

MET ONZE PROJECTEN WILLEN WE EEN BETERE WERELD ACHTERLATEN

ma di wo do vr 1 MAART 2021 **vgvisie** PRESENTEERT **de Eindhovense VASTGOEDWEEK**

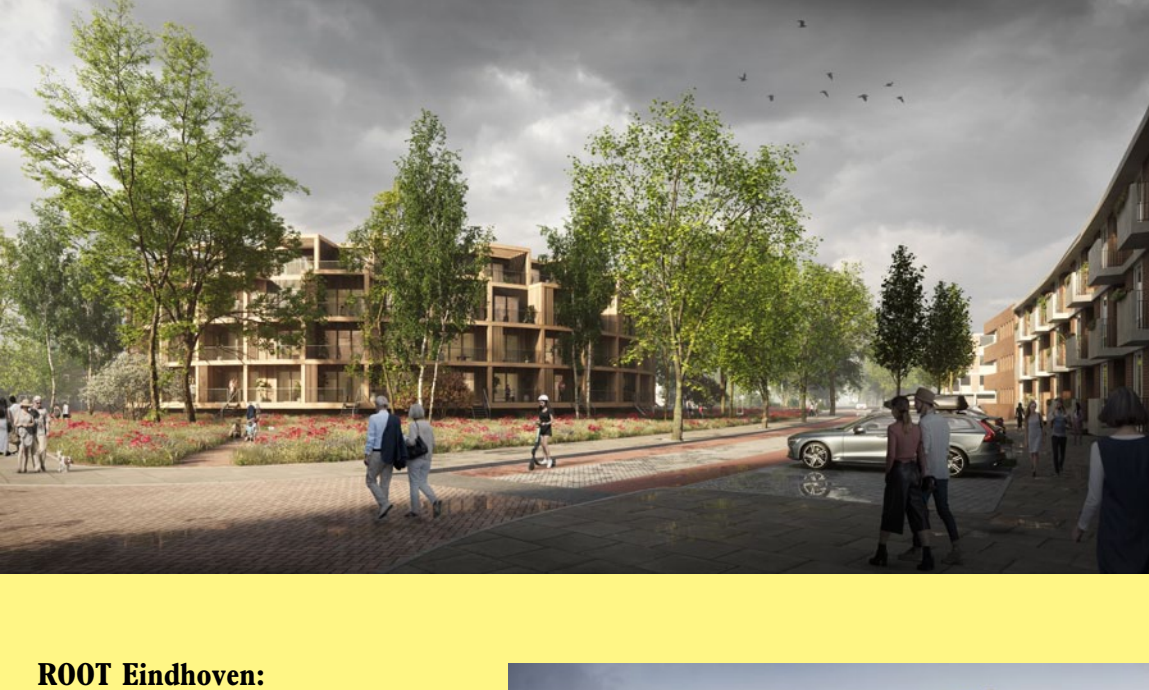


MENSENMAKEN de STAD

Met woningproject ROOT in Eindhoven geeft VORM een kijkje in de nabije toekomst. Hierin staan houtbouw, duurzaamheid en circulariteit centraal. ‘We hebben nog meer ambities in Eindhoven.’

VORM is een bouwende woningontwikkelaar met een grote projectenportefeuille in Midden- en Zuid-Nederland en een focus op de Randstad. Het familiebedrijf dat in 2019 zijn 100-jarige bestaan vierde, slaat nog altijd zijn vleugels uit. Vorig jaar keerde VORM met een nieuw hoofdkantoor in Rotterdam terug naar zijn roots. Dit jaar maakt VORM de sprong over de grote rivieren naar Eindhoven met ROOT. Dit woningproject in de wijk Woensel Mensfort bestaat uit 56 duurzame koopappartementen in een hoefijzervormig houten gebouw, omringd door een parktuin. In het eerste kwartaal van 2022 is de bouwstart gepland. Met dit gezichtsbepalende woningproject slaat VORM definitief een duurzame en circulaire weg in, stelt Harold Clabbers, Senior Ontwikkelingsmanager. Conceptontwikkelaar Britt van der Zandt roemt het integrale ontwerp van ROOT, waarin woongenot, natuurbeleving en sociale interactie naadloos in elkaar over gaan.

