

CONCEPT APPARTEMENTEN: SNEL, GOED EN BETAALBAAR

OKTOBER 2021  VISIE PRESENTEERT *dag van de* **WONINGBOUW CORPORATIES**



MENSENMAKEN deSTAD

Betaalbare woningen die snel gerealiseerd kunnen worden. Dat is waar de markt om vraagt. Daarom komt VORM met een nieuw initiatief: conceptappartementen. Een uitbreiding van de reeds bekende grondgebonden conceptwoningen. Zelfde techniek, zelfde mensen. ‘Hiermee voorzien we in een grote behoefte’, zegt Gerrit Jan Otterman.

Betaalbare woningen die snel gerealiseerd kunnen worden. Dat is waar de markt om vraagt. Daarom komt VORM met een nieuw concept: standaard appartementen. Een win-win-situatie voor woningzoekenden, gemeenten en corporaties, stelt Gerrit Jan Otterman.

Tekst: *Petra Pronk*
Beeld: *Marcel Krijger*
(portret)

VORM is een kei in het realiseren van woningen waar mensen graag wonen. Dat is het resultaat van liefde voor het vak, oog voor mensen en een nauwe samenwerking tussen de verschillende bedrijfsdelen. Zowel het bouwbedrijf als het ontwikkelbedrijf zijn hard gegroeid. Dat is mede te danken aan het succes van de conceptwoningen. De afgelopen jaren is een grote bibliotheek opgebouwd met standaard grondgebonden woningen. Rijwoningen, 2-onder-1-kappers of vrijstaand, met verschillende gevelstijlen en bouwtypen. Alle woningen bestaan uit standaard bouwstenen die uitgebreid getest en doorontwikkeld zijn. Daardoor weten ze bij VORM nu precies wat er nodig is om een bepaald woningtype te realiseren, wat de kosten zijn en hoe lang het duurt. Het resultaat: een perfect gestroomlijnd proces, wat zich vertaalt in een snelle doorlooptijd en betaalbare woningen. De conceptwoningen zijn dan ook populair.



Conceptappartementen galerij

‘ER IS EEN GROEIENDE BEHOEFTE AAN GOEDE, BETAALBARE APPARTEMENTEN’

Betaalbaar bouwen

Maar de markt vraagt om meer dan alleen grondgebonden woningen. Er is een groeiende behoefte aan goede, betaalbare appartementen voor een uiteenlopend publiek, van starters tot senioren. Daarom heeft VORM haar bibliotheek met conceptwoningen uitgebreid met concept appartementen. Het aanbod is gevarieerd en loopt van 40 m² tot 120 m² en alles wat daartussen zit. Er zijn verschillende gevelstijlen en types mogelijk, van galerijwoningen tot portiekappartementen. Voor de appartementen maakt VORM gebruik van dezelfde, bewezen technieken als bij de grondgebonden woningen en het werk wordt uitgevoerd met dezelfde mensen: de professionals van VORM 6D Wonen, de vaste bouwpartner binnen de VORM-organisatie. Die aanpak staat garant voor hoogwaardige realisatie en goede resultaten.

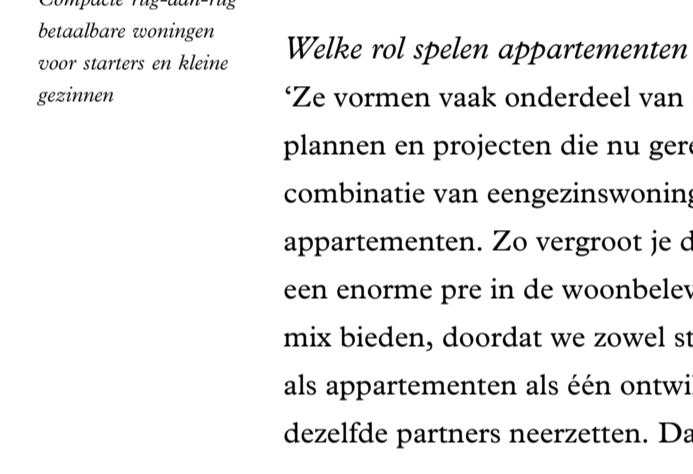
Wat is de drijfveer achter dit nieuwe initiatief?

