

# PREFABAFDELING MOET GROEIEN

## ROMEL VERKAST NAAR GULLEGEM

Romel Bouwbedrijf verlaat straks zijn vertrouwde stek op de Bosmolens in Izegem om zijn intrek te nemen in de gloednieuwe kantoren op het industrieterrein Gullegem-Moorsele, vlak naast LVD Company. Dit om optimaal te kunnen doorgroeien. Het is de bedoeling om daar al eind februari 2015 op te starten. Uw vakblad sprak met zaakvoerder Jan Romel, die sterk wil inzetten op de groei van zijn prefabafdeling.

Door Cesare Gregori



In de prefabafdeling worden er onder andere balken, kolommen, wanden en trappen gemaakt

## PREFAB

"Onze prefabproductie is momenteel goed voor 7 à 8% van de omzet, en dat moeten we op de nieuwe locatie kunnen optrekken tot 15%", zegt zaakvoerder Jan Romel. "Met die prefabafdeling – waar we o.a. balken, kolommen, wanden en trappen maken – onderscheiden we ons van heel wat andere bouwbedrijven. Zo'n afdeling laat een betere kwaliteitscontrole toe, maakt maatwerk mogelijk en

genereert tijdswinst." De prefabafdeling bestaat al sinds de jaren 80.

"Meer nog dan voor onze eigen projecten werken wij ook voor bouwbedrijven in gans Vlaanderen en Noord-Frankrijk, en dat willen we nog opdrijven. In het kader van de verdere uitbouw van deze activiteit krijgt de productieafdeling een nieuwe naam: KOLON. Voor de opstart hebben we in Gullegem 5.000 m<sup>2</sup> voorzien."

**"ELKE MORGEN GA IK PERSOONLIJK LANGS OP DE VERSCHILLENDE WERVEN"**

– JAN ROMEL –

## BOUW EN BETON

Romel Bouwbedrijf legt zich vooral toe op de

bouw van appartementen. De evolutie van de architectuur in de richting van minder gevelmetselwerk en meer betonelementen is mooi meegenomen voor de firma, aangezien ze veel van die zaken zelf kan produceren.

## Geothermische warmtepompen

Op het gebied van verwarmingssystemen is het bedrijf vooruitstrevend. "Wij zijn afgestapt van de traditionele gaswandketels en geven de voorkeur aan geothermische warmtepompen, waarmee er gemakkelijk een E-peil van 40 gehaald kan worden. Bovendien kan de eindgebruiker nagenoeg kosteloos koelen. Dat is o.a. het geval voor het project dat we in Ingelmuinster zullen realiseren. Op een voormalige industriële site langs het kanaal, tegenover kasteel Van Honebrouck, zullen we een veertigtal appartementen bouwen. De afbraakwerken van de voormalige betonfabriek zijn al voltooid en de opstart van de bouwwerken voorzien we in de lente van 2015."

zelf op te volgen. "Elke morgen ga ik persoonlijk langs op de werven om de activiteiten te sturen en te corrigeren, waar nodig." Het is de bedoeling om dat ook in de toekomst zo te houden. "Vandaar dat de prefabactiviteiten in volume mogen verdubbelen, maar de rest niet in die mate. Het moet nog beheersbaar en controleerbaar blijven, anders gaat dit ten koste van het persoonlijke contact met de klant en vermindert hoe dan ook de kwaliteit."

## Eigen intekening

"Nog een verschil met anderen is dat de plannen van architecten door onze ingenieurs opnieuw ingetekend worden. Op die manier komen er soms zaken aan het licht die in de praktijk moeilijk realiseerbaar zijn, te duur uitvallen of stabiliteitstechnisch eenvoudiger opgelost kunnen worden. In die gevallen reiken we de bouwheer alternatieve oplossingen aan. Die aanpak resulteert in tijdswinst en een economische optimalisering."

