

‘DOOR ELKAAR UIT TE DAGEN, BRENG JE HET GEHEEL NAAR EEN HOGER PLAN’

ELTJO HAMSTER

EIGENAAR OPUS VASTGOED

Een enorme vraag naar woningen en een tekort aan vaklieden. Dat is de komende tijd het scenario. Innovatie is een must. En dat is meer dan prefab-woningen, benadrukt Eltjo Hamster. ‘We moeten toe naar procesinnovatie.’



1

Eltjo Hamster loopt al heel wat jaren mee in de vastgoedwereld. Met Opus Vastgoed werkt hij zowel voor aannemers als ontwikkelaars. Dat zijn twee verschillende werelden. Waar de eerste groep vooral op risico's managet, denkt de tweede graag in kansen. Beide opereren in hun eigen bubbel en stemmen dingen vaak niet tijdig af. Dat levert problemen op. ‘Partijen zijn erg naar binnen gericht in plaats van op de klant gericht’, is zijn ervaring. ‘Ontwikkelaars bedenken vaak zelf een product, zonder gebruik te maken van de kennis van hun leveranciers. Als ze het product dan vervolgens over de schutting gooien naar de aannemers, zijn ze verbaasd over de hoge prijs of de technische hobbels.’ Hij trekt de vergelijking met de conceptcar van autofabrikanten: van het oorspronkelijke flitsende ontwerp blijft meestal bijzonder weinig over. Ook in de vastgoedwereld sneuvelen veel mooie plannen op haalbaarheid.

VERKEERDE HOEK

Dat kan beter, is zijn overtuiging. En dat moet ook beter, gezien de grote uitdagingen waar we voor staan. De situatie schreeuwt om innovatie. Helaas wordt die volgens Hamster gezocht in de verkeerde hoek. ‘Mensen zoeken innovatie meestal in de techniek, maar de bouw is op technisch gebied weinig innovatief. Aannemers

- 1 Watergraafsmeer
- 2 Wiborg
- 3 Heerhugowaard
- 4 Willem Witsen

schermen vaak met prefabwoningen. Maar wat is daar innovatief aan? De bouw wordt voorbereid in de fabriek, maar de spullen moeten nog steeds op de vrachtwagen naar de bouwplaats. Wat is dan je winst? De installatiebranche doet het wat dat betreft beter. Die maakt met apps en domotica optimaal gebruik van de mogelijkheden van de moderne tijd, terwijl aannemers er wat achteraan hobbelen. Dat kun je de branche overigens niet kwalijk nemen, benadrukt Hamster. ‘Van een smartphone of een lamp accepteren we dat ze binnen een paar jaar vervangen moeten worden. Maar als het gaat om een woning verwachten mensen een product dat heel lang meegaat. Dat verdraagt zich meestal slecht met technologische vernieuwing.’

PROCESINNOVATIE

In plaats van op technische innovatie kan de branche zich volgens Hamster beter richten op procesinnovatie. Nieuwe en nauwere vormen van samenwerking zijn nodig. ‘Neem BIM (Building Information Modelling), de 3D-methode waarmee diverse disciplines in de bouwsector samen kunnen werken aan een virtueel model. Dat is een mooie innovatie, omdat je daarmee vooraf inzicht krijgt in alle onderdelen van het proces. Door zaken vooraf goed te analyseren en te coördineren, kun je



2



3



4

problemen en faalkosten bij de bouw voorkomen. Daar kunnen we nog een flinke slag in maken.’

Hamster is een groot voorstander van het opknippen van projecten in kleinere onderdelen. ‘Bij grote projecten zie je vaak massale vergaderingen met complete teams. Dat is echt tijdverspilling. Iedereen komt maar een paar minuten aan het woord en is de rest van de tijd bezig om stiekem zijn mail weg te werken. Dat is niet efficiënt en niet bevorderlijk voor de motivatie. Door kleinere groepen te creëren

‘Bij grote projecten zie je vaak massale vergaderingen met complete teams. Dat is echt tijdverspilling’

5



5 Houthaven
6 Willem Witsen
7 Willem Witsen

rondom specifieke onderwerpen, vergroot je niet alleen de betrokkenheid en de focus, maar kun je ook beter het budget bewaken. Bovendien: als je dan een probleem hebt, heb je niet gelijk overal een probleem.'

