

A portrait of Ivo van der Mark, a middle-aged man with grey hair, smiling and wearing a dark blue suit jacket over a white shirt. He is standing in front of a wall with a blue and gold geometric pattern. His arms are crossed.

‘Als het om een LNG-terminal gaat dan kan het dus wel’

Aan de vooravond van een ogenschijnlijke nieuwe wereldwijde crisis, is Ivo van der Mark (CEO Janssen de Jong Groep) overtuigd van de keuzes die zijn groep van bouwondernemingen de afgelopen jaren heeft gemaakt. Een verhaal over de bouwopgave, risicospreiding en de populariteit van circulariteit. ‘Juist nu is de tijd rijp om door te pakken.’

Ivo van der Mark



Er wordt steeds meer ingezet op modulair bouwen, ook wel LEGOlisering genoemd.

Vrijheid is alles waard

Ivo van der Mark begint het gesprek over vastgoed en marktontwikkelingen over wat hem persoonlijk bezighoudt. Al tien maanden. ‘We kunnen over van alles praten vandaag’, start hij het videogesprek, terwijl hij net zijn houtkachel winterklaar heeft gemaakt. ‘Maar het confronterende feit van 2022 is dat vrijheid alles waard is. Iedere dag werken we op onze kantoren en denken we aan onze alsmar groter wordende uitdagingen in Nederland. Prijs- en rentestijgingen. Personeelstekorten, stikstof en het gebrek aan perspectief in onze bouwopgave. Maar weet je wat me echt raakt: de mensen die hun leven niet zeker zijn in een democratie die aan flarden geschoten wordt.’

Het is een alleszeggende opening met daarna een stilte. ‘Ik had niet verwacht dat de wereld zo snel zou veranderen. Natuurlijk met de oorlog als vreselijke accelerator. Maar als we eerlijk zijn naar onszelf dan beseft iedereen dat we al jaren op een muur afrenden. Alleen de snelheid waarmee we die muur nu raken, dat is voor mij een verrassing.’

Van een afstandje had hij de tekorten, waar de westerse wereld mee te maken heeft, zien aankomen. Hij spreekt over de consumptiemaatschappij, die ‘hongerig is en iedere dag meer en meer verlangt’.

‘Dit succes is knapper dan twee keer zoveel winst maken in hoogtij’

Grondstoffen, voedsel, mobiliteit, vastgoed. ‘De simpele redenering is: er leven teveel mensen op deze wereld. Dat we nu een pas op de plaats moeten maken en naar een nieuwe balans zoeken met elkaar is de conclusie waar onze generatie mee te dealen heeft. We moeten vooral zorgen dat we de wereld een beetje evenwichtiger achterlaten voor onze kinderen. Die verantwoordelijkheid voel ik sterk en trekt Janssen de Jong Groep door in haar strategie en concrete projecten.’

Als hij nadenkt over de tekorten die op elke hoek van de straat ontstaan, vindt hij het knap dat Nederland het zo lang heeft weten vol te houden. ‘Als je kijkt naar de logistieke lijnen van producten, uit alle landen van de wereld, die op hun beurt moeten samensmelten in projecten, dan is het helemaal niet zo gek dat we hard geconfronteerd worden met een nieuwe werkelijkheid. Zoals we leven en in het geval van onze branche bouwen, dat is niet langer houdbaar. En dat is in 2022 - voor eenieder die daar aan twijfelde - hardhandig gebleken.’

De omslag

In een ritme van ideologie en verantwoordelijkheid werkte Janssen de Jong Groep de voorbije jaren aan een nieuwe strategie. De groep van bouwondernemingen werd geoptimaliseerd rondom de levenscyclus van een gebouw. Alle facetten - nieuwbouw, onderhoud, renovatie en oogsten - werden nadrukkelijk in huis gehaald en waar nodig verstevigd. Daarnaast wordt steeds meer ingezet op modulair bouwen, ook wel LEGOlisering genoemd. Door gebouwen nu remontabel te realiseren, kunnen de gebruikte elementen in de toekomst in een andere vorm herbruikt worden, zoals je met Lego ook verschillende creaties kunt maken.

