SNEL EN KWALITATIEF HOOGWAARDIG

OM DAT TE REALISEREN WERKEN ONTWIKKELAARS EN ONDERHOUDSPROFESSIONALS NAUW SAMEN, VERTELLEN AMELIE JAGENEAU, ROBIN DE RIDDER EN SANDER VAN DER WOLF (VORM ONTWIKKELING) EN JAAP WESSELS EN JOOST VERSTEEG (VORM VASTGOEDONDERHOUD). 'WIJ KUNNEN EEN TOTAALPAKKET BIEDEN AAN GEMEENTEN, WONINGCORPORATIES EN INSTITUTIONEEL BELEGGERS.'

VORM is verantwoordelijk voor gebiedsontwikkeling Oostenburg. Een uniek stukje Amsterdam met een roerige geschiedenis die teruggaat tot de tijd van de VOC die hier zijn schepen bouwde. Anno 2021 verrijst hier een nieuwe stadswijk met zo'n 1800 woningen, een van de laatste binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen in Amsterdam. VORM ontwikkelt hier 1.140 woningen, verdeeld over 49 gebouwen. Dankzij een goede mix tussen koop, sociale huur en vrije sector huur, een grote variatie in soorten woningen en een rijk commercieel programma wordt de wijk aantrekkelijk voor mensen in alle levensfasen en met verschillende portemonnees. Inmiddels is goed zichtbaar dat hier in alle opzichten een gaaf stuk stad verrijst.

DUURZAAMHEID Er is sprake van stevige ambities. Oostenburg blinkt uit in duurzaamheid in de volle breedte. Gasloze woningen en warmtepompen zijn een vanzelfsprekendheid. Op energiegebied gaat VORM voor energieneutraal of bijna energieneutraal. De daken liggen vol met zonnepanelen en waar dat niet nodig is, wordt gekozen voor groendaken - al dan niet met kassen erop. De vele gemeenschappelijke binnentuinen en een goed mobiliteitsplan maken de wijk een oase van rust voor fietsers en voetgangers. Daarnaast loopt VORM voorop in het toepassen van duurzame materialen zoals de toepassing van hergebruikte bakstenen en duurzaam geproduceerd hout. In 75 procent van de 49 gebouwen wordt gewerkt met hergebruikt/gerecycled beton. Oostenburg sluit naadloos aan bij de duurzaamheidsdoelstellingen die VORM stelt, om uiterlijk in 2025 50% van het toegepaste beton hergebruikt te laten zijn, vol in te zetten op houtbouw en uiterlijk in 2023 in alle projecten in ontwikkeling klimaatadaptieve toepassingen voor wateroverlast, hittestress en droogte toe te passen. Doelstellingen die voortvloeien uit de Sustainable Development Goals van de VN.'

SOCIALE DUURZAAMHEID Ook sociale duurzaamheid is onderdeel van het fundament van Oostenburg. Het moet een gezellige, bruisende plek worden waar mensen elkaar kennen. Om ontmoeting te faciliteren is gekozen voor compacte gebouwen met eigen trappenhuizen en gemeenschappelijke binnentuinen waar je makkelijk mensen ontmoet. Naast woningen komen er ook veel commerciële units voor horeca, winkels en voorzieningen. Er is bewust gekozen voor kleine eenheden (150 m²) die lokale ondernemers aantrekken. Dat brengt een 'ziel' in het gebied.'

GEZAMENLIJK SUCCES 'Oostenburg is een project waar we als VORM apetrots op zijn', stelt Sander van der Wolf. 'We zijn heel wat gewend qua grote, uitdagende projecten, maar dit is ook voor ons uniek. Alles is hier de overtreffende trap. We hebben 49 unieke gebouwen en werken met 4 externe aannemers en 8 beleggers. Dat maakt het extra bijzonder dat het proces zo voorspoedig is verlopen. Veel grote projecten die tegelijk met Oostenburg zijn opgestart hebben vertraging opgelopen, maar wij realiseren precies waar we in 2017 voor getekend hebben. Dat komt onder andere door de goede samenwerking tussen de

'DE BLIJVENDE BETROKKENHEID BIJ ONS EIGEN VASTGOED LAAT ZIEN DAT WE GELOVEN IN ONS PRODUCT'

gemeente en corporaties en ons eigen compacte team. We hebben heel Oostenburg ontwikkeld met vier man. Het is echt een gezamenlijk succes.'