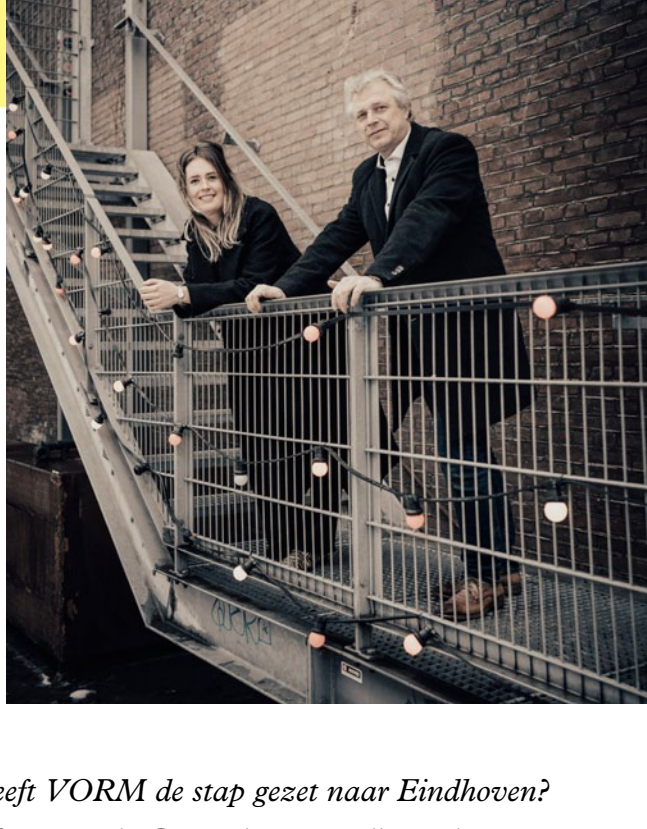
In ROOT staat de relatie met het omliggende groen centraal. De houten gevel sluit aan bij de boomrijke locatie en de balkons aan de buitenzijde zorgen voor sociale veiligheid en levendigheid. Het park wordt verlengd en geactiveerd langs het gebouw, waardoor mensen icht aan het groen wonen. Het groen wordt daardoor gebruiksgroen in plaats van kijkgroen.



ROOT ligt centraal in Mensfort, op het punt waar drie routes elkaar kruisen. Passend bij deze centrale positie, heeft ROOT een opvallende ronde verschijningsvorm. Het wordt een herkenningspunt in de wijk, die het omliggende groen activeert.

ROOT Eindhoven: groen, duurzaam, betaalbaar en centraal wonen

Nieuwbouwproject ROOT wordt een hoogkwalitatief, duurzaam woongebouw met 56 koopappartementen rond een collectieve binnentuin. Het programma is opgedeeld in 47 middeldure koopappartementen en 9 vrijesectorkoopappartementen in maisonnette-uitvoering. De middeldure koopwoning beschikt over ongeveer 80 m2 bruto woonoppervlak, met drie kamers en een eigen buitenruimte. In een deel van de plint komt een zogeheten Bloeiplaats waar VORM gemeenschapszin wil creëren tussen de bewoners en de buurt. Hier is ruimte om workshops te organiseren en heeft de VvE van ROOT de gelegenheid om tuingereedschap, BBQ en dergelijke op te slaan. ROOT is bovendien natuurinclusief, klimaatadaptief en waar mogelijk circulair. Zo herbergen de gevels vogelnestkastjes. Water wordt op het dak en in een waterbuffer opgevangen. Onder de woningen is de mobiliteitsterminal gestitueerd, bestemd voor een deel van de bezoekers en bewoners van ROOT. In deze mobiliteitsterminal zijn tevens e-bikes en e-bakfietsen voorzien. Dankzij de scherpe BENG-eis (voormalig EPC) hebben kopers recht op een duurzaamheidshypotheek met hoge rentekortingen. ROOT is centraal gelegen; het centrum van Eindhoven is op een kwartier fietsafstand. De prognose is om in de eerste maanden van 2022 te starten met de bouw. De oplevering volgt dan ruim één tot 1,5 jaar later. De verkoop staat eind 2021 gepland.



Britt van der Zandt en Harold Clabbers

Britt, waarom heeft VORM de stap gezet naar Eindhoven?

‘We hebben een focus op de G4-steden en omliggende gemeenten. Maar we zijn natuurlijk niet blind voor de situatie daarbuiten. Eindhoven is een stad in opkomst die de laatste jaren een enorme groei doormaakt en terecht tot de G5 wordt gerekend. Bovendien heeft het stadsbestuur een indrukwekkende vastgoedagenda met hele gave plannen. VORM wil daar graag deel van uitmaken. Met ROOT hebben we nu voet aan de grond in Eindhoven gekregen en kunnen we ons laten zien.’

Hoe heeft VORM met ROOT de tender gewonnen?

‘Het woningprogramma moest 80 procent middeldure koop zijn. Die eis sloot perfect aan op onze focus op doelgroepen die dringend een betaalbare woning zoeken. ROOT is vooral bedoeld voor tweeverdieners, starters en empty nesters. Ook wilde Eindhoven een bijzonder gebouw op de locatie. Het komt namelijk op een centrale plek in de wijk naast een park en op een kruispunt van drie routes. Met ons ronde, ontwerp wordt ROOT een markant herkenningspunt. Ook ons integrale concept sprak de selectiecommissie aan. Bij ROOT hangt alles met elkaar samen; landschap, woningtypen, duurzaamheid, sociale interactie. Los daarvan denk ik dat Eindhoven een nieuwe frisse blik waardeert.’

