



Eva
Hekkenberg
directeur VORM Concepten

‘MEER FOCUSSEN OP DE WIJK’

Nauwelijks drie maanden na haar aantreden bij VORM Concepten moest ook Eva Hekkenberg vanuit huis haar werk organiseren. Tijdens de lockdown ervaarde zij nog sterker het belang van kwaliteit in de openbare ruimte. ‘Met ons nieuwe concept BuurtBoost richten we ons op een duurzame woonomgeving met de nadruk op leefbaarheid.’

Ik was toe aan een nieuwe uitdaging', verklaart Eva Hekkenberg haar switch van ontwikkelingsmanager bij gebieds- en vastgoedontwikkelaar AM naar directeur van VORM Concepten. 'De enorme energie en het ondernemerschap van VORM trokken mij aan. Deze baan is een van de mooiste die ik mij kan indenken.' VORM Concepten, de creatieve tak van de ontwikkelaar, richt zijn pijlen de komende jaren op de ontwikkeling van betaalbare woningen. Daarvoor heeft VORM het bedrijf VORM2050 opgericht waarbij we het gehele ontwikkel- en bouwproces twee keer zo snel en 20% goedkoper willen maken.

Ook ons concept voor Buurtboost levert een belangrijke bijdrage aan de betaalbare, maar ook vooral leefbare wijken. BuurtBoost is bedoeld om de kracht van de stadswijk te vergroten met een aanpak op maat en in samenspraak met lokale partners. Om te komen tot 'een duurzame leefomgeving waar bewoners gelukkig wonen'. Het richt zich vooral op de monotone wijken waar de leefbaarheid onder druk staat en verduurzaming prioriteit verdient.

Met Hekkenberg haalde VORM een voormalige 'Amsterdamse vastgoedvrouw van het jaar' binnen die haar sporen onder andere verdiende bij het ambitieuze project Bijlmerbajes. 'Ik heb gelukkig het vermogen om partijen en uitdagingen met elkaar te verbinden', vertelt ze. 'Als ik hoor van een plek die een bepaalde invulling nodig heeft, en tegelijkertijd een geschikte partij die een plek zoekt, dan breng ik die twee samen. Zo pak je verschillende problemen tegelijkertijd aan. De creatieve, commerciële en maatschappelijke kant maken dit vak voor mij mooi. We bedenken constant nieuwe plannen, oplossingen en woonconcepten. Daarbij streef ik graag naar hoger presteren dan de norm.'

Hoe kijk je terug op je eerste jaar bij VORM?

'Met een dubbel gevoel. Ik startte in januari en begon net aan mijn nieuwe werkplek te wennen toen thuiswerken de norm werd. Dat maakte de kennismaking met verschillende mensen en projecten wel lastiger. Tegelijkertijd was het bijzonder om van heel dichtbij mee te maken wat zo'n crisis met mens en bedrijf doet. Opvallend hoe mensen elkaar wilden helpen. We werden gedwongen om echt als team te werken in alle lagen van de organisatie. Iedereen moest

tijdelijk ook andere werkzaamheden oppakken. Alle afspraken, bijeenkomsten en andere ontmoetingen moesten digitaal. Dat vond ik het lastigste: alles waar ik inspiratie vandaan haal, werd gecancelled.'

Heeft de crisis je tot nieuwe inzichten gebracht?

'Deze crisis versterkt het besef hoe waardevol goede openbare ruimte is. Verschillende denkprocessen zijn versneld; over betaalbaar wonen en een leefbare omgeving bijvoorbeeld. We zijn al langer bezig op deze terreinen nieuw beleid te ontwikkelen, maar nu bleek des te meer het belang ervan. Ik wandelde vaker buiten en ontdekte in mijn eigen omgeving waar het aan ontbrak, een goede stoep bijvoorbeeld. Tijdens thuiswerken ontdek je ook hoe geschikt of ongeschikt je woning is als werkplek. Die ervaringen zullen we terugzien in de woningontwerpen van de toekomst.'



'Deze crisis versterkt het besef hoe waardevol goede openbare ruimte is'

ZAKELIJKE VOORUITBLIK

1 Wat zijn jouw plannen voor 2021?

In 2021 wil ik laten zien wat VORM in huis heeft! VORM heeft zo veel mooie plannen, kennis en ideeën welke door het lastige coronajaar niet goed met de buitenwereld gedeeld konden worden. Dus jullie gaan volgend jaar meer horen en zien van de Buurtboost, VORM 2050 en nog een paar

mooie plannen.

2 Grootste uitdaging?

Teambuilding zolang Corona ons in de greep houdt.
3 Wat staat in elk geval op de planning?
Weer inspiratie op doen buiten de muren van mijn huis. Het liefst buiten Nederland, maar als dat niet kan in eigen land.