WAT KAN VORM PRECIES VOOR BELEGGERS BETEKENEN BIJ GEBIEDSONTWIKKELING? Jaap: 'Wij kunnen een totaalpakket bieden, van de allereerste schets bij conceptontwikkeling tot meerjarig onderhoud na oplevering. Het mooiste is als we het allemaal in één hand kunnen houden, zoals hier op Oostenburg gebeurt. Wij zijn na de oplevering niet weg, maar nemen onze verantwoordelijkheid voor onderhoud en beheer. Die blijvende betrokkenheid bij ons eigen vastgoed laat zien dat we geloven in ons eigen product.'

HOE KRIJGT DE SAMENWERKING TUSSEN ONTWIKKELING EN ONDERHOUD VORM? Robin: Wij zijn niet van de '*hit and run*'. Wij ontwikkelen plannen met het oog op de toekomst. Dus vragen we ons af hoe we het beleggers in de exploitatiefase zo makkelijk mogelijk kunnen maken en kunnen zorgen dat ze zo min mogelijk storingsmeldingen hebben. Daarbij laten ons daarbij graag adviseren door de collega's van VORM Vastgoedonderhoud.'
Joost: 'Wij komen in beeld na de oplevering, bij de exploitatie van gebouwen. Maar ook voor die tijd werken we nauw samen. De lijnen zijn kort en we weten elkaar goed te vinden. Oog voor de onderhoudsfase is een wezenlijk onderdeel van duurzaam ontwikkelen. Dus denken wij mee over materiaalgebruik, de inrichting van de buitenruimte e.d. Die vroege betrokkenheid bij het ontwikkelproces betaalt zich in de onderhoudsfase dubbel en dwars terug. Dat is ook interessant voor beleggers. Inmiddels hebben we voor een groot deel van de gebouwen onderhoudscontracten afgesloten. Daarnaast brengen wij alle kennis die we bij de exploitatie opdoen, ook weer in bij de collega's van ontwikkeling, zodat zij daar hun voordeel mee kunnen doen.'
Amélie: 'Wij krijgen als ontwikkelaars lessen van onze onderhoudscollega's mee. Dat is bijzonder waardevol.

'ALS ONTWIKKELAARS KRIJGEN WE LESSEN MEE VAN ONZE ONDERHOUDSCOLLEGA'S'

'WIJ KENNEN DE GEBOUWEN DIE WE ZELF ONTWIKKELD HEBBEN HET BESTE'

Door hun ervaring uit de exploitatiefase mee te nemen bij het ontwikkelen, werken we aan verdere verbetering van onze producten. Hun input is ook waardevol als we keuzes moeten maken op details. Zo heeft VORM Vastgoedonderhoud bijvoorbeeld meegedacht over de vraag hoe we onderhoudskosten in de exploitatie kunnen beperken. Door aan de voorkant duurdere materialen te gebruiken, hoeven we soms aan de achterkant minder kosten te maken.'

WAAROM IS HET LOGISCH DAT VORM OOK HET ONDERHOUD DOET? Jaap: 'Wij kennen de gebouwen die we zelf ontwikkeld hebben het beste. Wij weten precies welke elementen, materialen en hoeveelheden erin zitten. Op basis van die gegevens kunnen wij voor alle blokken eenvoudig een meerjarenonderhoudsplan maken. Zo kunnen we beleggers een integrale oplossing bieden en snel en efficiënt werk leveren. Op Oostenburg hebben we bovendien schaalvoordeel. Als je deze gebiedsontwikkeling aan de markt laat, gaan alle 49 gebouwen, 8 beleggers en VvE's elk hun eigen beheer doen. Dat kan een stuk efficiënter: via collectief onderhoud. Dan kun je straks in een keer 60 liften onderhouden of 60 portieken schoonmaken. Dat vertaalt zich in tevreden huurders en lagere kosten voor de belegger.'

