

A modern multi-story building with a brick facade and a sign that reads "VAN ROEY". The building features a mix of brick, glass, and vertical slat panels. The sky is blue with some clouds. In the foreground, there are some green plants and a paved area.

**VAN
ROEY**

in control

Van Roey Vastgoed

REASULT

REAL ESTATE IN CONTROL

Innovatief Van Roey omarmt financiële prognosesoftware

De Groep Van Roey is een Vlaams familiebedrijf en Bouwholding die haar roots terugvindt in het jaar 1740 toen de kerk van de plaats Brecht gerestaureerd werd door Van Roey. Nog steeds is het bedrijf volledig in handen van de familie Van Roey en is actief in heel Vlaanderen met uitschieters naar Wallonië en Nederland.

Het bedrijf bestaat uit 4 onderdelen. Van oudsher is er het bouwbedrijf bestaande uit een aantal aannemingsbedrijven en toeleveringsbedrijven en Van Roey Vastgoed, de ontwikkelingstak van het bedrijf. Daarnaast is er Sport-Oase (50% deelneming), de marktleider in Vlaanderen voor de bouw en exploitatie van sport- en recreatie-accommodaties, met name zwembaden. De nieuwste loot aan de Van Roey-stam is Van Roey Services dat zich bezig houdt met duurzaamheid, nieuwe energie, leefbaarheid van gebouwen en expert is in het adviseren, installeren en beheren van duurzame verlichtings- en energiesystemen. Men spreekt van Energy en Lightning as a service. Ook smart building technology (optimaal gebruik maken van gebouwen) wordt geïmplementeerd in kantoorgebouwen.

REASULT
REAL ESTATE IN CONTROL





“Wat wij erg waarderen is de goede opvolging en implementatie door Reasult, de helpdesk en de algehele communicatie met Reasult.”

Peter Gestels, directeur Van Roey Vastgoed

Van Roey Vastgoed, de ontwikkelingstak dus, is voornamelijk actief in de kernen van middelgrote gemeenten in Vlaanderen, hoofdzakelijk op het gebied van nieuwbouwwoningen. Dit bedrijf is al jaren pionier en zeer sterk in het aangaan van PPS-constructies (Publiek Private Samenwerking), maar koopt de laatste jaren ook veel gronden aan ten behoeve van projectontwikkeling. Tot op heden wordt 80% van de omzet via PPS-constructies behaald. Op jaarbasis worden er rond de 200 woon-eenheden per jaar opgeleverd. Het team van Van Roey Vastgoed bestaat uit een team van 20 medewerkers.

Peter Gestels, directeur van Van Roey Vastgoed en lid van de directie, is vanaf 1987 met uitzondering van een kleine uitstap naar een ander bedrijf, in dienst bij Van Roey. In 2003 heeft Peter Van Roey Project opgericht dat daarna snel groeide. Van Roey Project handelt nu onder de naam Van Roey Vastgoed.

Leidmotief: de mens centraal

Van Roey Vastgoed laat zich in zijn ontwikkelingsactiviteiten inspireren door Jan Gehl, een Deens architect die in zijn ontwerpen de mens centraal stelt, vervolgens de omgeving en dan pas de stenen. Zo is onder zijn invloed de stad Kopenhagen veranderd van een auto-



Peter Gestels, directeur Van Roey Vastgoed

gedomineerde stad naar een voetganger georiënteerde stad. Hiermee verbetert de kwaliteit van leven aanmerkelijk.

Dit leidmotief heeft z'n weerslag in recente gebiedsontwikkelingen van Van Roey, onder andere Nederhem in Halle, Hoedhaar in Lokeren, Centrumontwikkeling Gemeente Oostmalle en de herontwikkeling van het industriële erfgoed van de mijn van Beringen. Het laatste project genaamd 'Be Mine' is als winnaar geselecteerd





BOUWEN MET MENSEN

voor de MIPIM-awards in de categorie ‘Best urban regeneration project’ in 2017. Stuk voor stuk voorbeelden waarin een gezellige en groene omgeving wordt gevormd waar mensen met plezier wonen.

Ook de komende jaren zal Van Roey Vastgoed zijn visitekaartjes gaan afgeven in projecten zoals de nieuwe dorpskern gemeente Wezembeek-Oppem en de Nieuwe Dokken in Gent. Van Roey Vastgoed is dus al jaren sterk in het creëren van een hoge

“Ik kan stellen dat we nu veel beter weten waar we als ontwikkelaar naar toe gaan omdat de gevolgen van wijzigingen direct helder zijn.”

Peter Gestels, directeur Van Roey Vastgoed

kwaliteit leefomgeving en in het bijzonder door PPS-constructies, maar wil in deze projecten nog meer toegevoegde waarde leveren. Bijvoorbeeld leading zijn in de TCO (total cost of ownership). Dus niet alleen focus op de bouw- en ontwikkelingskosten maar ook een stap verder gaan door de (toekomstige) gebruiks- en beheerkosten zo laag mogelijk te houden.





Keuze van innovatieve materialen en technieken (3D-printing) zijn hierbij zeer belangrijk, wat kan resulteren in energiekosten die per jaar lager zijn dan 1 euro per vierkante meter. Dit bereiken ze door nieuwe energiesystemen, bijvoorbeeld door toepassing van ZAWENT-technologie, waarmee warmte wordt teruggewonnen uit afvalwater. Hiermee wordt een nieuwe Gentse woonwijk geheel verwarmd. Van Roey Services speelt hierin een belangrijke rol. De omarming van innovatieve software door Van Roey Vastgoed, zoals de financiële software voor vastgoedontwikkeling van Reasult, Reaforce genaamd, is ook een voorbeeld van de adoptie en toepassing van nieuwe technologie binnen het bedrijf.



