



WE WILLEN MEER KWALITEIT IN ONZE LEEFOMGEVING

Als Commercieel Manager Ontwikkeling bij Remmers Bouwgroep geeft Stefan Haaksman samen met DGA Pieter Remmers leiding aan de projectontwikkelingstak van het Tilburgse familiebedrijf. We moeten heel anders gaan nadenken over het gebruik van de ruimte om ons heen, stelt Haaksman. 'Als multidisciplinair bouwbedrijf bouwen we voor alle doelgroepen.'

Woningen, zorgvastgoed en bedrijfshuisvesting zijn de belangrijkste segmenten van de relatief jonge loot van projectontwikkeling aan de stam van het 112-jarige familiebedrijf uit Tilburg. De organisatie groeit mee met de tijd, zegt Stefan Haaksman. ‘We ontwikkelen mee met de markt, met de uitdagingen die er liggen. Als bouwbedrijf zijn we in transitie, waarbij ook onze processen veranderen. We groeien toe naar een nieuwe fase met een ander soort bedrijfsvoering. Ook letterlijk: het kantoor is geheel verbouwd en verandert zo met ons mee.’

Regievoerder

De uitdaging is om slimmer en efficiënter te gaan werken. Stefan Haaksman: ‘Wij zijn meer regievoerder dan uitvoerder. Het bouwbedrijf zoals dat vroeger was moet daarom anders worden ingericht. Als regievoerder over het bouwproces kun je processen optimaliseren en eenvoudiger maken, waardoor ook de faalkosten verminderen. Uiteraard heb je dan ook een toekomstbeeld nodig, gebaseerd op de ontwikkelingen die nu plaatsvinden in de markt.’ Woningproductie is momenteel lastiger voor elkaar te krijgen, door verschillende factoren zoals stijgende rente en hoge inflatie. Maar ook de onzekerheid rondom omvallende banken zal gaan meespelen.

Haaksman: ‘Daar staat tegenover dat de sector de afgelopen jaren ook heeft kunnen profiteren van de vraag naar woningen, en dat de vraag zelf ook groot blijft. Het is een competitieve markt, met veel partijen, waarbij je als organisatie zal moeten innoveren om je processen beter te maken en je te blijven ontwikkelen.’

Betere producten

Uitdagingen zijn er genoeg, en worden zeker niet uit de weg gegaan. Zoals invulling geven aan de toenemende vraag naar duurzaam bouwen. De arbeidsmarktcrisps is een andere, maar ook strengere wet- en regelgeving, pfas en stikstof zijn niet de gemakkelijkste dossiers. En wat te denken van de schaarste aan bouwlocaties.

Haaksman: ‘Dit soort grote problematieken kun je alleen oplossen door elkaar op te zoeken en samenwerkingen aan te gaan. Je moet het echt samen doen.’ Die samenwerking kan verschillende vormen aannemen. Vanuit de projectontwikkeling kan dat vanuit grondposities, maar ook vanuit de bouw om samen met co-makers vanaf het begin samen op te trekken in het bouwteam. ‘Als je vanuit de voorkant de partijen met wie je het liefst wilt werken al klaar hebt staan, krijg je een beter resultaat. Als je vaker samenwerkt gaat dat steeds gemakkelijker, krijg je een standaardproces en realiseer je echt betere producten.’

Overbelast

Duurzaamheid gaat wat mij betreft vooral over het maken van fijne woon-, werk- en leefomgevingen, zegt Haaksman, waarbij ook oplossingen op technologisch gebied een belangrijke rol spelen. ‘Tegelijkertijd zorgen die ook weer voor nieuwe uitdagingen, denk aan een overbelast elektriciteitsnetwerk door alle opgewekte stroom van PV-panelen.’ Innovatie in processen is belangrijk, maar ook innovaties in het bouwen zelf. Zoals het werken met prefab gebouwdelen, die in de fabriek in elkaar gezet kunnen worden, waardoor gebouwen op de bouwplaats sneller en met minder mankracht in elkaar gezet kunnen worden. ‘Dat leidt tot een enorme besparing van CO2-uitstoot, en een snellere bouw met minder personeel. Om dat voor elkaar te krijgen gaan we onze processen beter digitaliseren door deze projecten virtueel te bouwen zodat we aan de voorkant al weten hoe we het proces efficiënter in kunnen richten.’