HOE IS HET ONDERHOUD GEREGELD? Joost: 'Na de oplevering blijven wij verantwoordelijk voor het meerjarig onderhoud. Hiervoor hebben we een vakman op locatie: de handyman. Deze medewerker is het aanspreekpunt voor de huurders. Hij kan snel en efficiënt storingen oplossen, reparaties uitvoeren en vragen beantwoorden. Dat is een stuk gemak, duidelijkheid en zekerheid voor de bewoners. Deze aanpak zorgt niet alleen voor een langere levensduur van gebouwen en materialen, maar bevordert ook de leefbaarheid in de wijk. Doordat de handyman bij alle gebouwen ingezet kan worden, hoeft hij het eiland niet af en hoeven anderen het eiland niet op (met de auto/bus). Hierdoor kunnen we de handyman voorzien van een elektrische bakfiets. Hierdoor leveren wij onze bijdrage aan de SDG's. Duurzaam en efficiënt!

ROBIN DE RIDDER

Waar kom je vandaan?
In ben woonachtig in Rotterdam. In de afrondende fase van mijn studie ben ik bij VORM gaan werken. WO bouwkunde gestudeerd aan de TU Delft met als Mastertrack: Real Estate & Housing
Wat houd je bezig?
Steeds slimmer ontwikkelen. Door bouwkosten te reduceren om meer betaalbare woningen te kunnen maken, bouwtijden te verkorten met slimme bouwsystemen en de belasting op het milieu zo veel mogelijk te reduceren
Aan welk project werk je?
Oostenburg, alles wat te maken heeft met de verkoop van de particuliere koopwoningen
Wat wil je bereiken?
De skyline van de (Nederlandse) steden mooier maken
Wat is je visie voor de toekomst?
Duurzaam ontwikkelen met oog voor de toekomst

JAAP WESSELS

Waar kom je vandaan?
Na mijn studie bouwkunde aan de Hogeschool ben ik sinds 2006 werkzaam bij VORM. Na 8 jaar werkvoorbereiding van diverse nieuwbouwprojecten en bestaande bouw heb ik twee jaar in het Efficiency Team van VORM Holding gewerkt: procesverbeteringen doorvoeren binnen de volle breedte van de Holding onder de Holding directie. Tijdens deze periode heb ik ook mijn LEAN black belt gehaald. Sinds 2016 werk ik bij VORM Vastgoedonderhoud, sinds 2018 ben ik leidinggevende van de afdeling. Begin 2021 heb ik de eerste fase van een MBA afgerond
Wat houd je bezig?
Met mijn collega's het werk zo faciliteren en met elkaar organiseren dat wij veel lol hebben in ons werk en onze klanten en gebruikers goed kunnen helpen vanuit onze expertise
Aan welk project werk je?
Projecten overdragen en leidinggeven aan het team en samen met Joost continu op zoek naar de (steeds veranderende) vragen van onze klanten
Wat wil je bereiken?
Tevreden klanten en opdrachtgevers die graag bij VORM blijven, doordat VORM het gehele proces onder controle heeft (van conceptontwikkeling naar ontwikkeling / realisatie en uiteindelijk de exploitatie). Klanten met een probleem zo helpen dat ze blij worden van de service die we leveren en de kennis en kunde die we inbrengen
Wat is je visie voor de toekomst?
Ogen en oren open en blijven vernieuwen en continu meebewegen met de veranderende markt is belangrijk. Plezier, humor en de juiste focus maken uitdagingen veel luchtiger en bespreekbaarder

