REMMERS BOUWGROEP: VANUIT TILBURGSE ROOTS VAN ALLE MARKTEN THUIS

Stefan Haakman en Cees Kuijstermans

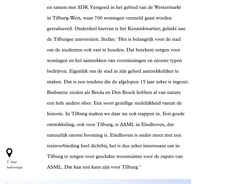
Een echt Tilburgs familiebedrijf, al 114 jaar actief in de stad en inmiddels alleen uitgegroeid van de pure aannemerij naar een afbraud bouwpartner die letterlijk van alle markten thuis is. Als landelijk opererend bouwbedrijf is **Remmers Bouwgroep** dan ook zeker nog zeer verknocht en zeer actief in hometown Tilburg. Commercieel manager Ontwikkeling **Stefan Haakman** en bedrijfsleider Wonen & Zorg **Cees Kuijstermans** vertellen hoe het bedrijf in al die jaren is meeggegroid met de stad. De ambities van de stad, die stevig inzet op woningbouw, ondersteunjeren je dan ook volkomen. 'De stad is enorm in beweging dankzij een actief college van B&W dat echt knopen weet door te hakken. De Tilburgse bouwbedrijven staan te popelen om daar een steentje aan bij te dragen.'

Remmers richt zich voornamelijk op complexe binnensteedelijke projecten met een substantiële omvang. Bijvoorbeeld de realisatie van twee appartementen aan de Heuvelstraat in de Piusbuurten met 120 appartementen en het project C-PENT (95 woningen) waar het bedrijf momenteel de tanden in set. Daarnaast zijn nog eens 150 woningen in voorbereiding in de bruisende Spoorzone. De Piusbuurt is een ook mooi voorbeeld van transformatie, waarbij een oude industriebrown wordt hervormbrokkeld naar een aantrekkelijke boulevard, waar wonen, ontspanning en werken bij elkaar komt. Coen Kuijstermans: "We willen als bedrijf weer dichter bij huis de woningbouwexpertise zo goed mogelijk inzetten. Daarmee kunnen we in vroeg mogelijk de verbinding aangaan met opdrachtgevers, stakeholders en partners, en dan het liefst in een bouwteam of vanuit een zitin-op-eiin ontwikkeling. Samenwerking is de sleutel tot het succes voor grotere, complexe binnensteedelijke projecten. Het Fabriekskwartier is echt onderscheidend, een architectonisch voorzienteerend project. Maar ook bouwmeetschoolch is het een interessante oppasje: we zijn nu bezig met een toren van 15 verdiepingen die geheel swigerfoon en deels prefab gebouwd gaat worden."

project Fabriekskwartier

UITDAGING

Voor Tilburg is het van groot belang dat er snel veel woningen bij komen. De stad is alang niet meer de industriële arbeidersstad van weleer en reikt naar nieuwe bedrijfsrigheid ook nieuwe groepen bewoners aan. Stefan Haakman: "Het is echt fantastisch dat het college hier zo sterk het voortrouw neemt. Wij willen daar zeker ook ons aandeel in nemen. We hebben altijd goed samengewerkt met gemeente, woningcorporaties en de collega-bouwers in de stad." Cees vult aan: "Wij zijn de afgelopen twee jaar echt stappen gaan zetten, zowel naar de corporaties als naar de koopmarkt. Die verbinding opnieuw gaat super goed. Kijk, wij zien ook wel de uitdaging, dat we hier met drie grote, kwalitatieve bouwers zijn en dat er arbeidsmarkt dus best lastig is. Daar worstelen we alle dirie mee. We zoeken elkaar daarin op om juist de samenwerking aan te gaan. Zeker je moet continuïteit creëren en daarmee pieken en dalen kunt opvangen."



project C-Dust

STAPPEN ZETTEN

Naast de Piusbuurt is Remmers met de bouw van 55 appartementen actief in de Reshof voor corporatie WonenBreburg en samen met SDW, Vestgoed is het gebied van de Westermarkt in Tilburg-West, waar 700 woningen vanaf gaan worden gerealiseerd. Onderdeel hiervan is het Kennisknooppunt, gelinkt aan de Tilburgse universiteit. Stefan: "Het is belangrijk voor de stad om de studenten ook met te binden. Dat betekent zorgen voor woningen en het aantrekken van voorzieningen en nieuwe typen bedrijven. Eigenlijk om de stad in zijn geheel aantrekkelijker te maken. Dat is een tendens die afgelopen 15 jaar zeker is ingezet. Brabantse steden als Breda en Den Bosch hebben al van nature een hele andere sfeer. Een soort gezellige oosterlijkheid vanuit de historie. In Tilburg maken we daar nu ook zeker interessant om in Tilburg te zorgen voor geschikte woonsuimte voor de expats van ASML. Dat kan een kans zijn voor Tilburg."

C-Mac
Spoorzone

'DE CORPORATIES RAKEN FLINK OP STOOM MET DE WONINGPRODUCTIE'

BETAALBAARHEID

Waar de vastgoedmarkt in Tilburg beteft, zijn het vooral de corporaties die flink op stoom raken met hun woningbouwproductie. Cees: "Die moeten en willen echt wel gas geven. Tegelijkertijd worden ze enorm belemmerd in de huurtoelatelregeling. Dat is een dynamiek die broder zit in heel Nederland. Hier is soms onvoorstelbaar hoeveel tijd de procedures erin stuit meebrengen. Wij ondervinden daar ook veel last van. Trajecten raken vertraagd of blijven op de kaar liggen wachten." Stefan: "Deels komt dat door capacitetsgebrek bij gemeenten. Maar ook doordat er steeds meer specifieke eisen bij kiken te komen. Een stapeling van wensen als duurzaamheid en circulariteit. Natuurlijk zijn die zeker belangrijke aandachtspunten, maar ik ze nu gebeuren dat bouwbedrijven niet altijd voldoende mensen hebben om zo'n project tot uitvoering te kunnen brengen. Bezaadbaarheid is daarbij uiteraard ook een probleem, zeker in de binnensteedelijke omgevingen."