Hoe bevalt Eindhoven tot nu, Harold?

‘De samenwerking met Eindhoven is zeer prettig. De sfeer is open en oprecht, met echte erkenning van elkaars belangen. Ook fijn is dat we op dit project met een vaste contactpersoon werken. Zij borgt het project in alle gedeelten van de gemeente, zodat we niet genoodzaakt zijn zelf alle afdelingen af te gaan. De eerste keer in een nieuwe stad is best spannend. In de Randstad weten we hoe de hazen lopen. Hier dienen we elkaar nog wat meer te leren kennen. Gelukkig hebben onze architecten en adviseurs tevens ervaring in Eindhoven.’

Wat spreekt je het meeste aan in dit project, Britt?

‘Afgezien van het bijzondere houten ontwerp ben ik erg enthousiast over het groene en sociale aspect van ROOT. De groenbeleving komt overal terug. In de intieme binnenwereld staan de bewoners met hun voeten in het groen. De buitenwereld wordt een natuurlijke verlenging van het centrale park. Hier kunnen bewoners én omwonenden een rondje hardlopen, gebruikmaken van de picknickbanken en kunnen kinderen spelen op de speelplek. De Bloeiplaats versterkt die sociale samenhang. Niet alleen de groene buitenwereld heeft een wijkfunctie. Ook het mobiliteitsplan willen we openstellen voor de buurt. Zo kunnen de bewoners en omwonenden gebruikmaken van de deelauto’s.’

‘WE WILLEN TOE NAAR VASTGOED DAT BIOBASED EN CIRCULAIR IS’

Markeert ROOT een koerswijziging van VORM richting houtbouw en circulariteit, Harold?

‘Dit is niet ons eerste houtbouwproject met focus op circulariteit. Met De Puls op de Zuidas creëren we nu een energieopwekkend mixed-use project met stadsbos. Op de Binckhorst in Den Haag ontwikkelen we

twee houtbouwprojecten en in Utrecht gaan we grondgebonden houten woningen realiseren. Ook herontwikkelen we ons voormalige hoofdkantoor in Papendrecht naar een houten appartementencomplex door gebruik van CLT. Bij VORM beseffen we dat het noodzaak is dat we onze werkwijze veranderen en biobased bouwmaterialen gaan toepassen, willen we überhaupt in de buurt komen van de klimaatdoelstellingen uit Parijs. Houtbouw is daar een mooi voorbeeld van, wat dankzij slim ontwerpen meerdere keren te gebruiken is en bovendien CO₂ opslaat. De gevels, balkons en leefgalerij zijn daarom in hout ontworpen om de duurzaamheidsambitie waar mogelijk te borgen.



De binnenwereld van ROOT is een collectieve binnentuin. Aan de tuin grenst de leefgalerij en de gemeenschappelijke Bloeiplaats, waardoor het een gezellige levendige plek wordt.

De plotse overgang naar houtbouw zal vast niet zonder slag of stoot gaan?

‘De eerste projecten leveren inderdaad de nodige hoofdbreken op. Zo scoren betonen hoger dan de traditionele bouwprestatienorm dan hout. Dat is natuurlijk krom, want de productie van beton en staal levert veel CO₂-uitstoot op. VORM heeft hiervoor een manifest opgesteld dat door zo’n 240 marktpartijen is ondertekend en pleit voor een eerlijk speelveld voor biobased bouwmaterialen, waarbij CO₂-opslag eerlijk wordt gewaardeerd in de rekenmethodiek. Bij houtbouw neemt de detaillering nauwer dan bij betonbouw. Ook heeft hout andere geluid- en brandtechnische eigenschappen, al is hout volledig brandveilig door slim te dimensioneren, een sprinklerinstallatie of ‘inpakken’ met gipsplaten. De kennis en ervaring die we opdoen bundelen we op een slimme manier, zodat we appartementenhoutbouw binnenkort kunnen standaardiseren.’

Houtbouw is naar schatting 10 tot 20 procent duurder dan traditionele bouw.

Gaat houtbouw niet ten koste van de winstmarge?

‘Dat is tijdelijk. Er zijn meerdere *incentives* waardoor op langere termijn biobased bouwen goedkoper zal worden. Opschalen, CO₂-beprijzing en nieuwe verdienmodellen zijn daar voorbeelden van. Uiteraard hebben we verdund nodig om de toekomst van het bedrijf te borgen. Echter niet de hoogste winst, maar de mate van duurzaamheid geeft de doorslag voor VORM. We hebben een koers uitgezet naar betaalbaar en duurzaam wonen en vastgoed. VORM is toekomstgericht en wil een betere wereld achterlaten voor de nieuwe generatie.’

