

## GAPPH MODULAR

JOHAN VAN HAASTER, *Founder en CEO Gapph Group*

BAS DE HAAN, *CEO Gapph Modular*

# ‘DE LOCATIE IS TIJDELIJK, DE WONING NIET’

De grootste verhuurder en beheerder van leegstaand vastgoed in Nederland en België, **Gapph Vastgoedbeheer**, heeft er een nieuwe tak bij. **Gapph Modular** gaat modulaire woningen ontwikkelen, bouwen en realiseren. **Johan van Haaster** trok hiervoor **Bas de Haan** - ‘goeroe van de modulaire wereld’ - aan als directeur.

Met twaalf vestigingen, honderd collega’s en duizenden panden/projecten is Gapph de afgelopen tien jaar uitgegroeid tot de grootste in de branche. Kwaliteit staat voorop bij Johan van Haaster, die het bedrijf in 2013 oprichtte. Anderhalf jaar later volgde de eerste overname, van Interim Vastgoedbeheer, dat actief was in Nederland en België. Het toen zes koppige team van Gapph, inclusief compagnons Jeroen Fanchamps en Matthias van Klaveren, kreeg er in een keer 36 collega’s bij. Later volgden nog twee overnames, waarvan de laatste dit voorjaar. Zo werd Gapph de grootste. Van Haaster is het daar overigens niet om te doen. ‘Wij willen vooral de beste zijn!’

Bas de Haan en Johan van Haaster leerden elkaar in 2020 kennen toen De Haan nog bij een modulair bouwverder was. Tijdens een gezamenlijk project raakten beiden overtuigd van de meerwaarde die het beheer van Gapph levert bij het realiseren van modulaire projecten. Samenwerking met de toenmalige werkgever van De Haan zat er niet in, maar in de jaren daarna rijpt het plan voor Gapph Modular. Eind 2022 wint het nieuwe bedrijf al na enkele maanden twee tenders. Die vliegende start geeft genoeg vertrouwen om er vol voor te gaan. ‘We laten onze modulaire woningen in samenwerking met producenten bouwen en zijn zelf verantwoordelijk voor het ontwerp, de engineering, de planologie en de uiteindelijke verhuur en beheer. Door alles in één hand te houden, versterken we onze unieke positie in deze markt.’

### TOENEMENDE VRAAG

Afgelopen jaar was Bas de Haan als extern adviseur bij Gapph Modular betrokken, maar sinds 1 oktober in de rol van directeur. Van Haaster is wát blij met zijn komst. ‘Hij

is een autoriteit op het gebied van modulair bouwen, geeft gastcolleges over het onderwerp en trekt met zijn visie en kijk op de markt meer dan achtduizend volgers op LinkedIn!’ De Haan signaleert een toenemende vraag naar beheer van modulaire woningen. ‘Corporaties zien dat zelf niet zitten. Daar is hun apparaat niet op ingesteld. Gapph is gewend aan het beheren van kortdurende huisvestingsprojecten en vormt voor mij een ideale partij om bij aan te sluiten. Zelfstandig ondernemerschap heeft mij altijd getrokken. Met Johan heb ik van begin af aan een goede klik. Zijn gedrevenheid, eerlijkheid en de manier waarop hij voor zijn collega’s zorgt, spreken mij aan. Als je dat samen deelt, vorm je een perfect team.’

### LEEFBAARHEID

‘Er hangt een imago van ‘tijdelijkheid’ om modulaire woningen’, beseft De Haan. ‘Corporaties gaan liever voor permanente huisvesting en gemeenten staan er nog vaak kritisch tegenover. Maar modulaire woningen bieden juist unieke mogelijkheden. Soms zijn er woningen tekort, die over vijftien jaar weer overbodig zijn. Dan zijn modulaire concepten een uitkomst. Ze lossen een huisvestingsprobleem op en blazen leven in de rafelrandjes van een stad.’ Van Haaster: ‘Met Gapph Modular ontwerpen, bouwen en realiseren we niet alleen woningen, maar we durven ook de risico’s te dragen bij de ontwikkeling van een braakliggend stuk grond. Voor de eigenaar is dat een hele zorg minder.’

