VASTGOED JOURNAAL

‘Wij maken hoogbouwkennis toegankelijk voor iedereen’

14-06-2021 10:34



Een goede ontwikkeling valt of staat bij goede planvorming en dat begint aan de tekentafel. Vooral bij hoogbouw is het cruciaal om van te voren te weten welke keuzes je moet maken en daarvoor de juiste kennis in huis te hebben. Vastgoedjournaal sprak hierover met Maarten Lodewijks en Eric Scheffers van vastgoedontwikkelaar RED+.

RED+ is in 2017 opgericht door Maarten Lodewijks, Eric Scheffers en Toon Krechting. Het doel van het bedrijf is om ontwikkelaars en beleggers te adviseren bij het realiseren van hun projecten. Want Lodewijks en Scheffers merkten dat bij veel bedrijven essentiële kennis mist. “Vooral de verhouding tussen commercieel ontwikkelen, het onder controle houden van kosten en het toepassen van de juiste techniek. Wij hebben als doel het minimaliseren van risico’s en het optimaliseren van het resultaat, niet alleen op financieel vlak maar ook de kwaliteit.”

VASTGOED JOURNAAL



Bekend met de risico’s

VASTGOED
JOURNAAL



VASTGOED JOURNAAL

RED+ ontwikkelt vastgoedprojecten van A tot en met Z. Als zelfstandig vastgoedontwikkelaar, maar ook als gedelegeerd ontwikkelaar. Daarbij kan RED+ risicodragend participeren. Scheffers: “Wij houden van complex of binnenstedelijke opgaven, hierin kunnen wij ons goed onderscheiden t.o.v. anderen. Wij kennen alle grote risico’s van zowel boven als onder de grond.”

Lodewijks vult aan: “Wij onderscheiden ons met onze hoogbouwkennis, een specialisme dat bij veel ontwikkelaars en bouwers maar in beperkte mate aanwezig is. Terwijl deze specialistische kennis juist doorslaggevend is voor een succesvolle ontwikkeling. Partijen trekken bij gebrek aan kennis bijvoorbeeld vaak te vroeg een aannemer aan. Terwijl de belangen van een aannemer niet hetzelfde zijn als die van de grondeigenaar en/ of ontwikkelaar, regelmatig zijn deze juist tegenstrijdig.”

“Wij maken hoogbouwkennis toegankelijk voor iedereen. Zo kan een investeerder met een hoogbouwlocatie opereren als een professionele hoogbouwontwikkelaar zonder de benodigde specialistische kennis zelf in huis te hebben,” aldus Lodewijks. “Binnen hoogbouw is er een enorme hoeveelheid aan combinaties, elke keuze die je maakt heeft invloed op de andere onderdelen van het project. Het is een complex samenspel van allerlei factoren en de kunst is dat onder controle te houden. Wij kunnen dat.”

Hoogbouw begint aan de tekentafel

En dat begint aan de tekentafel. “Het is cruciaal om een goed plan te hebben en alle scenario’s uitgewerkt te hebben. Het ontwikkelen van hoogbouw is niet hetzelfde als het ontwikkelen van grondgebonden woningen of een appartementengebouw. Je moet vanaf dag één de juiste keuzes maken en het proces en eventuele wijzigingen zeer goed monitoren, want je kan niet zo maar iets veranderen zonder dat dit effect heeft op de etages erboven.

VASTGOED JOURNAAL



“Bouwplaatskosten, werken met veiligheidseisen, dit soort factoren kunnen een grote impact hebben op wat je kan ontwikkelen en realiseren.” Kennis hiervan is bij veel partijen beperkt en verkeerde keuzes worden gemakkelijk gemaakt. Projecten kunnen volgens Scheffers veel beter en slimmer worden ontwikkeld. “Er moet vanaf de eerste schets veel meer vanuit de techniek worden gekeken, wanneer het plan al deels is uitgewerkt dan ben je te laat. Daarbij moeten alle verschillende disciplines samenwerken, een integrale benadering van het project is de sleutel tot succes. “

“Ook qua liftinzet moet je voortijdig beslissen. De eisen van de brandweer en gemeenten worden steeds zwaarder. Je wil niet gaandeweg erachter komen dat de plannen niet kloppen en je opeens een halfjaar aan werk in de prullenbak moet schuiven. Dat komt zeer regelmatig voor” En een recenter probleem: de stijgende grondstofprijzen. “Blijf alert op de grondstoffen die je gebruikt en hoe je dit berekent in de bouwkosten. Het is belangrijk om de vinger aan de pols te blijven houden.”

