

'WIJ KUNNEN VASTGELOPEN PROJECTEN WEER VLOTTREKKEN'

Tijdwinst, een gezonde business case en de zekerheid dat je plan voldoet aan alle regelgeving. Dat is wat **OMRT** vastgoedontwikkelaars te bieden heeft. Het visitekaartje: een platform voor parametrisch ontwerpen dat het ontwikkelproces dramatisch versnelt en vastgelopen projecten overtuigend vlot trekt. 'In de plannen die wij door de wasstraat halen, kunnen vaak zo'n 15 tot 30% meer woningen toegevoegd worden', verklaren oprichters **Andreja Andrejevic** en **Jasper Spiegel**.



Ontwikkelen is een tijdrovend lineair proces. Maar waarom eigenlijk? Die logische vraag ligt aan de basis van OMRT. Al tijdens hun studie aan de TU Delft broedden Andreja Andrejevic en Jasper Spiegel op mogelijkheden om met computertechnologie alle relevante locatieaspecten van een project in een integraal model samen te brengen. Eenmaal in de praktijk aan de slag wisten ze het zeker: dit kan anders! Ze wilden een nieuwe standaard in vastgoedontwikkeling neerzetten. Dus begonnen ze 5,5 jaar geleden OMRT.

TIJDWINST

Er is sprake van een sterke symbiose tussen de founders. Andreja is de visionair, Jasper de ondernemer. Samen zetten ze een parametrisch platform in de markt dat het ontwikkelproces aanzienlijk versoepelt en verkort. De tijdwinst zit hem vooral in de eerste fase. 'Onze technologie kan op basis van randvoorwaarden in korte tijd alle mogelijke ontwerpvarianten genereren in 3D', legt Andrejevic uit. 'Daarnaast berekent het ook de effecten van allerlei prestatieaspecten zoals wind, daglicht en energieverbruik. En

last but not least: het biedt inzicht in de financiën, zodat je tot een winstgevend project kunt komen.'

DE KRACHT VAN OMRT

De kracht van OMRT is dat het kennis van gebouwen combineert met diepgaande kennis van software. Spiegel: 'Parametrisch ontwerpen is als het spelletje Mario: makkelijk om te beginnen, maar extreem moeilijk om tot het laatste level te komen. Iedereen kan parametrisch ontwerpen, maar het gaat om de investering en expertise die je eraan toevoegt. Ons systeem is bijzonder complex, maar met behoud van kwaliteit en consistentie. Dat is uniek.'

BESLISHULPMIDDEL

Het tweetal gelooft in een brede aanpak. Bij de start van een project gaat een bouwkundig technisch specialist met de klant aan tafel voor een uitgebreid gesprek over wensen en randvoorwaarden. De specialist brengt vervolgens alle informatie bij elkaar en zet die om in talloze ontwerpvarianten. De klant kan die dan in zijn persoonlijke OMRT Hub omgeving filteren op aspecten die voor hem belangrijk zijn. 'Met dit hulpmiddel kan een ontwerpteam *in no time* tot een beslissing komen over het beste ontwerp - bouwfysisch, tijd-technisch, financieel en qua duurzaamheid', verklaart Andrejevic. 'Zo kunnen we de balans in de gebouwde omgeving herstellen.'

VASTGELOPEN PROJECTEN OPENBREKEN

Zeker in de huidige markt kan OMRT veel voor ontwikkelaars betekenen, benadrukt Spiegel. 'We zien veel ontwikkelingen stuklopen op de stijgende rente en hoge bouwkosten. Partijen willen van hun projecten af of moeten alles herrekenen. Dat betekent mogelijk 1,5 jaar opnieuw ontwerpen op de traditionele manier. Wij doen het in een fractie daarvan! Wij kunnen vastgelopen projecten door de wasstraat halen en openbreken. Als je duizend varianten genereert, zie je snel wat er nodig en mogelijk is om een plan weer levensvatbaar te maken. Daardoor hebben we al heel wat projecten gered. Vaak zien we zelfs kans om extra woningen toe te voegen, gemiddeld tussen de 15 en 30%. Zo hebben we bij een project van 300 woningen met een negatief rendement van 5%, er 40 toe kunnen voegen door een ingreep waar voorheen niet over nagedacht was. Door de variantstudie zie je die optie ineens wel. Dat is een stuk goedkoper dan de advocaatkosten als je een project moet cancelen.'

