

**BAKKERS HOMMEN**  
TOM BAKKERS, CEO

## BAKKERS I HOMMEN IN TRANSITIE

Bakkers I Hommen Waardevast blaast verloren bestemmingen en gebouwen nieuw leven in. Ooit gestart met de transformatie van kantoor naar woongebouwen en nu ook actief in de sloop, nieuwbouw en gebiedstransformaties. Tom Bakkers vertelt over 6 jaar Bakkers I Hommen in transitie.

### 6 JAAR BAKKERS I HOMMEN: WAT BETEKENT DAT?

‘Wij zijn initiatiefnemer van vastgoedacquisities. De ontwikkeling en transformatie van binnenstedelijk gelegen (bestaand) vastgoed is onze specialiteit. We nemen het initiatief, verzorgen de ontwikkeling en realisatie ervan en nemen in de meeste gevallen het project in belegging. Met een andere kijk op stenen, geven wij verloren bestemmingen en gebieden een nieuw leven. We ontwikkelen woonconcepten en gebieden waar behoefte aan is. Dat doen we met een inventieve en creatieve benadering. We realiseren trendy, kwalitatief hoogwaardige gebouwen met een modern inventief design die volledig turn-key te betrekken zijn. Dat doen wij voornamelijk in het middenhuur segment voor starters, young urban professionals, expats, empty nesters, maar ook voor senioren. Acquireren doen we zowel zelfstandig als samen met mede-investeerders in value-add vastgoed(portefeuilles) en vastgoedvennootschappen. Dit met als doel het vastgoed te optimaliseren en waarde toe te voegen in de meest brede zin.’

### WAT MAAKT BAKKERS I HOMMEN ANDERS DAN DE CONCULLEGA?

‘Bij ons vind je alle expertises onder één dak. Ons werkterrein loopt van acquisitie (op risico), structurering en ontwikkeling tot realisatie volledig in eigen beheer. Je zou kunnen stellen dat wij een ontwikkelaar zijn die zelf bouwt met onderaannemers, in plaats van een aannemer die ontwikkelt. Wij zijn flexibel waardoor wij aan de voorkant van de ontwikkeling het verschil kunnen maken, wij stappen bij voorkeur in een heel vroeg stadium in, liefst op het moment dat we de processen tot het bereiken van een gedragen ontwikkelvisie door de omgeving en de gemeente nog dienen te



Lee Towers in  
Rotterdam

doorlopen. Hiermee zitten we dus aan de voorkant van de ontwikkeling met een substantiele “stake” aan tafel met alle belanghebbenden en kunnen dan ook collectief het verschil maken om naar een gemeenschappelijke gedragen visie te komen. Wij doorlopen deze processen dan ook het liefst in een klein comité met alle belanghebbenden, eerder partners te noemen. Wij doorlopen deze processen dan ook het liefst in een klein comité met alle belanghebbenden, eerder partners te noemen, waarbij we bij de gehele ontwikkeling en transformatie van begin tot eind betrokken zijn, en blijven! Vaak blijven wij ook de eindbelegger. Dit werk pakken we met veel creativiteit en ondernemerschap aan. We zijn een relatief kleine club, waardoor de klant profiteert van korte beslistermijnen, korte lijnen en veel slagvaardigheid. Daardoor realiseren wij onze projecten zeer efficiënt in relatief overzichtelijke doorlooptijden. De tijdlijn op onze website geeft een transparant beeld van eerdere projecten. Zoals je wellicht kunt begrijpen kunnen we met sommige grootschalige ontwikkelingen nog niet de media in. We hebben een grootschalig professioneel netwerk met kennis en kapitaal, wat ons in staat stelt snel en professioneel te handelen. Flexibel, oplossingsgericht en professioneel zijn daarbij

‘ROTTERDAM HEEFT  
ONGEKEND VEEL  
AMBITIE’





Lee Towers in Rotterdam



de kernwoorden. Kortom; onze kracht schuilt voor een groot deel in de snelheid, besluitvaardigheid, flexibiliteit, discretie, daadkracht, maar bovenal betrouwbaarheid.'

#### OP DIT MOMENT MAKEN JULLIE EEN TRANSITIE DOOR, VERTEL...

'Met zes jaar op de teller zijn wij nog een relatief jong bedrijf. In de eerste jaren lag de focus voornamelijk op het transformeren van verouderde kantoorgebouwen naar aantrekkelijke woonomgevingen voor studenten, starters, empty nesters en young professionals voornamelijk in het middenhuur segment. Geleidelijk aan verbreedde die scope zich naar sloop, nieuwbouw en gebiedstransformaties. Een mooi voorbeeld daarvan is onder andere de aankoop en herontwikkeling van, vrijwel geheel circulair, het Koelhuis op het Campinaterrein in Eindhoven. Daarnaast natuurlijk de grootschalige herontwikkelingen met name in Rotterdam M4H, de herontwikkeling van EuropointV met integratie van meerdere functies zoals commerciële plint met hotel, wonen en integratie met het metroplein als entree van M4H, parallel aan de The Lee Towers. Tot slot de ontwikkeling van de naastgelegen Mobility Innovation Campus en Rotterdam Brainpark. Daar werkten we in een vergevorderd stadium het structuurplan uit tot grofweg 120.000 m<sup>2</sup> bvo gericht op middenhuur met ondersteunende maatschappelijke en commerciële functies, met daarnaast in regio Utrecht drie nieuwbouw ontwikkelingen van in totaal een 750 middenhuur woningen..'

