



M3 ARCHITECTEN: ONTWIKKELEN ZONDER ONTWIKKELAAR

M3 Architecten transformeert de ruimtelijke omgeving tot een bruikbaar en zinnenprikkelend geheel. Dat doet dit bureau uit Rijswijk vanuit een dubbelrol als ontwikkelaar én architect. Aan het roer staat Leendert Steijger. Hij runt M3 Architecten met onder meer zijn zoon Christian Steijger. 'Wij ontwikkelen zonder ontwikkelaar. Dat betekent: lage ontwikkelkosten en verifieerbare transparantie.'

Leendert Steijger (R) en zijn zoon Christian Steijger



Oud-Beijerland - Flageolet



Kaag en Braassem - Hof van Wouwe



Heerhugowaard - Plukhoeve



Uitgeest - Molenhof



Wijk bij Duurstede - Nieuw Dorestad

‘WAAR EEN ONTWIKKELAAR TIEN TOT 15 PROCENT OPEIST, DOEN WIJ HET VOOR ÉÉN TOT ANDERHALF PROCENT’

dus alleen maar bezig met het laten zakken van de kosten. Dat doet altijd pijn bij de opdrachtgever. Het doet namelijk af aan de kwaliteit van de bouw of je hebt vervelende gesprekken over de grondwaarde. Doordat wij daar niet op drukken, ligt de focus ergens anders. Wij willen dat het project er komt en goed is. En dat vertaalt zich tot kwalitatief hoogstaande architectuur, beter doelgroepenbeleid, extra duurzaamheid of een hogere grondwaarde.’

Waar kunnen we die kwalitatief hoogstaande architectuur bewonderen?

Christian: ‘Onder meer in Gouda, aan de Spoorzone A.1 West. Daar realiseren wij het project ‘Wonen in GOUD’. Het gaat hier om een

veelzijdig gebouw, waarbij de architectuur modern, veelzijdig en stoer is. De gevel van natuursteen is een echte eye catcher en dient, voor zowel de automobilist als de treinpassagier, als landmark van Gouda. In het gebouw vind je een aantal gemeenschappelijke ruimtes, zoals een woonkamer, keuken, gym, wasruimte, binnentuin en zelfs een kleine bibliotheek. Op die manier creëren we een soort woon community. Alle 250 appartementen hebben een fenomenaal uitzicht op het centrum en de polders om Gouda heen, maar de penthouses op ruim zeventig meter hoog krijgen een tot nu toe ongeëvenaard uitzicht voor Goudse begrippen. Vanaf die hoogte zie je steden zoals Rotterdam en Den Haag liggen.’

Wat maakt dit project uniek?

Leendert: ‘Dit type project, met zowel koopwoningen als sociale huurwoningen én een totale ondergrondse gebouwde parkeervoorziening, is in Gouda nog nooit gerealiseerd. De gemeente benadrukte al dat het hier haast om Amsterdamse praktijken gaat en vroeg zich af of dat in Gouda wel haalbaar was. Wij toonden aan dat dit paste, waarop de planeconoom grapte met: jij lijkt Sinterklaas wel! Dat geeft heel goed aan hoe uniek onze werkwijze is.’

Ook in Uitgeest laten jullie zien dat er méér mogelijk is dankzij Ontwikkelen zonder Ontwikkelaar, vertel...

Leendert: ‘Hier wil de gemeente het centrum uitbreiden zonder het historisch centrum schade aan te doen. Daarom realiseren wij architectuur die goed aansluit bij de historische waarde van de stad. Het geheel krijgt vorm met onder meer sociale huurwoningen en een parkeerkelder. Wederom een unieke combinatie. Ontwikkelaars gaven aan dat een

M3 werkt volgens het door Leendert Steijger bedachte concept Ontwikkelen Zonder Ontwikkelaar (OZO). Door het lage risicoprofiel van het hedendaags ontwikkelen en de efficiëntere, goedkopere manier van werken bedraagt de ontwikkel fee bij OZO maximaal anderhalf procent. ‘De geschiedenis van de projectontwikkeling kenmerkt zich door een afname van het risico dat ontwikkelaars lopen. Tegenwoordig komt ontwikkelen voor de meesten van hen vooral neer op het zorgen voor een optimaal risicomanagement. M3 bedacht een concept waarbij wij net als de ontwikkelaar risico nemen voor de planontwikkeling, maar dan zonder beslaglegging op het resultaat. Waar de algemene kosten plus de winst en risico bij een ontwikkelaar tussen de 10 – 15 procent ligt, ligt deze bij ons op één tot anderhalf procent. Op een woning van 300.000 euro scheelt dat zo’n 40.000 euro.’

M3 neemt de dubbelrol van ontwikkelaar en architect aan, waarom kiezen jullie voor zo’n opmerkelijke positie?