OPLOSSING VOOR VERSNELLING VAN DE WONINGBOUW

Met gedrevenheid, enthousiasme en innovatief vermogen heeft OMRT in korte tijd een indrukwekkend trackrecord opgebouwd. Het 50-koppige team heeft al bijna 5% van de residentiële bouwmarkt in handen. Ook zaten de oprichters aan tafel met Hugo de Jonge. Zijn ministerie heeft het platform omarmd als een van de oplossingen voor versnelling van de woningbouw. Gemeenten en architecten weten OMRT inmiddels te vinden en zijn enthousiast. Begrijpelijk, vindt Andrejevic. 'Met de traditionele aanpak worden architecten vaak geforceerd om snel tot de optimale variant te komen, maar ze krijgen nauwelijks de tijd om dat te doen. Bij ons hebben ze die tijd wel. Wij moedigen architecten juist aan om los te gaan en creatieve, counter intuïtieve ideeën te bedenken - wij kunnen ze wel modelleren. Daardoor kunnen zij zich echt met hun vak bezighouden.'

VLEGGIET

Met 250 projecten in meerdere landen op de teller, zien Andrejevic en Spiegel hun klanten steeds meer terugkomen. Het vliegwieltje is aangeslagen, constateren ze tevreden. 'Een bedrijf opbouwen is hartstikke stressvol, maar dit is wat we wilden. Het is een jongensdroom die volwassen is geworden. Daar kunnen we alleen maar trots op zijn.'

'IN DE PLANNEN DIE WIJ DOOR DE WASSTRAAT HALEN KUNNEN VAAK ZO'N 15 TOT 30% MEER WONINGEN TOEGEVOEGD WORDEN'

JASPER SPIEGELER & ANDREJA ANDREJEVIC
CEO & CTO OMRT

VOORAL BEZIG MET:

Groei van het bedrijf

WIL BEREIKEN:

De nieuwe standaard voor projectontwikkeling

OVER TIEN JAAR:

Internationaal een platform voor projectontwikkeling zijn
WELK CIJFER GEEF JE 2023:
Een 8/10

DE BELANGRIJKSTE LES WAS:
Wees flexibel als bedrijf en luister zeer nauw naar de markt

MOOISTE MOMENT:

Dat we in augustus vol met werk zaten en dat we de tender met Edge Technologies hebben gewonnen

BESTE ZET:

Onze technologie omzetten tot het haalbaar maken van projecten in deze markt

MOOISTE DEAL:

Shiphack project van 440.000m² in Amsterdam Noord

BESTE ZAKELIJKE BIJEENKOMST:

De management offsite dag om de OKR's voor Q4 neer te zetten

OPVALLENDSTE NIEUWS:

Dat er 'maar' een paar honderd miljoen per jaar vrijkomt vanuit het kabinet voor de woningmarkt om de crisis op te lossen

GROOTSTE IRRITATIE:

Dat iedereen graag wilt praten over hoe we de wooncrisis gaan oplossen maar dat er

maar weinig mensen zijn die daadwerkelijk dingen proberen

LEUKSTE SPONTANE ONTMOETING:

Met Area of People bedrijf
AAN WIE GEËRGED:

Met de juiste mindfulness oefening hoef je je niet te ergeren

BESTE ZAKENBOEK:

From Good to Great

HET MEEST GELEERD VAN:

Onze bedrijfscoach

VASTGOEDMAN VAN HET JAAR:

Hans Meurs

VASTGOEDVROUW VAN HET JAAR:

Charlotte Griffioen

TALENT VAN HET JAAR:

Tim Boeter

WAT IS JE PLAN VOOR 2024:

Verdubbelen in volume om

nog meer projectontwikkelaars

bij te staan in deze tijd, zodat

we tezamen de woningnood

oplossen

WAT GA JE ANDERS DOEN DAN IN 2023:

Nog meer focus op het

verbeteren van de haalbaarheid

van projecten en zorgen

dat onze technologie dit

perfectioneert

WAAR ZIE JE HET MEEST

TEGENOP:

De momenten waarop de bouw op slot gaat (zoals de zomer en tijdens kerst)

WAT IS JE GROOTSTE

UITDAGING:

De variabele planning van projecten en de deadlines