwat complex plan op de weegschaal wordt gelegd en er geïnvesteerd moet worden, dan wordt er al snel naar een ASML gekeken. Maar ASML is geen hoeder van de regio, toch?'

## Amsterdam

Hij springt in zijn verhaal naar de hoofdstad. De plek waar hij in zijn carrière jarenlang ontelbare keren naartoe is gereden voor uitdagende vastgoedprojecten. Ook in 2026 en de jaren erop zal dat niet anders zijn. Diepenhorst de Vos en Partners heeft in de portefeuille prestigieuze projecten op de Zuidas en in Zuidoost in de vorm van de transformatie van het ABN AMRO-gebouw en de grootscheepse revitalisering in Zuid Oost. 'Op Amsterdam is van alles en nog wat aan te merken, maar los van de stadsdelen kunnen zij onder druk van de noodzaak belangrijke beslissingen nemen die regio-overstijgend zijn. In het kader van algemeen belang voor de stad of regio moet je nu eenmaal besluiten durven te nemen. Stilstaan of besluiteloosheid betekent in veel gevallen dat je achteropraakt. Je kunt niet, jaar in jaar uit, eindeloos met alles en iedereen rekening houden, dat gaat niet. In het buitenland doen ze dat vaak beter. Misschien voor onze maatstaven soms te "rücksichtslos", maar wel met een duidelijk doel en het macro-economische plaatje in het achterhoofd. Inspelen op nieuwe ontwikkelingen in de wereld in plaats van vasthouden aan tradities en gewoontes, want die staan nieuwe ontwikkelingen in de weg. Uiteindelijk willen mensen simpelweg wonen!'

## Amsterdam Zuid Oost

Het gebied tussen de ring (A10) en het AMC is zo'n belangrijke beslissing die genomen kan worden door de slagkracht van een gemeentebestuur, vertelt Hans Diepenhorst. 'In feite is het de aanhechting van twee soorten Amsterdam, die elkaar in het verleden misschien nooit echt begrepen hebben, maar nu snappen dat ze samen oud kunnen worden.'



Singapore: stadstaat met een streng geregeerde (langetermijn) visie op ontwikkeling.



# Interview



‘Maak je geen zorgen, kiezen we je vandaag niet, dan ben je volgend project aan de beurt’

Hij doelt op het overkoepelende kantoren- en bedrijventerrein uit de jaren '70-'80, aan de rand van de A2. Een deel dat nooit werd gezien als aanwinst voor de stad Amsterdam en nu dankbaar wordt getransformeerd tot een gemengde stadswijk met in 2040 15.000 tot 18.000 nieuwe woningen.

‘Zuidoost is ver voorbij het stigma achterstandsproblematiek en spookstad, waar jarenlang over geschreven is. Er wordt gewoond en gewerkt, maar nog niet echt in gemengde vormen. Dat gaan wij toevoegen. En dat kan alleen omdat de mentaliteit in Zuidoost in de volle breedte aanstekelijk en positief is. Er wonen over het algemeen mee-verende mensen. Waar in veel delen van Nederland gepensioneerden zoeken naar kansen om te procederen, zie ik in Zuidoost de bereidheid om met elkaar vooruit te komen. Iedereen voelt dat hier een enorme kans ligt om de moderne uitleg van de stad te worden.’

In diverse projecten neemt Diepenhorst de Vos en Partners als gedelegeerd opdrachtgever/adviseur het voortouw van de herontwikkeling van het gedateerde bedrijventerrein. ‘Het momentum ligt nu duidelijk hier in Amsterdam. Er komen onderwijsinstellingen, duizenden woningen gespiegeld aan logistieke bedrijven en groene zones die het stadsdeel leefbaar gaan maken. Buiten het feit dat er al verschillende grote uitgaansgelegenheden zijn die moeten blijven functioneren.’

‘Het duurt natuurlijk jaren voordat zo'n transformatie is voltooid. Het is een soort strategische postzegel met een belangrijke langetermijnvisie. Die gedachte wil je eigenlijk extrapoleren over veel meer stedelijke gebieden, zoals dat in grote steden in het buitenland meer gebruikelijk. Daar kijken ze niet kortstondig in termen van een ambtsperiode naar ruimtelijke ordening en vastgoed. Er is holistisch beeld van de toekomst.’

‘En als je die integrale visie dan hebt ontwikkeld en misschien wel bezig bent met de uitrol, dan zul je die visie moeten borgen. Dat heb ik in het buitenland gezien en dat intrigeert me. Met een beperkt aantal stakeholders wordt de visie, per project, uitgewerkt tot en met de realisatie. Zo stimuleren ze daar echte samenwerking tussen de partijen. Dat zou ik in de aankomende jaren, voor een langere termijn, ook graag in Nederland zien.’ 

## Hans Diepenhorst in cijfers

Waar werkt hij?

48%

op locatie

31%

op kantoor

11%

in de auto

7%

thuis

2%

op vakantie

1%

bij vrienden