‘Ik ben heel blij dat we die stappen hebben genomen. Het is duidelijk de basis van een bedrijfsmatig goed jaar waarin we nu zitten. Het is financieel positief, met mooie projecten en onveranderd een hoge klanttevredenheid. Daar ben ik trots op. Waarom? Omdat dit succes knapper is dan twee keer zoveel winst maken in hoogtij. Klanttevredenheid gaat namelijk om managen



‘Als je kijkt naar de logistieke lijnen van producten (...) dan is het helemaal niet zo gek dat we hard geconfronteerd worden met een nieuwe werkelijkheid’

CEO Ivo van der Mark (links) en CFO Wijnand Tutuarima (rechts)

van verwachtingen. Normaliter praat je dan over levertijden en oplevering, maar dat is een grote uitdaging op dit moment. Je kunt geen toezeggingen doen die je niet kunt waarmaken en ondertussen heb je opdrachtgevers die transparantie eisen en willen weten waar ze aan toe zijn. Het gaat nu dus nog meer om de interactie met opdrachtgevers en een helder beeld schetsen van een onduidelijke situatie.’

Met een uitgestippelde visie op de toekomst sorteert Janssen de Jong Groep in de afgelopen jaren voor op de schaarste die steeds zichtbaarder is en luidruchtiger wordt. Meer balans in de omzet van de verschillende bouwondernemingen is een aandachtspunt, zo legt Ivo van der Mark uit. ‘We blijven inzetten op nieuwbouw, daarin zijn we heel sterk vertegenwoordigd. En ondertussen bouwen we door aan de versteviging van onze portefeuille op het gebied van renovatie, onderhoud en natuurlijk circulariteit. Daar moeten we groeien. Zowel autonoom per segment als met aantrekkelijke overnames. Dat past bij onze filosofie om

opdrachtgevers op elk moment in de vastgoedcyclus van dienst te kunnen zijn. En houdt ook rekening met de risicospreiding van onze groep.’

De juiste keuzes maken

De CEO van Janssen de Jong Groep spreekt over het bewijs dat de juiste keuzes zijn gemaakt. Dat de organisatiestrategie z’n werk doet in het jaar dat Janssen de Jong Groep haar tachtigjarige jubileum vierde en een nieuwe, ervaren CFO wist aan te trekken. ‘Met onze kleinere units hebben we slagkracht en zijn we bovendien flexibel gebleken. Daarmee kunnen we anticiperen op de veranderende marktomstandigheden. Een ‘must’ als je naar de huidige situatie en de toekomst kijkt.’

Daarin moeten ook juiste keuzes worden gemaakt. Vooral de overheid moet daarin haar rol pakken, vindt Ivo van der Mark. ‘De benodigde opschaling in woningbouw komt onvoldoende tot stand en dat is natuurlijk tegenstrijdig als je de bouwopgave ernaast legt. Dit heeft veel met wet- en regelgeving te maken.

‘De Russen draaien de gaskraan dicht en in Nederland zijn we in staat om in zes maanden een complete LNG-terminal te bouwen’

Iedereen kan tegenwoordig haast tot in het oneindige bezwaar aantekenen, met als gevolg dat er veel meer bezwaren in behandeling worden genomen dan ik redelijk vind. Het zorgt ervoor dat een gemiddeld woningproject zeven tot tien jaar in beslag neemt, terwijl we het in negen tot twaalf maanden kunnen bouwen. En dat er vervolgens mensen de bühne op gaan omdat er onvoldoende woningen zijn. Het is een vicieuze cirkel die niet doorbroken wordt. Sterker nog, het wordt steeds moeilijker: met personeelstekorten, die ook gemeentelijke overheden raken die over vergunningen en bestemmingsplannen gaan. En een oplopende rente, waarin beleggers en de financieringsmarkt ook even de hand op de knip houden. Dat komt wel weer goed, maar nu even niet.’