PERSOONLIJKE VOORUITBLIK 2021

1 Wat ga je anders doen dan in 2020?

Zal ik dan toch maar weer eens proberen iets minder te snoepen....
2 Wat staat absoluut in je agenda?
Een stedentrip! En alle reizen en fietstochten die van 2020 zijn doorgeschoven naar 2021.
3 Goed voornemen?
Dry January
4 Waar ga je meer tijd en

aandacht aan schenken?

Waarom minder?

Meer tijd schenken aan het lezen van leuke boeken. Ik krijg zo vaak goede boekentips! Minder tijd aan... geen idee. Er is gewoon te weinig tijd.

‘Zonder toeristen, studenten en expats lijkt er geen leven meer in het centrum’

Welk beeld uit deze periode blijft je vooral bij?

‘De lege straten in de Amsterdamse binnenstad. Daar schrok ik van. Zonder toeristen, studenten en expats lijkt er geen leven meer in het centrum. Ik vroeg me af: wonen hier überhaupt nog mensen? Hebben we het hier wel goed gedaan, als we voor de levendigheid op straat afhankelijk zijn van bepaalde doelgroepen? Daar moeten we eens goed over nadenken.’

Hoe zie jij de toekomst van de stad?

‘We moeten in steden meer focussen op wijken en daarbij niet alleen kijken naar het aantal en type woningen, maar ook naar bereikbaarheid, openbare ruimte en veiligheid. Corporaties werken altijd al veel in de wijken en wij als ontwikkelaar willen daar ook een grotere rol in spelen. Vandaar ons concept BuurtBoost.’

Wat houdt BuurtBoost precies in?

‘Het is een concept voor het grotere geheel, waarmee we niet alleen het woningaanbod in een buurt vergroten en verbreden, maar ook de groeninrichting, het parkeerprobleem en het energievraagstuk meenemen in de plannen. We pakken een gebied op vier niveaus aan: de wijk, het bouwblok, het gebouw en de woning. Bij de wijk gaat het bijvoorbeeld om verbetering van de ontsluiting, de kwaliteit van het groen, het toevoegen van plekken die uitnodigen tot ontmoeten en gezonder leven. Op blokniveau kijken we of we de diversiteit van het woningaanbod en de buitenruimte kunnen vergroten. De aanpak van gebouwen richt zich op onderhoud en duurzame stappen naar de energietransitie. En op woningniveau realiseren we flexibelere woningen die nu en in de toekomst voldoen aan de woonwensen. Om tot een goed resultaat te komen werken we nauw samen met alle betrokken partijen in de wijk, zodat er draagvlak ontstaat. BuurtBoost is echt ‘een co-creatie’. We zitten om de tafel met corporaties, beleggers en gemeenten, maar ook met de ‘ambassadeurs uit de wijk’: bewonerscommissies, VVE’s en lokale ondernemers.’

Wat vind jij belangrijk bij gebiedsontwikkeling?

‘Dat het een maatschappelijke relevantie heeft. Het gaat erom het grotere geheel aan te pakken; dan kom je tot betere oplossingen. Niet alleen wat moois neerzetten, maar projecten een extraatje meegeven, zodat je er ook nog iets mee oplost. Gebouwen die CO₂

opnemen bijvoorbeeld. We zijn allemaal bezig met het energievraagstuk en daar gelden ook bepaalde normen. Ik wil beter presteren dan de norm.’

Je werkte eerder voor een Amsterdamse corporatie en AM. Welke ervaringen van toen komen je nu goed van pas?

‘Ik heb het vak van ontwikkelaar geleerd bij een sociale verhuurder. Niets is moeilijker dan ontwikkelen met een beperkt budget. Die ervaring komt me goed van pas nu we als VORM kiezen voor het uitgangspunt dat onze projecten 20 procent goedkoper en 50 procent sneller gerealiseerd moeten worden. Bij AM, en dan vooral bij de transformatie van de Bijlmerbajes, leerde ik volhouden. Niet opgeven als je een visie hebt waar je in gelooft. Het is een extreem duurzaam geheel geworden wat slaagde omdat we erin bleven geloven. Daar heb ik veel van geleerd.’

Hoe geven jullie invulling aan VORM 2050?

‘We richten ons de komende jaren voornamelijk op de bouw van betaalbare woningen. Dat kan alleen als er anders gewerkt wordt, niet langer volgens het traditionele concept. De huidige manier van ontwikkelen is traditioneel en opvolgend. Dat is kostbaar. Wij hebben als VORM alle disciplines in huis: ontwikkelen, realiseren en beheren. We zullen dichter naar elkaar toe moeten kruipen om de 2050-norm in onze hele organisatie te kunnen halen. Dat betekent bijvoorbeeld: kiezen voor parametrisch ontwerpen. Je bepaalt dan de randvoorwaarden van een project en van de bouwmaterialen en voert die in een computerprogramma in. Die ontwerpt op basis daarvan modellen. Op zo’n manier kun je de weg van ontwikkelen naar opleveren behoorlijk inkorten en dus versnellen. Zo’n efficiënte werkwijze is vanzelf ook goedkoper.’

