

Aangenaam!

JULI 2022

Relatiemagazine Kalliste Woningbouwontwikkeling

Sociale Woningvoorraad

'Ondanks taskforces en versnellingstafels zijn procedures nog steeds stroperig'

Jeanne & David - kopers Residence Oranjeburgh

'We wonen nu op Jeannes voormalige werkplek'

Steven Blok & Henk Wesseling - Berenschot

Participatie is een vak:
"Neem iedereen serieus"



KALLISTE

Waar wonen thuiskomen wordt

Inhoudsopgave



4 Interview

Sociale Woningnood –
Hanneke Vliet Vlieland,
Luc Severijnen,
Ed de Groot



8 Project

Residence Oranjeburgh –
Schiedam



18 Bewoners

Kopers aan het woord



20 Thema participatie

Berenschot – Steven Blok
& Henk Wesseling

COLOFON EDITIE JULI 2022

Bladmanagement

Wendy van Rooijen (Kalliste)

Fotografie

Concrete Bouwfotografie
Hanneke van Harrevelt Fotografie

Teksten

Wendy van Rooijen (Kalliste)
Ton Manders (Ton Manders
Tekst & Publiciteit).

Vormgeving

Christa Dieden (Christa Design)

Drukwerk

EPC Nieuwegein

*Aangenaam is een uitgave voor relaties van
Kalliste Woningbouwontwikkeling BV – Nieuwegein.
Niets uit deze uitgave mag worden overgenomen
of vermenigvuldigd. Zet en drukfouten
voorbehouden.*

Jeroen Suijkerbuijk,
directeur Kalliste



Samen

Beste lezer,

SAMEN.. meer dan ooit een sleutelwoord. Met verschillende crisissen in de wereld blijkt meer dan ooit hoe belangrijk het is dat we samen blijven bouwen aan een mooie toekomst.

In Nederland moeten we samen proberen de woningbouwproductie op te voeren en de sociale woningnood op te lossen. We hebben hierover gesproken met Hanneke Vliet Vlieland (3B Wonen), Luc Severijnen (Woningstichting 'thuis) en Ed de Groot (LEKSTEDewonen). Zij benoemden de belemmerende factoren waarmee de sociale woningbouw kampt én de, in hun ogen, mogelijke oplossingen voor de wooncrisis.

Samen met onze projectpartners hebben we ons nieuwe project in Schiedam vorm gegeven. Bij de ontwikkeling en realisatie van Residence Oranjeburgh hebben onze partners, gemeente, makelaar, architect, bouwer, de kopers en omwonenden, het verschil gemaakt. Ook voor deze uitgave hebben we onze partners de mogelijkheid geboden om te vertellen over hun kijk op het ontwikkel- en bouwproces van Residence Oranjeburgh.

Kalliste wil graag samen het allermooiste ontwikkelen. Daarom betrekken wij onze stakeholders, grond-eigenaren, gemeenten, toekomstige bewoners en omwonenden, al sinds onze oprichting ruim 20 jaar geleden, bij de planvorming van al onze projecten. Per 1 januari 2023, als de nieuwe omgevingswet in werking treedt, wordt participatie bij het ontwikkelen van omgevingsplannen zelfs verplicht gesteld. Voor Kalliste dus niet nieuw, maar aangezien het participatieproces zich continu blijft ontwikkelen, willen wij ons proces continu blijven verbeteren. We spraken hierover met Steven Blok en Henk Wesseling, adviseurs bij Berenschot en, samen met Frederik van Dalfsen, auteurs van het boek 'Leren in participatieland'.

De volledige verhalen treft u aan in dit magazine. Mede namens mijn collega's wens ik u veel leesplezier en een hele fijne zomer toe.

Jeroen Suijkerbuijk

Hoe vergroten en vernieuwen we de sociale woningvoorraad?