Hij stipt een positief punt aan van de huidige marktomstandigheden. ‘Onder druk wordt alles vloeibaar. De Russen draaien de gaskraan dicht en in Nederland zijn we plotsklaps in staat om in zes maanden tijd een complete LNG-terminal te bouwen met de daarbij behorende vergunningen. Dat vind ik een uitstekend voorbeeld van hoe het ook kan. Normaal is dit onmogelijk. Het is een risicovol project. Waar uitgebreide vergunningsprocedures aan vooraf gaan voordat er überhaupt gebouwd kan worden. En toch kiezen we er in Nederland voor om naar de noodzaak en het grotere belang van mensen te kijken. Dat vind ik een lichtpuntje en een casus om verder op te bouwen als je naar de bouwopgave kijkt.’

Verduurzamen en doorpakken

Hij wijst op de geschiedenis van Jansen de Jong Groep. Een bedrijf dat dankzij een innovatieve geest en een dosis lef naar kansen zoekt. Buiten de provincie, verder in Europa en overzee in het Caribisch gebied. ‘Om uiteindelijk een speler in de top-15 van bouwondernemingen in Nederland te worden’, voegt Ivo van der Mark eraan toe. ‘Realistisch en inspelend op de toekomst. Dat is kenmerkend voor onze organisatie. Dat doen we nu ook. We kijken naar de problemen en zetten vol in op

de verduurzaming met onze ondernemingen. Dat is urgent voor miljoenen huishoudens. Op dit moment zijn er veel huisbezitters die meer aan energiekosten betalen dan aan hun hypotheek. Met het energieplafond in 2023 hebben huiseigenaren twaalf maanden de tijd om hun huis te verduurzamen, als je het mij vraagt. De overheid kan nooit ieder jaar 26 miljard euro compensatie op tafel leggen. Dat zou ten koste gaan van bijvoorbeeld onderwijs en de zorg. En dat gaat hopelijk nooit gebeuren. Ook voor consumenten geldt: in 2023 moeten de juiste keuzes gemaakt worden om straks verder te kunnen.’

Hij denkt even na en begint te glimlachen als hij over het grootste succes van 2022 spreekt. ‘Het ligt in het verlengde van de energiecrisis, grondstoftekorten en onbekende levertijden. Bij veel CEO’s van bouwbedrijven en overheden is circulariteit echt een punt op de agenda geworden.’

Het is de ambitie van Ivo van der Mark om binnen de vastgoedsector een circulaire bouwconomie tot leven te wekken. Sinds 2020 maakt New Horizon onderdeel uit van Janssen de Jong Groep. De Groep bouwt aan een fundament van leveranciers en partners en nieuwe circulaire producten om de vastgoedketen circulair te kunnen ontsluiten. Van ontwikkeling tot mining en hergebruik.

‘De basis staat. Waar we eerst heel erg hard moesten duwen, zien we nu steeds meer bouwbedrijven die willen participeren in de circulaire gedachte. Dat heeft te maken met de succesvolle voorbeelden die er ontstaan. Van projecten in z’n totaliteit, maar ook positieve geluiden op productniveau rondom circulair beton, circulaire gevelpanelen en hout. De Rijksgebouwendienst maakte onlangs bekend dat zij in 2023 circulair gaan aanbesteden. Dat is een grote stap voorwaarts! Het geeft ons het vertrouwen om verder te investeren in de uitbreiding van onze circulaire *plants*. Ik mag er nog niet te veel over zeggen, maar we hebben de volgende plannen al klaarliggen. Never waste a good crisis, zei een wijs man ooit. We gaan doorpakken, juist nu het zo ontzettend hard nodig is.’



‘De Rijksgebouwendienst maakte onlangs bekend dat zij in 2023 circulair gaan aanbesteden. Dat is een grote stap voorwaarts!’

