VASTGOED JOURNAAL

Tatami gaat de woningmarkt opschudden

04-03-2022 16:28



Volgens een onderzoeksrapport uit juni 2019 van organisatieadviesbureau McKinsey, Modular Construction, from projects to products, heeft modulair bouwen de toekomst. Die toekomst begint wat het Nederlandse Tatami betreft het liefst zo gauw mogelijk. Want ze kunnen daar in Amsterdam niet wachten om hun innovatieve huisvestingsconcept uit te rollen. Vol enthousiasme leggen Stan Vermeulen, Jeroen Koops, Tommy Kleerekoper en Martijn van Gameren aan Vastgoedjournaal uit wat het revolutionaire is aan dit concept.

Want hun benadering van het hele huisvestingsvraagstuk mag gerust revolutionair genoemd worden en totaal anders dan gebruikelijk. Daarmee vormt Tatami wellicht het perfecte, disruptieve antwoord op de enorme, huidige vraag naar betaalbare woningen. Want met de traditionele aanpak red je het niet.

VASTGOED JOURNAAL



Automotive
Het blijkt inherent aan traditioneel bouwen dat er om tal van redenen tussen eerste idee en uiteindelijke oplevering een flink aantal jaren zit. Is dat nodig? Nee. Kan het anders? Ja, volgens oprichter Stan Vermeulen van Tatami. Die daarbij vooral werd geïnspireerd door de automotive industrie, die vanuit een zekere standaardisatie een breed pallet keuzemogelijkheden biedt waarmee tegemoet wordt gekomen aan de individuele smaak en herkenbaarheid van de consument. Stan Vermeulen heeft met Tatami de ambitie om de woningmarkt open te breken en betaalbaar en duurzaam design toegankelijk te maken voor iedereen. Samen met bevriende projectontwikkelaars Jeroen Koops en Pepijn van de Weijer van New Cheese Development deed Vermeulen in 2020 marktonderzoek, schreef hij een businessplan en sprak hij met marktpartijen zoals gemeenten, investeerders, woningcorporaties, banken, bouwers en beleggers. Ook zocht hij partners om zijn idee van stapelbare appartementen verder uit te werken en concreet uit te voeren. Appartementen die snel en duurzaam gebouwd kunnen worden en die beter, mooier en slimmer zijn dan het huidige aanbod. Die partners vond hij in Paul de Ruiter Architects, gespecialiseerd in duurzame architectuur, en Tank, een gerenommeerd Amsterdams interieur ontwerpbureau. Terwijl voor de productie aansluiting werd gezocht bij onder andere Jan Snel/Daiwa Housing. Stan Vermeulen: “Het mooie aan het Tatami concept is dat er een aantal actuele thema’s in samenkomen, van duurzaamheid en circulariteit, tot en met digitalisering. Maar wat echt onderscheidend is aan Tatami is het merkdenken, het neerzetten van het concept als een consumentenmerk en starten met de vraag: wie zijn de bewoners en wat willen/verwachten ze van hun huisvesting?”

VASTGOED JOURNAAL



Ontwikkelwinst vs TCO

Een ander belangrijk onderscheidend aspect is dat Tatami na oplevering betrokken blijft bij haar product. En vanuit die betrokkenheid gebouwprestaties op het gebied van onder andere luchtkwaliteit, lichtinval, energie- en waterverbruik meet, analyseert en verbetert. Stan Vermeulen: “Ons businessmodel is dan ook totaal anders dan van een traditionele ontwikkelaar die gaat voor maximale ontwikkelwinst. Wij kijken naar de Total Cost of Ownership, TCO. Wij zijn een impactbedrijf en richten ons op kwaliteit op de langere termijn. Op woongeluk en duurzaamheid in balans met financieel rendement. Door prestaties te monitoren kunnen we ervoor zorgen dat een Tatamiwoning wordt geoptimaliseerd.” Waar Jeroen Koops aan toevoegt: “Wij kijken met onze partners dus niet alleen naar de ontwikkelwinst, maar streven naar een goede balans tussen de noodzakelijke ontwikkelwinst en het rendement dat we in de expoitatiefase daarna maken. Wij zijn door deze langdurige betrokkenheid ook veel meer bezig met het leveren van kwaliteit. In het traditionele model is er voor de ontwikkelaar nauwelijks een incentive om die echte kwaliteit te leveren. Terwijl voor de belegger die het project koopt dat wel belangrijk is. Daar zit iets tegenstrijdigs in, dat bij ons ontbreekt, omdat we niet alleen gefocust zijn op de ontwikkelfase, maar ook kijken naar de exploitatiefase.”