Het imago-probleem van ‘flexwoningen’ zit hem onder meer in de doelgroep voor wie ze doorgaans worden neergezet: spoedzoekers, statushouders, studenten en arbeidsmigranten. Vanuit zijn ervaring met leegstaand vastgoed kent Van Haaster



Johan van Haaster en Bas de Haan



# ‘ER HANGT EEN IMAGO VAN ‘TIJDELIJKHEID’ OM MODULAIRE WONINGEN’



het belang van goed beheer en ziet hij de toegevoegde waarde van Gapph voor modulaire woningprojecten. ‘Met Gapph focussen wij op leefbaarheid. Dat vragen onze opdrachtgevers, maar is ook de intrinsieke motivatie van ons team. Dat wil maatschappelijk van betekenis zijn. Dertig procent van onze huurders zijn spoedzoekers, statushouders en mensen met ‘een rugzakje’. Dat vraagt om extra aandacht voor het samenleven met de zeventig procent reguliere bewoners en de buurt waar de woningen staan. Daarom hebben we fulltime coördinatoren die zich specifiek bezighouden met leefbaarheid en kijken waaraan de meeste behoefte bestaat. Zij doen bijvoorbeeld mee aan Burendag en NLdoet, organiseren buurtbarbecues en activiteiten met instanties zoals het Leger des Heils. Onze teams bevinden zich op locaties dicht bij de projecten. Zo zijn ze een vraagbaak voor bewoners en bij problemen snel ter plaatse.’

## KWALITEIT

Met zowel de ontwikkeling en realisatie als de verhuur en het beheer (vanuit Gapph Vastgoedbeheer) van modulaire woningen heeft Gapph Modular al direct een unieke positie in de markt. ‘Het maakt ons onafhankelijk van andere partijen’, zegt Bas de Haan. ‘Daardoor kunnen we de kwaliteit leveren die we voor ogen hebben.’ Die kwaliteit mag niet onderdoen voor reguliere nieuwbouwwoningen, vindt Van Haaster. ‘Ze

moeten voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit en zijn daarmee geschikt voor permanente bewoning. Het enige verschil is dat ze verplaatsbaar zijn. De locatie is tijdelijk, de woningen niet. Die gaan zeker tachtig jaar mee.’ Bas de Haan: ‘Er is altijd nood dus ook altijd behoefte aan tijdelijke huisvesting. Wanneer een woning op de ene plek niet meer nodig is, verplaatsen we hem naar een andere. De exploitatie gaat gewoon door.’

## ‘IN BEELD’

In de afgelopen tien jaar heeft Gapph een uitgebreid netwerk opgebouwd met onder andere een groot aantal corporaties. Aedes, de brancheorganisatie voor corporaties, liet een tender uitgaan onder aanbieders van modulaire woningen bij wie corporaties hun modulaire projecten - van in totaal 28.000 woningen - kunnen uitzetten. Gapph Modular mocht zich tot de circa dertig uitverkorenen rekenen. ‘We zijn daardoor bij honderd corporaties in beeld’, vertelt Van Haaster. ‘Goed voor onze naamsbekendheid én voor de eerste twee projecten waarvan we de tenders wonnen.’ De Haan: ‘Een mooie start die ons dwingt om direct werk te maken van de levering van goede woningen.’

Daarvoor zochten Van Haaster en De Haan contact met onafhankelijke producenten waaronder DMT Modular, een



## JOHAN VAN HAASTER

Algemeen Directeur en Partner  
Gapph Group

### VOORAL BEZIG MET:

Algemene aansturing, beleid bepalen en sales  
**WIL BEREIKEN:**  
De beste en leukste werkgever zijn

### HET KANTOORMOMENT VAN DE DAG:

Kopje thee om de dag te beginnen

### LEUKSTE COLLEGA:

Rechterhand Matthias van Klaveren, is onmisbaar voor de organisatie, is zo ad rem en zit vol (goede) humor

### BUITEN DE DEUR NAAR:

Voetbal! Mijn grote passie

### EEN DEAL MET/OVER:

Een erg grote woningcorporatie waarbij de samenwerking na jaren nog steeds top verloopt en wordt uitgebreid