Doelgroepen

Circulariteit staat inmiddels wel breed op de kaart bij zowel bouwers als ontwikkelaars, constateert Stefan Haaksman. ‘Het is zaak om circulariteit in alle fases stevig te verankeren, van definitiefase tot ontwerpfase moet je dat een plek geven. Zo wordt circulariteit automatisch in je gehele bedrijfsvoering opgenomen. Wij zijn daar ook volop mee bezig.’

‘ALS BEDRIJF MOET JE INNOVEREN OM JE PROCESSEN BETER TE MAKEN’



STEFAN HAAKSMAN
Commercieel Manager
Ontwikkeling Remmers
Bouwgroep

Wat is het allerbelangrijkste dat we nu nodig hebben in de woningmarkt? Vertrouwen en moed
Wat betekent duurzaamheid voor jou? Ruimte geven aan de natuur, in gebruik van materialen, stedenbouw, gebruik van het gebouw, de letterlijke footprint van het gebouw tijdens de gehele levensduur
Op welke manier kan de markt bijdragen om

de problemen op de woningmarkt aan te pakken? Door meer diversiteit in producten aan te bieden en meer stil te staan in de configuratie van gebouwen
Herontwikkeling of nieuwbouw? Daar waar het kan herontwikkeling, daar waar het moet nieuwbouw
Hoe kun je aantrekkelijke woningen blijven bouwen in deze markt? Wat is aantrekkelijk? Elke doelgroep heeft andere wensen. En die wensen veranderen

snell. Dus, dicht bij de klant blijven
Zetten we in op standaardisering of blijven we maatwerk leveren? Standaardisering waar het moet, maatwerk waar het kan. Maar standaardisering is nu een must om tempo te kunnen maken
Welke levensles heb je geleerd en van wie? Niet persé een levensles meer een inzicht: Als je doet wat je altijd hebt gedaan, zul je krijgen wat je altijd hebt gekregen
Welke waarden wil je uitstralen? Onder andere

betrouwbaar en oprecht
Wat maakt jou nieuwsgierig? Meer verwonderd; wat beweegt iemand de mens/persoon
Waar kom jij 's ochtends je bed voor uit? Überhaupt een nieuwe dag met nieuwe ervaringen
Wat is je diepste drijfveer? Van toegevoegde waarde zijn en blijven in alles wat ik doe
Waar kom je tot rust? Thuis in de tuin, onderweg in de auto en in de uiterwaarden aan de Waal

Wat is je favoriete uitwaai-plek? In de uiterwaarden van de Waal

‘DE GROTE PROBLEMATIEKEN KUN JE ALLEEN OPLOSSEN DOOR ELKAAR OP TE ZOEKEN’

Vanaf het begin nadenken over hoe we het beste kunnen omgaan met de materialen die we gebruiken en wat het effect is op de gehele levensduur van het gebouw.' Uiteindelijk zijn innovaties slechts een middel om te komen tot waar het echt omgaat, namelijk om voor de doelgroep en gebruiker iets te maken waar ze echt tevreden mee zijn. 'Je kan natuurlijk veel slimme dingen gaan bedenken maar als de klant niet tevreden is dan heb je er niet veel aan. Het gaat er om goed naar de klant te luisteren, waar zijn behoeftes liggen en daar in aan te sluiten bij wat je gaat realiseren. Met name in de woningbouw moeten we echt meer naar doelgroepverbreding kijken. Wat zijn producten die daarbij aansluiten? Bijvoorbeeld meer variatie in grootte van appartementen, waardoor je in het gebouw ook meer variatie krijgt, maar het geheel ook beter betaalbaar en dus haalbaar wordt.'

