

# BETERE GEBOUWEN EN TEVREDEN GEBRUIKERS

ma di wo do vr

23 MAART 2021 VISIE PRESENTEERT

de Eindhovense VASTGOEDWEEK



## MENSENMAKEN de STAD

KOERS groep  
Matt Hendriks (l)  
Vestigingsmanager  
Eindhoven  
& Harold Koers  
DGA Koers Groep

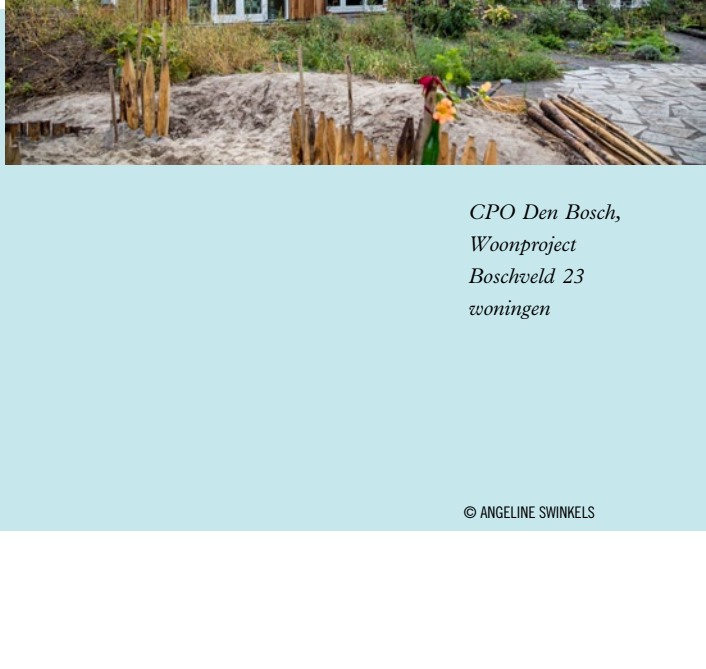
Betere gebouwen en tevreden gebruikers. Dat is waar KOERS vol voor gaat. Deze full-service partner helpt eigenaren, beleggers en corporaties met de benodigde transitie van de vastgoedmarkt. Met slimme innovaties, strategische samenwerking en altijd met respect voor mensen en het milieu. 'Wij willen van betekenis zijn', zeggen *Harold Koers* en *Matt Hendriks*.

Precies vijftig jaar geleden begonnen de ouders van Harold Koers een eigen bedrijfje in een kelder in Rotterdam. Inmiddels is KOERS uitgegroeid tot een landelijk opererende bouwgroep met 200 medewerkers en vestigingen in Rotterdam, Den Haag, Amsterdam, Utrecht, Gouda en sinds kort ook Eindhoven. KOERS is gespecialiseerd in projectontwikkeling, verduurzaming, renovatie en onderhoud. De focus ligt op bestaand vastgoed en innovatieve nieuwbouw. Ouderwets vakmanschap gaat daarbij hand in hand met state of the art technologie.

### Strategic Development Goals

Harold is als tweede generatie gepast trots op het bedrijf. Hij koestert de familiecultuur. Professioneel, betrouwbaar, afspraak is afspraak, van betekenis zijn, werken voor de lange termijn: allemaal waarden die diep in het DNA verankerd zitten. 'Wij zijn niet winst gedreven', stelt Koers. 'Wij willen betere gebouwen maken voor een betere toekomst. Dat is onze drive.' Daarbij fungeren de Strategic Development Goals van de United Nations als leidraad. Zo richt het bedrijf zich met een conceptuele aanpak bewust op grote maatschappelijke opgaven, zoals meer betaalbare woningen en verduurzaming van woningen en kantoren. Dat leidt tot plannen die echt iets toevoegen aan de maatschappij. 'Dat doen we omdat we het zelf belangrijk vinden, maar ook omdat klanten erom vragen', verklaart Koers. 'Werken aan duurzaamheid wordt steeds meer een randvoorwaarde.'