WIEL UITVINDEN

Hier is kortom nog heel veel winst te eggen om een goed product zeals een betaalbare startverwoning te realiseren. Cees: "Het lijkt alsof we met r's alleen het wiel weer opnieuw aan het uitvinden zijn. Wat is dan zo'n woning en wat is de verhouding betaalbaarheid en kwaliteit? Natuurlijk is elke markt ein situatie weer anders, het is niends weer op zoek naar wat is dan het juiste product, ook voor de toekomst. Op dit moment is een grote vraag aan de markt in Tilburg het bouwen van studentenwoningen. En ja, die willen op een gegeven moment natuurlijk ook een huisje krijgen, of huren." Zeker de middenhuur is dan ook erveen overvraagd, zegt Stefan. "Het is net de fase dat je nog geen eigen huis kunnen kopen, in afwachting van vanderm vanaf stappen in hun carrière. Daar heb je die middenhuur echt voor nodig. Sommige corporaties pakken dat deels op. En dan er zijn de woningcoöperaties die dat wel willen, maar die kijken toch vaak naar goedgedoordoen woningen, terwijl we hier nu echt de appartementen en de aantallen nodig hebben. We moeten er voor zorkkiken dat we nu ze veel flex woningen maken waar we over iets jaar weer spijt van hebben."

'WE MOETEN NIET TE VEEL FLEX WONINGEN BOUWEN WAAR WE OVER TIEN JAAR SPUIT VAN HEBBEN'

Duurzame omgevingen

Voor Remmers vormt dan ook de klant, koper of huurder, altijd het uitgangspunt. Stefan: "We denken vanuit de klantwaarde en dan komt je al snel uit bij een duurzaam gebroeikte omgeving, die niet de juiste aandacht is voorgegeven. Gebieden waarbij ocht is ingezet op de leefbaarheid, die ook voor de lange termijn is gewaarborgd. We zijn dus minder van de hype dat alles maar snel moet, want dat leidt tot bepaalde problemen, die in onze ogen niet bijdragen aan die duurzame inrichting." Voor Cees zijn vanuit het marktcentrum Wonen & Zorg ook seniorenwoning, ondersteuniwoning en zorgvoorzieningen een belangrijke opgave. "Er komt vanwege de vergrijzing een enorme drsk op ons af, maar de effecten daarvan in projecten vind ik over het algemeen heel erg tegenvallen. Er wordt in het land veel geopraken over zorgbalisering, maar in de plannen zien we dat weinig terugkomen. Seniorenen zijn natuurlijk een doelgroep, daar ik ook een beweging gaande, maar ook hier staat veel drsk op. Je ziet wel een grotere beweging in de leventsloopverbouwing woningen. Maar kleinere productiers specifiek voor senioren zijn minder in trek. Hier is dus dit vraag of dat dan dit oplossing is." Ze passen bovendien lastig in de huidige projecten, stelt Stefan. Ze zijn geen heel specifieke maken ein meet dat inpasses. Maar de aantallen die bestaalgd zijn kan je daar ook niet aan kwijt. Hier zijn toch de wat kleinere projecten en een hoger segment die interessant zijn. Terwijl we ook gewoon voor de doorsnee Nederlander omgevingen willen maken waar ze fijn een prettig op eudere leeftijd kunnen wonen."

Stefan Haakman (links)
Commercieel Manager Ontwikkeling Remmers Projectontwikkeling

Vanaf kantoor bekend
Ontwikkelaar van Tijne wonen en appartementen
Voor 114 jaar
Mag dansen, maar niet verwarrende ontwikkelaar van Tijne wonen en appartementen
Beste restaurant
Restaurant Reshof
Ook bekende actiefilm
Ben
Mooie publiek tijdens Piusfeesten
Favoriete verteld

Mag vrolijk Tilburg
Meeste gewoon
Ontwikkelaar woningen voorzieren (in verkoop)
Meeste straat
Ontwikkelaar
Cycle/motorrong van Tilburg
30 jaar geleden
Mister Kaart is actief in opbouwd.
Piusfeesten
Tijne wonen is goed in de stad
Ontwikkeling Kennisknooppunt
Ze ook vaak actief dakes
Tijd is kort en mathoeide voor de stakeholders
Ik ben ook weg of wonderlijd verlies
Groen is de stad ook enthousiasme

Cees Kuijstermans
Bedrijfsleider Bouwbedrijf Remmers

Vanaf kantoor bekend
Mooie projecten op het gebied van wonen en zorg in samenwerking met collaborerende partners de stag.
Bij de leefbaarheidstraat
Beste restaurant
Restaurant Monsieur
Ook bekende actiefilm
Adhesion (Cees)
Toen publiek tijdens
De Dubbele Mooiheid
Favoriete gerecht
Lekkere Vietnamese van Tilburg
Cycle/Bankenrow is de stadsbeeldtrajet

Mieke (vaart) is actief in opbouwd.
Piusfeesten
Tijne wonen goed in de stad
Ontwikkeling Spoorzone
Ze vaak maar actief dakes
Tijd is kort en mathoeide voor bijzondere
Wat ik ook weg of wonderlijd verlies
Groen is de stad
Mister is de stad ben ga groeg als je ontwikkelaar actief vaatje, hoor
Anton Tilburg

vgvisie.nl