Leendert: ‘Als architect zag ik aan tafel dingen gebeuren waarover ik me verbaasde. Ik zag ontwikkelaars kiezen voor concepten met een rendementsmeerwaarde in plaats van een maatschappelijke meerwaarde. En dat is niet erg, maar wel zonde. Ik was van mening dat er maatschappelijk méér te behalen viel in sommige opdrachten. Vanuit die onvrede ben ik zelf gaan ontwikkelen en bedacht ik in 2010 een vooruitstrevend concept: Ontwikkelen zonder Ontwikkelaar. Daarin ondersteund mijn zoon Christian ons ook sinds een jaar of zes.’

Christian: ‘Ontwikkelactiviteiten horen niet direct bij de architect op zijn bordje. Hij mist daar vaak een stukje achtergrond. Ik studeerde productontwerp,

heb een passie voor dit vak, dus sprong maar al te graag in dat gat. Sindsdien houd ik me bezig met onder meer het realiseren en de vermarketing van een ontwerp.’

Welke voordelen heeft Ontwikkelen zonder Ontwikkelaar voor de opdrachtgever?

Leendert: ‘Dankzij deze unieke manier van ontwikkelen, houden wij meer financiële ruimte over voor een project. Waar een ontwikkelaar vaak 10 tot 15 % opeist, doen wij het voor één tot anderhalf procent. Dat is voornamelijk te danken omdat wij het risico financieel anders benoemen dan de traditionele ontwikkelaar. Daardoor liggen onze kosten lager. Tevens heeft OZO een efficiëntere manier van werken. Zo voorkomen we bijvoorbeeld dubbelwerk, zoals informatieverstrooming van zowel architect en ontwikkelaar. Het geld dat we overhouden, steken wij in het project. Daardoor kunnen wij dingen maken waar anderen alleen van dromen.’

Christian: ‘Zo realiseren we nu in Rijswijk een gebouwde parkeervoorziening onder een gebouw. Verschillende ontwikkelaars gaven aan dat dit niet mogelijk was voor het budget van de gemeente. Maar met ons concept kregen wij het wél voor elkaar.’

Binnen deze werkwijze hanteren jullie, ook redelijk tegendraads, een vaste fee per woning, waarom?

Christian: ‘Wij hanteren een vaste fee per projectontwikkeling, die in de praktijk neerkomt op zo’n één tot anderhalf procent. Zo’n onveranderbare fee resulteert in een ander soort belang. Stel je voor: jij krijgt tien procent van de vrij op naamwaarde door beslag te leggen op het financiële resultaat in de ontwikkeling. Dan bestaat je winst uit het verschil tussen de kosten en de opbrengst. En ben jij



Rijswijk - De Linden



Gouda - Wonen in Goud



De Ronde Venen - Vinkeveld

parkeerkelder budgettair onmogelijk was, waardoor zij op deze kavel slechts twintig woningen kwijt konden. Dankzij ons concept mét parkeergarage, realiseren wij hier nu 47 woningen, inclusief sociale huur. We transformeren een muziekschool tot acht beneden-boven woningen en bouwen 39 woningen op de voormalige bibliotheeklocatie.'

Onze vastgoedbranche is volop in beweging, hoe beweegt M3Architecten mee?

Leendert: 'Op dit moment vind ik een paar dingen reuze spannend. Dat begint met de veranderende bouwpreizen. Daardoor doen veel ontwikkelaars een stap terug, maar wij juist een stap vooruit. Dat deden wij eerder in 2012. Tijdens die crisis maakte menig ontwikkelaar pas op de plaats, waardoor onze werkvoorraad omhoog schoot. De kosten en opbrengsten waren relatief gelijk aan elkaar, waardoor er voor de ontwikkelaar nog maar weinig te halen viel. Hij haalt zijn winst immers uit het verschil tussen die kosten en opbrengsten. Omdat wij niet op die manier werken, lukte het ons wel in dat gat te springen. Datzelfde is nu gaande. Op de markt komt steeds meer ruimte voor M3.'

Die ruimte nemen jullie in ondanks het Didam-arrest, hoe pakken jullie dat aan?

Christian: 'Neem ons project in Kaag en Braassem. Daar realiseren wij acht twee-onder-één-kap woningen aan het Braassemermeer. De gemeente verkoopt de grond, wij de ontwikkeling en via een tender die we organiseren betrekken we ook een aannemer in het plan. Op die manier kunnen wij, ondanks het Didam-arrest, onze ontwikkelingsstrategie blijven uitvoeren. En blijft er voor de gemeente een hele goede grondwaarde over. Een win-winsituatie. Wij denken dat dit voor heel veel gemeenten interessant kan zijn. Zij kunnen, ondanks het Didam-arrest, alsnog een één op één situatie met ons aangaan. En dat brengt vele voordelen met zich mee.'

Wat zijn de voordelen van zo'n één op één samenwerking met M3 ten opzichte van een tender?