Naam: Ivo van der Mark	Leukste collega: Nicolle Bomers	Belangrijkste persoon/ personen: Mijn gezin en naaste vrienden	Straits Follow the sun, Xavier Rudd	Opvallendste nieuws: Huizenprijzen dalen	PERSOONLIJKE TERUGBLIK	bestrijden
Bedrijf: Janssen de Jong Groep	Buiten de deur naar: Zeeland	De stand van het land: Aanvaarden:	Zeeland Favoriete vakantieplekken:	Grootste irritatie: Onduidelijkheid	Welk cijfer geef je 2022: 8	Als ik het koud heb
Werkt als: CEO	Is onvoorspelbaar	Het leven is onvoorspelbaar	Portugal Spanje	stikstofbeleid Aan wie geërgerd:	Topserie: Ozark	Onverslaanbaar:
Vooraf bezig met: Vernieuwen en verbinden	De belangrijkste economische ontwikkeling: Energie is duur	Goede voornemens: Werk-privé balans beter	Caribbean ZAKELIJKE TERUGBLIK	Hugo de Jonge Het meest geleerd van:	Sportieve hoogtepunt: Pieter Jan Postma	In Stef Stuntpiloot
Wil bereiken: Janssen de Jong CO ₂ -neutraal	De belangrijkste geopolitieke ontwikkeling: De situatie rond Oekraïne en de rol van China	Nooit meer doen: In een achtbaan	Welk cijfer geef je 2022: 8	Hans Smits Vastgoedman van het jaar:	wereldkampioen Finn Gold Cup	Hartverwarmend:
Over tien jaar: Modulair en hertoepasbaarheid van materialen in de bouw is een vanzelfsprekendheid	Het kantoomoment van de dag: ‘s Ochtends aan mijn bureau met een Starbucks Red Eye	Vrije tijd: Zeilen, kitesurfen	Mooiste moment: Bouw Houtlab	Ronald van der Waals Vastgoedvrouw van het jaar:	Beste aankoop: Green Egg	Sportmaatje:
		Podcasts/RTV programma's: BNR Nieuwsradio	Beste zet: Verdere uitrol New Horizon	Domique Schillings Talent van het jaar:	Vakantie: Zeilen met gezin in Kroatië	Jaap Meester
		Vastgoed Gezocht	Mooiste deal: DC Hulst	Collega Daan Arts (Manager Innovatie en Digitalisatie)	Leukste Diner: Tijdens Les Voiles de St. Tropez op een boot	Zorgwekkend:
		Sportmomenten: 69F Winnaar Gold Cup	Beste zakelijke bijeenkomst: Provada	Inspirerend: Oprichter ‘Patagonia’ geeft kledingmerk weg om klimaatverandering te	Beste aankoop: Green Egg	Stijging zeespiegel
		Songs: Tougher than the rest, Bruce Springsteen			Vakantie: Zeilen met gezin in Kroatië	Geluk:
		Niet vergeten: Alle tijd komt niet meer terug			Leukste Diner: Tijdens Les Voiles de St. Tropez op een boot	Dat ik gezond ben
					Leukste Diner: Tijdens Les Voiles de St. Tropez op een boot	Grootste ondeugd:
					Leukste Diner: Tijdens Les Voiles de St. Tropez op een boot	Winegums
					Leukste Diner: Tijdens Les Voiles de St. Tropez op een boot	Meest gelachen:
					Leukste Diner: Tijdens Les Voiles de St. Tropez op een boot	Met Stijn Uijthoven
					Leukste Diner: Tijdens Les Voiles de St. Tropez op een boot	Grootste irritatie:
					Leukste Diner: Tijdens Les Voiles de St. Tropez op een boot	Bureaucratie
					Leukste Diner: Tijdens Les Voiles de St. Tropez op een boot	Allergezondste:
					Leukste Diner: Tijdens Les Voiles de St. Tropez op een boot	Tomatensap met stronk bleekselderij