AMELIE JAGENEAU

Waar kom je vandaan?
Gestudeerd aan de Katholieke universiteit van Leuven in België, diploma master of science in architectuur en ingenieurswetenschappen behaald. Vervolgens naar Nederland verhuisd waar ik vijf jaar als architect werkte voor architectenbureaus in Amsterdam en Utrecht. Nu ruim een half jaar aan het werk bij VORM als projectontwikkelaar. Een gevarieerde en boeiende rol in het creëren van de leefbare stad met woningen en ruimte voor het brede deel van de bevolking
Wat houd je bezig?
Hoe we in de toekomst omgaan met de verschillende uitdagingen die mens en milieu ons stellen. Klimaatverandering speelt hier een belangrijke rol in en is nooit zo aanwezig en urgent geweest als het afgelopen jaar. Hoe gaan we de vele theorieën die reeds bestaan omzetten naar de praktijk en samen aan een duurzame toekomst werken. Iets waar we met zijn allen een hele grote steen aan moeten bijdragen
Aan welk project werk je?
De ontwikkelingen van VORM op Oostenburg in Amsterdam. De (deel) projecten bevinden zich in verschillende stadia van het proces wat het heel boeiend maakt. Hier zie je een nieuw, eigentijds en toekomstbestendig stadsdeel ontstaan en voel je tegelijkertijd de energie van het rauwe industriële van het verleden. Ook werk ik aan project Binck City Park in Den Haag. Een project dat onderdeel vormt van een grotere gebiedsontwikkeling, in de Binckhorst. Het project zit in de vergunningsfase. Ook hier zal, eens de vergunning verleend is, een interessant stukje "nieuwe stad" ontstaan
Wat wil je bereiken?
Mijn doel en drive is om interessante plekken te creëren waar mensen graag wonen, werken, recreëren. Hierbij wil ik mij extra inzetten voor de duurzaamheid en de toekomstbestendigheid van deze plaatsen

JOOST VERSTEEG

Waar kom je vandaan?
Ik heb een achtergrond bij woningcorporaties, institutionele beleggers en schadeverzekeraars in de rol van automatiseerder en full-service dienstverlener. Hierbij stonden het vereenvoudigen en verbeteren van processen, waar mogelijk via innovatieve IT toepassingen, centraal. Ik was en ben nog steeds commercieel eindverantwoordelijk voor de organisaties waar ik voor werkte
Wat houd je bezig?
Werkgerelateerd is dat het zoeken naar het verbeteren en vereenvoudigen van processen
Aan welk project werk je?
Wij hebben het handyman concept voor corporaties en institutionele beleggers ontwikkeld. Samen met property managers geven wij prestatiegaranties op de onderdelen: kwaliteit van onze dienstverlening, onderhoudskosten en klanttevredenheid
Wat wil je bereiken?
Zakelijk gezien borgen dat bewoners zich thuis voelen door in goed onderhouden woningen te wonen. Voor vastgoedeigenaren en property managers zekerheid dat het onderhoud conform afspraak wordt uitgevoerd, waarbij een huis straks net als een auto zelf aangeeft wanneer er onderhoud moet worden uitgevoerd. Binnen VORM hebben wij dit project als titel: "Van klant belt naar pand meldt" gegeven
Wat is je visie voor de toekomst?
Het ontwikkelen en bouwen wordt straks steeds meer geïndustrialiseerd en gestandaardiseerd. Projectontwikkelaars en bouwers aan de ene kant en vastgoedbeleggers en woningcorporaties aan de andere kant kunnen zich alleen nog onderscheiden door excellente dienstverlening te verzorgen op het gebied van exploitatie waarin nog klantcontact plaatsvindt. Onderhoud speelt daarin een hele belangrijke rol als één van de weinige processen waar nog fysiek klantcontact plaatsvindt. Tegelijk is er een groot tekort aan betrouwbare en competente vaklieden. De ontwikkelende bouwer die het beste antwoord heeft op de ambitie van de excellente dienstverlening en een werkgever is die competentie vaklieden aan zich weet te binden, heeft een winnende propositie voor corporaties en beleggers

'DE BEPLANTING IS INTEGRAAL ONDERDEEL VAN DE BOUWPLANNEN'

Overigens geven we mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt de kans om bij ons in het onderhoud werkervaring op te doen, zodat zij weer kunnen instromen in het reguliere arbeidsproces. Dat is ook een stukje sociale duurzaamheid.'