Tekst:  
Petra Pronk  
Beeld:  
Peter van Aalst



CPO Den Bosch, Woonproject Boschveld 23 woningen

© ANGELINE SWINELS

## 'EINDHOVEN IS EEN DYNAMISCHE REGIO WAAR VEEL KANSEN LIGGEN'

ben echt een zuiderling. Ik hou van de omgeving en ken de markt. Eindhoven is een dynamische regio waar veel kansen liggen. Door mijn achtergrond in de high tech wereld ben ik gewend te opereren in markten waar je echt werk moest maken van verduurzaming, efficiëntie en effectiviteit. Dat draait om investeren, risico's durven nemen, snel op de markt inspelen en gericht bouwen aan de toekomst. Dat spreekt me enorm aan. Ik wil nu aan de slag met het creëren van mogelijkheden voor groei en ontwikkeling in vastgoed.'

### Wat is je ambitie?

Matt: 'Mijn doel is om KOERS Eindhoven goed op de kaart te zetten en uit te breiden. In de slag naar verduurzaming en het gebruik van nieuwe technologie kunnen we onze klanten vooruit helpen en toegevoegde waarde creëren. Ik wil zorgen dat we onze doelstellingen halen, liefst in kortere tijd. Daarnaast wil ik het team uitbreiden en zelfstandig maken, zodat ik me puur kan focussen op de groei. Ik kan helemaal opgaan in mijn werk, dat is echt mijn passie. Als ik ergens aan begin, ga ik er 200 procent voor. Maar ik kan mijn ambities alleen realiseren als de mensen boven mij bereid zijn te investeren en een visie hebben om de organisatie naar een hoger plan te tillen. Dat is gelukkig het geval. KOERS is een enthousiaste club met een duidelijke visie en de wil om waarde toe te voegen voor de klant en die te ontzorgen. We hebben een sterk, gemotiveerd team met een enorme drive en de bereidheid om die extra stap te zetten.'

### Wat is de rol van technologie in jullie werk?

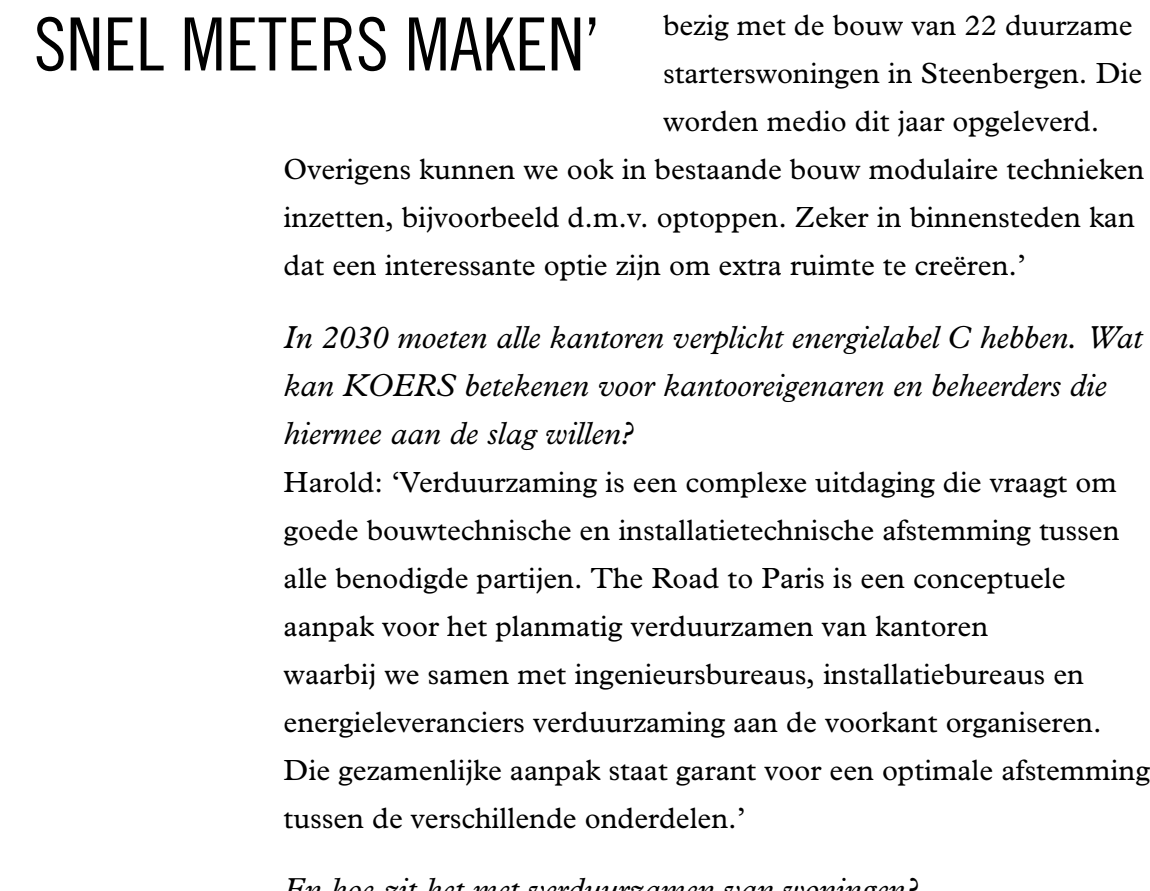
Harold: 'Die wordt steeds groter. De vastgoedmarkt maakt een vergelijkbare transitie door als de automotieve industrie: steeds meer datagedreven. Technologie speelt een steeds belangrijkere rol in gebouwen, zowel in de ontwikkeling als in onderhoud en beheer. De kracht van databeheer voor vastgoed is enorm. Om dat in goede banen te leiden en het rendement van gebouwen zoveel mogelijk te verbeteren, werken we samen met allerlei specialisten, bijvoorbeeld op het gebied van sensoren of beeldherkenning. Vaak zijn dat jonge bedrijven die wij een platform naar de markt bieden.'