De slagingskans om een sociale huurwoning te bemachtigen, is op sommige plaatsen in ons land minder dan 1%! Wachttijden lopen tot in het absurde op, de afstand tussen vraag en aanbod (betaalbaar en duurzaam) neemt toe. Dat stelt de corporatiesector voor de immense opgave haar portefeuille uit te breiden én te verduurzamen. Maar hoe voldoe je aan die opgave, als veel te weinig grondposities voorhanden zijn? Een gesprek met bestuurders van een drietal corporaties, partners van Kalliste, over het spanningsveld tussen kunnen en willen.

30% van de nieuwbouw moet sociale huur zijn, indiceert de overheid. Menig nieuw gemeentelijk coalitieakkoord benoemt zelfs hogere percentages. En dus formuleert de corporatiesector dappere ambities. Luc Severijnen staat met woonstichting 'thuis (Zuidoost Brabant, 10.000 woningen) voor de uitdaging het komende decennium zo'n 3.000 sociale huurwoningen bij te bouwen. Hanneke Vliet Vlieland, bestuurder van 3B Wonen (Lansingerland, 4.500 woningen) heeft er voor die periode 3.000 op de planning staan. Ed de Groot van LEKSTEDewonen (Vijfheerenlanden, 4.000 woningen) wacht een programma van 80 woningen per jaar. Hoe moeten ze dat voor elkaar krijgen? "Gelukkig is de investeringsopgave op zich geen beperkende factor," opent Severijnen. "Dat wil zeggen, zo lang de markt het ons niet te lastig maakt en dat begint wel een beetje een 'dingetje' te worden. Als wij een rendement van 1 tot 1,5% halen (commerciële partijen lachen daar om), zijn wij tevreden. Maar zelfs dat staat onder druk."

Belemmerende factoren

Ook LEKSTEDewonen en 3B Wonen zijn financieel wel voorbereid, al spelen er ook onzekerheden als renteontwikkeling en oplopende bouwkosten. Ernstiger zijn andere factoren die de ambities in de weg zitten. Vliet Vlieland: "Eindeloze bestemmingsplanprocedures bijvoorbeeld. Allerlei sentimenten die maken dat we bouwplannen nog maar eens moeten heroverwegen. Participatietrajecten die enorm veel tijd en energie vragen." De Groot voegt daar de nieuwe Omgevingswet aan toe. "Die wet zou een versnelling moeten brengen, maar ik heb daar een hard hoofd in. We hebben de afgelopen decennia heel wat wet- en regelgeving de revue zien passeren die het bouwtempo zou moeten opvoeren. Uiteindelijk heeft dat maar al te vaak het tegenovergestelde bereikt." En inderdaad, alle taskforces en versnellingstafels ten spijt lijken procedures er niet minder stroperig op te worden, vinden de drie bestuurders. Bouwen gaat tegenwoordig verrassend snel,



Hanneke Vliet Vlieland
3B Wonen

maar het duurt al gauw zes, zeven jaar voordat de schop de grond in kan. Het schiet niet echt op.

Wat is 'sociaal'?

Het grote probleem blijft het gebrek aan locaties. Van gemeenten, maar niet uitsluitend, merkt Severijnen op. "Gemeenten zijn afhankelijk van ontwikkelaars, beleggers en particuliere grondeigenaren. Als je geluk hebt, zijn met die commerciële partijen ooit eens afspraken gemaakt over het aandeel sociale huur. Maar dat 'sociale' is nauwelijks gedefinieerd. Een ontwikkelaar die uitgaat van € 750 maandhuur en daarvoor een studio van 30 m2 bouwt, kan zeggen dat hij sociaal bezig is. Maar daar kunnen wij geen gezin met twee kinderen in kwijt. Dat moet echt beter worden vastgelegd, in termen van kwaliteit en huurprijs."

"Alle taskforces en versnellingstafels ten spijt, procedures lijken er niet minder stroperig op te worden."