WAT ZIJN DE VOORDELEN VAN DEZE INTEGRALE AANPAK VOOR CORPORATIES EN INSTITUTIONEEL BELEGGERS? Jaap: 'Wij zitten er na de oplevering nog 20 jaar, dus hebben we er alle belang bij dat we toekomstbestendig ontwikkelen. Dat leidt tot een hoge kwaliteit van de hele woonomgeving. Doordat we alles weten van een gebouw, kunnen we bovendien veel fouten voorkomen. Dat betekent minder klachten van huurders en lagere kosten voor de belegger. Met een totaalpakket worden beleggers bovendien compleet ontzorgd.'
Sander: 'Met een langjarig onderhoudscontract kun je als belegger risico's afkopen en weet je precies waar je qua kosten aan toe bent. Bovendien draagt goed onderhoud bij aan de klanttevredenheid. Dat is belangrijk, want een tevreden huurder blijft langer zitten. Dat vertaalt zich in meer rendement en een betere concurrentiepositie.'

OOSTENBURG GOOIT HOGE OGEN. WAT MAAKT DEZE WIJK NU EIGENLIJK ZO MOOI? Amélie: 'De architectuur! Alle gebouwen blinken uit in hedendaagse, tijdloze architectuur met details die de aandacht trekken en super duurzame materialen. Mooi om te zien dat architectuur en duurzaamheid hier op zo'n goede manier samenkomen.'
Robin: 'Nu de eerste opleveringen hebben plaatsgevonden, is het voor de consument ook goed in te beelden hoe gaaf het gebied uiteindelijk wordt als alles echt helemaal af is. Dit zie ik ook terug in de verkoop. Het koopaanbod wordt snel schaarser. Mensen die recent een woning hebben gekocht geven aan dat het ze niet zo zeer uitmaakt waar op Oostenburg ze komen te wonen, *als* ze er maar komen te wonen!'

BIODIVERS EN NATUURINCLUSIEF Amélie en Robin: 'De biodiversiteit in Nederland is enorm afgenomen. Dat is zorgelijk. Om de biodiversiteit op Oostenburg terug kunnen brengen, maken we, in samenwerking met een stadsecoloog, veel werk van de beplanting. Die wordt niet achteraf toegevoegd, maar is integraal onderdeel van de bouwplannen. We bouwen natuurinclusief en kiezen voor veel verschillende soorten grassen, planten en bomen. Zo ontstaat een aantrekkelijke leefomgeving voor bijen, vlinders en andere insecten die op hun beurt weer vogels aantrekken. Bovendien kijken we ook naar waar en hoe we groen neerzetten. Zo staan bomen niet op een dun laagje grond boven op een parkeerkelder, maar in de volle grond. 10 jaar geleden dachten we hier niet aan. We zijn ons hier als marktpartij en sector nu meer van bewust en acteren hierop. Nu creëren we daktuinen die zorgen voor een gezond ecosysteem. En dat werkt. Terwijl we nog volop aan het bouwen waren, hadden we de eerste bijen, vogels en wormen al op de daken.'

LEEFBAARHEID Robin: 'Wij hebben bij de ontwikkeling veel rekening gehouden met leefbaarheid. Dat zie je bijvoorbeeld in het ontwerp van daktuinen en collectieve binnentuinen waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Hier komt ook weer de wisselwerking tussen ontwikkelen en onderhoud om de hoek kijken, want die tuinen moeten ook onderhouden worden.'
Joost: 'Dat is een mooie kans voor ons. Ook wat tuinonderhoud betreft zijn wij voor integraal beleid. Het is logischer om het onderhoud aan alle tuinen collectief te doen, dan dat elke eigenaar apart zijn eigen stuk moet onderhouden.'
Amélie: 'Oostenburg heeft een hoge Floor Space Index (FSI). Daardoor kunnen veel mensen hier een plek vinden en blijft er tegelijkertijd veel ruimte over tussen de gebouwen. Die ruimte is van hoge kwaliteit. Het is een wijds gebied met veel lucht, water en groen. Bovendien is het autoluw doordat de auto achterblijft in het parkeerhuis aan het begin van het eiland. Dat komt de leefbaarheid enorm ten goede.'
Sander: 'De mix van functies maakt het een levendig gebied. Dankzij de kantoren en de commerciële plinten is het overdag een bruisende omgeving waar mensen koffiedrinken of een broodje halen. 's Avonds stroomt het eiland vol met mensen die er wonen en uit de omliggende gebieden. Zo is er op alle momenten van de dag leven.'