Matt: 'Huurders willen steeds vaker weten wat de carbon footprint van hun gebouw is, want hun klanten vragen dat ook. Sensors bieden inzicht in dat soort zaken. Op basis van de data kun je maatregelen treffen om gebouwen beter te laten presteren, bijvoorbeeld door klimaatsystemen en te passen of ruimte efficiënter te benutten. Dat levert veel op. Het creëren van een goede werkomgeving is een belangrijke knop om aan te draaien.'

### Een van de grote uitdagingen van deze tijd is het creëren van meer betaalbare woningen. Hoe spelen jullie daarop in?

Harold: 'Het woningtekort is niet op te lossen met de traditionele manier van bouwen. Daarom kiezen wij voor modulaire concepten. Met DOMODO bieden we hoogwaardige woonprojecten voor starters, starters, senioren en staathouders in houtbouw, staalframebouw, containerbouw of unitbouw. Alles wordt geproduceerd onder geconditioneerde omstandigheden in de fabriek. Dat is een manier van bouwen met weinig faalkosten, afval of transport. Zo kunnen we snel meters maken.'

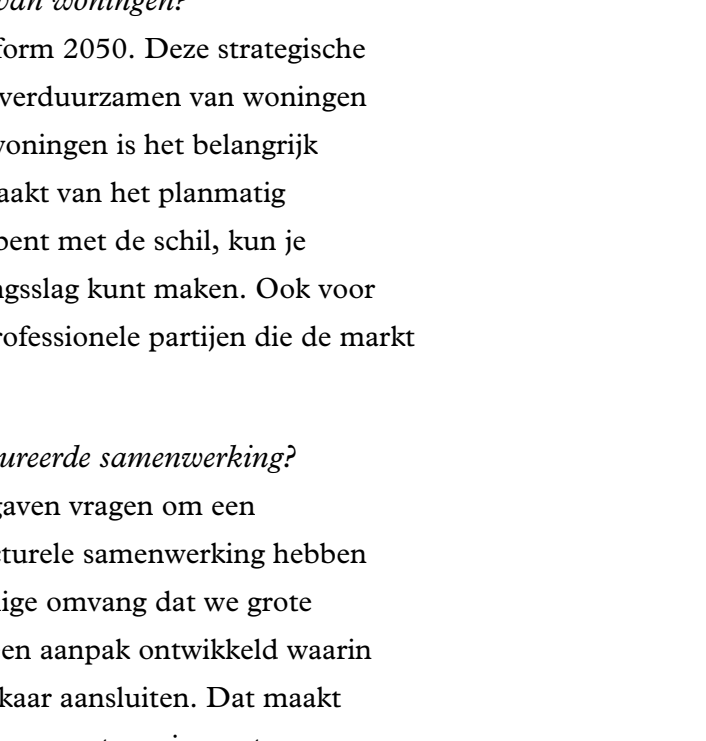
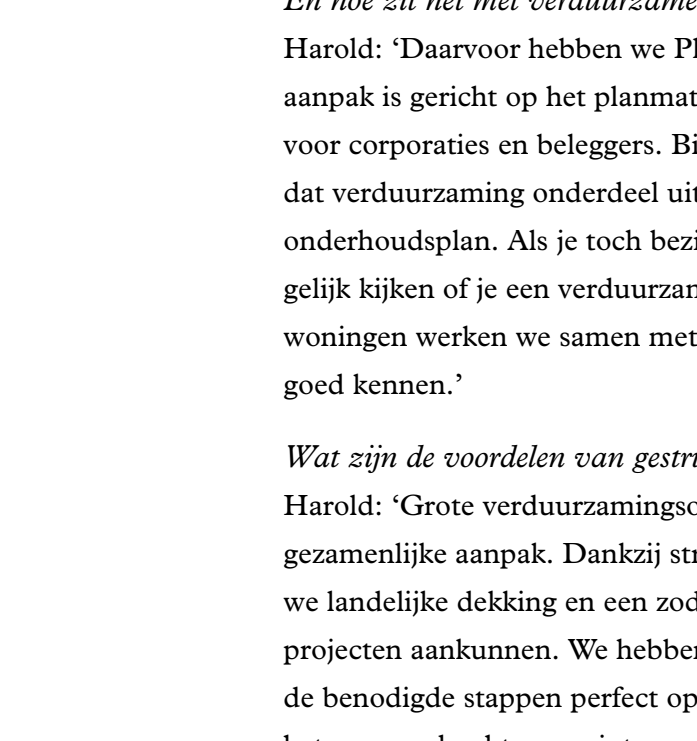
U bent halverwege



