

Interview Rob van Grunsven

directeur Van Grunsven Groep



‘Groeigebieden in randgemeenten bieden ons de meeste kansen’

“Iedereen weet dat er een enorme vraag naar nieuwbouw is in de regio Brainport Eindhoven. En natuurlijk willen we daar als bouw- en ontwikkelingsbedrijf een stevige bijdrage aan leveren. We hebben ruime ervaring met binnenstedelijke projecten, maar zien tegelijkertijd veel kansen in de uitbreidingsgebieden van randgemeenten. Binnenstedelijke projecten vragen vaak meer tijd en kennen een hoger risicoprofiel, terwijl uitbreidingslocaties sneller tot ontwikkeling komen en ruimte bieden voor meer variatie. Wij voelen ons sterk in beide, maar juist in die groeigebieden van randgemeenten zien we een belangrijke rol voor ons weggelegd.”

Dat zegt directeur Rob van Grunsven van Van Grunsven Groep, met vestigingen in Erp, Nijmegen en Schijndel. Zijn grootvader Wim startte het bedrijf 60 jaar geleden met een timmerwerkplaats in Erp, op de plek waar nu nog de Doe Het Zelfzaak van de groep is gevestigd. De eerste bouwwerkzaamheden werden indertijd uitgevoerd in de agrarische sector. Inmiddels is Van Grunsven uitgegroeid tot een allround bouw- en ontwikkelingsbedrijf, actief in woningbouw, utiliteitsbouw en logistiek. In de negentiger jaren werd begonnen met de bouw van een eerste woonwijk, natuurlijk in Erp. Het lijkt dus vanzelfsprekend dat het bedrijf meer binding voelt met dorpen dan met steden, maar de portefeuille is zeer gemêleerd en de activiteiten vinden plaats in een gebied dat grofweg van Zwolle tot Roosendaal ligt.

Stedelijke projecten

De iconische diamantvormige Nelsonwoontoren met 16 woonlagen in Arnhem is een recent voorbeeld van een groter stedelijk project, maar ook in bijvoorbeeld Dordrecht, Amersfoort en Leidsche Rijn Utrecht heeft Van Grunsven flinke appartementengebouwen op zijn naam staan. In Eindhoven is het bedrijf bezig met de afronding van de bouw van 102 appartementen aan de Leostraat (in opdracht van woningcorporatie ‘thuis), maar ook met

Ons Lourdeshof, een eigen ontwikkeling die in tender werd verworven.

In Waalre is het project De Boslaantjes (58 nieuwbouwwoningen i.s.m. BPD) afgerond en staat Van Grunsven Groep in de startblokken voor project Heijde Park. “Dat zijn allebei heel gevarieerde projecten. Heijde Park bevat bijvoorbeeld starterswoningen, rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Juist in die variatie geloven wij heel sterk. Op de eerste fase van 52 woningen kregen we 1.200 inschrijvers, dat zegt ook wel iets.”

Conceptwoningen

Ook De Boslaantje kent die variatie. Dat plan bevat ook de zogenoemde Toonbeeld-woningen: conceptwoningen met een korte ontwikkeltijd en grote flexibiliteit. Extra trots is Van Grunsven op het type Single, een compacte conceptwoning voor singles en stellen. “Die heb ik zelf tijdens mijn opleiding ontwikkeld als afstudeeropdracht. De woning heeft een vloeroppervlak van ongeveer 48 vierkante meter, met 1 slaapkamer op de entresol. Perfect en betaalbaar voor mensen die alleen zijn, maar voor een stel dat niet te veel ruimte wil, kan het

Interview Rob van Grunsven



Project: Nelson-toren in Arnhem

ook prima. Wil je samen toch een gezin stichten, dan moet je doorstromen.”

Ook in andere regiogemeenten in Zuidoost-Brabant bouwt van Grunsven mee aan mooie woongebieden, zoals Helmond (Heiakker), Gemert (Doonheide), Mierlo (’t Landkaartje) en Liessel (De Nieuwe Molen). Rob van Grunsven: “Soms is het een eigen ontwikkeling, soms in opdracht van een andere ontwikkelaar. We streven naar een verhouding van 70% in opdracht en 30% eigen ontwikkeling. We zijn en blijven toch vooral een bouwbedrijf. Je zou ons zowel regio- als relatiegericht kunnen noemen. We streven naar duurzame relaties met opdrachtgevers en dat lukt goed. Daarnaast hebben we zelf een aantal grondposities. We willen onze acquisitie verder uitbreiden. Daar hebben we nu toch al zo’n zeven, acht mensen op zitten.”

Bij Van Grunsven werken circa 150 mensen. “Natuurlijk is het vinden van nieuwe, jonge werknemers een uitdaging, zoals voor alle bouwbedrijven. We zijn daar heel druk mee bezig. We hebben meestal zo’n 20 stagiairs tegelijk aan de slag en die proberen we ook aan ons te binden door ze zo goed mogelijk te betrekken in het teamwerk en bijvoorbeeld ook mogelijkheden tot vakantiewerk te bieden. En dat werkt goed. Ook de informele sfeer van een familiebedrijf helpt daarin mee.”

**‘KEUS MAKEN TUSSEN
RECHT OP WONEN
EN RECHT OP BEZWAAR’**

Natuurlijk ziet Van Grunsven volop mogelijkheden een bijdrage te leveren aan de schaa sprong van de regio. “Dat doen we zowel in binnenstedelijke projecten als in uitbreidingslocaties. Juist in die uitbreidingsgebieden van randgemeenten liggen vaak extra kansen om sneller te bouwen en meer variatie te realiseren.”

Maar er zijn meer mogelijkheden om tot versnelling van nieuwbouw te komen, zegt hij: “Ik denk dat er eens een keus gemaakt moet worden tussen het recht op wonen en het recht om bezwaar te maken. De procedures duren nu veel te lang. Een redelijk traditioneel project kunnen wij meestal in een jaar realiseren, maar de voorbereidingstijd is vaak veel langer. Drie jaar voorbereidingstijd is tegenwoordig heel snel en vijf jaar is geen uitzondering. Ik zou zeggen: geef slechts één mogelijkheid om bezwaar te maken, maar na de uitspraak geen eindeloze beroepsmogelijkheden.” Aan de discussie over de betaalbaarheidseisen die de overheid stelt, wil hij niet al te veel woorden wijden. “Daar is al veel over gezegd, maar ik sluit me wel aan bij degenen die meer variatie bepleiten. Dat levert veel meer doorstroming op.”

Hij ziet dus volop groeimogelijkheden voor de bouwgroep. “Maar we blijven wel een echt familiebedrijf”, benadrukt Rob die het bedrijf samen met twee neven leidt.



Project: Project Boslaantjes in Waalre