Jonge kopers

De trend is dat woningen in iedere typologie kleiner worden, zegt Haaksman. Daarmee wordt de betaalbaarheid ook beter. Met name bij grondgebonden woningen moet goed naar de doelgroep worden gekeken. Jonge kopers hebben andere wensen in woongenot dan eerdere generaties. Diversiteit hoort daar ook bij. 'De afgelopen jaren hebben we vooral veel hoogstedelijk gebouwd, en wat minder grondgebonden woningen. Die komen er nu wel weer meer aan. Het belangrijkste voor ons is dat we producten willen maken waar vraag naar is en die betaalbaar zijn. We zijn een multidisciplinaire bouwgroep en bouwen het liefst voor alle doelgroepen, en niet één specifieke, om zo levendige, diverse leefomgevingen te creëren. Dat kan zowel hoogstedelijk als in een dorp. Maar die variëteit staat voor ons wel voorop.'

Stimuleren en belemmeren

Overheidsmaatregelen die de bouwproductie stimuleren zijn broodnodig, want de vraag is groot. Het wordt wel een uitdaging met de 'trits aan eisen' die in de projecten moeten worden toegepast, die vertragend werken in procedures. 'Je kunt wel snel aan de gang willen, maar met de gemiddelde ontwikkeling ben je wel vijf of zes jaar bezig voordat je aan de gang kan en dan staat er nog geen paal in de grond. Als je een oplossing wilt bieden duurt dat echt heel lang. De regelgeving maakt het niet gemakkelijker voor ons. Daarbij komt dat de ruimte letterlijk en figuurlijk beperkt is om alles te kunnen opvangen. We willen groen beschermen, kwaliteit van de leefomgeving hoog houden, nieuwe woonbuurten maken, waterbeheer op orde hebben, natuurinclusief werken. Dat is allemaal heel belangrijk. Maar per gebied zul je toch moeten gaan kijken wat er mogelijk is in een project, dat zal per

'JONGE KOPERS HEBBEN ANDERE WENSEN IN WOONGENOT DAN EERDERE GENERATIES'

gebied verschillen wat er nodig is. Bijvoorbeeld hoger bouwen in binnenstedelijke gebieden zodat je meer groen kunt toevoegen om de opwarming tegen te gaan.'

Aanpasbare gebouwen

Ook functiemenging, of meervoudig ruimtegebruik, zowel binnenstedelijk als aan de randen van de stad, vindt Haaksman een goed perspectief. 'Waarom zouden we niet meer functies samenvoegen? Vroeger vonden we dat altijd lastig, omdat gebouwen dan aanpasbaar zullen moeten zijn, om meerdere functies te kunnen huisvesten in de loop van de tijd. Ik vind *adaptive housing* een mooi concept en ook een vorm van duurzaamheid.



'DUURZAAMHEID GAAT VOORAL OVER HET MAKEN VAN FIJNE WOON-, WERK- EN LEEFOMGEVINGEN'

Als een functie niet meer nodig is pas je het gebouw op een gemakkelijke manier aan. Dat vergt wel het nodige van de architect en de ontwikkelaar: hoe zien we functiemenging en hoe kunnen we het gebouw aanpasbaar maken voor nu én in de toekomst? We moeten, kortom, heel anders gaan nadenken over het gebruik van de ruimte om ons heen. De grote schaal van Vinex is wel voorbij, we willen meer kwaliteit in onze leefomgeving. Meer groen en meer ruimte om de woning, en dan mag de woning zelf best wat kleiner zijn.'

Verbonden

Sommige ontwikkelaars onderschatten hun rol, terwijl ze leefomgevingen creëren waar mensen

gaan wonen en zich prettig willen voelen. Stefan Haaksman: 'Ik voel me er mee verbonden om dat op een goede manier te doen. Dat iedereen een fijn huis kan hebben. Dat is een recht, vind ik. Het is echt mooi om mee te kunnen denken aan de leefomgeving van de toekomst in een dorp of stad. Dat vind ik zeker ook zo leuk omdat je dat met elkaar doet, met gemeente, inwoners, toekomstige bewoners. Ook vanuit Remmers is er veel betrokkenheid van de mensen bij elkaar en bij de projecten. Het is een uitdaging om vorm te geven aan onze transitie naar een moderne bouwgroep, waar ik graag een bijdrage aan wil leveren. En met onze projecten bouwen we letterlijk onze identiteit voor de komende jaren.'