



ROOZEN VAN HOPPE GROEP KOPSTUKKEN

HEIN ROOZEN
financieel manager

HENDRIK ROOZEN
CEO

TEUN ROOZEN
strategie en projectmanagement

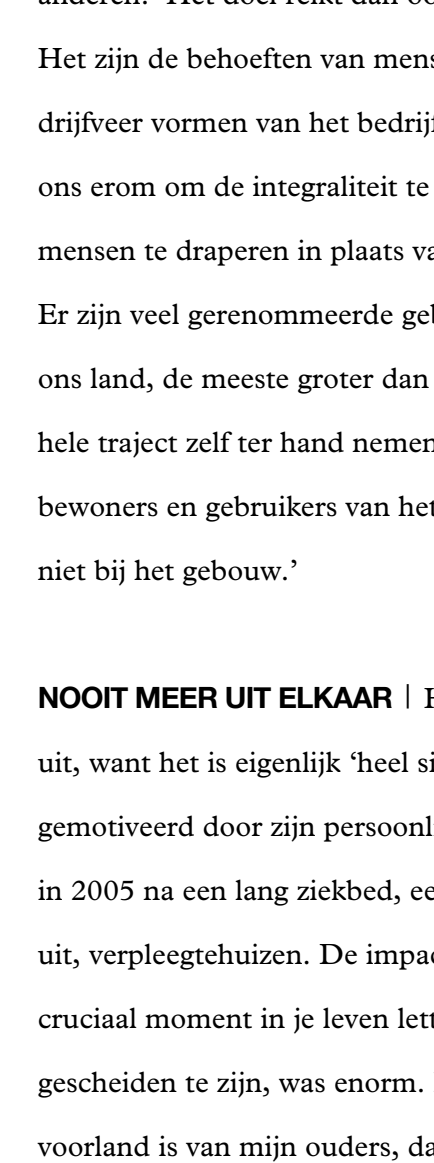


VANZELFSPREKEND EEN STEENTJE BIJDAGEN AAN DE MAATSCHAPPIJ

Zelfs ministers zijn laaiend enthousiast over de vernieuwende maatschappelijke concepten die bouwer en (gebieds)ontwikkelaar Roozen van Hoppe Groep weet te realiseren. Hendrik Roozen, CEO en tweede generatie van het familiebedrijf uit Haghorst, Noord-Brabant, is wars van poeha, maar wil best uitleggen waarom hun Living-Inn en Work-Inn projecten in zijn ogen eigenlijk zo vanzelfsprekend zijn. Vanuit de gezellige grote zolderruimte, spijpunt van het bedrijf, tevens locatie van de vrijdagmiddagborrel, stelt hij allereerst graag de derde generatie voor: zijn zonen Hein en Teun. 'De keuze voor het familiebedrijf komt vanuit het hart.'

Inherent aan een familiebedrijf is dat pa en ma op een gegeven moment de deur dicht trekken, zegt Hendrik Roozen. 'Als bedrijf moet je daarom steeds verjongen. Wij zijn een beetje uit de tijd aan het raken natuurlijk, zo gaat dat in het leven. Tegen Hein en Teun heb ik daarom gezegd, zorg dat je zelf de mensen om je heen verzamelt die je in de toekomst nodig zal hebben.' Niet dat die toekomst al op de drempel staat, pa en ma gaan nog wel even een tijdje door. Maar de beiden twintigers werken inmiddels al met net zoveel plezier en inzet voor het bedrijf als hun ouders. Teun Roozen: 'Ik hou me voornamelijk bezig met ons concept Work-Inn, voor huisvesting van internationale medewerkers. Daarnaast houd ik me bezig met de inkoop en heb ik daarvoor een nieuwe strategie ontwikkeld, die het management, oftewel onze pa, heeft goedgekeurd en we nu aan het uitrollen zijn. Ik heb eerder bij een ander bouwbedrijf als meewerkend uitvoerder in de bouw gestaan.'

KIEZEN VANUIT HET HART | Waar Teun zich vooral met het operationele deel van het bedrijf bezig houdt is zijn oudere broer Hein betrokken bij de financiële gang van zaken. Hij voltooide een studie Business Administration en werkt in het bedrijf aan de financiële kant. Hein Roozen: 'Ik werk vooral met onze controllers en ik probeer zoveel mogelijk te leren, om uiteindelijk in de toekomst samen met mijn broer het bedrijf te kunnen leiden, en nu mijn vader te ondersteunen met de dagelijkse taken. Ja, Teun en ik vullen elkaar daarin mooi aan.' De keuze voor het familiebedrijf van beiden zoons komt vanuit het hart, zeggen beiden. Teun: 'Het is bij ons thuis vroeger altijd heel open geweest. Niks geen dwang. Onze ouders wilden dat we kozen voor wat we zelf leuk vonden. Ik wist al dat ik ergens in een bouwbedrijf aan de slag wilde, want dat vind ik gewoon superleuk. Op een gegeven moment kreeg ik ook echt de drang om bij het familiebedrijf betrokken te zijn. (Lacht) Ik was er toch altijd al op vrijdagmiddag. Dan gaat het over een hoop zaken en daar wil je dan meer van afweten. Zo wordt het heel natuurlijk om er ook aan de slag te gaan.'