### DE STAND VAN HET LAND:

Politieke onrust, tijd voor duidelijkheid

### DE BELANGRIJKSTE

**ECONOMISCHE ONTWIKKELING:**  
Woningschaarste neemt continu toe

### ZORGEN VOOR/OVER:

De huizenmarkt door het structurele tekort

### NIET VERGETEN:

Dat ons ervaren team de sleutel tot succes is

### BELANGRIJKSTE PERSOON/ PERSONEN:

Mijn vrouw Debbie en onze kids Jayden en Glenn. Zij maken het voor mij mogelijk om te (proberen te) excelleren op zakelijk vlak

### DURVEN:

Jaag je dromen na, heb ik ook gedaan

### GOEDE VOORNEMENS:

Successen meer vieren (schieter weleens bij in)

### NOOIT MEER DOEN:

Moeilijke projecten aannemen waarvan je weet dat het alleen gedoe op kan leveren

### VRIJE TIJD:

Voetbal van onze boys, tijd voor het gezin, zelf voetballen en padel

### WELK CIJFER GEEF JE 2023:

Een 9  
**DE BELANGRIJKSTE LES WAS:**  
Ga 100% voor nieuwe kansen, niet half doen

### MOOIESTE MOMENT:

Met 70 collega's naar Valencia gaan i.v.m. het 10-jarig jubileum

### BESTE ZET:

Gapph Modular starten, draait erg goed en dat binnen een jaar  
**MOOIESTE DEAL:**

Opdracht vanuit een grote woningcorporatie om 80 modulaire woningen te realiseren/bouwen  
**BESTE ZAKELIJKE BIJEENKOMST:**  
Zelf georganiseerde boottocht op de Provada  
**GROOTSTE IRRITATIE:**  
Concurrenten? Omdat we slechte kwaliteit niet als concurrentie moeten zien.  
**AAN WIE GEËRGERD:**  
Thierry Baudet  
**BESTE ZAKENBOEK:**  
De 7 eigenschappen van effectief leiderschap

**VASTGOEDMAN VAN HET JAAR:**  
Rob Haans, CEO van woningcorporatie de Alliantie  
**VASTGOEDVROUW VAN HET JAAR:**

Annelou de Groot, CEO van Cushman & Wakefield, topper binnen de vastgoedwereld

### TALENT VAN HET JAAR:

Rogier Rombouts (voorheen Boelens De Gruyter, start nu een nieuw avontuur), topkerel, intelligent, met een mooie toekomst voor zich

### TOPSERIE:

Sex Education  
**SPORTIEVE HOOGTEPUNT:**  
Kampioenschap Feyenoord

### BESTE AANKOOP:

Ons nieuwe huis

### VAKANTIE:

Zakynthos en Ibiza waren top

dit jaar

**WELKE FILM MAAKTE INDRUK:**

Ik kijk weinig films

**LEUKSTE DINER:**

Diner op een rooftop met 70 collega's in Valencia

**KIPPENVEL:**

Comeback Nederlands elftal tegen Argentinië op WK voetbal

**ONVERSLAANBAAR:**

Mijn drive

**HARTVERWARMEND:**

De liefde van mijn vrouw en kids  
**SPORTMAATJE:**

Collega Arnold Klees, voetballiefhebber pur sang

**ZORGWEKKEND:**

Oorlogen in de wereld

**GELUK:**

15 jaar getrouwd met mijn soulmate

**MEEST GELACHEN:**

Bij de avontuurlijke verhalen van mijn broertje

**GROOTSTE IRRITATIE:**

Het bouwen van een huis is echt heel pittig

**WAT IS JE PLAN VOOR 2024:**

Gapph Vastgoedbeheer autonoom laten doorgroeien en met Gapph Modular grote stappen maken na een zeer succesvol 2023

**WAT GA JE ANDERS DOEN DAN IN 2023:**

Betere balans tussen werk en privé en meer genieten van kleine dingen

**WAT IS JE GROOTSTE UITDAGING:**

Ons team enthousiast, gedreven en tevreden houden aangezien zij door 2 overnames in 2 jaar complimenten verdienen voor hun geduld en het meedenken/meebewegen

**WAAR VERHEUG JE JE OP:**

De vakanties met ons gezin

**WAAR GA JE MEER TIJD AAN**

**BESTEDEN:**

Privéleven



### BAS DE HAAN

Algemeen directeur Gapph Modular

#### VOORAL BEZIG MET:

Het opzetten van onze nieuwe onderneming, het aannemen en realiseren van projecten, en het ontwikkelen van standaard woningconcepten