TENDERS

Overigens is het nergens voor nodig om zelf het wiel uit te vinden, stelt **Hamster**. Dat is namelijk al uitgevonden: bij tenders. 'In een tender moet er in een korte periode een product uitgewerkt worden. Er is sprake van een duidelijk doel (winnen!), heldere financiële kaders en een keiharde deadline. Dan zie je dat ontwikkelaars en aannemers elkaar als vanzelf opzoeken om dingen af te stemmen. We weten dus best hoe het moet. Laten we die wijsheid dan ook vaker toepassen!' Hij pleit voor subteams rondom afgebakende onderwerpen, compleet met subcontracten. 'Met het veranderen van onze processen, moeten we ook onze overeenkomsten innoveren. Dat betekent dat we overeenkomsten moeten maken waarbij je vastlegt dat niet iedereen voor alles om de tafel gaat zitten, maar dat een beperkt aantal mensen op logische gronden met elkaar samenwerkt aan een concreet doel en binnen duidelijke kaders.'

MOTIVEREND

Wat dat oplevert? 'Subteams worden zelfredzamer. Mensen hoeven niet meer te duwen en te trekken om informatie te krijgen, ze zoeken elkaar uit eigen beweging op. Bovendien is het werken in kleine teams waanzinnig motiverend. Doordat mensen meer verantwoordelijkheid krijgen en op hun kwaliteiten worden aangesproken, worden ze enthousiaster en komen ze tot betere oplossingen. Mensen hebben de neiging elkaar beter te maken. Door elkaar uit te dagen, breng je het geheel naar een hoger plan.'

Hij ziet het verschil duidelijk in zijn eigen werk. Zo werd de transformatie van het Willem Witsenplein in Den Haag op de 'oude' manier gedaan: met 'platte' tekeningen die eerst gedetailleerd werden uitgewerkt voordat ze naar de bouwers gingen. 'Achteraf hadden we beter samen met de bouwers in 3D kunnen werken. Dan waren we vooraf knelpunten tegengeko-



Door zaken vooraf goed te analyseren en te coördineren, kun je problemen en faalkosten bij de bouw voorkomen

men waar we nu pas achteraf op stuiten.' Daar heeft hij van geleerd. Zo is het project Wiborg in de Houthavens in Amsterdam helemaal in 3D uitgewerkt op verzoek van de aannemer. 'Dat heeft aanvankelijk flink meer tijd gekost, maar we zien wel dat dat in de bouw zijn vruchten afwerpt. Mede door die aanpak is het een fantastisch project om te bouwen!'

Eltjo Hamster

Wat heeft bouwend Nederland de komende jaren met stip nodig?

'Uiteindelijk valt en staat de woningmarkt met het feit dat kopers kunnen blijven financieren. We zijn het meest gebaat bij een stabiele economie met niet te grote conjunctuurschommelingen.'

Welke regel moet echt afgeschaft worden?

'Het stimuleren van betaalbare huurwoningen is goed. Maar het breed opleggen van een 40-40-20-regeling of middenhuur zou veel projecten product-specifieker moeten om te voorkomen dat het als een rem op ontwikkelingen gaat werken.'

Welke innovatie gaat het verschil maken?

'Een betaalbare oplossing om ook oude, minder goed geïsoleerde woningen gasloos te maken.'

Waar haal jij je inspiratie vandaan?

'Uit buitenlandse steden als New York, Dublin maar ook Valencia. Iedere stad heeft zijn eigen karakter, architectuur en stedenbouwkundige uitdagingen.'

Wat is jouw favoriete stad?

'Amsterdam staat absoluut op nummer 1.'

Waar drink je de lekkerste koffie?

'Leut in de Overschiestraat in Amsterdam.'

Welke Netflixserie is je favoriet en welke kijk je nu?

'Ik kijk eigenlijk maar één serie, Wheeler Dealers op Discovery. Mooi om te zien hoe klassiekers weer nieuw leven wordt ingeblazen.'

6



7