Marktwerking werkt niet

Het lijkt erop dat de partijen op het speelveld van de sociale woningbouw elkaar in een houdgreep houden. Ontwikkelaar en belegger gaan voor optimaal rendement. De corporatie kan en wil geen hogere huurprijs. En de gemeente is kennelijk niet in staat meer vaart te maken. Severijnen: "Uiteindelijk draait



Luc Severijnen
Woonstichting 'thuis

het allemaal om waar de geldstromen naartoe gaan; dat is een van de belangrijkste oorzaken van de huidige crisis. We hebben in dit land 30 jaar lang de markt alle ruimte gegeven, vanuit het geloof – of beter: de hoop – dat de marktwerking alles zou oplossen. Maar sinds de jaren '90 is het aantal sociale huurwoningen met een half miljoen afgenomen en zitten we in de shit, om het maar eens plat te zeggen. En ik ben bang dat dit nog heel lang gaat duren."

Verbeteren door sloop-nieuwbouw

Bij het ontstellende tekort aan sociale huurwoningen zien we dat veel corporaties er toch voor kiezen een groot deel van hun voorraad te slopen. "Begrijpelijk, want in mijn ogen is het onverantwoord om een woning uit 1962 voor € 80.000 maatschappelijk geld te verduurzamen," antwoordt De Groot. "Dergelijke oude woningen hebben vaak grote tuinen. Op die plek kunnen we wel vier of vijf woningen kwijt die beter zijn afgestemd op de doelgroep. Duurzaam, dus tevens met lagere woonlasten. Zonder de kwaliteit van het groene buitengebied aan te tasten."

Eenzijdige focus participatie

Hoe nijpend het probleem is, wordt alom gesignaleerd, maar toch wil het maar niet vlotten. Wordt de urgentie wel voldoende erkend door de politiek? In het algemeen wel, vindt Vliet Vlieland, maar hoe zaken op de politieke agenda worden

geprioriteerd, is wel sterk afhankelijk van de persoon die erover gaat. Van een wethouder en diens ambtenaren. "Ondanks alle frustraties en wellicht ook boosheid soms, is het heel belangrijk om in die persoonsgebonden relatie te blijven investeren. Ik zie het als onze taak om de lokale politiek te blijven informeren en overtuigen en om mee te blijven denken. Daarbij is het goed om ook je achterban, je huidige en toekomstige huurders, te mobiliseren. Wij hebben bijvoorbeeld een filmpje gemaakt met portretten van woningzoekenden. Dat laat heel overtuigend zien hoe groot hun probleem is. Het probleem van het electoraat; daar zal de politiek eerder naar luisteren dan wanneer wij blijven herhalen hoe urgent de situatie is!" Die woningzoekenden moeten sowieso beter gehoord worden, vindt Vliet Vlieland. Immers, tegenstanders van een nieuwe ontwikkeling weten doorgaans de media wel te vinden.

"Juist de middeninkomens zijn cruciaal om een wijk of een dorp vitaal en leefbaar te houden."

De notoire not in my backyard'ers; ze spreken in, organiseren zich, zoeken de lokale politiek op. De toekomstige huurder doet dat veel minder. Die is niet zozeer met 'de omgeving' bezig, maar wil gewoon een woning. "Daarom probeer ik te laten zien waarom het echt nodig is dat er wordt gebouwd, als tegengeluid van de mensen die zeggen 'niet hier, niet zo breed, niet zo hoog, niet zo veel ...' Na een inspraakavond ligt er doorgaans een formulier klaar waarmee tegenstanders hun bezwaren kenbaar kunnen maken. Prima, maar leg ook een papiertje neer voor de ja-stemmers!"

Samen vraaggericht ontwikkelen

De focus zou meer moeten liggen op het uitdragen van de why; waarom is het zo belangrijk dat er gebouwd wordt. Daarin kunnen corporaties heel goed samen met ontwikkelaars optrekken. Vliet Vlieland pleit dan ook voor meer en eerdere betrokkenheid van ontwikkelende partijen. "Als een ontwikkelaar zich primair de vraag stelt 'hoe kunnen we iets bouwen wat het meeste oplevert', kom je al gauw op een complex met tweekamerappartementjes uit. In plaats daarvan zouden we samen aan de voorkant moeten bekijken waar behoefte aan is en hoe we dat op een kwalitatieve manier kunnen neerzetten. Als je aan die voorkant kunt aantonen dat je daadwerkelijk vraaggericht ontwikkelt, kun je daarmee een belangrijk stuk legitimiteit claimen en daarmee politiek en tegenstanders overtuigen."