VASTGOED JOURNAAL



Ontwerpen vanuit de gebruiker



Niet alleen het businessmodel van Tatami is anders; ook de hele ontwerpbenadering is anders. Deze begint, zoals gezegd, met de bewoner. Tommy Kleerekoper van Tank: “Meestal worden wij ingeschakeld wanneer een

gebouw half staat. In dit geval begon onze betrokkenheid al op het moment dat er nog niks stond en er alleen nog maar een concept lag. Wij konden daardoor vanuit de gebruiker denken en vanuit binnen naar buiten. Wat is voor de gebruiker/bewoner belangrijk? Welke kwaliteiten zijn nodig om gelukkig te wonen? Kwaliteiten op gebied van licht, lucht, ruimtebeleving. Net zoals in de autoindustrie krijgt de bewoner enorm veel opties om een eigen invulling te geven aan zijn woning. Daaraan ligt een wetenschappelijk Europees onderzoek naar woongeluk ten grondslag. De criteria die uit dat onderzoek naar boven kwamen, staan aan de basis van het ontwerpproces van de Tatami modules." Waaraan Stan Vermeulen toevoegt: "Wij hebben vervolgens deze schetsontwerpen uitgebreid getoetst bij de potentiële doelgroepen van Tatami, met als uitgangspunt: wat is er goed, wat kan er beter? Op dezelfde manier dus waarop je normaal een product ontwerpt: in nauw overleg met de gebruiker." Ook dat maakt Tatami fundamenteel anders, aldus Martijn van Gameren: "Het mooie aan het merk Tatami, als je het vergelijkt met traditionele woningbouw, is juist dat aspect. Iedere in Nederland gebouwde woning van 50 tot 70 m2 is grotendeels gelijk, qua indeling. Er is aan de toekomstige bewoner/gebruiker nooit gevraagd of die ook echt gewenst is. Bij Tatami krijg je alle gelegenheid om het je eigen te maken. Er is een goede balans tussen standaardisatie en individualiteit. De nadruk ligt daarbij op ruimtebeleving, zones in plaats van kamers, optimale zichtlijnen, maximaal daglicht en ongeacht de grootte een eigen buitenruimte."

Duurzaam en circulair

Tatami is, zoals wellicht bekend, de naam van de traditionele Japanse matten die een vast formaat hebben, maar waarmee in kleur en materiaal gevarieerd kan worden. Die standaardisatie met volop mogelijkheden tot variatie vormt ook de basis van de naam Tatami. Het vormt een modulair concept voor de sociale, midden en vrije sector en kan in verschillende opleverniveaus worden opgeleverd. De keuze voor modulair is daarbij een logische. Zo kan met modulair bouwen de bouwtijd met 30 tot 50 procent worden teruggebracht, kan er tevens bespaard worden op de bouwkosten, kent het niet of nauwelijks faalkosten, zorgt het voor minder overlast in de omgeving en leidt het ook nog eens tot een forse afvalreductie. Waardoor het perfect past in het streven naar duurzaam en circulair bouwen (aldus het bovengenoemde rapport over modulair bouwen van McKinsey en een Nederlandse vervolgstudie van ABN AMRO, eveneens uit 2019, red.).

VASTGOED JOURNAAL



Ontzorgen
Tatami is niet alleen Paris-proof, maar vormt ook het antwoord op de enorme woningbehoefte van dit moment. Na het opheffen van het ministerie van VROM, heeft de rijksoverheid de huisvestingsverantwoordelijkheid, zeg maar gerust problematiek, neergelegd bij provincies en gemeenten. Die staan nu voor de uitdaging om tegemoet te komen aan de enorme vraag naar betaalbare woningen. Een vraag die ook nog eens snel ingevuld moet worden want de ambitie is dat er voor 2030 één miljoen woningen moeten worden gebouwd. Dat gaat mede lukken door modulaire concepten als Tatami, dat dan ook al in gesprek is met diverse gemeenten voor invulling van de huisvestingsopgave.

Meer weten?
Wilt u als gemeente of woningcorporatie meer weten over de disruptieve wijze waarop Tatami tegen huisvesting aankijkt en hoe Tatami u kan helpen uw woonambities te realiseren? Of wilt u als belegger investeren in Tatami? Neem dan contact op met Stan Vermeulen. Hij is te bereiken op stan@tatamihomes.com

VASTGOED JOURNAAL

Redactie