#### WIL BEREIKEN:

Dat Gapph Modular de woningbouwmarkt opschudt door duurzame, innovatieve en betaalbare woningen, en dat vele woningzoekenden een fijn thuis en prettige community aantreffen in onze projecten

#### OVER TIEN JAAR:

Realiseert Gapph Modular jaarlijks 1.000 woningen

#### HET KANTOORMOMENT VAN DE DAG:

Ik kan er echt van genieten om me op vrijdag even lekker op te sluiten en zaken af te ronden, en nieuwe dingen op te starten. Uiteraard onder het genot van een goede bak koffie.

#### LEUKSTE COLLEGA:

Ze zijn allemaal zo leuk! Ik mag me gelukkig prijzen dat bij Gapph er allemaal zeer gemotiveerde, hardwerkende maar ook vooral leuke collega's werken

#### BUITEN DE DEUR NAAR:

Klanten, leveranciers, partners,

projecten: buiten is waar het gebeurt!

#### DE STAND VAN HET LAND:

We zitten in een gek moment voor mijn gevoel, met veel crises. Tegelijkertijd mogen we blij zijn dat we in een land als Nederland wonen, want zo slecht is het allemaal niet. Maar het zou wel een stuk beter, eerlijker en duurzamer kunnen

#### DE BELANGRIJKSTE ECONOMISCHE ONTWIKKELING:

De rentestand, inflatie, torenhoge kosten en nieuwe zienswijzen/regelgeving, zetten de woningbouwmarkt flink op slot. Daar gaan we denk ik het komende jaar wel echt meer pijn van voelen

#### DE BELANGRIJKSTE GEOPOLITIEKE ONTWIKKELING:

Oorlogen, klimaatverandering, de strijd om, en beschikbaarheid van grondstoffen.

#### UITKIJKEN NAAR:

De start van onze nieuwe projecten, leuke momenten met het gezin, vrienden en familie en mijn jaarlijkse motortour

#### NIET VERGETEN:

Iedere dag genieten van het leven en kleine dingen

#### ONMISBAAR:

Goede nachtrust, veel plezier maken, mijn agenda, een auto, koffie, mijn gezin

#### AANVAARDEN:

Dat het leven continue vallen en opstaan is, en dat het ook nooit af is

#### VERANDEREN:

Teveel dingen tegelijkertijd willen

#### DURVEN:

Voor je dromen gaan en de juiste prioriteiten stellen

#### GOEDE VOORNEMENS:

Weer meer sporten, minder doen, en de juiste keuzes maken. En van Gapph Modular een succes maken

#### VRIJE TIJD:

Muziek is heel belangrijk in mijn leven. Iedere dag luister ik lekker naar muziek, ik verzamel vinyl en ga geregeld naar concerten.

#### WELK CIJFER GEEF JE 2023:

Een 8

#### DE BELANGRIJKSTE LES WAS:

Snel afwegen of iets levensvatbaar/haalbaar is

#### MOOISTE MOMENT:

Het winnen van onze eerste aanbesteding

#### MOOISTE DEAL:

Een van de winnende partijen zijn van de Aedes raamovereenkomst

#### OPVALLENDSTE NIEUWS:

Het lage aantal nieuwe bouwvergunningen

#### GROOTSTE IRRITATIE:

Het gemak waarmee aanbestedingen soms achteloos worden stopgezet door

aanbestedende partijen

#### TALENT VAN HET JAAR:

Mara Kopp bij BuurtBoost/VORM

#### TOPSERIE:

Top Boy, Lupin

#### SPORTIEVE HOOGTEPUNT:

Wandelen met de hond

#### BESTE BOEK:

Van hier tot Tokio van Paul van Hoof

#### VAKANTIE:

In de meivakantie Napels en Amalfikust en in de zomer een roadtrip door Kroatië, Bosnië, en Slovenië

#### BESTE SONG:

Ik zou zeggen, luister eens naar Come Around and Love Me. De nieuwe Marvin Gaye

#### ONVERSLAANBAAR:

Mijn eigen energie, hahaha... Ik voel me op en top en kan altijd door

#### SPORTMAATJE:

Die zoek ik nog

#### GELUK:

In de Adriatische zee met mijn jongens bij zonsondergang

#### GROOTSTE ONDEUGD:

Onze nieuwe hond Dex

#### MEEST GELACHEN:

Met mijn vrienden op motorreis.

