

Tatami: modulaire woningbouw met een flinke scheut digitalisering

09-05-2022 09:39

De huidige situatie, waarin opdrachtgevers en overheid streven naar een snelle bouw, vraagt om disruptieve oplossingen. Want inherent aan traditioneel bouwen en ontwikkelen is dat er tussen eerste idee en uiteindelijke oplevering een flink aantal jaren zit. Daarmee red je het never-nooit-niet om voor 2030 de gewenste circa 900.000 woningen te bouwen. Hoe dan wel? Volgens Pepijn van de Weijer en Kasper Hesp biedt 'hun' Tatami de oplossing: modulair bouwen met een flinke scheut digitalisering. Vastgoedjournaal in gesprek met twee visionaire ontwikkelaars.

Pepijn van de Weijer is met zijn New Cheese Development partner Jeroen Koops en met Stan Vermeulen co-founder van Tatami. Hij maakt met Kasper Hesp deel uit van het team dat alle aspecten van eerste idee tot uiteindelijke realisatie van de woningen kan tackelen. Pepijn van de Weijer: "Wij zijn met Tatami gestart vanuit het bouwperspectief met productontwikkeling als referentie: wat zou er beter en efficiënter kunnen? Terwijl we daarmee bezig waren, gingen we ook over verbeteringen van het ontwikkeltraject nadenken. Met name om zo snel mogelijk een goed beeld te hebben van de haalbaarheid van een business case."

Optimalisering

In de huidige werkelijkheid blijkt het namelijk steeds lastiger om tegemoet te komen aan de groeiende wet- en regelgeving en aan het eisenpakket waarmee gemeentes komen als het gaat om de invulling van, met name, binnenstedelijke ontwikkelingen en transformaties. Projecten waarbij vaak aan tientallen knoppen tegelijk moet worden gedraaid om te komen tot een haalbare business-case. Pepijn van de Weijer: "Wij hebben, doordat wij uitgaan van vaste modules en door onze samenwerking met OMRT [zie hiervoor: digitalisering essentieel, red.], al heel snel duidelijkheid over kosten, opbrengsten en haalbaarheid. We komen daardoor tot het meest optimale volume voor een bepaalde locatie. Met een goed beeld van de kosten en de opbrengsten. Zo komen we veel sneller tot een resultaat. Veel sneller dan traditioneel, waarbij je niet alleen veel langduriger bezig bent met studies en schetsontwerpen die na elke verandering weer helemaal opnieuw moeten worden doorgerekend. Maar waarbij je ook heel moeilijk een eenmaal ingeslagen weg kunt verlaten als blijkt dat je niet tot een haalbare business case komt. Wij hebben al in de initiatieffase duidelijkheid over het programma, de kosten, de opbrengsten en de procedure. Dat kunnen we in zeer korte tijd realiseren." Waar Kasper Hesp aan toevoegt: "Door de samenwerking met OMRT krijgen we de beschikking over digitale tools om het besluitvormingsproces rondom gebiedsontwikkeling en woningbouw te versnellen en verduidelijken. Het ontwerp- en ontwikkelproces wordt objectiever en transparanter, waardoor er meer ruimte ontstaat voor kwaliteit en de menselijke kant van het proces. Doordat we uitgaan van modulaire elementen en een beroep doen op de slimme software van OMRT kunnen we samen met een gemeente een ontwikkelproces veel sneller doorlopen en wordt de route naar een omgevingsvergunning sterk verkort."

Digitalisering essentieel

Bij Tatami spreken ze niet voor niets over projectontwikkeling 2.0, want digitalisering vormt een essentieel onderdeel van hun aanpak. Vandaar ook dat ze begin dit jaar een samenwerkingsovereenkomst zijn aangegaan met het Amsterdamse techbedrijf OMRT, dat met behulp van slimme software en geavanceerde technologie het ontwerp- en ontwikkelproces versnelt. In de zogenaamde Hub van OMRT, zeg maar een digitaal platform, kunnen tientallen variabelen zoals ligging, bouwbesluit, BENG, energie, wind, schaduw, et cetera, integraal worden meegenomen en gewijzigd. Daardoor heb je meteen inzicht in de consequenties van veranderingen. Dit leidt tot een betere inschatting tijdens het maken van volumestudies, kortere ontwerptijd, minder faalkosten en maximale performance tijdens de ontwerp- en bouwfases. Daardoor wordt het gehele ontwerp- en ontwikkelproces niet alleen objectiever (de modellen zijn gebaseerd op data) maar ook

transparanter (de consequenties van keuzes worden inzichtelijk).