Tussen wal en schip

De Groot voegt een ander appèl aan commerciële partijen toe. "We kennen allemaal het probleem van de groep die tussen wal en schip valt. De schoolmeester en de politieagent die te weinig verdienen voor de vrije sector, maar te veel voor sociale huur. Het zou goed zijn om samen met ontwikkelende en beleggende partijen te onderzoeken hoe we die groep kunnen bedienen. Want juist die middeninkomens zijn cruciaal om een wijk of een dorp vitaal en leefbaar te houden."

Gezamenlijk doel

Samen lijkt inderdaad het sleutelwoord. We moeten allemaal bijdragen om de wooncrisis het hoofd te kunnen bieden. Gemeenten die voor sociale bouw echt lagere grondprijzen zullen moeten gaan hanteren. Woningcorporaties die de urgentie onder de aandacht moeten blijven brengen en hun creativiteit moeten aanwenden om met minimale rendementen hun taak te kunnen blijven vervullen. En marktpartijen die hun ambities eerder zouden moeten formuleren in termen van kwaliteit en toegevoegde waarde dan vanuit het perspectief van louter rendement. "Of de focus nu ligt op innovatie, duurzaamheid of betaalbaarheid, je doet het met elkaar," besluit Severijnen. "Met oog en oor voor elkaars belangen, vanuit een gezamenlijk doel: een mooie, duurzame en betaalbare leefomgeving voor mensen creëren."



Ed de Groot
LEKSTEDewonen

De wijk Oranjeburgh

Schiedam staat voor een forse bouwopgave. De stad is populair en tot 2040 zullen meer dan 4.000 nieuwe woningen moeten worden gebouwd. Het gros van deze woningen zal binnenstedelijk en rond het station gebouwd worden. Daardoor kunnen op andere plekken meer ontspannen woonomgevingen gecreëerd worden. De wijk Oranjeburgh aan de Burgemeester Knappertlaan is daarvan een bijzonder geslaagd voorbeeld.

Oranjeburgh bleek van meet af aan een schot in de roos. Hetgeen te verwachten was, op deze aantrekkelijke plek in het chique Oranjekwartier. De stijlvolle jaren '30 architectuur in combinatie met eigentijdse ontwerpen, geeft de wijk karakter en allure. Op het terrein van het voormalige Vlietland ziekenhuis, vonden inmiddels zo'n 60 gelukkige kopers hun nieuwe thuis in comfortabele villa's, twee-onder-een-kapwoningen, geschakelde herenhuizen en appartementen in een tweetal kleinschalige woongebouwen.





Dubbel groen

Oranjeburgh is groen in meerdere opzichten. Projectontwikkelaars en zelfbouwers zagen in deze nieuwe wijk een unieke kans om hun ambities met betrekking tot duurzaam wonen te realiseren. Alle woningen zijn gasloos en beschikken over moderne installaties voor duurzame energieopwekking.

Maar ook letterlijk is de wijk groen. Het hoogwaardige en sfeervolle karakter van de omgeving wordt onderstreept door een weelderige diversiteit aan bomen, planten en struiken in de openbare ruimte en in de voor- en achtertuinen.

Centraal in Oranjeburgh ligt het natuurvriendelijke Oranjeplantsoen. Het ontwerp en de naamkeuze daarvan kwam tot stand in samenspraak met omwonenden. In het plantsoen konden enkele bijzondere bomen uit de oorspronkelijke tuin van het Vlietland ziekenhuis hun prominente plaats behouden. Er is een heerlijke plek gecreëerd voor jong en oud, die aansluit bij de representatieve uitstraling van de buurt. Met natuurlijke en aantrekkelijke aanleidingen om te spelen en te ontspannen, te recreëren en te ontmoeten.

