

Met de vorming van een apart bedrijf voor herontwikkeling sluit transVORM naadloos aan op de vraag uit de markt, die juist in deze tijd veel met de herontwikkeling van bestaand winkelvastgoed te maken heeft. Gert-Jan Bezemer: 'Binnen het brede begrip van herontwikkeling onderscheiden wij drie pijlers: transformeren, revitaliseren en technisch beheren. Als transVORM hebben we hier marktbreed mee te maken, dus niet alleen bij winkelcentra. Zo zijn we nu in Nieuwegein bezig met de transformatie van kantoren naar een woonbestemming voor starters, in Noordwijkerhout van zorg naar wonen in het hoge segment en in Dordrecht met de transformatie van een oude telefooncentrale c.q. postkantoor naar een mix van kantoren en winkels. En op winkelcentrum De Meent hier in Papendrecht hebben we niet alleen bouwkundige aanpassingen en vernieuwingen uitgevoerd, maar doen we bovendien het technisch beheer voor de eigenaar.'

EIGEN PROBLEMATIEK

Het werken in een bestaande omgeving heeft zo zijn eigen problematieken en uitdagingen. 'Het gaat dan niet alleen om logistiek of techniek, maar ook om het soort mensen dat je eraan laat werken. Wij hebben onderkend dat er binnen onze vaklui verschillende 'bloedgroepen' bestaan: de mensen die het geweldig vinden om nieuwbouwprojecten te doen en de mensen die juist graag aan bestaand vastgoed werken. Daarom zijn vanuit ons personeelsbestand een aantal mensen specifiek om dit soort werk te doen bij transVORM ingestroomd. Dat brengt overigens ook het voordeel met zich mee dat onze nieuwbouwafdeling leert van de ervaringen die wij in de herontwikkeling opdoen en vice versa', zegt Gert-Jan Bezemer.

Want zeker in het geval van de herontwikkeling van een winkelcentrum moet er geheel anders gewerkt worden dan in een nieuwbouwsituatie. 'Je komt tegen dat je oplossingen moet bedenken voor heien op een bijna onmogelijke plaats, maar ook dat je om de winkeliers en consument te ontzien werkt op andere tijden, zoals 's avonds, 's nachts of in het weekend. Immers, tijdens de verbouwing moet er gewoon doorgewinkeld kunnen worden.'

Een voorbeeld van deze manier van werken is de renovatie van De Kopspijker in Spijkenisse. 'Hier hebben we in opdracht van Corio echt ingrijpend verbouwd en onder meer een dubbele overkapping gerealiseerd terwijl de winkels geopend bleven.'

Voor dezelfde eigenaar werd ook gewerkt aan winkelcentrum Sterrenburg in Dordrecht en ook daar – u raadt het al – was het motto 'tijdens de verbouwing geopend'.

DUURZAAMHEID EN HERONTWIKKELEN

Herontwikkelen op zich is natuurlijk het ultieme voorbeeld van duurzaamheid. Immers, het vastgoed wordt niet vernietigd, maar weer geschikt gemaakt voor een nieuwe



GERT-JAN BEZEMER VAN TRANSVORM
OVER DUURZAAM HERONTWIKKELEN

'In het bestaande zit de echte waarde'

Bestaand vastgoed een tweede leven geven. Het is gemakkelijk gezegd, maar vaak een stuk minder gemakkelijk gedaan. Daarbij komt dat gezien vanuit het perspectief van ontwikkeling en bouw het duurzaam herontwikkelen z'n eigen expertise met zich meebrengt. Vandaar dat het bekende Papendrechtse familiebedrijf VORM ervoor gekozen heeft dit vakgebied onder te brengen in een apart bedrijf. 'We maken zo van herontwikkelen een aparte tak van sport binnen onze groep, waarbij we natuurlijk wel gebruik kunnen maken van alle expertise die hier in huis breed vertegenwoordigd is' zegt adjunct-directeur **Gert-Jan Bezemer** van transVORM.



toekomst. Gert-Jan Bezemer: 'Vandaag de dag is dit de wijze van werken die in principe de voorkeur verdient. Want laten we wel wezen, in het bestaande zit de echte waarde. Natuurlijk, samen met de opdrachtgever en architect moet eerst op een resultaatgerichte wijze uitgezocht worden of de mogelijkheden er zijn. In dat traject komt onze jarenlange ervaring met winkelprojecten en het feit dat wij een eigen constructiebureau hebben overigens ook goed van pas.'

'Maar in de uitvoering is duurzaamheid niet minder belangrijk. Vandaar dat wij binnen ons bedrijf een duurzaamheidsspecialist hebben en dat wij al heel lang echt werk maken van MVO. De LEAN-manier van werken is binnen dit bedrijf ver doorgevoerd en is niet zomaar een label. En op de bouw werken we bijvoorbeeld met geheel gescheiden afvalstromen. Het duurzaamheidsbewustzijn en de verantwoordelijkheid voor onze omgeving is binnen onze bedrijven sterk aanwezig.'

Tijdens de verbouwing moet er natuurlijk gewoon doorgewinkeld kunnen worden



Gert-Jan Bezemer

TECHNISCH BEHEER

Gert-Jan Bezemer is van mening dat een stuk duurzaamheid ook gevonden kan worden in het technisch beheer: 'Binnen de aanpak van transvORM bieden wij ook deze dienstverlening aan. Want wij vinden dat het voordelen biedt als het bedrijf dat het pand heeft gebouwd of verbouwd ook het meerjarig technisch onderhoud doet. Immers, wij kennen alle ins en outs van de toegepaste techniek en het proces. Die waardevolle kennis is dus beschikbaar als er na een aantal jaren werkzaamheden gedaan moeten worden.'

Naast het technisch beheer kan desgewenst ook het commercieel beheer aangeboden worden, een expertise die binnen zusterbedrijf NEXT Real Estate ruim voorhanden is. 'Dit betekent dat wij het contractbeheer met de huurders kunnen verzorgen, maar ook bijvoorbeeld huurders kunnen werven voor een herontwikkeling. In feite bieden we met dit pakket een brede ontzorging van de opdrachtgever. Men kan bij ons terecht voor de ontwikkeling en alles wat daarbij en daarna komt kijken. We brengen kennis in en kunnen zelfs als dat gewenst is de rol van mede-investeerder op ons nemen.'

HERONTWIKKELEN EN BELEVING

Naast dat met het herontwikkelen het vastgoed een nieuw leven gegeven wordt, is het natuurlijk ook zaak met het concept goed aan te sluiten op ontwikkelingen in de markt. Gert-Jan Bezemer: 'Die markt is natuurlijk in relatief korte tijd erg veranderd en winkelen is meer funshopping geworden. De consument stelt heel andere eisen aan deze vorm van winkelen en we moeten natuurlijk ook qua beleving stappen zetten willen we de consument aan de stenen winkel blijven binden. Met de consument verandert ook de retailer en dat betekent dat je een open oog moet hebben voor de nieuwe eisen die de retailer aan zijn locatie stelt. Qua concept en uiteindelijk in de hardware moet de vastgoedeigenaar dit faciliteren. Als transvORM zien wij het als onze taak ook in dit traject actief mee te denken. Ook hierin komt dan weer de expertise van pas die binnen onze bedrijven aanwezig is en werken er hier vakmensen op het gebied van gebieds- en projectontwikkeling.'

In de vORM-bedrijven werken ruim tweehonderd mensen en qua werkgebied richt men zich vooral op midden-Nederland. De groep stevent af op een omzetniveau van 200 miljoen euro.

WWW.TRANSVORM.INFO