Duidelijk, snelheid

In deze tijd met sterk stijgende materiaalkosten biedt de modulaire aanpak van Tatami nog een voordeel ten opzichte van traditionele aanpak. Pepijn van de Weijer: "Wij weten voordat we de bouwfase, eigenlijk de montagefase, ingaan, precies hoeveel materiaal er voor de modules nodig is. Dat is in deze tijd, waarin bouw materiaal bijna een dagprijs heeft, natuurlijk erg plezierig. Bovendien zorgt het ervoor dat je met onze modulaire aanpak bijna geen (rest)afval en faalkosten hebt. Je kunt veel strakker inkopen. Doordat je als bouwer en ontwikkelaar exacter weet waar je aan toe bent qua prijs, verwacht ik ook dat je veel sneller tot overeenstemming komt." Kasper Hesp: "Daar komt nog het volgende bij: in het traditionele ontwerp- en ontwikkeltraject ga je van schetsontwerp, naar voorlopig ontwerp, definitief ontwerp, technisch ontwerp, uitvoeringsontwerp, en ga je steeds meer de verdieping in. In ons geval worden deze fases sterk verkort, of zelfs deels overgeslagen. De detaillering is al bekend in het begin van het proces. Dat betekent dat de bouwer al vroeg in het ontwerp- en engineeringstraject weet wat hij moet gaan maken. Dat zorgt enerzijds voor versnelling, anderzijds zorgt het ervoor dat je een scherp inzicht hebt in de kostprijs. Aan die sterk stijgende bouwkosten ontkomen wij ook niet, maar we kunnen we wel veel beter op sturen. Dat is ook een voordeel van de modulaire aanpak. Traditioneel wordt een prijs afgemaakt in de DO-fase, dan moet de aannemer nog een technisch ontwerp gaan maken. Omdat de prijzen zo fluctueren levert dat enorme risico's op. Bovendien kan bij onze aanpak de post onvoorzien enorm omlaag, omdat we voor een groot deel weten wat er gebouwd gaat worden. Voor de bouwer geldt dat er minder ruimte is voor bouwfouten en faalkosten worden ingeperkt."

Ontwikkelwinst versus total cost of ownership

De bemoeienis van Tatami houdt overigens niet op bij oplevering van een project. Sterker, Tatami blijft ook in de exploitatiefase betrokken. Kasper Hesp: "Vanuit die betrokkenheid monitoren we de gebouwprestaties op het gebied van onder andere luchtkwaliteit, lichtinval, energie- en waterverbruik. Door de prestaties te meten en te analyseren, kunnen we ze verbeteren. Door de prestaties te monitoren kan ervoor worden gezorgd dat een Tatamiwoning wordt geoptimaliseerd. We leren in de beheerfase en kunnen die kennis vervolgens weer toepassen." Waar Pepijn van de Weijer aan toevoegt: "Het Tatami-businessmodel is dan ook totaal anders dan dat van een traditionele ontwikkelaar, die eerder zal gaan voor winstmaximalisering, terwijl wij kijken naar de total cost of ownership. Wij streven met onze partners naar een goede balans tussen de noodzakelijke ontwikkelwinst en het rendement dat we in de exploitatiefase daarna maken. Naast ontwikkelaar zijn wij als operator langdurig betrokken en ligt de nadruk op het leveren van kwaliteit die zich uiteindelijk terugverdiend in de exploitatiefase. In het traditionele model is er voor de ontwikkelaar nauwelijks een incentive om meer kwaliteit te leveren dan nodig is. Terwijl dat voor de belegger die het project koopt wel van meerwaarde is."

Tot slot

Op dit moment is Tatami in gesprek met diverse gemeentes en is ze ook bezig met de realisering van een aantal projecten. Daarnaast is ze actief op zoek naar partijen die grondposities hebben en deze willen omzetten naar een duurzame belegging met mooie, duurzame en betaalbare woningen. Pepijn van de Weijer: "Wij komen graag in contact met partijen die geïnteresseerd zijn in de mogelijkheden van hun positie en doen voor hen graag een haalbaarheidsonderzoek. Waarbij we niet alleen kijken naar verschillende scenario's voor het ontwerp, ontwikkeling en realisatie van het plan, maar ook kunnen zorgdragen voor de benodigde financiering, indien dat gewenst is."

Meer weten?

Wilt u als gemeente of woningcorporatie meer weten over 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