Mannen onder elkaar...

#### WAAR ZIE JE HET MEEST

#### TEGENOP:

Tegen niets. Ik ga er vol tegenaan!

#### WAT IS JE GROOTSTE

#### UITDAGING:

Focus houden

#### WAT GA JE ANDERS DOEN IN 2024:

Betere verdeling van tijd en prioriteit. Ik ben altijd maar aan het rennen, nu even iets minder hooi op de vork en die dingen nog beter doen

#### WAAR GA JE MEER TIJD AAN

#### BESTEDEN:

Sporten! En quality time met het gezin



# 'WE HEBBEN FULLTIME COÖRDINATOREN DIE ZICH SPECIFIEK BEZIGHOUDEN MET LEEFBAARHEID'

project op een bepaalde locatie', zegt Van Haaster. 'Het moet passen in de omgeving. Verder zijn de verplaatsingskosten van belang. Die kunnen hoog oplopen. Al in het ontwerp moet je daarom rekening houden met een simpele demontage.'

De Haan: 'De aandacht gaat steeds meer naar kwaliteit en duurzaamheid. Hergebruik wordt essentieel; woningen zo slim maken dat ze makkelijk uit elkaar te halen zijn. Integrale engineering heeft de toekomst; wij zijn zelf ook innovatief en inventief met slimme vernieuwingen bezig. Dat is pure noodzaak; er is op klimaatgebied veel mis in de wereld. We moeten wel naar nieuwe oplossingen zoeken.'

#### IMPACT MAKEN

Niet alleen de klimaatvraagstukken, ook de 'supercomplexe' Nederlandse woningmarkt maakt het er niet eenvoudiger op, vindt Bas de Haan. 'Het is een stapeling van ambities, processen, regulering en willekeur. We polderen zo erg dat we vastzitten in de modder. De uitdaging - passende, duurzame en betaalbare woningen realiseren - is daarmee een hele kluit. Maar in Den Haag wordt de urgentie ervan nog onvoldoende gevoeld.'

Het weerhoudt de kersverse directeur er niet van om vol energie aan de slag te gaan met de opgave die er ligt. Met een glimlach. Wat hem motiveert? 'Het leven!' Als 17-jarige werd hij zo ziek dat hij ineens besefte: het kan zomaar afgelopen zijn... Sindsdien is het glas altijd halfvol. 'Ik wil er elke dag wat van maken en ben dankbaar voor de mogelijkheid ook echt verschil te kunnen maken.' Johan van Haaster herkent zich daarin. 'Met onze projecten maken we impact op het leven van anderen. Ik ben opgevoed met het idee mensen te helpen waar dat kan. Zo sta ik in het leven en dat motiveert mij om maatschappelijk actief te zijn. Dat geeft voldoening. Daarbij vormt ons ervaren en bevlogen team de sleutel tot ons succes.'

Turks-Nederlands bedrijf dat veel ervaring heeft met de bouw van modulaire woningen. 'Zij wilden de Nederlandse markt op, maar misten een netwerk. Wij hebben een netwerk en zochten een modulaire kwaliteitsbouwer. Zo vullen we elkaar mooi aan. De twee gewonnen tenders - tachtig woningen in Zoetermeer en 36 in Den Haag - realiseren we met DMT, omdat zij onze vaste partner zijn in de Aedes-tenders. Voor toekomstige andersoortige projecten werken we ook samen met andere partners. Zo kijken we per project naar de beste match tussen ambities en de verschillende woonproducten.'

#### 'WINNING TEAM'

Bij de tenders scoorden de projecten van Gapph Modular vooral hoog op de onderdelen 'ontwerp' en 'kwaliteit'. Samen met onder andere SVP-Architecten uit Amersfoort voelen De Haan en Van Haaster zich een 'winning team'. 'Bij de kwaliteit van modulaire woningen draait het om duurzaamheid en verscheidenheid, maar ook om een goede 'landing' van het