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

De gemeente Schiedam heeft er bij de ontwikkeling van het terrein van het voormalig Vlietland Ziekenhuis voor gekozen om bouwkvavels te verkopen aan particulieren die de woningen in eigen beheer laten realiseren. Deze manier van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap zorgt voor in een rijkheid en diversiteit aan verschillende CPO woningen. Woningen die perfect aansluiten op de wensen van de eigenaars.

Bij het ontwikkelen en realiseren van appartementen met CPO stond de gemeente voor een grote uitdaging. Hoe een complex te ontwikkelen met niet 1 koper, maar met maar liefst 21 kopers?! Met de ervaring van Kalliste als vraaggerichte ontwikkelaar bij het project 'Over het Water' aan de Willem Passtoorsstraat in Schiedam vond de gemeente Schiedam in Kalliste een kundige, enthousiaste partner. Dit resulteerde in een vorm van projectmatige CPO. Middels een 2-tal woonworkshops in café Hoppe in Schiedam heeft Kalliste samen met de kopers, architect Britta van Egmond en het makelaarsteam van Anke Bodewes het complex vormgegeven en ingericht. Zo is samen bepaald welke omvang/woonoppervlak de verschillende types appartementen zouden krijgen en hoeveel er per type gemaakt moesten worden. Ook is bijvoorbeeld samen bepaald wat de meest optimale oriëntatie is van de verschillende buitenruimtes bij de appartementen, loggia's, balkons en dakterrassen. Op deze manier ontstond er een projectmatige realisatie, met maximale inspraak vanuit de kopers, maar zonder dat zij het bijbehorende financiële risico dragen.

Residence Oranjeburgh

Middels Residence Oranjeburgh bereikte de herontwikkeling van het terrein haar voltooiing. Met een luxe woongebouw dat zich ingetogen voegt naar de omgeving, schreven Kalliste en haar partners een aangenaam slotakkoord voor het nieuwe Oranjeburgh. Het gebouw is een waar eerbetoon aan de Schiedamse Architect Piet Sanders. Een ode aan de dertiger jaren, in een eigentijdse uitvoering. Residence Oranjeburgh heeft een symmetrische opzet en bestaat uit een halfverdiepte parkeergarage met daarboven vijf bouwlagen en een Top Penthouse.



De entree van de woningen is gelegen aan de René van Chalonstraat. Bijna alle woningen hebben een uitzicht over het eerder genoemde, prachtige plantsoen dat midden in de wijk ligt en dat ingericht is als ontmoetingsplek voor de diverse leeftijds categorieën.

Op de bovenste woonlagen genieten de bewoners van een prachtig vergezicht over Schiedam dat rijkt tot aan Delft of de Rotterdamse haven. Zo is het vele groen te zien dat Schiedam rijk is en ook de molens die in en om de stad staan. Beide penthouses op de op-een-na hoogste verdieping hebben een dakterras dat helemaal om het appartement heen loopt met een grootte van maar liefst 125 m². Het op de bovenste verdieping gelegen top penthouse heeft een grote buitenruimte en 2 privé dakloggia's. Werkelijk uniek in zijn soort.

Bereikbaarheid

'Residence Oranjeburgh' ligt op enkele minuten loopafstand vanaf het historische centrum van Schiedam. In het nabij gelegen mooie groene Julianapark is het heerlijk wandelen, eten en men kan er zelfs een partijtje tennis spelen. De kinderen kunnen zich vermaken in speeltuin 'De Sterrenbos'.

De snelwegen A4 – A15 en A20, in de richtingen Rotterdam, Den Haag en Amsterdam, zijn binnen 5 minuten met de auto bereikbaar.

Ook qua openbaar vervoer biedt Oranjeburgh diverse mogelijkheden. Zo vaart de watertaxi vanuit Schiedam Vijfsluizen naar hartje centrum Rotterdam. De 2 treinstations waarover Schiedam beschikt, zijn zeer makkelijk bereikbaar met bus, metro en tram.