Maarten Lodewijks is een ervaren projectontwikkelaar met een commercieel oog. Jarenlang werkte hij als ontwikkelingsmanager, projectontwikkelaar en directeur voor diverse ontwikkelaars en aannemers. Binnen RED+ richt Lodewijks zich op de juridische, procedurele, financiële en commerciële haalbaarheid van projecten.

VASTGOED JOURNAAL

Eric Scheffers is een zeer ervaren projectontwikkelaar. Voordat hij zelfstandig ging werken, werkte hij ruim 25 jaar bij Heijmans als planontwikkelaar, tendermanager en commercieel directeur. Als civiel ingenieur richt Scheffers zich binnen RED+ met name op de technische aspecten van projectontwikkeling, zoals technische planontwikkeling, aansturing van ontwerpteams en bouwkostenmanagement.

Rotterdam als voorbeeld

Beiden halen inspiratie uit de skyline van Rotterdam. “Er staan al een flink aantal mooie gebouwen, maar daar mogen er zeker nog wel wat bij. Daar willen we graag een bijdrage aan leveren. Voor ons is de hoogbouw in Rotterdam niet alleen een stuk stad, maar zeker ook een stuk emotie.”

Is hoogbouw tevens de oplossing voor de problemen op de woningmarkt? Scheffers vertelt: “Voor nu en in de nabije toekomst is de ontwikkeling van betaalbare woningen een must en hierbij is het ontwikkelen zoals wij dit doen, met een scherp oog voor bouwkosten, essentieel. Hoogbouw is één van de oplossingen, want hiermee kan je zoveel mogelijk woningen op zo min mogelijk grond realiseren. Maar het is niet dé one-size-fits-all oplossing, want het is lastig om goedkope woningen te realiseren in hoogbouw zonder al te veel moeten inboeten op de woonruimte. In hoogbouw heb je veel kosten per vierkante meter, dus dat vertaalt zich ook in een hogere koop- of huurprijs. Daarom is hoogbouw eigenlijk alleen haalbaar in centra van grote steden, omdat er daar voor markt is.”



VASTGOED JOURNAAL

Totaalconcept

VASTGOED JOURNAAL



VASTGOED JOURNAAL

Het financieel haalbaar houden van hoogbouw is belangrijk, hier strandt een project vaak op. “Daarom moet je goed nadenken over de juiste mix in het programma, het aanspreken van verschillende doelgroepen en het toepassen van nieuwe concepten, zoals bijvoorbeeld gericht op young professionals of senioren. Het draait niet alleen om woningen, maar om de totaalbeleving van een project.” Daarbij is het belangrijk om ook vooruit te kijken en te anticiperen op de marktbehoefte, want het voortraject van hoogbouw is langer dan gemiddelde bouwprojecten, aldus Lodewijks.

Scheffers voegt hieraan toe: “Optimaliseer je meters. Je moet een bepaalde massa terugbouwen om initiële kosten eruit te halen. Daarom kan je kiezen voor kleinere woningen, maar dan bijvoorbeeld met gedeelde diensten zoals wasruimten, werkplekken en fitnessruimte. Die kan je op tussenverdiepingen plaatsen waar de installaties zich bevinden, zo benut je de vierkante meters optimaal. Of maak een bredere plint, waar je kantoren of leisure in kan verwerken om zo de onderste acht lagen, die vaak minder interessant zijn dan de hoger gelegen etages, toch op een goede manier in te vullen.”

Winning team

Tot slot geven Scheffers en Lodewijks nog mee: “Wij hebben de specialistische en technische kennis en ervaring in huis en werken daarnaast samen met een aantal zeer ervaren partners en adviseurs. Ieder project heeft zijn eigen uitdagingen en daarom stellen wij altijd het ‘winning team’ samen. Het best mogelijke team voor het beste project. En dat betekent efficiënt bouwen, kiezen voor de juiste hoogte en plattegronden, het minimaliseren van risico en het optimaliseren van rendement.”

Redactie