

RUIMTE VOOR ALLES EN IEDEREEN

ma di wo do vr

29 APRIL 2022 VISIE PRESENTEERT

Rotterdamse VASTGOEDWEEK



MENSENMAKENdeSTAD

Rotterdam: de thuishaven van ontwikkelaar en bouwer VORM. Hier startte ruim honderd jaar geleden het familiebedrijf en hier wil het de grootste worden. Met Hans Meurs en Eva Hekkenberg in gesprek over de dynamiek van de Maasstad en de uitdagingen waar elke stad voor staat. ‘Voor iedereen een betaalbare en unieke woning in een leefbare buurt.’

Sinds twee jaar is VORM weer terug bij zijn roots in een kantoor aan de Rotterdamse Schiehaven. Met het Sluishuis, BOLD, Fibonacci en The Pulse of Amsterdam maakte het goede sier in Amsterdam, maar nu is de aandacht vooral op Rotterdam gericht. Een stad van samenwerking, doorpakken en zeggen wat je vindt. Eigenschappen waar VORM zich in herkent. Doordrongen van de noodzaak vaart VORM de komende jaren een nieuwe koers. Doel: de maatschappelijke problemen op de woningmarkt efficiënt helpen oplossen.

Tekst: Christine Steenks
Beeld: Marcel Krigger

Wat is ‘typisch Rotterdam’?

Hans: ‘De bedrijvigheid. Het is een stad waar altijd veel gebeurt. Kantoren, winkels, sport en cultuur zijn mooi gemixt. De havens en vaarwegen geven een heel eigen karakter aan deze stad. Wie er een dag doorheen fietst, komt van alles tegen.’

Eva: ‘Alles ademt productie; hier wordt gewerkt!’

Hans: ‘Veel steden staan bekend om hun historie, Rotterdam moet het hebben van wat het nú is. De haven, bijzondere bebouwing langs de Maas, moderne monumenten, de mooie skyline. De stad kan zich prima meten met grote Europese steden, meer dan welke stad in ons land ook.’

Betaalbaar wonen voor iedereen, hoe reëel is dat?

Hans: ‘Het kan, anders zouden we het niet zeggen. Wij zagen de wooncrisis al in een vroeg stadium aankomen en hebben onze

doelen en strategie daar op kunnen aanpassen. Tijdens de financiële crisis zagen wij een vraag naar grotere woningen ontstaan en we zijn daar direct op ingesprongen terwijl veel plannen toen stil lagen. Vanaf 2018 nam die vraag af en toen investeerden wij in de bouw van middeldure huurwoningen met als doelstelling uit te groeien tot ‘kampioen betaalbare woningen’. Toch is het nog niet genoeg, het gaat te langzaam. De woningnood, maar ook de klimaatcrisis vragen om snelle oplossingen via slimme innovaties. Met VORM 2050 hebben we een methode ontwikkeld om twintig procent goedkoper en vijftig procent sneller te ontwikkelen en bouwen. Om de klimaatdoelstellingen te halen, werken we nauwer

samen met verschillende marktpartijen die duurzame oplossingen voor de bouwsector hebben. Ook hebben we recent Nimbel DAT overgenomen, een bedrijf dat casco’s in houtbouw produceert. Daarmee dringen we de CO₂-uitstoot behoorlijk terug.’

Hoe geven jullie in Rotterdam vorm aan jullie missie?

Eva: ‘Met projecten als de gebiedsontwikkeling Upfield op het terrein van de oude margarinefabriek bij kantoor De Brug op Zuid. Daar komen veel vraagstukken van de gemeente samen. Het is cultureel erfgoed waar de gemeente een woonbestemming voor wil. Best knap om zo’n gebied ook maatschappelijk relevant te maken. Welke keuzes maak je en hoe transformeer je zo’n historische plek naar een nieuw gebied? Wat wordt de eyecatcher: de monumentale gevels, het typerende oude bruggebouw of een nieuwe woontoren?’

Hans: ‘Hier heeft altijd een bedrijf gestaan, maar het is een fantastische plek om te wonen. Wij verworven de fabriek met een plan voor 1.200 woningen waarvan de helft in het betaalbare segment, voor zowel huur als koop. De vraag is: hoe zorg je ervoor dat die woningen straks en duurzaam zijn met waar iedereen enthousiast over is? Daar denken we over na met de gemeente, de corporatie en de buurt. De samenwerking die wij hier met de gemeente hebben, is erg open. Zo kom je met elkaar tot iets wat je alleen niet bedenken kan. Dát geeft mij energie: samen tot iets moois komen.’

Is die samenwerking kenmerkend voor Rotterdam?