Feiten en cijfers

- Gasloos appartementencomplex
- 18 luxe appartementen met ruime buitenruimte
- 2 penthouses met groot dakterras rondom van 125 m²
- 1 top penthouse met grote buitenruimte en 2 privé dakloggia's
- Privé parkeergarage
- Oplevering woningen juli 2021





Locatie in januari 2016 vóór ontwikkeling



Locatie in mei 2022, ná ontwikkeling



RESIDENCE
Oranjeburgh

“mooier kun je niet wonen”; moderne
luxe en comfort in een volgroeide en
gewaardeerde buurt.

Anke Bodewes Makelaardij,
Anke Bodewes en Cindy van Veen





Van Egmond Architecten

—

Britta van Egmond

Residence Oranjeburgh is een duidelijk stedenbouwkundig landmark in de buurt. Het gebouw wordt aan drie zijden door een woonstraat omzoomd, dat maakt dat alle gevels een duidelijke zichtzijde zijn. We hebben ze daarom ook met veel aandacht en zorg ontworpen.

Als gestapeld gebouw in een omgeving van gezinswoningen, hebben we gezocht naar een vriendelijke inpassing in volume en stijl. Het is ontworpen met een knipoog naar de architectuur van de jaren 30 van de vorige eeuw. Residence Oranjeburgh wordt gekenmerkt door een mooie geleding van terugvallende en vooruit geschoven gebouwdelen. De architectuur kent veelal horizontale lijnen met een verticaal accent in het midden van het pand. Daardoor wordt de architectuur mooi rustig en een beetje chic. De penthouse-verdiepingen vormen, door hun terugliggende gevel met ruime overstekken, een mooie bekroning op het pand.

We ontwerpen altijd vanuit de gedachte dat een gebouw toekomstbestendig moet zijn. Een gebouw kan een klassieker worden door evenwichtige composities toe te passen, evenals een mooie baksteen die op een fraaie wijze verouderd is en een detaillering die goed tegen het klimaat bestand is. Ook duurzame opwekking van energie vinden we belangrijk.

We wilden elk appartement in Residence Oranjeburgh een eigenheid en eigen kwaliteit geven. Zo zijn er verschillende afmetingen en indelingen, verschillen in oriëntatie op de zon en natuurlijk prachtige penthouse appartementen met een gigantisch terras en mooi uitzicht. Tijdens de workshops met de toekomstige bewoners, hebben we hen verschillende

kwaliteiten en architectuursferen voorgelegd. De duidelijke gemeenschappelijke voorkeuren én individuele wensen hebben wij mee genomen in het ontwerp. Ook onze persoonlijke begeleiding van veel kopers, droeg er toe bij dat ze invloed hadden op de realisatie van hun droomwoning.

De overige elementen, zoals de entreepartij met zijn trappen, de inpassing van de parkeerkelder en de gebouwen op het terrein (zoals de fietsenberging), hebben we eveneens zorgvuldig een plek gegeven. Daarbij was het heel belangrijk om de esthetiek en de praktische bruikbaarheid goed op elkaar af te stemmen.

We hebben Kalliste leren kennen als een partij die veel waarde hecht aan de beleving van de bewoners en die zich wil inzetten om een buurt beter te maken met hun ontwikkeling. Wij zijn trots op onze samenwerking en het eindresultaat. Het is ons gelukt aan te sluiten bij alle wensen en eisen vanuit gebruikers en regelgeving en we hebben een krachtig gebouw neergezet dat we echt heel mooi vinden. Maar bovenal hopen we dat de bewoners trots zijn op hun woning waardoor zij ook het gebouw met liefde zullen bewonen en bewaren.



Giesbers Ontwikkelen en Bouwen Rotterdam

-

Rosemarie Kloosterhuis

Als assistent uitvoerder heb ik, samen met uitvoerder Davey Vaarting en een groot team van timmerlieden en andere bouwvakkers, het project en de appartementen mogen realiseren.