‘Het tekort aan betaalbare woningen in Nederland. We willen een betaalbare woning voor iedereen! We zien dat het bij grondgebonden woningen vaak niet lukt om ze betaalbaar aan te bieden door de dure grond en de hogere bouwkosten. Gestapelde bouw biedt wat dat betreft meer mogelijkheden.’

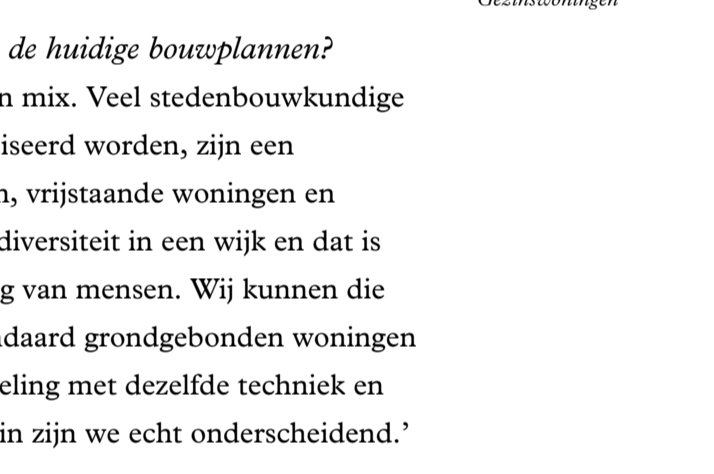


Combinatieproject appartementen en grondgebonden woningen

‘WE ZIEN BINNENSTEDELIJK VEEL MOGELIJKHEDEN OM WONINGBOUW TE PLEGEN, BIJVOORBEELD OP BEDRIJVENTERREINEN OF OP OUDE SCHOOLLOCATIES.’



Compacte rij-aan-rij betaalbare woningen voor starters en kleine gezinnen



Gezinswoningen

Welke rol spelen appartementen in de huidige bouwplannen?

‘Ze vormen vaak onderdeel van een mix. Veel stedenbouwkundige plannen en projecten die nu gerealiseerd worden, zijn een combinatie van eengezinswoningen, vrijstaande woningen en appartementen. Zo vergroot je de diversiteit in een wijk en dat is een enorme pre in de woonbeleving van mensen. Wij kunnen die mix bieden, doordat we zowel standaard grondgebonden woningen als appartementen als één standaard met dezelfde techniek en dezelfde partners neerzetten. Daarin zijn we echt onderscheidend.’

Waar zien jullie kansen?

‘We sorteren continu voor op marktverwachtingen. In de huidige markt is de concurrentie voor praktijken in uitlegebieden enorm en bovendien zijn de weilanden brachtisch veel. Maar er liggen kansen op andere terreinen. Wij zien binnenstedelijk veel mogelijkheden om woningbouw te plegen, bijvoorbeeld op bedrijventerreinen of op oude schoollocaties. Daar kunnen we vanuit onze bibliotheek mooie, gevarieerde plannen voor bedenken die snel uitgevoerd kunnen worden.’



‘WE ZIEN BINNENSTEDELIJK VEEL MOGELIJKHEDEN OM WONINGBOUW TE PLEGEN’

Wat zijn de voordelen van conceptbouw en werken met vaste partners?

‘Onze conceptwoningen en -appartementen bestaan uit afzonderlijke bouwstenen, een soort LEGO-blokken die makkelijk samen te voegen zijn. De afzonderlijke onderdelen zijn zo vaak toegepast dat de processen geperfectioneerd zijn en geen fouten meer bevatten. Doordat we met vaste partners werken, weet iedereen precies wat hij moet doen. Dat zorgt voor laagere ontwikkel- en bouwkosten en een snelle doorlooptijd. Onze bouwduur is op zich niet sneller dan andere bedrijven in de sector, maar in het totaalproces zijn we absoluut slagvaardiger en effectiever. Doordat we als ontwikkelaars en bouwers bij elkaar zitten, zijn de lijntjes kort en weten we snel op zaken inspannen, of het nu gaat om het uitwerken van tekeningen, het aanvragen van de omgevingsvergunning of de verkoop. Bij de meeste bedrijven start de bouwvoorbereiding pas als 70 procent van de woningen verkocht is. Maar bij ons beginnen de aannemers vaak al met de bouwvoorbereiding, terwijl de verkoop nog maar net gestart is. Dat scheelt veel tijd.’

Biedt standaard conceptbouw wel ruimte voor individuele wensen van klanten?