## PERSOONLIJKE TOUCH

Zaakvoerder Jan Romel staat erop om alle projecten zo dicht mogelijk

## EFFICIENTER WERKEN

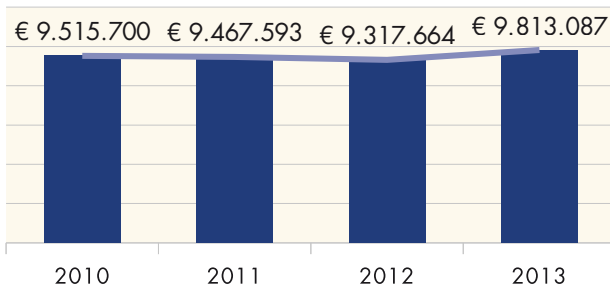
"Momenteel doen we wat minder utiliteitsbouw, die nu teruggevallen



## ROMEL BOUWBEDRIJF NV

OPRICHTING	1920
ZAAKVOERDER	Jan Romel
VESTIGING	Industrieterrein Gullegem-Moorsele
BEDRIJFSOPPERVLAKTE	1,2 ha
SECTOR	Appartements-, villa- en utiliteitsbouw, prefabconstructie
PERSONEEL	34 arbeiders & 6 bedienden

## Omzetevolutie



De prefabafdeling bestaat al sinds de jaren 80 en krijgt nu de naam KOLON

## VASTGOEDKANTOOR 'BORDES'

Ook zonen Brecht en Stijn Romel zijn actief binnen het vastgoedgebeuren. In het voorjaar van 2015 starten ze een nieuw vastgoedkantoor in Izegem. Bordes wordt een kantoor dat wenst in te spelen op de verdere professionalisering van de markt, én zal zich profileren als specialist in de verkoop van nieuwbouw (verkoop op plan), gecombineerd met de herverkoop- en verhuurmarkt.

### SPECIEKE ACTIVITEITEN

"Bemiddeling bij vastgoedtransacties is een specifieke activiteit die meer dan ooit een waaier van competenties



Brecht Romel start in het voorjaar van 2015 samen met zijn broer Stijn een nieuw vastgoedkantoor in Izegem

vergt, zoals een doorgedreven juridische deskundigheid, technische kennis en de meest actuele marketingskills", zegt Brecht Romel. "De jarenlange ervaring op de West- en Oost-Vlaamse vastgoedmarkt, de familiale achtergrond in de bouwsector én het nodige vakmanschap met betrekking tot homestyling en interieurvormgeving, maakt van ons de ideale partner bij elke vastgoedoperatie."

### TOEKOMSTIGE KANTOREN

De toekomstige kantoren van Bordes worden begin 2015 gebouwd langs de Rijksweg in Izegem. "Wij waren reeds

geruime tijd op zoek naar een strategische uitvalsbasis voor ons kantoor, maar dit liep niet erg vlot. We wilden immers geen centrumlocatie, maar een site langs een gewestweg met een erg goede bereikbaarheid en visibiliteit, en dit in Izegem", verduidelijkt Stijn Romel. "Uiteindelijk botsten we op een perceel 'restgrond' langs de Rijksweg, naast de Bowling Stones, E5 Mode etc. Daar hebben we de opportuniteit om iets volledig nieuws te creëren dat 100% tegemoetkomt aan onze noden als vastgoedkantoor. Bovendien zorgt de driehoekige vorm van het perceel voor een origineel ontwerp." De slogan van Bordes, 'vastgoed met karakter', is dan ook niet zomaar gekozen.

## EEUWFEST WENKT

Romel Bouwbedrijf werd in 1920 opgestart door Gerard Romel, die in 1962 de dagelijkse leiding van zijn eenmanszaak overliet aan zijn zoon Etienne. Deze laatste vormde het bedrijf in 1980 om tot een pvba. In 1986 werd Jan Romel tweede zaakvoerder, naast zijn vader Etienne. Om gelijke tred te kunnen houden met de voortdurende evolutie, veranderde Jan Romel in 1989 het administratieve statuut van het bedrijf in een naamloze vennootschap. Jan Romel, die een opleiding als industrieel ingenieur genoot, werkte eerst jaren lang mee op de werf. Hij voerde betonstudies uit en startte ook het prefabtelier op. In 1994 nam hij de leiding van het bedrijf volledig over.

is op zo'n 5% van onze activiteiten. We leggen ons voornamelijk toe op de residentiële appartementsbouw in West- en Oost-Vlaanderen."