Het gaat wel ten koste van de creativiteit...

‘Deze werkwijze past niet bij alle opgaven. Voor iconen zoals Het Sluishuis werkt zo’n strategie niet.’

Wat vind jij het leuke aan dit vak?

‘Het is creatief en tegelijkertijd serieuze business. We zijn bezig met het vormen van ons land. Je moet daarom continu blijven nadenken wat de beste oplossing is voor een plek. Dat is complex en best een verantwoordelijkheid. Met wat we doen, bepalen we voor een belangrijk deel het straatbeeld.’



Waar haal jij je inspiratie vandaan?

‘Overal. Onderweg, tijdens vergaderingen, uit tv-programma’s, op vakantie. Ik ben er eigenlijk altijd mee bezig. Als ik iets moois zie, maak ik er een foto van. Dat kan een gebouw zijn of een mooie binnentuin, maar ook een creatieve parkeeroplossing. Met zo’n foto doe ik soms maanden niks tot er opeens een oplossing wordt gezocht voor een of ander probleem. Dan schiet mij dat plaatje weer te binnen en kijk ik mijn fotogalerij door op zoek naar die ene foto. Ook in gesprekken en in vergadersessies kom ik op ideeën. Daarom vind ik thuiswerken zo ingewikkeld; dan mis ik die voortdurende inspiratiebron van buiten.’

Wat voor leidinggevende ben jij?

‘Ik houd van samenwerken en vind het leuk om verrast te worden en iets van mijn team te leren. Tegelijkertijd wil ik inspireren om concepten nóg beter te maken.’ •

ZAKELIJKE TERUGBLIK 2020

De grootste les van 2020 was voor mij:

Samenwerken is essentieel in ons vak!

De intelligente lockdown had een enorme impact op ons werk.

Natuurlijk werden heel veel zaken efficiënter en kon er gelukkig gewoon doorgewerkt worden.

Maar de grootste les voor mij was hoe belangrijk het is dat we elkaar blijven ontmoeten; om te verbinden, inspireren en samen tot betere resultaten te komen.

Welk cijfer geef je 2020: 8-

Belangrijkste moment: De optopping van het nieuwe VORM kantoor in Rotterdam

Beste zakenlunch of diner: De tafel van Arcam vind ik altijd heel gezellig en inspirerend

Mooiste deal: De Scheg Oost in Amstelveen, omdat het mijn eerste was bij VORM

Beste beurs: Real Estate Future Proof

Mooiste stad: Amsterdam, of toch Rotterdam

Welk effect heeft Corona op je business gehad: Het heeft weer andere woon-inzichten gegeven

Waarvan had je meer willen doen dit jaar: Netwerken. Ik heb de events echt gemist!

Top 3 projecten Ik ben heel

nieuwsgierig naar het eindresultaat van de projecten Sluishuis en Oostenburg. Daarnaast vind ik ons nieuwe kantoor in Rotterdam een TOP project

Grootste irritatie: Wifi problemen bij thuiswerken

Beste event: HP Bike, op een sportieve manier netwerken en kracht meten.

Beste zakenboek: 100 jaar VORM boek

Het meest geleerd van: Mijn collega's

De grootste les van 2020 was voor mij:

Dat ik sociale contacten nodig heb om lekker in mijn vel te zitten.

Welk cijfer geef je 2020: 7-

Sportieve hoogtepunt: Volgend jaar weer! Dat wordt de Tour du ALS en/of de Maratona dles Dolomites

Corona effect positief: Ik heb mijn dochter veel meer gezien

Corona effect negatief: Ik heb mijn nieuwe collega's te weinig gezien

Genieten: Prachtige weer in het voorjaar en de zomer

Indrukwekkend: Het applaus voor de zorg

Boek: De meeste mensen deugen

Vakantie: Wintersport

Bioscoopfilm

Everest: De jonge yeti. 2 x gezien in de bioscoop met mijn dochter en 2 x samen in tranen

Diner: In een authentieke Franse bistro op mijn verjaardag

Goede traditie: Het regelmatige familiediner met mijn ouders en broer

Leukste stedentrip: Dit jaar in eigen land: Zwolle

Leukste festival: Parade (hoop in 2021 weer!)

Guilty pleasure: Drop Theater: Lazarus, prachtig!

Beste artiest: Pearl Jam, al 30 jaar fan

Afscheid: Van AM. Lastig een bedrijf te verlaten na een hele mooie tijd

Dankbaar: mijn ouders

Meest gehecht: Aan mijn dochter Chris

Welke eigenschap waardeert u in uw partner: Zijn geduld met mij

Grootste irritatie: Corona complotten

Wanneer het meest gelukkig: Op mijn fiets

‘Gebiedsontwikkeling moet maatschappelijk relevant zijn’