‘BIJ ONZE PROJECTEN STAAN DE KWALITEIT EN DE IMPACT OP DE STAD VOOROP’

Gaat VORM ook meedingen naar de hoogbouwprojecten in de stationsgebieden van Eindhoven, Britt?

‘ROOT is een geschikte opgave om Eindhoven binnen te komen. Het heeft niet gelijk groots en meeslepends. Bij VORM staan de kwaliteit en de impact

op de stad voorop, niet de hoogte of grootte van een project. In stadswijken kan je ook het verschil maken. Door hier kwaliteit toe te voegen zoals met ROOT of vastgoed te herontwikkelen, kunnen we de leefomgeving beter maken.’

Heeft VORM in de lichtstad nog meer ieters in het vuur, Harold?

‘We hebben zeker nog meer ambities in Eindhoven, hoewel nu nog niet concreet. Natuurlijk maakt VORM ook graag grootse gebaren, zoals we met iconische projecten als De Puls en Sluishuis in Amsterdam aantonen. In Eindhoven zijn de meeste grondposities rond CS al vergeven. Maar we houden onze ogen open.’



Britt van der Zandt
Conceptontwikkelaar
VORM

**EXTRA
VRAGEN**

Beste restaurant: De Kazerne
De lekkerste koffie: Cofeeleab
Favo public space: Het Ketelhuisplein op Strijp-S
Favoriete winkel: Blijft toch de Bijenkorf
Mooiste gebouw: Anton & Gerard op Strijp-S. Prachtige oude gebouwen die heel succesvol nieuw leven zijn ingeblazen
Mooiste straat: De Parklaan
Persoonlijke City secret: Stadsosase de Zomertuin op het Campinaterrein
Eerste herinnering aan Eindhoven: Ik ben er geboren en getogen. Een van de eerste is met mijn moeder en oma koffie drinken bij Kluijtmans
Passie voor: Plekken transformeren van niets naar iets. Het vertellen en mensen enthousiasmeren

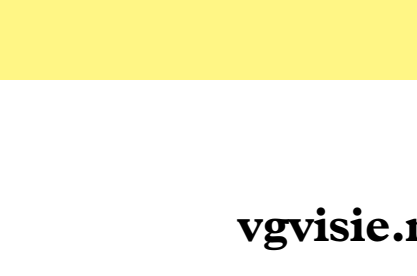
Grootste inspiratie: Een nieuwe stad ontdekken tijdens een city trip
Dit raakt mij persoonlijk: Ik vond de NPO-documentaire Klassen erg indrukwekkend
Topserie Netflix: The Queens Gambit
Favoriet vervoersmiddel: Fiets
Ultieme ontspanning: Een rondje hardlopen, uit ontbijten en soms uitgebreid borrelen
Beste sportprestatie: De halve marathon van Eindhoven rennen, 100 km roeien tijdens de Ringvaart
Guilty pleasure: Married at First Sight
Post Covid 19, waar kijk je het meest naar uit: Feestjes, volle terrassen, dampende kroegjes, festivals, zonvakanties, wintersport, hockeyen...

Beste restaurant: Mood op Strijp-S
Favo public space: Wilhelmijnplein met al zijn terrasjes en cafés, vooral in de zomer
Favoriete winkel: Een goede keurslager met heerlijke salades en borrelhapjes
Mooiste gebouw: VB-gebouw door zijn uniek constructief

Eerste herinnering aan Eindhoven: Stapten in Cafe Wilhelmina aan het Wilhelmijnplein
Passie voor: Het transformeren van monumentale gebouwen naar appartementen en dan de zoektocht naar het optimale ontwerp met behoud van bestaande waarden

hardlopen
Beste sportprestatie: 15 km hardlopen in 75 minuten
Guilty pleasure: Muziek draaien in The Mancave met een bierje
Post Covid 19, waar kijk je het meest naar uit: Het elkaar kunnen begroeten zoals we altijd gewend waren - voelt nu afstandelijk

Grootste inspiratie: Personen die ergens voor durven te gaan en staan en met positiviteit en drive in het leven staan
Dit raakt mij persoonlijk: Als iemand niet oprecht is of zijn verantwoordelijkheid niet neemt
Topserie Netflix: La Casa de Papel
Favoriet vervoersmiddel: Porsche 911 targa blijft altijd een favoriet - dromen mag toch
Ultieme ontspanning: Klussen in huis en



Harold Clabbers
Senior
Ontwikkelingsmanager
VORM

vgvisie.nl