Hein, Hendrik en Teun Roozen

'WE HEBBEN DE FOCUS VANAF DAG 1 OP DE BEWONERS EN GEBRUIKERS. HET BEGINT BIJ DE MENSEN, NIET BIJ HET GEBOUW'

GROTERE GEHEEL | De Roozen van Hoppe Groep is een veelzijdige en zelfstandig opererende vastgoedontwikkelaar en bouwpartner, actief op de snijvlakken gebiedsontwikkeling, conceptontwikkeling en realisatie, zegt Hendrik Roozen. 'Mijn ouders begonnen in 1965 hier in dit pand in Haghorst een bouwmaterialenhandel en nadat ik in 1983 aan boord mocht komen heb ik die uit kunnen breiden met allerlei activiteiten zoals een betoncentrale en prefabfabriek, maar ook onderaanneming in dakbedekking, tegelwerk en binnenwanden en plafonds. Zo'n 25 jaar geleden zijn we in de project- en gebiedsontwikkeling terecht gekomen. Naast de ontwikkeling van bedrijventerreinen en logistieke centra, focussen we ons op maatschappelijke conceptontwikkeling. We ontwikkelen en bouwen graag nieuwe oplossingen voor actuele vraagstukken, zoals ouderenhuisvesting en -zorg, en de huisvesting van arbeidsmigranten. En ja, dat doen we met een tikkeltje lef. We doen het in ieder geval anders dan anderen.' Het doel reikt dan ook verder dan de gebouwen zelf. Het zijn de behoeften van mensen en van de maatschappij, die de drijfveer vormen van het bedrijf. Hendrik: 'Uiteindelijk gaat het ons erom om de integraliteit te waarborgen door een gebouw rond mensen te draperen in plaats van mensen in een gebouw te stoppen. Er zijn veel gerenommeerde gebieds- en projectontwikkelaars in ons land, de meeste groter dan wij. Er zijn er echter weinig die het hele traject zelf ter hand nemen met de focus vanaf dag 1 op de bewoners en gebruikers van het gebouw. Het begint bij de mensen, niet bij het gebouw.'

NOOIT MEER UIT ELKAAR | Hendrik legt het graag allemaal even uit, want het is eigenlijk 'heel simpel'. Zijn drijfveer is bovendien gemotiveerd door zijn persoonlijke ervaringen. 'Mijn pa overleed in 2005 na een lang ziekbed, een periode van ziekenhuizen in en uit, verpleegthuizen. De impact op mijn beide ouders, om op zo'n cruciaal moment in je leven letterlijk van tafel en bed van elkaar gescheiden te zijn, was enorm. Dat heeft mij getriggerd, als dit het voorland is van mijn ouders, dan zullen vast veel meer ouderen daarmee te maken krijgen. Of het nu gaat om een somatisch probleem of een ziekte als Alzheimer. Dat is de drive achter ons Living-Inn-concept: woningen voor ouderen, inclusief de mogelijkheid voor (zware) zorg.' Voorlopers daarvan waren de projecten De Leyhoeve, gerealiseerd in Groningen en Tilburg. Een woonomgeving waar het samen aangenaam ouder worden centraal staat. Op locaties dichtbij de stad, met alle gemakken en services in het complex voor handen. Hendrik: 'Mét de garantie dat je nooit meer uit elkaar hoeft.'

'DIT IS ECHT WOONCOMMUNITY 2.0 WAAR BEWONERS ELKAAR WAAR MOGELIJK HELPEN'

