VASTGOED JOURNAAL

Modulaire concepten om woningbouw te versnellen: zo maakt VORM het verschil

12-05-2025 11:48



Het credo bij VORM is voor iedereen een betaalbare, unieke én duurzame woning realiseren in een leefbare wijk. Onder dat motto doet ze er alles aan om iedereen een eigen thuis te bieden. Waarbij het streven is om de ontwikkeling en bouw zo innovatief en duurzaam mogelijk te laten zijn. Conceptmatig en zoveel mogelijk gestandaardiseerd als het kan. Met inzet van uiteenlopende middelen als parametrische ontwerptools, goed uitgedachte prefab badkamers, geoptimaliseerde installaties, zelf ontwikkelde biobased/circulaire materialen en circulair beton.

We spreken erover met Aldo de Vries en Dat Bui, respectievelijk Strategisch Manager Bedrijfsvoering en Project- en Conceptontwikkelaar bij VORM. Zij leggen uit wat de voordelen zijn van deze innovatieve aanpak en hoe VORM daarmee kan bijdragen aan de woningbouwopgave van dit moment om slimmer en sneller die duurzame en betaalbare woningen te realiseren.

Slimme oplossingen

VASTGOED JOURNAAL



Want de woningbouwopgave is enorm. Dat vraagt om slimme oplossingen die ervoor moeten gaan zorgen dat er sneller en duurzamer gebouwd kan worden zonder dat er concessies gedaan worden aan kwaliteit en de individuele woonbeleving. Aldo de Vries en Dat Bui leggen uit hoe dat bij VORM gestalte krijgt. Aldo de Vries, afgestudeerd aan de TU Eindhoven op onderhoud, innovatie en herbestemming, houdt zich bij VORM sinds 2019 bezig met betaalbare, duurzame woningbouw met een primaire focus op innovatie. Het opstarten van nieuwe bedrijven, overnemen van bedrijven, participeren in bestaande bedrijven die bijdragen aan de ambities, “Dat varieert van parametrisch ontwerpen, in samenwerking met OMRT, om het proces efficiënter te maken, tot het maken van circulair beton, in samenwerking met Urban Mine. Sommige initiatieven gebeuren helemaal in huis; andere initiatieven jagen we aan en ondersteunen we. Sinds 2023 ben ik bij VORM verantwoordelijk voor deze nieuwe initiatieven, waarbij voorop staat impact te maken. En dat kunnen we als geen ander door onze omvang en onze allround scope. VORM heeft ruim 100 jaar ervaring als innovatieve bouwende ontwikkelaar en heeft kennis van de hele keten. Van verwerven, ontwikkelen, bouwen/assembleren, tot renoveren en onderhouden en dat binnen de bestaande bouw en nieuwbouw. Duurzaamheid realiseren in het hogere segment is niet zo’n probleem; het gaat erom dat je het in het betaalbare segment voor elkaar krijgt.”

Door standaardisering maatwerk leveren

VASTGOED
JOURNAAL



VASTGOED JOURNAAL

Dat Bui (Project- en Conceptontwikkelaar VORM)

Om op een betaalbare en duurzame manier in te spelen op de uiteenlopende woonbehoeften, heeft VORM Modelwoningen ontwikkeld die slimme modulariteit combineren met flexibiliteit. Deze aanpak betekent: gestandaardiseerde technieken gecombineerd met uitbreidbare en aanpasbare plattegronden. Dat Bui licht toe: “We willen iedereen een uniek thuis kunnen bieden, zonder te vervallen in massaproductie. De oplossing ligt in onze VORM Modelwoningen: een betaalbaar, duurzaam woonproduct dat ruimte biedt voor de woonwens.” Elke modelwoning beschikt over een volledig doordachte kern, optimaal uitgewerkt op functioneel, constructief, bouwfysisch en installatietechnisch vlak. Dit minimaliseert de werkzaamheden op de bouwplaats en verhoogt de efficiëntie. Tegelijkertijd blijft er ruimte voor uniciteit: het gevelontwerp en het aantal woonmeters zijn flexibel en project specifiek. Dat Bui: “Zo kunnen we efficiënt bouwen zónder concessies te doen aan uitstraling en woonkwaliteit.”