#### WAAROM KIEZEN JULLIE VOOR DEZE VERBREDING?

'Onze vernieuwde focus op gebiedstransformaties komt natuurlijk niet uit de lucht vallen. We merken steeds beter hoe belangrijk de omgeving is waarin wij onze projecten realiseren. Zozeer dat we nu redeneren vanuit de stedelijke context en de wisselwerking met die omgeving: wat heeft een buurt of wijk nodig om aantrekkelijker en levendiger te worden? Het liefst zien we dat onze nieuwe bewoners en de omwonenden elkaar kunnen ontmoeten, zodat we bijdragen aan de sociale structuur in een buurt. Dit doen we volgens onze CrossRoad benadering, we bouwen aan betekenis voor de buurt. Wij geven hiermee invulling aan leefbaarheid en menselijke maat van onze projecten. Hierbij analyseren we het te ontwikkelen gebied en de directe omgeving, waar we van grof naar fijn het structuurplan verder uitwerken. De plint wordt over het algemeen als nagenoeg onrendabel beoordeeld en ingezet ter ondersteuning van niet alleen de (woon) ontwikkeling zelf maar ook de directe omgeving. We geven de plint als het ware aan de wijk en haar bewoners,

#### 'MET EEN ANDERE BLIK OP STENEN, GEVEN WIJ VERLOREN BESTEMMINGEN EN GEBIEDEN EEN NIEUW LEVEN'

waarbij deze een invulling op gebiedsniveau dient onder andere op het gebied van MAAS, horeca placemaking, pick-up points, co-working, ontmoeten, zeg maar het "voormalige buurthuis", het kloppend hart van de wijk. Hiermee creëren we een sociaal en functioneel Kruispunt – Crossroad voor niet alleen het gebouw maar ook voor de directe omgeving. Daarnaast integreren we intelligente energiebronnen, zoals pv-panelen of een warmte-koude bronnen, die ook in te zetten zijn voor omliggende panden. Op die manier maken we de buurt aantrekkelijker en beter op de toekomst voorbereid.'

#### WAT IS DE IMPACT VAN DEZE TRANSITIE OP JULLIE TEAM?

'Onze nieuwe aanpak gaat gepaard met het aantrekken van nieuwe ervaren professionals. Twee jaar geleden ingeluid met de komst van Theun van Gennip als Director Investment Management, daarvoor betrokken vanuit FGH bij de dispositie van RNHB aan Carval Investors en later bij de aankoop van FGH door RNHB. Tevens kwam Marco van der Velden ons team versterken als Director Construction, voorheen actief bij Hurks Bouw. Verder trokken wij in het afgelopen jaar Frans Mirandolle als Director Development en Thijs Peek in de rol van Director Acquisitions aan. Frans Mirandolle is een zeer ervaren ontwikkelaar die onder meer voor Arcadis werkte en daarna voor BPD in onder andere Duitsland. Daarvoor stuurde hij grotere gebiedsontwikkelingen aan. Thijs Peek werkte tot voor kort bij vastgoedfonds NSI met een focus op kantoren als leidinggevende van het Transaction Management team. Hiermee zijn goed op sterkte met een prachtig op elkaar ingespeeld MT- team, ieder in zijn kracht!

#### WAAROM KIEST BAKKERS | HOMMEN VOOR ROTTERDAM?

'In de laatste jaren zijn wij steeds actiever bezig met ontwikkelingen in Rotterdam. Daarom openden we eind 2019 een tweede vestiging aan de Max Euwelaan 31. De locatie, midden in Brainpark, ligt erg voor de hand. Dit gebied transformeert de komende jaren naar een 'mix use gebied' met een stevige verdichting aan de Kralingse zoom en de A16, waar wij met onze posities grofweg een 120.000 m<sup>2</sup> bvo voor onze rekening nemen. Een mooi voorbeeld van hoe levendig Rotterdam op dit moment is. De stad heeft ongekend veel ambitie. Wij willen daar wat moois van maken.'