Buiten de Veste II, Steenbergse, Starterswoningen

Architect: Springtij Architecten

© SPRINGTIJ ARCHITECTEN



## 'MET MODULAIRE BOUW KUNNEN WE SNEL METERS MAKEN'

We zijn op verschillende plaatsen in het land met woningprojecten bezig. Momenteel zijn we in Brabant bezig met de bouw van 22 duurzame starterswoningen in Steenbergse. Die worden medio dit jaar opgeleverd.

Overigens kunnen we ook in bestaande bouw modulaire technieken inzetten, bijvoorbeeld d.m.v. optoppen. Zeker in binnensteden kan dat een interessante optie zijn om extra ruimte te creëren.'

### In 2030 moeten alle kantoren verplicht energielabel C hebben. Wat kan KOERS betekenen voor kantooreigenaren en beheerders die hiermee aan de slag willen?

Harold: 'Verduurzaming is een complexe uitdaging die vraagt om goede bouwtechnische en installatietechnische afstemming tussen alle benodigde partijen. The Road to Paris is een conceptuele aanpak voor het planmatig verduurzamen van kantoren waarbij we samen met ingenieursbureaus, installatiebureaus en energieleveranciers in verduurzaming aan de voorgrond organiseren. Die gezamenlijke aanpak staat garant voor een optimale afstemming tussen de verschillende onderdelen.'

### En hoe zit het met verduurzamen van woningen?

Harold: 'Daarvoor hebben we Platform 2050. Deze strategische aanpak is gericht op het planmatig verduurzamen van woningen voor corporaties en beleggers. Bij woningen is het belangrijk dat verduurzaming onderdeel uitmaakt van het planmatig onderhoudsplan. Als je toch bezig bent met de schil, kun je gelijk kijken of je een verduurzamingsslag kunt maken. Ook voor woningen werken we samen met professionele partijen die de markt goed kennen.'

### Wat zijn de voordelen van gestructureerde samenwerking?

Harold: 'Grote verduurzamingsopgaven vragen om een gezamenlijke aanpak. Dankzij structurele samenwerking hebben we landelijke aanpakken. We hebben een aanpak ontwikkeld waarin de benodigde stappen perfect op elkaar aansluiten. Dat maakt het voor opdrachtgevers interessant om met ons in zee te gaan. Verduurzaming van vastgoed is bijzonder complex, omdat je van meerdere partijen iets nodig hebt. Het grote voordeel is onze werkwijze is dat wij die samenwerking al tot in de puntjes georganiseerd hebben en dat de klant maar één aanspreekpunt heeft. Het scheelt tijd en geld, en dankzij de korte lijnen is het voor klanten makkelijk schakelen.'