Leendert: 'Door het Didam-arrest zie je veel gemeenten nu alleen nog maar tenderen. Dat kost deze gemeenten heel veel tijd en energie. Uit onderzoek van Deloitte blijkt zelfs dat als je de tenderkosten en plankosten bij elkaar optelt, je in de buurt komt van de totale winstmarge in de bouwsector. En dan is uiteindelijk de helft van de gemeenten ook nog niet eens tevreden over de uitslag van zo'n tender. Vaak heeft de winnaar van de tender deze niet goed genoeg bestudeerd, waardoor hij met een uitkomst komt waar de gemeente niet op doelde. In andere gevallen krijgen gemeenten problemen met de partij die tweede is geworden, omdat deze vindt dat hij niet goed behandeld is. Die partij begint vervolgens een rechtszaak waardoor het hele proces vertraagt. Tenslotte willen gemeenten na een tender vaak toch nog iets veranderen. Daar zit de winnende partij dan natuurlijk niet op te wachten, want dat kost meer geld. Wat resulteert in onderhandelingen met de grondeigenaar over een lagere grondwaarde. Kortom: tenderen geeft meestal een ongewenst resultaat, daarom doen wij het anders. Wij maken allereerst een plan, met daarin de opbrengsten en kosten, waar een gemeente compleet tevreden over is. En op basis van dat plan doen wij een tender voor een aannemer. Daarmee voldoen wij aan het Didam-arrest, terwijl de gemeente geniet van de voordelen van ons concept: Ontwikkelen zonder Ontwikkelaar.'

Hoe houden we wonen betaalbaar?

Door het model van M3 toe te passen

Welke bijdrage wil jij leveren?

Door de rol van de architect blijvend te veranderen

Welke factoren zijn belangrijk voor de woonmilieus van de toekomst?

Aanpasbaarheid, leefbaarheid, mobiliteit

Wat betekent duurzaamheid voor jou?

Integraal nadenken over het leven in de toekomst

Op welke manier kan de markt bijdragen om de problemen op de woningmarkt aan te pakken?

Transparantie met andere samenwerkingsmodellen

Hoe zie jij je eigen rol?

Als ontwikkelend architect (bouwmeester) samen met de lokale overheid tot een gezonde en fijne leefomgeving komen voor nu en de toekomst

Hoe kun je aantrekkelijke woningen blijven bouwen in deze markt?

Niet alleen inzetten op het grootste deel van de vraag, ook inspelen op die delen van de vraag die veel kleiner is

Zetten we in op standaardisering of



Leendert Steijger

blijven we maatwerk leveren?

De woningen welke in het verleden grotendeels gestandaardiseerd waren hebben niet bijgedragen aan een gezonde en goede woningvoorraad.

We zullen ons moeten afvragen wat standaardisering ons oplevert. Betaalbare woningen zijn op een betere manier te realiseren. Het standaardiseren van bouwproducten en het breed toepasbaar maken heeft in het verleden een beter resultaat opgeleverd

Hoe spelen we in op trends als gemeenschappelijke voorzieningen?

Delen van voorzieningen lijkt een belangrijke plek

in te nemen. We zien dat dit inspeelt op een behoefte. Men lijkt voorzieningen wel te willen gebruiken maar niet in eigendom te willen hebben. Daarmee is het ontstaan van de gemeenschappelijke voorzieningen verklaard

Hoe kunnen de woonblokken van de toekomst bijdragen aan een levendige omgeving waar ontmoeting mogelijk is?

Het gaat om de juiste volgorde van openbaar, naar semi openbaar, naar privé. Daarnaast de juiste toevoeging van de gemeenschappelijke voorzieningen, en het uitlokken van ontmoetingen

'ALS JE TENDERKOSTEN EN PLANKOSTEN BIJ ELKAAR OPTELT, KOM JE IN DE BUURT VAN DE TOTALE WINSTMARGE IN DE BOUWSECTOR'

geleerd en van wie? 100% er voor gaan

(mijn moeder). Plezier als belangrijke factor (mijn vader)

Wat wil jij mensen mee geven?

Het proces is even belangrijk als het resultaat. Wat we doen moet vooral plezier brengen

Welke waarden wil je uitstralen?

Eerlijkheid en verdraagzaamheid

Wat is je diepste drijfveer?

Mijn omgeving en mijn naaste een fijn leven en leefomgeving te bezorgen

Hoe combineer jij hart en verstand?

Een juiste balans tussen proces en resultaat

Hoe bewaar jij de balans tussen hoofd en gevoel?

Een juiste balans tussen proces en resultaat

Op zoek naar gezamenlijkheid, schoonheid en leefbaarheid

Hoe blijf jij trouw aan jezelf?

Zonder er iets voor te doen

Hoe ga je om met ergernissen?

Heb ik zelden en laat ik van me afglijden

Hoe krijg jij zaken in beweging?

Door te delen

Durf jij groot te dromen? En waarover?

Over alles wat ik nu nog niet kan bedenken



Christian Steijger

Welke bezieling ervaar je in je werk en je leven?