Modelwoningen bestaande bouw en nieuwbouw

Met deze modelwoningen kan VORM inspelen op vragen van corporaties, gemeenten en beleggers binnen zowel de bestaande, als de nieuwbouw. Voor de bestaande bouw gaat het dan om de modulaire VORM Optopper in hout. Aldo de Vries: “Deze plaatsen we op een intermediair, een tussenliggende constructie, waarmee we de optopper kunnen toepassen op een breed scala gebouwen. Dat zorgt voor flexibiliteit, ook omdat we de optopper leveren in verschillende modellen, in verschillende groottes, om invulling te kunnen geven aan verschillende woonbehoeftes. Op dit moment zijn we ook bezig met onderzoek naar hoe we het gebouw onder de VORM Optopper conceptmatig kunnen revitaliseren, verduurzamen en renoveren. Zo doen we onderzoek naar het ontwikkelen van een biobased renovatiegevel, waarmee we voor hetzelfde geld naar een beter label kunnen gaan.” Op het gebied van nieuwbouw speelt VORM in op de vraag met modelappartementen en de zogenaamde 6D grondgebonden woningen: slimme uitgedachte modelwoningen die voor ieder project specifiek kunnen worden vormgegeven. Van starterswoningen, senioren (hofwoningen en appartementen), tot ruime tweekappers. Aldo de Vries: “Dankzij deze modelwoningen zijn we makkelijker in staat te innoveren. Zo kunnen we de 6D woning nu ook in houtskeletbouw aanbieden.”

VASTGOED JOURNAAL



De VORM Optopper, extra woonruimte op bestaande bouw

Optimaal parametrisch ontwerpen

In de ontwerpfase speelt de parametrische ontwerptechniek van OMRT een sleutelrol. Deze technologie maakt het mogelijk om in korte tijd talloze ontwerpoplossingen te genereren, door te rekenen en met elkaar te vergelijken, waardoor standaard niet standaard hoeft te zijn. Dat Bui legt uit: “Zolang we vasthouden aan de uitgangspunten van ons model en binnen de gestelde kaders opereren, kunnen we volop variëren in hoogte, breedte en lengte — zonder dat we veel tijd verliezen. Dat is een fundamentele verandering die zich in de afgelopen vijf jaar heeft voltrokken dankzij parametrisch ontwerpen.” Waar traditionele ontwerpteams vaak weken tot maanden nodig hebben om enkele scenario’s uit te werken, maakt parametrisch ontwerpen het mogelijk om in een fractie van die tijd tientallen alternatieven te toetsen. “Je krijgt razendsnel inzicht in de mogelijkheden én risico’s van een ontwerpkeuze. En als iets niet haalbaar blijkt, kun je direct bijsturen. Het stelt ons in staat om het maximale uit iedere opgave te halen,” aldus Dat Bui.

VASTGOED JOURNAAL



VASTGOED JOURNAAL

Aldo de Vries (Strategisch Manager Bedrijfsvoering VORM)

Innovatie
Behalve door de inzet van parametrisch ontwerpen speelt VORM ook door tal van bouwtechnische innovaties in op de vraag naar betaalbare en duurzame woningen. Dit gebeurt al dan niet in eigen huis of in samenwerking met partners. Zo is ze in samenwerking met Urban Mine bezig met de ontwikkeling van circulair beton. Ook heeft ze een eigen fabriek opgericht, Smart2Prefab, waar slimme, prefab badkamers worden geproduceerd. Ook richtte VORM haar eigen installatiebedrijf, MONTER, op, waarmee ze actief bezig is met de ontwikkeling van geoptimaliseerde installaties. Want ook dat kon beter, slimmer en betaalbaarder, aldus Aldo de Vries. “De techniek is iedere keer hetzelfde. We doen het iedere keer met dezelfde partners. Heel efficiënt gaan we die installaties in elkaar steken. Daarmee maak je ook op installatiegebied heel wat impact op de betaalbaarheid en duurzaamheid van de woning.” Een andere, zeer bijzondere, ontwikkeling is een onderzoek naar biobased/circulaire materialen. Aldo de Vries: “Met ons initiatief BOER&BOUW kijken we hoe we materialen kunnen ontwikkelen op basis van gewassen die we op een eigen stuk grond in Mijnsheerenland telen. En hoe we deze biobased materialen kunnen toepassen in onze woningen. Het gaat er om hoe we dit kunnen opschalen, want toepassen van biobased materialen is niet zo moeilijk, maar hoe zorg je ervoor dat je het op grote schaal kunt doen, zodat het betaalbare duurzaamheid wordt? Daarbij werken we nauw samen met verschillende partijen, zoals Building Balance, de Stro Inblaascoalitie, Provincie en een club als Agrifirm, een corporatie die de inkoop doet voor zo’n tienduizend boeren. Om vraag en aanbod op elkaar af te stemmen."

VASTGOED JOURNAAL



Meer weten?
Wie geïnteresseerd is in de wijze waarop VORM op duurzame wijze een oplossingen biedt voor de woningbouwopgave, kan een bezoek brengen aan het Rotterdamse project De Kaai. Op het oude Unilever terrein wordt hier door VORM en Amvest een levendige stadswijk aan de Maas gerealiseerd met ruim 1000 betaalbare woningen. Circulariteit en modulaire woonoplossingen spelen hier een belangrijke rol. Hier staat ook de VORM Modelwoning en de VORM Optopper, waarmee innovatieve, modulaire oplossingen worden geboden voor de vraag naar duurzame en betaalbare (houtbouw) woningen. Maak een afspraak met Dat Bui of Aldo de Vries via: post@vorm.nl.