Reasult software

In 1987 begon Van Roey met de introductie van een zelf ontworpen calculatiesysteem om financiële prognoses van de projecten te kunnen maken. In eerste instantie in Excel en later via een variant binnen Navision. Op enig moment is besloten om geen tailormade en selfmade software te gebruiken uit kosten oogpunt en de beperkte functionaliteit. “Na een kennismaking met Reasult en uiteraard uitgebreide marktverkenning heeft de oplossing van Reasult, Reaforce dus, de doorslag gegeven.”

In Reaforce werken ontwikkelaars en controllers samen aan een optimale financiële realisatie van projecten. De software volgt het denkproces van een ontwikkelaar, door te denken vanuit de opbrengsten en verkoop (vanuit de markt) en vervolgens vanuit de kosten. “Bovendien wilden we ook een dashboard met duidelijke overzichten waarop we kunnen sturen”, aldus Peter Gestels.

Na een uitgebreide workshop waarin diverse projecten van Van Roey werden doorgerekend en waarin alle mogelijkheden van de software aan de orde kwamen, was men overtuigd van de kwaliteit van de software. “In dit voortraject zijn geen functionaliteiten en prestaties mooier voorgesteld dan in de praktijk later bleek, zoals bij veel leveranciers van software vaak het geval is”, zegt Peter. “Wat we erg waarderen is de goede



opvolging en implementatie door Reasult, de helpdesk en de algehele communicatie met Reasult, te meer daar er in de beginfase zaken rondom fiscaliteit en terminologie, specifiek dus voor België, moesten worden aangepast. We voelden ons heel nauw betrokken bij dit traject.”

Van Roey heeft zelf een ‘taskforce’ opgericht met medewerkers vanuit finance en projectmanagement zodat de software vanaf het begin goed in de organisatie heeft kunnen landen.

Daarna zijn alle onderhanden projecten in Reaforce ingevoerd en werken zowel de projectmanagers als de controllers met de software. Peter Gestels prijst de snelheid waarmee projecten kunnen worden ingevoerd en opgezet worden binnen de software. Vervolgens is de uniformiteit in berekeningen en eenduidigheid van de cijfers enorm waardevol gebleken. Natuurlijk was er enige gewenning en overtuiging nodig van de gebruikers ten aanzien van de juistheid van berekeningen en cijfers, maar nu vaart men blind op deze software.



“Reaforce biedt een bevestiging van een gevoel
wat de medewerkers hebben.”

Peter Gestels, directeur Van Roey Vastgoed

Een derde winstpunt is de ‘overall’ rapportering van de totale projectenportefeuille. Hierdoor is er een helder totaalinzicht naast de enorme tijdswinst die deze zogenaamde Rapportage en Analyse module heeft gebracht. “Ik kan stellen dat we nu veel beter weten waar we als ontwikkelaar naar toe gaan omdat de gevolgen van wijzigingen in opbrengsten, kosten of planningen direct helder zijn. Reaforce biedt een bevestiging en aanvulling van een gevoel wat de medewerkers hebben. En voor het eerst hebben we de overall rapportering gebruikt bij de invulling van onze beleidsplannen voor de komende 3 jaar. Een belangrijk gegeven omdat we merken dat we in bepaalde projecten dieper moeten duiken en aan bepaalde factoren binnen projecten moeten sleutelen”, aldus een enthousiaste Peter Gestels.

“Natuurlijk blijven er nog verbeterpunten ten aanzien van de software, maar deze vinden weerklank binnen Reasult en worden snel in nieuwe functionaliteit omgezet, maar dit kan altijd sneller. Ook de berekening van de bouwkosten zou wat anders moeten omdat wij als Van Roey de gewoonte hebben om vanuit vierkante meters te denken. Wat betaal ik per vierkante meter?”

Cultuur/Visie op de toekomst

Het familiebedrijf Van Roey breidt haar activiteiten gestaag uit, maar dat gaat niet met hele grote stappen of overnames. Peter Gestels noemt het een ‘organische groei’, gestaag maar op een natuurlijke manier en weloverwogen. Om ook in het West-Vlaamse gebied goed vertegenwoordigd te zijn is Van Roey een joint venture aangegaan met Algemene Bouw Maes in Gent.

In het DNA van Van Roey zit het denken in oplossingen, zowel intern als extern. Een centrale rol daarin speelt het begrip KOERS, een afkorting van de kernwaarden van het bedrijf: Kwaliteit, Openheid, Engagement, Respect en Samenwerking. Hierin worden de medewerkers vanaf het moment van indiensttreding in getraind en onderwezen. In alle spreekkamers van het bedrijf zijn de kernwaarden van het bedrijf duidelijk zichtbaar. Deze kernwaarden resulteren in lange termijn relaties en partnerships met de opdrachtgevers en het leveren van een maximale toegevoegde waarde voor de ontwikkeling en het beheer van de gerealiseerde (gebieds-) ontwikkelingen. Iets waar Van Roey als bedrijf in zijn geheel bijzonder goed in slaagt en daardoor paraat staat voor de uitdagingen in de nabije toekomst.

Heeft u interesse in de vastgoed-
software van Reasult?

Reasult BV

Wijchenseweg 8
6537 TL Nijmegen

Telefoon: +31 (0)318 - 67 29 30
E-mail: info@reasult.nl

www.reasult.nl



REASULT
REAL ESTATE IN CONTROL