VASTGOED JOURNAAL

Conceptueel ontwikkelen: ‘Regie over het wonen van nu’

24-05-2024 15:38



Al decennialang is conceptuele woningbouw voor Roosdom Tijhuis de gewoonste zaak van de wereld. Deze ervaring is terug te vinden in Identis: een tot in detail doorontwikkelde ontwikkel- en bouwmethode, gebaseerd op gestandaardiseerde werkprocessen en prefab bouwtechnieken. 'Tegelijkertijd zijn we onverminderd flexibel', zegt conceptontwikkelaar Jeroen van Maaren. 'We zijn in staat op een efficiënte manier individuele wensen te vertalen in duurzame, betaalbare woningen, en maatwerk te leveren voor hoogwaardige, eigentijdse gebiedsontwikkeling.'

Jeroen van Maaren betitelt Roosdom Tijhuis als een klassieke ontwikkelende bouwer, die werkt op basis van moderne methodes. 'Onze product-marktcombinaties zijn innovatief en we proberen onszelf steeds te verbeteren. Permanent zijn we met onze samenwerkingspartners in gesprek over de vraag of onze producten voldoen. Door voortdurend te optimaliseren, blijven we actueel. Wij hoeven ook niet zoals veel andere bouwers voor allerlei zaken een beroep te doen op hulp van buiten. We hebben veel kennis in eigen huis, we beschikken zelfs over een eigen architectenafdeling. Zij vertalen de wensen van de opdrachtgever in een kwalitatief hoogwaardig product. Ook als het gaat om de berekening van een energielabel, tekeningen of de uitwerking van een ontwerp in een BIM-model, we houden dit in eigen hand. De uitvoering is vervolgens een zaak van ons eigen bouwbedrijf. In de praktijk van alledag werken we veel met geprefabriceerde onderdelen, deels uit onze eigen timmerfabriek of kappenhal. Verder onderhouden we duurzame samenwerkingsverbanden met een grote groep toeleveranciers en onderaannemers. Op basis van goede samenwerking met zowel de klant, als de toeleveranciers zijn we in staat een passend product te maken. Bovendien hebben we door de jaren heen onze

werkprocessen zo ingericht, dat we tamelijk snel – om en nabij zes maanden na start bouw kan al sprake zijn van oplevering – comfortabele, duurzame woningen realiseren.'



Duurzame woningbouw

Roosdom Tijhuis gebruikt bij de bouw van woningen polymeerbeton. 'De prestaties daarvan doen niet onder voor traditioneel beton, maar we weten daarmee in vergelijking met het oude hoogovencement vijftig procent CO2-reductie te realiseren. Traditionele bouwtechnieken staan duurzame oplossingen ook niet in de weg. Standaard ligt de norm op energie-neutraliteit (ENG), maar een nul-op-de-meterwoning is ook haalbaar. De markt erkent ons in die duurzame kwaliteit. Roosdom Tijhuis is aangesloten bij het Netwerk conceptueel bouwen.' Van Maaren spreekt als het gaat om Identis nadrukkelijk niet van een bouw-, maar van een woonconcept. 'Het gaat bij ons om veel meer dan alleen de bouw van aantrekkelijke, duurzame woningen. We willen grip hebben op de marktvraag, vaak gebruiken we de term: regie over het wonen van nu. Roosdom Tijhuis is een persoonsgerichte ontwikkelaar; we denken vanuit de woonwensen van de toekomstige gebruiker, wensen die voor elke groep weer anders zijn. Nederland kent een enorm woningtekort, starters kunnen nauwelijks een betaalbare woning vinden. Speciaal voor een- en tweepersoonshuishoudens hebben we compacte woningen - twee bouwlagen en een kap met een oppervlakte van 75 m2 - ontwikkeld. Maar we zijn ons ook bewust dat als sprake is van gezinsvorming, dezelfde groep behoefte heeft aan een wat ruimere

gezinswoning. Evengoed denken we na over de woonwensen van de ‘zilveren generatie’. Door dat te bouwen wat door die generatie wordt gevraagd, kunnen we doorstroming bevorderen. Onze portfolio is dus heel breed, met woningen in heel verschillende beukmaten. Bedenk ook: we hebben in alle marktsegmenten te maken met kritische consumenten. Bij zo’n dertig procent van onze productie gaat het om de ontwikkeling en bouw van sociale huurwoningen voor woningcorporaties. De tijd dat hun huurders blij zijn met iedere woning is echt wel voorbij; terecht ligt de lat op gebied van woonwensen en kwaliteit hoog. Ook voor corporaties geldt dus dat het belangrijk is te luisteren naar de wensen van hun huurders en die wensen te vertalen in een betaalbare, toekomstbestendige oplossing. Zo’n woning blijft vijftig, misschien wel honderd jaar in portefeuille. En of het om kopers of huurders gaat, wij kunnen de bewonersbegeleiding verzorgen, van de eerste planverkenning tot de oplevering.'



Eigentijds aanbod

Ons woningaanbod past helemaal bij deze tijd, meent Van Maaren. 'Gemeenten verlangen steeds vaker gevarieerde gebiedsontwikkeling. Eenzijdige bouwprogramma’s maken plaats voor gemengde programma’s met een flink percentage sociale woningbouw, huurwoningen voor het middensegment en betaalbare koopwoningen. Wij zijn als geen ander in staat maatwerk te leveren.' De wensen strekken volgens hem verder dan alleen de juiste woningtypologie. 'Mensen verlangen niet alleen een comfortabele woning, maar wensen

een aantrekkelijke, groene woonomgeving. Wij hebben oog voor de roep om natuurinclusiviteit en maken bijvoorbeeld opvang van hemelwater of nestgelegenheid voor vogels mogelijk.'



Roosdom Tijhuis

Roosdom Tijhuis is een negentig jaar oud Twents familiebedrijf met een omzet van rond de 200 miljoen euro per jaar, gevestigd in Rijssen en in Capelle aan den IJssel. Jaarlijks worden er gemiddeld achthonderd woningen gebouwd, verspreid over heel het land. De bouwproductie is even gevarieerd als de vraag van de klant: van vrijstaande woningen voor de particuliere markt tot huurwoningen voor beleggers en woningcorporaties. Ook is het bouwbedrijf actief op de markt van wonen en zorg onder meer voor ’s Heeren Loo, een zorgorganisatie voor mensen met een beperking. Roosdom Tijhuis beschikt traditioneel over omvangrijke grondposities en is één van de meest solvabele bouwbedrijven van Nederland. Er werken ongeveer 250 mensen in vaste dienst.