

# VORM WEET WAT HET TE DOEN STAAT IN 2025

Het belangrijkste VORM-nieuws voor 2025? De ontwikkelketen drastisch versnellen met behulp van verregaande digitalisering, AI én onderlinge samenwerking. 'Dat moet. Alleen zo kunnen we een woning 60 duizend euro goedkoper maken', zeggen VORM-bestuurders **Hans Meurs** en **Michiel de Vries**.

'Er zijn voldoende slimme mensen in de bouw en toch kunnen we maar mondjesmaat slimmer bouwen met elkaar. Als je een korte blik werpt op de bouwketen, dan is mijn conclusie dat er ontzettend veel ruimte voor verbetering is. Ik schat in dat we 50 procent sneller, goedkoper en beter en leuker kunnen werken. En voor wie dat niet gelooft: kijk eens naar je eigen werkdag, hoe efficiënt ben je nu eigenlijk bezig?'

Aan het woord is Hans Meurs, de uitgesproken CEO van VORM. Hij zag een turbulent 2023 passeren voor zijn onderneming. Twee

nieuwbouwprojecten drukten de winst aanzienlijk. Experimenteren en innoveren speelden een rol bij de tegenvallende resultaten, waardoor kosten uit de pas liepen en een groot deel van de winst verdampte.

## FOUTEN MAKEN

In 2024 werden juist die harde lessen gebruikt om tot een beter bedrijfsresultaat te komen. Binnenstedelijk startte de Rotterdamse bouwende ontwikkelaar in het voorbije jaar veel woningbouwprojecten. Hij somt op: '360

woningen in The Blox in de Haagse Binckhorst, 360 woningen in ACE in het Amsterdamse Sloterpas, 300 van de 700 woningen in de eerste fase van BoogieWood, en ook in Leiden en andere gemeenten hebben we projecten omgekat. Van middelduur naar betaalbaar, of juist van middeldure huur naar betaalbare koop. Zo realiseren we in 2024 een fatsoenlijk rendement van 25-30 miljoen euro is de verwachting.'

De filosofie bleef onveranderd: VORM wil een pioniersfunctie vervullen om een ingedutte vastgoedsector wakker te schudden met modern

vastgoed-denken en duurzame toepassingen om te komen tot betaalbare woningen.

Fouten maken, hoort daar bij, zo is de filosofie in Rotterdam. 'Niet alles wat we doen, is goed', erkent de CEO eerlijk. 'En niet alles kun je in één keer vertalen naar geld. Maar dat geeft niet. We blijven zoeken naar vooruitgang in de branche. Soms betalen we daar een hoge prijs voor en leren we hoe het vooral niet moet. En regelmatig slagen we erin om met een innovatieve kijk een ogenschijnlijk onmogelijk project wél van de grond te krijgen, dat daarna direct van maatschappelijke waarde is.

Michiel de Vries en Hans Meurs

Dat kan alleen als we met lef het geijkte in twijfel trekken en zoeken naar mogelijkheden die soms niet direct voor de hand liggen.'

### VORM-CULTUUR

Naast Hans Meurs zit Michiel de Vries, de andere statutair bestuurder van VORM Holding. Als kersverse Chief Operating Officer (sinds 1 augustus 2024) is hij voor het brede vastgoedpubliek tot dit jaar een onbekende gebleven. Dat is niet zo gek, zo beaamt hij zelf: 'Ik heb een lange weg afgelegd bij VORM. Van stagiair tot bestuurslid. Met een aantal tussenstations natuurlijk. Maar vaak opereer ik intern georiënteerd.'

De COO moet de samenwerking binnen de VORM-bedrijven verder verbeteren en optimaliseren. 'Alleen zo kunnen we betaalbare woningen ontwikkelen en realiseren.' Ook een scherpere afstemming met ketenpartners is een van de doelstellingen. 'Het geheel zorgt ervoor dat we de bouwketen ingrijpend veranderen en daarmee versnellen. Dat is de opdracht die we onszelf hebben opgelegd. Dat begint uiteraard bij onszelf. We kijken kritisch in de spiegel en vinden dat we als organisatie een beetje van ons dna zijn afgezeild. Soms te log en te traag. Soms ingebakken. Soms misschien zelfs met te weinig lef. Dat heeft denk ik te maken met de snelle groei die we hebben doorgemaakt de afgelopen jaren. Ineens is het niet zo vanzelfsprekend en logisch meer dat je elkaar wekelijks spreekt ... En ineens is het niet zo gewoon meer om kritische vragen te stellen bij zaken die je dag in dag uit doet. Dat heeft met cultuur en samenwerking te maken. En daar ligt voor mij de grootste winst: de hechte VORM-cultuur ga ik terugbrengen in de haarvaten van de organisatie. Ik zie overigens al dat we op de goede weg zijn. Het Pipi Langkous-gevoel (ik heb het nog nooit gedaan, dus ik kan het) komt weer om de hoek kijken.'