Hans: ‘Absoluut! De gemeente heeft een mentaliteit van samenwerken. Ze durft daarbij de rauwe randjes van de discussie op te zoeken en staat open voor andere inzichten. De uitgangspunten voor een gebiedsontwikkeling worden samen met de betrokken

marktpartijen opgesteld. Zo’n open dialoog zorgt voor breed gedragen plannen. Met elkaar kijken hoe je stukjes Rotterdam creëert die voor iedereen aantrekkelijk zijn.’

Eva: ‘In Rotterdam is alles bespreekbaar. Dat heeft ongetwijfeld met haar geschiedenis te maken. Na de oorlog moest de stad opnieuw worden opgebouwd. Daarbij hielp een houding van doorpakken, maar ook dat er bij de bouw nauwelijks rekening hoefde te worden gehouden met historische bebouwing. Er was en is in deze stad ruimte voor alles: elk type woning voor alle typen mensen. Diversiteit en inclusiviteit kenmerken een stad. Daar is Rotterdam sterk in.’

Waar liggen grote uitdagingen voor Rotterdam?

Hans: ‘In mobiliteit. Ik mis soms een overall visie op de

verbindingen in en naar de stad. Sinds we in ons nieuwe kantoor aan de Schiehaven zitten, denk ik hoe perfect de ontsluiting via het water zou kunnen zijn. Rotterdam doet er goed aan de OV-mogelijkheden over water verder te onderzoeken.’

Hoe zal de woningmarkt zich de komende jaren ontwikkelen?

Hans: ‘Er komen steeds meer senioren en alleenstaanden. Dat vraagt om andere woonoplossingen dan de rijwoning met veel slaapkamers en een tuin. Ook vanwege de eenzaamheid bij ouderen én jongeren. Er zal wat gaan veranderen, maar hoe precies, moet nog blijken.’

Eva: ‘De toename van het aantal alleenstaanden vereist meer diversiteit in het woningaanbod.’

Hoe kunnen jullie tijdig inspringen op dit soort ontwikkelingen?

Eva: ‘Dat begint met scannen, signaleren, zien wat er gebeurt. Daar zijn wij altijd mee bezig; we zijn er het liefste als eerste bij. Niets is frustrerender dan achter de feiten aanlopen.’

Hans: ‘Met alle maatschappelijke vraagstukken van dit moment maken wij een inschatting welke kant het opgaat. We zien dat de maatschappij iets anders wil, zonder dat ze het door heeft. Het is net als bij de smartphone: zo’n ding wilden we al voordat hij bestond. Dat is de kunst: nieuwe concepten bedenken voordat mensen beseffen dat ze daarnaar op zoek waren. Soms sluimert een idee al langer in mijn hoofd en gaat er ineens een andere partij mee aan de slag. Dat is het ergste wat mij kan overkomen! Nieuwe ideeën gieten wij zo snel mogelijk in een plan. Liever mislukt dan te laat.’

Waar komt die houding vandaan?

Hans: ‘Het is altijd irritant als iemand een idee uitwerkt dat jij ook had, maar waar je te lang mee wachtte. Van mijn oma, met wie ik een goede band had, leerde ik dat je in het leven vaak gewoon een stap moet durven zetten. Ook als je niet zeker weet of het een succes wordt.’

Zij biechte eens op waar zij in haar leven het meeste spijt van had. Dat waren vooral de dingen die ze niet had gedaan.’

Eva: ‘Dat herken ik wel: veel van wat je nu bent, komt uit je jeugd. Mijn ambities zijn ook toen gevormd.’

Hans: ‘Ik zie zelden mensen met zo’n enorme drive als Eva. Dat voert zij overal in door. Ze sport heel veel, past haar voeding erop aan en gaat daar best ver in. Prettig fanatiek, noem ik het.’

Eva: ‘Als kind scoorde ik op sportniveau veel minder dan mijn broer. Zo ontstond het idee: ik mis het talent dus moet ik extra hard trainen. In teamsporten was ik zo fanatiek dat mijn teamgenoten mij er soms aan moesten herinneren dat we het ook voor ons plezier deden. Daar ben ik binnen het team Concepten wel beducht op. We hebben een winnaarsmentaliteit, maar het moet wel in balans zijn om het leuk te houden.’

Hans: ‘Er heerst binnen VORM wel een verbetercultuur. Die is zo ontstaan, doordat het merendeel van onze mensen niet alleen zichzelf wil overtreffen, maar ook VORM wil verbeteren om uiteindelijk de stad beter te maken. Zo’n houding werkt aanstekelijk op nieuwe medewerkers.’

‘WONINGNOOD EN KLIMAATCRISIS VRAGEN OM SNELLE OPLOSSINGEN VIA SLIMME INNOVATIES’

U bent halverwege

‘DIVERSITEIT EN INCLUSIVITEIT KENMERKEN EEN STAD. DAAR IS ROTTERDAM STERK IN’

‘NIEUWE IDEEËN GIETEN WIJ ZO SNEL MOGELIJK IN EEN PLAN. LIEVER MISLUKT DAN TE LAAT’