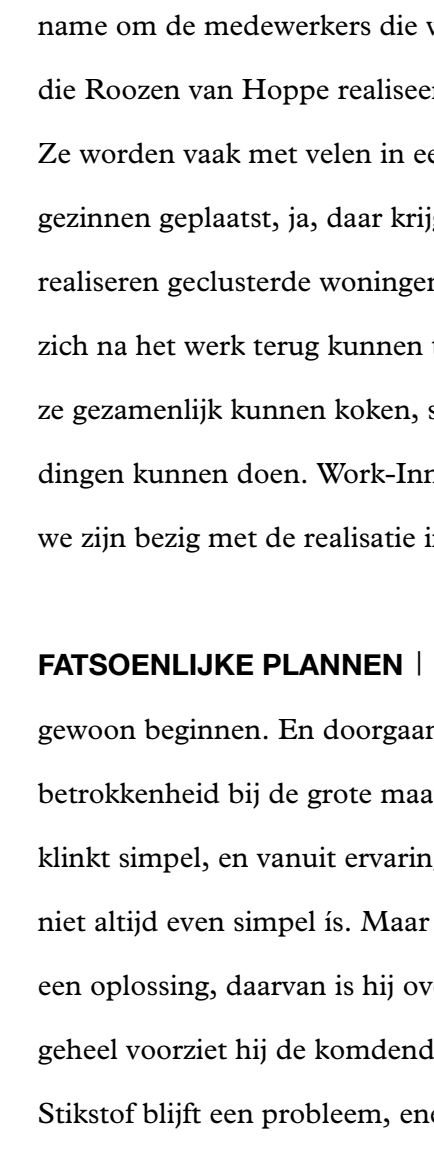
LEERMOMENTEN | Een volgende stap is Ons Koningsoord, in Berkel-Enschot, een prachtig verbouwd klooster met starterswoningen en een nieuw deel met woningen voor ouderen. Samen vormen beide groepen een actieve leefgemeenschap. Ook zijn er in het gebouw voorzieningen voor het hele dorp, zoals een openbare bibliotheek, zalen voor een sociaal-cultureel centrum, een stadswinkel, kinderdagverblijf en restaurant. Hendrik: 'Dit is echt wooncommunity 2.0, waar de bewoners elkaar waar mogelijk helpen. Dat verrijkt het leven voor beide groepen, je krijgt er zoveel voor terug. Allemaal leermomenten voor de junioren die kunnen profiteren van de levenservaring van de senioren. Het is wel zaak om dit te blijven monitoren, begeleiden en beheren, daarvoor hebben we onze "sociale burgemeesters", dit zijn onze mensen die de community blijven initiëren en bewaken.' De combinatie van de Leyhoeve en Ons Koningsoord is uiteindelijk het Living-Inn concept geworden, waarvan het eerste project dit jaar is geopend in Nijmegen en al veel lof kreeg toegezwaaid. Hendrik:

'Jong en oud leeft hier onder één dak inclusief de benodigde zorg en voorzieningen, als een dorp in de grote stad. Gebouwd naar analogie van een Brabants dorp. Hier zijn we gewend om naar elkaar om te kijken, om voor elkaar te zorgen. In mijn optiek is dat eigenlijk heel normaal en natuurlijk. Het is eigenlijk heel vreemd dat we dat weer opnieuw moeten introduceren in de leefomgeving.'

'JONG EN OUD LEEFT HIER ONDER 1 DAK INCLUSIEF DE ZORG EN VOORZIENINGEN, ALS EEN DORP IN DE GROTE STAD'

INTEGRATIE VANUIT DE STEDENBOUW | Het concept van integraliteit is de sleutel voor het succes van deze projecten met een sociaal hart, waar dat anderen maar niet lijkt te lukken. Wat is dan dat onderscheidend vermogen van Roozen van Hoppe? Hendrik Roozen: 'Het is allemaal heel basic. Gelijk bij het begin van een project proberen we te schakelen op een publiek-private samenwerking. Ook in Nijmegen is dat heel goed gelukt. Van het begin af aan moet je erbij zijn als er een gebiedsvisie wordt opgesteld door de gemeente. Want alleen dan kun je ervoor zorgen dat je complex niet een op zich zelf staand Asterix en Obelisk-dorpje wordt, maar dat het ook daadwerkelijk een levendig onderdeel van de wijk is. Met die integratie moet je al vanuit de stedenbouw beginnen. Daarnaast is de bouwsystematiek heel belangrijk. Dus: hoe kunnen wij ervoor zorgen dat het gebouw ook betaalbaar wordt neergezet. En dan bedoel ik niet bekknibbelen in kwaliteit, maar nadenken over overspanningsmaten, prefab constructies en onzichtbare standaardisering. Ook dit hoort bij de integraliteit want anders kun je geen sociale en middenhuur realiseren.' Ondertussen wordt er al tijdens de ontwikkeling en bouw gestart met de bouw van de community. 'Van alle hoogtepunten maken we feestjes om mensen samen te brengen. We betrekken ze ook bij beslissingen, zoals de inrichting van de tuin en van de appartementen.'