‘Standaardisatie wordt vaak gezien als inflexibel, maar is dat beslist niet. Het is een vertrekpunt van waaruit je snel en efficiënt kunt ontwerpen. Doordat het proces is gestandaardiseerd kun je snel alle benodigde stappen doorlopen en kunnen partijen specifieke aanpassingen heel efficiënt worden doorgevoerd. Standaardisatie gaat dan ook prima samen met flinke flexibiliteit in het ontwerp.’

In hoeverre passen de conceptappartementen bij de trend van smart wonen?

‘Wij kunnen woningen voorbereiden als smart home, met allerlei intelligente systemen die op afstand bestuurbaar zijn met smartphone, tablet of stem. Zo kun je op afstand je verwarming aanzetten, de lampen uitschakelen of de gordijnen dichtdoen. Ook is het mogelijk om de prestaties van de woning te monitoren. Dat betekent niet alleen gemak voor de bewoners, maar ook een besparing op energieverbruik en veiligheid. Dergelijke opties zijn vaak nog gadgets, maar die luxe zal steeds meer standaard worden.’

Wat betekent conceptbouw voor de prijs?

‘Grondgebonden woningen waar we er al een paar duizend van gebouwd hebben, kunnen we heel efficiënt en betaalbaar bouwen doordat we een vaste bouwsystematiek hanteren en werken met vaste partners. Dat proces is helemaal uitgekristalliseerd. Nu zetten we vanuit diezelfde bouwsystematiek met dezelfde partners appartementen op. Dat vertraakt zich dus ook in appartementen tegen lagere prijzen.’

Waar ben je trots op?

‘Bij ons geldt: een plan halen en man een woord een woord. We spreken met één mond richting kopers, beleggers en corporaties. Als wij als ontwikkelaar iets beloven aan de klant, dan maakt de aannemer dat ook waar. We hebben pas een project opgeleverd aan een corporatie die zo enthousiast is over het proces en het eindresultaat dat die eigenlijk alleen nog maar met ons wil werken. Dat is echt gaaf! Zo'n tevreden opdrachtgever, daar kick ik op.’

Hoe zie jij de toekomst?

‘Ik denk dat deze vorm van bouwen een stevige vlucht gaat nemen en dat we moeten voorsorteren op een rooskleurige toekomst. Daarom zijn we nu druk bezig met een plan voor de bezetting van ons team. We moeten nu mensen aannemen voor het succes van de komende jaren.’



Gerrit Jan Otterman
ontwikkelmanager
VORM

4 zakelijke vragen

1. **Waar kom je vandaan?**
Opgegroeid in Papendrecht en vanwege jong gezin en korte reistijd daarom in 2001 bij Van der Vorm Bouw gaan werken. De afdeling Ontwikkeling van HBG citeer ik nog regelmatig en dat leek me een mooie uitbreiding van mijn blikveld over brede de bouwkolom. Basisopleiding Civiele Techniek + kopklas bouwkunde, waarna werkzaam bij een (toen nog) kleine weg- & waterbouwkundige aannemer Gebr. De Koning (calculatie, inkoop) en grote utiliteitsbouwer HBG (later BAM, werkvoorbereiding, uitvoering) waarna dus naar VORM

2. **Wat houd je bezig?**
Ik geniet er enorm van om mensen te helpen zich te ontwikkelen en hun doelen te halen c.q. boven zichzelf te laten uitstijgen. Buiten VORM ben ik actief in een aantal stichtingen en besturen, waarbij met name ontwikkelingswerk in Liberia mijn hart heeft gestolen. Geweldig om te zien hoe je met relatief weinig

middelen echt verschil in de levens van mensen kunt maken. Mijn quote daarin: “ontwikkelingswerk lijkt een druppel op een gloeiende plaat, maar je zult maar net die druppel ontvangen”

3. **Aan welk project werk je?**
Sinds de oprichting van de diverse specifieke BV's binnen VORM vanaf 2018 geef ik als Ontwikkelmanager

leiding aan VORM Conceptwoningen BV. In verschillende stadia hebben we ongeveer 40 (deel-)projecten onder onze hoede. Vanuit die bibliotheek aan woningtypen ontwikkelen we samen met de plaatselijke overheden mooie projecten die we in verkoop brengen, waarna VORM 6D Wonen het stokje overneemt qua realisatie