### Nieuwe locatie

De huidige bedrijfssite was hiervoor al een tijdje geen ideale uitvalsbasis meer. "We zijn hier gevestigd op een semi-industriële site die door de jaren heen volledig omgeven werd door verkavelingsweefsel, in de woonkern van de Bosmolens. De combinatie van de erg beperkte groeimogelijkheden op deze site en geregeld klachten over lawaai en overlast deden ons uitkijken naar een nieuwe locatie", zegt Romel. "In Izegem was de bedrijfsoppervlakte iets minder dan 1 hectare groot, in Gullegem is dat 1,2 hectare. We zullen er veel efficiënter kunnen werken dan nu het geval is, want op heden zijn onze activiteiten verspreid over drie verschillende loodsen op het terrein. De nieuwe technieken en opstelling zullen er bijgevolg ook voor zorgen dat we grotere volumes binnen kortere productietijden zullen aankunnen."

### Ter Beurse

De vestiging in Izegem wordt begin 2015 verlaten, maar Romel

Bouwbedrijf zal er een mooi visitekaartje nalaten. "We creëren hier een innovatief woonpark met in totaliteit zestig appartementen, opgedeeld in vier eenheden, met een semiopenbare groenzone. De site wordt ook doorwaadbaar voor

Na de verhuizing eind februari naar Gullegem beginnen we in Izegem met de afbraak. De realisatie van woonpark 'Ter Beurse' zal, afhankelijk van de verkoop, ongeveer drie jaar in beslag nemen."



De huidige vestiging van Romel ruimt plaats voor woonpark Ter Beurse

fietsers en voetgangers van de Leenstraat, Meensesteenweg en Ter Beemden. De verschillende bouwblokken zijn allen ondergronds verbonden door de privaatieve parkeergarage. Gezien de centrale ligging op de Bosmolens met alle faciliteiten in de onmiddellijke omgeving én de uitstekende bereikbaarheid door de nabijheid van de Rijksweg, de E403 en het openbaar vervoer, hebben al veel potentiële kopers contact met hen opgenomen.

### BINNENLAND MEER BEWERKEN

Zoals aangehaald, heeft het bedrijf zich in de huidige conjunctuur goed staande weten te houden. Jan Romel maakt zich sterk dat die lijn ook in de toekomst kan worden doorgetrokken: "Voor de prefabafdeling mikken we op een schaalvergroting. We willen ook meer inzetten op projectontwikkeling. Door de jaren heen was die zo geëvolueerd dat we voornamelijk

aan de kust actief waren. De laatste jaren mikken we evenwel op een evenwichtige verdeling van onze projecten over het binnenland, gecombineerd met de Belgische kust. Naast een diverser aanbod resulteert dit ook in een betere spreiding van de risico's."

### GEEN VREES

"Wij verwachten dat de verkoop van vastgoed het op middellange termijn goed zal blijven doen. De historisch lage intrestvoeten én de relatief lage rendementen op financiële producten maken van 'bakstenen' nog steeds een geëerd beleggingsproduct. Het verlagen van de woonbonus zal naar alle waarschijnlijkheid voor een kleine vertraging zorgen in een bepaald marktsegment, maar voor een algemene vastgoedgecrisis zoals in Nederland hoeven we vandaag nog niet te vrezzen. Tussen 2000 en 2008 zijn de prijzen echter sterk gestegen. Mijns inziens zullen de prijzen geen dergelijke evolutie kennen in de komende jaren. Een stabilisering van de vastgoedprijzen is het meest waarschijnlijke", geeft de zaakvoerder van Romel Bouwbedrijf nog mee. □

### VRIJWEL GEEN PERSONEELSVERLOOP

Romel Bouwbedrijf stelt een veertigtal mensen tewerk. "De meeste personeelsleden zijn hier al heel lang. De laatste die met pensioen is gegaan, heeft hier zelfs zijn hele leven gewerkt. Er is bij ons heel weinig personeelsverloop, en dat is een constante", zegt Jan Romel. "Momenteel zoeken we een torenkraanbestuurder en een aantal metsers. Maar het is moeilijk om goede werkrachten te vinden, en die vacatures staan dus nog open."



Uzervlechter aan het werk in de prefabafdeling



Bekister aan het werk in de prefabafdeling