Het is een prachtig pand geworden. Wij waren de laatste aannemer die in de nieuwbouwwijk Oranjeburgh ging bouwen en dat was niet altijd even makkelijk door de beperkte ruimte als bouwterrein. We zijn er trots op dat we toch een heel mooi pand hebben gerealiseerd, met tevreden kopers en omwonenden.

Het gebouw is van buiten een mooi geheel, maar elke woning is anders. Er zijn een aantal dezelfde woningtypes, maar doordat kopers in het voortraject uit veel opties hebben kunnen kiezen, is elke woning maatwerk geworden. Zo heeft de ene woning (maar) één badkamer en de andere zelfs drie. Dat is echt een opvallend kenmerk van dit project; iedere woning is uniek! Samen met de andere projectpartners hebben we ons ingezet om een hoogwaardig complex te ontwikkelen en te bouwen, waarin de bewoners graag nog vele jaren wonen.



Anke Bodewes Makelaardij

—

Anke Bodewes & Cindy van Veen



Kalliste gaf aan bij de start van de ontwikkeling van dit kavel, dat de gemeente Schiedam dacht aan appartementen van ca. 110m². Omdat Kalliste het hogere segment in Schiedam niet kende kwamen ze voor uitgebreid advies bij ons. Wij hebben aangegeven dat de wijk schreeuwt om differentiatie naar wat je in Schiedam het topsegment zou kunnen noemen.

De genoemde 110m² is dan de ondergrens. Veel bewoners van de wijk waren toe aan een ruim appartement in de eigen buurt en dat was niet voorhanden. Ons advies: differentiatie en vergroten. Gebleken is dat dit een juiste keuze was. De animo voor de grote (ca. 150m²) en zeer grote appartementen (200-300m²) was relatief groter dan voor de woningen van 110m².

Bijzonder aan dit project is de ligging in het centrum van wat Schiedammers 'de ziekenhuislocatie' noemen, hier heeft het gemeenteziekenhuis gestaan. De omgeving van het oude ziekenhuis is een zeer gewaardeerde wijk met jaren '30 herenhuisen, villa's en veel groen. Op het ziekenhuisterrein zijn zelfbouwkavels uitgegeven waar een variatie aan vrijstaande onder architectuur gebouwde villa's is gerealiseerd, met als sluitstuk Residence Oranjeburgh. Voor Schiedam is dit een uniek gebouw. De input die belangstellenden konden leveren in de voorfase was ook uniek voor dit gebied en voor een appartementengebouw. Daardoor hebben we de markt vraag heel goed kunnen vertalen.

Voor veel mensen geldt: "mooier kun je niet wonen"; moderne luxe en comfort in een volgroeide en gewaardeerde buurt.

Dit was ons eerste project met Kalliste en in het begin hebben we best wel met elkaar gestoeid over onze precieze functie. Kalliste wil graag zoveel mogelijk contact met de toekomstige kopers, zonder tussenkomst van een makelaar. We moesten dus uitzoeken hoe wij maatwerk konden leveren in dienstverlening en beloning. Daar zijn we samen heel goed uitgekomen.

Wij hebben die samenwerking vooral als prettig en vernieuwend ervaren. Wij werden uitgedaagd met andere vragen dan die we gewoon zijn te krijgen, daar houden wij wel van. Vooral als de vragen intelligent zijn en getuigen van een doordachte ontwikkeling.

Het allermooiste was dat onze adviezen zeer serieus genomen werden door Kalliste en meestal werden opgevolgd. Een leek denkt misschien: "dat is toch normaal?" Maar nee, dat is in de projectontwikkeling wel eens anders. We hebben niet alleen onze visie voor de locatie en woningtypes gedeeld. Ook hebben we een rol gehad in het "fine tuning" van de woningtypen voor de betreffende doelgroepen, prijsadvisering en natuurlijk hebben we onze plaatselijke kennis en ons netwerk ingezet om potentiële kopers te bereiken.