### COPILLOT IN DE BOUW

Het is een noodzakelijke stap, zo schetst CEO Hans Meurs het groter plaatje. 'Het begin van het succes ligt verscholen in het ontwikkelproces. Als je ziet dat de periode van een locatie aanwijzen tot en met het opleveren van een project en de klachtafhandeling, toch zeker vijftien jaar in beslag neemt en dat er in die tijd ongeveer duizend tot twee duizend mensen bij betrokken zijn, dan geloof je vast en zeker dat daar veel ruimte voor verbetering is. Want die mensen, die kennen elkaar hoe dan ook niet

allemaal. Door de lange doorlooptijd weten mensen niet eens van elkaars bestaan. Er is geen connectie en optimale overdracht, dus zie je in de praktijk dat zaken meermalen door verschillende handen gaat, met telkens nieuwe inzichten, veelal niet beter en weinig integraal. Dertig procent verspilling, is een conservatieve schatting, die in mijn ogen eenvoudig wordt onderbouwd als je ziet dat projecten slecht worden gedigitaliseerd en we soms drie, vier keer hetzelfde doen in het hedendaagse ontwikkeltraject.'

Hij kijkt naar zijn opengeklapte iPad en vindt ter illustratie een voorbeeld hoe het anders kan. 'Ik ben redelijk vaardig in het typen van een officieel briefje. Vijftien minuutjes, dan ben ik wel klaar. Maar sinds kort heb ik zo'n nieuw ICT-pakket met Microsoft Copilot. Dan dicht ik in 1 minuut zeven bullets en dertig seconden later heeft AI een briefje klaar, waar ik nog trots op ben ook! Dat scheelt gewoon dertien minuten tijd. Voilà, hier is het bewijs dat we onze werkdag vele malen efficiënter kunnen indelen. Zo is het in feite ook met het ontwikkelproces. Daar zien we grote kansen. In de data en de analyse daaromtrent zit de grootste winst. We kunnen de keten scherper laten samenwerken als we gaan

**'IK SCHAT IN DAT WE 50 PROCENT SNELLER, GOEDKOPER EN BETER KUNNEN WERKEN'**

The Blox, Den Haag



ACE, Amsterdam





BoogieWood, Den Haag



standaardiseren, automatiseren en digitaliseren. Zo moeten we in staat zijn om een nieuwbouwwoning aan te bieden voor 330 duizend euro in plaats van 390 duizend. Want 390 duizend is gewoon voor veel mensen echt te duur! Met 25 procent van de woningen moeten we uiteindelijk onder de 300.000 euro zien te komen.'

#### LEREND VERMOGEN

AI is een van de speerpunten voor VORM de aankomende jaren. Michiel de Vries: 'Het mooie van onze sector is dat er nog veel te winnen valt. We willen versnellen, maar dan moet je wel weten hoe het gaat. Daarvoor moet je dus kunnen meten. En dat is wat we op dit moment doen. Aan de hand van onze bevindingen gaan we nog slimmer digitaliseren en onze modellen steeds meer tweakken door aan de juiste knoppen te draaien...'

Hij geeft een voorbeeld van het indienen van een vergunningsaanvraag, welke nu digitaal wordt ingediend. 'We weten dat er een tekort aan personeel is bij de gemeenten die de aanvragen kunnen behandelen. En we weten dat er duizenden plannen worden ingediend. Op al die plannen wordt feedback gegeven bij de behandeling van de vergunning. Waarom digitaliseren we dit niet zodanig, dat je met AI aan de voorkant - voor het



Michiel de Vries en Hans Meurs

**'WE HEBBEN  
VOLDOENDE  
MENSEN  
RONDLOPEN,  
WE MOETEN  
ANDERS GAAN  
WERKEN'**

indienen - kan laten controleren of eerder gegeven feedback is verwerkt. Dat scheelt tijd, inzet van mensen én leidt tot een soepel proces. Je zou willen dat we met AI de aanvraag in één keer goed kunnen doen. Binnen de kaders. Dan kun je met minder mensen veel meer doen. Daarop zetten wij massaal in.'

'Dat zal moeten', vult de CEO aan: 'Meer mensen naar de bouwplaats lokken, heeft geen zin. Ze zijn er nu niet, morgen niet en overmorgen nog veel minder. Ik durf te zeggen: 'we hebben voldoende mensen rondlopen'. Als sector zullen we het over een andere boeg moeten gooien. Dan kunnen we betaalbare woningen goedkoper

aanbieden en toch 5 procent rendement realiseren, wat in mijn ogen veel waardevoller voor de samenleving is dan 10 procent rendement realiseren als ontwikkelaar op een dure woning. Daar ligt de echte transitie voor de vastgoedbranche.'

De VORM-bestuurders worden enthousiast als ze de gevolgen schetsen van een slimmere bouw. 'Dan wordt die goedkoper en dan is er tegelijkertijd alle ruimte voor duurzaamheid', roept Hans Meurs. 'Nu nog merk je dat partijen primair letten op winstmarges en de korte termijn. Maar als je in standaard Q&A's gaat werken, aangevuld met de intelligentie van AI dan heb je tijd over om naast snelheid duurzaam te zijn.'