Gummaris School Steenbergse, duurzame schoolgebouwen

Opdrachtgever: Lovys Porquinstitie Architect: RoosRos Architecten

© DITANL CREATIVES



Gummaris School Steenbergse, duurzame schoolgebouwen

Opdrachtgever: Lovys Porquinstitie Architect: RoosRos Architecten

© DITANL CREATIVES



## 'WERKEN AAN DUURZAAMHEID WORDT STEEDS MEER EEN RANDVOORWAARDE'

### Een blik op de toekomst: waar staat Team Eindhoven over een jaar?

Matt: 'Dan hebben we een stabiele klantenkring en een portefeuille met innovatieve, duurzame projecten en een groeiperspectief waar we met een gemotiveerd team aan werken. Maar we hebben vooral veel plezier, omdat we de sfeer van het familiebedrijf behouden.'

### En wat is voor KOERS groep de stip op horizon?

Harold: 'We willen de verwachting van onze klanten gebruiken overtreffen, waarbij we streven naar de hoogste gebruikerstevredenheid. Het is onze ambitie om in 2030 te behoren tot de top van Nederlandse bouwbedrijven.'



en het verbinden van bedrijven te maken heeft  
**Welke wijze les neem jij ter harte:** Beter een foute beslissing dan geen beslissing  
**Van wie heb je het meeste geleerd:** Van mijn vader en moeder  
**Ben jij altijd zeker van je zaak:** Natuurlijk niet, maar met de juiste personen om mij heen wel vol vertrouwen  
**Waar kunnen ze jou voor wakker maken:** Family time. Zonnetje en fietsocht met het gezin  
**Waar ben je bang voor:** Bang is een groot woord, maar maak me wel zorgen dat er in de beslissende zondeer enige track record. In het bedrijfsleven waren ze al failliet geweest en ontslagen, maar in de politiek kunnen ze door blijven gaan. Ik vind niet dat de politiek een opstapje naar het bedrijfsleven mag zijn of een leerschouder. Deze personen zijn bepalend voor de volgende generatie  
**Wat/wie maakt jou boos:** Dat de eensgezindheid in de wereld blijkbaar nog ver te zoeken is en dat in deze tijd  
**Wat/wie maakt je blij:** Nieuw leven en nieuwe ontwikkelingen. Wanneer het ook eens wat minder serieus kan  
**Waar moet je heel erg om lachen:** De lekker ongenueanceerde en eerlijke uitspraken van kinderen. Laat zien dat volwassenen vaak veel te serieus zijn  
**Waar kun je wakker van liggen:** Zaken waar ik geen controle over heb of op kan uitoefenen en die invloed hebben op mijn directe omgeving  
**Waar ben je trots op:** De manier waarop mijn ouders (ik, boertje en zus) hebben opgevoed  
**Wie is jouw held:** Mijn ouders  
**Wat is je favoriete muziek:** Geen specifieke voorkeur  
**Wat is je favoriete sport:** Sportvissen op zee. Dit doe ik al mijn hele leven. Ik ga ook ieder jaar naar Noorwegen met andere mijn vader om te vissen. Duiken doe ik ook en laat een andere wereld zien die veel mensen helaas niet kennen  
**Ben je een eenzeling of een groepsdier:** Zeker een groepsdier. Maar geen volgend schaap  
**Introvert of extravert:** Extravert!  
**Optimist of pessimist:** Zeker een Optimist en misschien wel een beetje te  
**Welke eigenschap waardeert u in uw partner:** Eerlijkheid en wederzijds vertrouwen. Ze kan mij goed een spiegel voorhouden  
**Guilty pleasure:** Wanneer de snelheid op de snelwegen iets hoger zou zijn dan zouden ze wat beter op mijn afgestemd zijn  
**Welk verhaal wordt altijd over jou verteld door je beste vrienden:** Leergierig en lopende encyclopedie. Ik zoek altijd alles tot in detail uit wanneer ik interesse heb en ik vergeet weinig  
**Fijnst jaargetijde is het:** Voorjaar, wanneer alles frisgroen is en je kunt uitkijken naar een lange mooie periode  
**Favoriet vakantiebestemming:** De wereld is te mooi om je te beperken tot een bestemming  
**Wat zou je graag nog eens willen bezitten:** Denk dat wanneer de gezondheid goed blijft van jezelf en je dierbaren je al de grootste bezitting hebt. Denk dat geluk niet per se in een fysieke bezitting zit  
**Topserie op Netflix:** Kijk amper tv. Lees liever een boek. Als de tv dan toch aanstaat dan heeft de dochter de poppendokter opstaan, dus dan moet ik toch die kiezen  
**Wat ga je zeker nog een keer doen:** De ruimte in. Al ben ik dan misschien al flink op leeftijd wanneer dat binnen bereik komt maar dat maakt niet uit