**'IN PLAATS VAN GROEN WEG TE NEMEN, RECYCLEN WE EEN GEBIED OF GEBOUW'**



De Holland in Dordrecht

**WAAROM KIES JIJ VOOR HET VASTGOEDVAK?**

'Vastgoed is voor mij heel tastbaar. In de praktijk word ik hier elke dag weer mee geconfronteerd. Als Ik door een straat, een wijk of langs een gebouw loop dan bedenk ik vrijwel direct wat er allemaal nog meer mee mogelijk is, het creatieve proces van "transformeren" begint dan eigenlijk al! Wat kun je hier nu nog meer mee dan het nu als is...? . Vastgoed is daarmee voor mij één grote creatieve puzzel, waar ik veel plezier aan beleef om net dat te zien wat een ander misschien niet ziet, het geeft dan ook een enorme kick als een puzzel uiteindelijk met succes gelegd wordt, waarbij daarmee ook nog eens een doelgroep of maatschappelijke invulling gediend wordt. Het ontwikkelproces al haar facetten beschouw ik als een groot creatief proces!

**HOE DRUKT BAKKERS I HOMMEN HAAR STEMPEL OP ROTTERDAM?**

'In Rotterdam zijn we met onze projecten goed vertegenwoordigd. In samenspraak met de gemeente en omgeving realiseren we gebouwen of projecten waaraan

behoefte is in de stad. Voornamelijk volledig turn-key te betrekken betaalbare midden huurwoningen. Een mooi voorbeeld daarvan is The Lee Towers. Van 80.000 m<sup>2</sup> kantoor naar 883 appartementen middenhuur: prachtige uitgevoerde woningen met gemiddelde oppervlakten van 45- 70 m<sup>2</sup>, inclusief ondersteunende plint met horeca, fitness, wasbar, sauna, bioscoop en een beheerkantoor. Deze torens zorgen nu voor nieuwe levendigheid in en rondom het havengebied van Rotterdam.' Ik ben trots op het proces wat we met de gemeente en alle betrokken hebben weten te realiseren in een tijdsbestek van nog geen 2,5 jaar! Vanaf initiatief tot oplevering en volledig verhuurd op de dag van de opening, een prachtig moment met Lee Towers en burgemeester Aboutaleb zelf, geweldig!

**HOE DRAAGT BAKKERS I HOMMEN BIJ AAN EEN DUURZAME TOEKOMST?**

'Duurzaamheid en innovatie staan bij ons hoog in het vaandel. De projecten die wij realiseren kennen een hoge mate van duurzaamheid. Het transformeren an sich is al een activiteit met een duurzaam karakter. Wij



kiezen er bewust voor niet te bouwen in de natuur, maar plekken waar al gebouwd is te verdichten. In plaats van groen weg te nemen, recyclen we een gebied of gebouw. Daarnaast zetten we breed in op collectieve warmte en koudeopslag. We redeneren dan niet vanuit het te realiseren gebouw, maar inventariseren de directe omgeving om met een zo breed duurzaam mogelijke oplossing te komen.'

**DROMEN EN AMBITIES?**

'Absoluut! Binnen drie jaar verwachten wij onze eerste omvangrijke nieuwbouwontwikkelingen op te kunnen leveren. Onder andere op twee locaties in Rotterdam, elk van grofweg 120.000 m<sup>2</sup>. Niet te missen dus! Dagelijks krijgen mijn team en al onze partners weer veel positieve energie van onze ambities. We streven ernaar om onze dromen waar te maken!' ■

v.l.n.r.

Theun van Gennip

Director Investment Management

Tom Bakkers

CEO

Thijs Peek

Director Acquisitions

Marco van der Velden

Director Construction

**TOM BAKKERS  
PERSOONLIJK**

**BESTE RESTAURANT**

De Treeswijkhoeve in Waalre

**DE LEKKERSTE KOFFIE**

Nespresso

**FAVO PUBLIC SPACE**

Café de Bierelier in Eindhoven

**FAVORIETE WINKEL**

Mensroom, ik koop alles op het internet

**MOOISTE GEBOUW**

Heydar Aliyev Center in Bakoe en Havenhuis in Antwerpen, Zaha Hadid

**NIEUWE HOTSPOT**

Foodhallen in Rotterdam, een geweldig alle keuze als je niet weet wat je moet kiezen, FG-Foodlabs en The Lee Towers natuurlijk!

**MOOISTE STRAAT**

In Rotterdam zijn dat er zo veel. Het mooie vind ik de diversiteit per straat en stadsdeel, van de Oude Binnenweg tot de Coolsingel, de Meent of

Parklaan; niet één straat is hetzelfde. Toch zie ik een vorm van eenheid en dat maakt het zo leuk. Je gaat de hoek om en je beleeft de stad weer totaal anders!

**PERSOONLIJKE CITY SECRET**

Admiraliteitshaven **WAT GA JE ANDERS DOEN IN 2020**

Niks, ik doe het helemaal hetzelfde

**EERSTE HERINNERING AAN ROTTERDAM**

Skydive Rotterdam

**PASSIE VOOR**

Skiën, zeilen en varen

**TOPSERIE NETFLIX**

Undercover **BESTE**

**SPORTPRESTATIE**

Skiën vanaf hoogste punt van de Mont Blanc

**WELKE KRANT LEES JE**

Het AD, Eindhovens dagblad & FD **GUILTY PLEASURE**

Red Bull zero