WERKEN MET MENSEN | Mensen zijn altijd de sleutel, zegt Hendrik Roozen. 'Ik ben er heilig van overtuigd dat alles wat wij doen is het werken met mensen. Dat begint al bij het ambtelijk apparaat, we nodigen ze gewoon uit. Kom nou eens kijken wat wij doen. Dan zie je dat het oprecht is wat wij doen. Hoe we mensen samen brengen. Daar begint alles mee.' Hein en Teun kunnen het beamen. 'Vanuit onze ouders maar ook van opa en oma hebben wij meegekregen dat je altijd moet zeggen en doen waar je zelf achter staat. Waar je hart naar uit gaat. Doen wat goed voelt staat bij ons hoog in het vaandel. De waarheid komt altijd boven, dus doe je vooral niet anders voor dan je bent.' Hoe is voor de zonen nu om in het familiebedrijf te werken? 'Je hoort natuurlijk vaak de verhalen dat je als zoon-tje-van of dochter-van niet serieus wordt genomen. Maar dat ligt er maar helemaal aan hoe je zelf hier binnen stapt. Van jongsaf aan hebben we rond de betonelementenfabriek gespeeld en dat vonden we altijd geweldig. Datzelfde enthousiasme hebben we nog steeds, en dat weten de mensen. Het is altijd al ons leven geweest en we zijn hier om veel te kunnen leren.'



Hein, Hendrik en Teun Roozen

'LEG SIMPELWEG ALLES OP TAFEL IN VOLLEDIGE TRANSPARANTIE, DAT WERKT ALTIJD HET BESTE'

ALLE PAPIEREN OP TAFEL | Doen wat er gedaan moet worden, ook al betekent het bij nacht en ontij je bed uit, hoort er gewoon bij, als het gaat om het runnen van een bouw- en productiebedrijf. Hendrik: 'De klant is koning en die heeft altijd gelijk. Maar als er problemen zijn, dan gaan we die gewoon oplossen. Zo doen we dat ook in onze PPS'en en andere samenwerkingsverbanden. Zonder samenwerking gaat het niet. Zeg wat je doet en doe wat je zegt, zo simpel is het. Ik leg altijd mijn papieren op tafel, inclusief de financiële parameters, zonder enige vorm van terughoudendheid. Leg simpelweg alles op tafel in volledige transparantie, dat werkt altijd het beste.' Ondertussen wordt door Teun hard gewerkt aan de realisatie van de volgende Work-Inn projecten, een ander vernieuwend concept dat inspeelt op maatschappelijke problematiek, namelijk de huisvesting van internationale medewerkers. Teun: 'Ik weet niet beter dan dat hier internationale medewerkers rondliepen, ik ben er mee opgegroeid. Ik heb als kind alles wat ik weet van de bouw van die mannen geleerd. Wij vinden dat je mensen die uit een ander land komen om voor je te werken op zijn minst fijne huisvesting moet aanbieden.' Het gaat dan met name om de medewerkers die werken op de logistieke parken die Roozen van Hoppe realiseert. 'Wij zagen, dat gaat niet goed. Ze worden vaak met velen in een eengezinshuis in een wijk met gezinnen geplaatst, ja, daar krijg je dan natuurlijk overlast van. Wij realiseren geclusterde woningen, vlak bij het werk, waar mensen zich na het werk terug kunnen trekken in hun eigen kamer, waar ze gezamenlijk kunnen koken, sporten en gewoon alle dagelijkse dingen kunnen doen. Work-Inn Waalwijk draait al een jaar of vijf en we zijn bezig met de realisatie in een aantal gemeentes.'

FATSOENLIJKE PLANNEN | De handen uit de mouwen en gewoon beginnen. En doorgaan. In alle oprechtheid en vanuit betrokkenheid bij de grote maatschappelijke vraagstukken. Het klinkt simpel, en vanuit ervaring weet Hendrik Roozen ook dat het niet altijd even simpel is. Maar ieder probleem heeft nu eenmaal een oplossing, daarvan is hij overtuigd. Voor de vastgoedsector als geheel voorziet hij de komende jaren de nodige flinke problemen. Stikstof blijft een probleem, energie, bemensing. 'Bij mij zit het glas altijd driekwart vol maar het gaat serieus moeilijk worden in Nederland. De problemen zijn eigenlijk te groot om alleen door een klein landje als Nederland aangepakt te kunnen worden. We zijn op een onverantwoorde manier onze concurrentiepositie aan het ondermijnen. Straks hebben we geen maakindustrie meer over, geen boeren, en alle bedrijven die daarvan afhankelijk zijn. We moeten de consequenties van de politieke beslissingen onder ogen zien. We hebben behoefte aan fatsoenlijke plannen die uitvoerbaar zijn.'