4. **Wat wil je bereiken?**
Stabiele doorgroei van VORM Conceptwoningen qua omzetvolume en een uitbreiding van de bibliotheek van ontwerpmoedellen, waarbij een mix van ervaren en jonge medewerkers zich thuis voelt zodat zij hun grenzen durven op te zoeken zodat zij en VORM Conceptwoningen succesvol zijn

24 persoonlijke vragen

1. **Wat wilde je vroeger graag worden?**
Boer; lekker met dieren en in de natuur

2. **Welke wijze les neem jij ter harte?**
Het kan altijd anders. Bezie een onderwerp vanuit iemand anders' standpunt en kijk in hoeverre dat jouw standpunt beïnvloedt. Haal daar de verbeterpunten uit. Loopt er iets fout, dan ligt het altijd ergens aan jezelf

3. **Van wie heb je het meeste geleerd?**
Privé van mijn vader. Ongeloflijk hoe hij zijn leven en gezin heeft ingericht zonder daar zelf een voorbeeld in gehad te hebben. Professioneel bij VORM toch wel Hans Meurs en Peter Klink, maar ook Ton Bouwman van HBG citeer ik nog regelmatig

4. **Ben jij altijd zeker van je zaak?**
Nee, zeker niet; ik heb wel overal een mening over, maar zie en weet dat er altijd alternatieven zijn

5. **Waar kunnen ze jou voor wakker maken?**
Pfe, zoveel dingen. Als vastzittende processen uiteindelijk toch succesvol worden. Als tegenpolen elkaar weten te vinden door mijn bemiddeling, invloed

7. **Waar moet je heel erg om lachen?**
Van die stappe filmpjes waar herkenbare, dagelijkse dingen stompzinmig mislopen

8. **Waar kun je wakker van liggen?**
Spanningen tussen mensen waar ik persoonlijk bij betrokken ben of persoonlijk onderdeel van ben

9. **Waar ben je trots op?**
Team Conceptwoningen scoort bijzonder goed in het medewerkerstevredenheidsonderzoek. Dat betekent dat de mensen goed in hun vel zitten en goed kunnen presteren. En dat zien we ook terug in het behalen van doelen

10. **Wie is jouw held?**
Ik heb niet echt een held. Ben niet zo van het ophemen van mensen. Ik hoop dat naar mijn kinderen naar mij (gaan) kijken zoals ik naar mijn vader

11. **Wat is je favoriete muziek?**
Ik heb nooit muziek opstaan. Afhankelijk van de gelegenheid, situatie kan ik diverse stijlen waarderen

12. **Wat is je favoriete sport?**
In Papendrecht is iedereen korfballer. Daarnaast kan ik genieten van fietstochten op de racefiets of uitdagingen op de mountainbike

13. **Ben je een eenzelganger of een groepsdier?**
Ik kan heel goed alleen zijn en me in stilte terugtrekken, maar uiteindelijk haal je je menselijke waarde en voldoening uit contacten met anderen

14. **Introvert of extravert?**
Introvert

15. **Optimist of pessimist?**
Optimist; ik zie het positieve in mensen en situaties en weet die ook te vinden en te versterken

16. **Welk jaargetijde is het fijnst?**
Zomer; lekker zonnetje en lang licht

17. **Welk vakantieland?**
Met de caravan het mooie weer opzoeken in Duitsland of Frankrijk. Wintersport heeft ook mijn hart gestolen

18. **Wat zou je graag nog eens willen bezitten?**
Een paar echte oude landkaarten. Lijkt me wel leuk aan de hand

20. **Wat heb je het meest gemist gedurende de coronatijd?**
Groepsgewijze activiteiten als kerkiendoen, korfbalwedstrijden, familiebijeenkomsten en het VORM Conceptwoningen team

21. **Wat heb je juist leren waarden in coronatijd?**
De tijd samen met mijn vrouw. Vaak samen lunchen en 's avonds op tijd samen eten

22. **Wat is je zeker nog een keer doen?**
Ik zou nog wel weer eens met de racefiets de bergen in willen. Hoop ooit nog de Mont Ventoux en Stelvio aan palmares te kunnen toevoegen

23. **Mijn verborgen talent?**
Samenbinden is wel mijn sterkste vlak denk ik; persoonlijke problemen aanhoren, bespreken en samen beleven; tegenstanders / tegenpolen samenbrengen en laten samenwerken

24. **Wat ik nog wil bijleren?**
Het introverte verminderen en extravertier zijn zonder mezelf te verliezen