Objectief Management

—

Eric Wilderbeek

Objectief Management heeft voor Kalliste ten behoeve van de verkoop van appartementen van Residence Oranjeburgh, een VVE bijdrage berekening gemaakt. Daardoor wisten de potentiële kopers vooraf al welke VVE bijdrage zij per maand zouden gaan betalen en waarvoor. Bij het opstellen hiervan hebben we aan Kalliste mogelijkheden doorgegeven, waardoor het beheer efficiënter, duurzamer en voordeliger uitgevoerd zou kunnen worden. Tevens hebben we Kalliste geadviseerd over de opstelling van de splitsingsakte. Voor oplevering hebben we een ledenvergadering georganiseerd waarin de praktische zaken vastgelegd zijn met betrekking tot de inhuizing en bewoning van het complex.

Door bij de ontwikkeling de toekomstige beheerder al te betrekken krijg je een beter product als ontwikkelaar. Hierdoor wordt het woongenot van de toekomstige bewoners vergroot, wat de ontwikkelaar ook meerwaarde geeft. We hebben al meer nieuwbouwcomplexen in beheer gehad waar in de eerste jaren nog veel aangepast moest worden om het woongenot te waarborgen. Bij Residence Oranjeburgh is dat niet het geval. Inmiddels draait het VVE management alweer een jaar naar volle tevredenheid van de eigenaren.

Vanuit het VVE management wat wij uitvoeren voor Residence Oranjeburgh trachten we een bijdrage te leveren aan het woongenot van de eigenaren van de appartementen. Dit doen we door hen te ontzorgen met betrekking tot de financiële administratie van de VVE, ondersteuning bij technisch

onderhoud en zorgdragen voor een juiste verzekering van het complex.

Residence Oranjeburgh is een modern, maar toch ook klassiek ogend complex, waarbij gekozen is voor een hoogwaardige afwerking. Het complex voorziet in voldoende parkeergelegenheid voor de bewoners, welke ook in de ontwikkeling al toekomstgericht gemaakt is, door het aanbieden van een mogelijkheid van een laadpaal. Het complex is toekomstgericht en duurzaam ontwikkeld wat we terug zien in ons beheer. De huidige bewoners hebben hierdoor een complex geleverd gekregen waar een ieder nog zeer lang naar volle tevredenheid kan blijven wonen.

Kalliste is betrokken en ontwikkelt het complex vanuit het uiteindelijke gebruik, hetgeen terug te zien is in de kwaliteit van het project.

Het uiteindelijke resultaat van Residence Oranjeburgh is zeer mooi te noemen. Zowel qua uitstraling, afwerking als de technische zaken die in het complex aangebracht zijn.



Bewoners — Jeanne & David

Wij woonden 30 jaar in Schiedam Noord in een huis met een tuin en 5 slaapkamers. Nadat onze kinderen het huis uit waren werd het huis veel te groot, maar moest wel bijgehouden worden. De buurt waar we nu zitten was ons bekend en trok wel aan. De locatie was interessant daar hier een ziekenhuis had gestaan, waar Jeanne nog als coassistent had gewerkt. De bouwstijl leek aantrekkelijk, grote appartementen, gelijkvloers en kleinschalig. Grote woontorens vinden wij beiden geen goede keus om in te wonen. Onderhoudskosten voor onze woning vervielen en daarvoor in de plaats kwam de VVE-bijdrage voor het appartement, een stuk overzichtelijker.

Bij de start verkoop waren wij in het buitenland. Onze zoon heeft toen bij Yvonne Loos (projectontwikkelaar van Kalliste) de brochure gehaald, zodat we binnen de deadline konden kiezen en inleveren. Verder hebben wij Yvonne nog gesproken in Vlaardingen. Wat we daarna als ingewikkeld hebben ervaren waren de wisselingen van de personen met wie we contact hadden, niet alleen bij Kalliste maar ook bij Giesbers.



Jeanne & David
Bewoners Residence Oranjeburgh

lets dat kan gebeuren maar daardoor hadden we geen vaste contactpersoon en moesten we onze vragen vaak opnieuw stellen.

De workshop was prettig en er heerste een leuke sfeer. Men gaf het idee dat je mee kon denken over de uiteindelijke tekening, maar helaas zonder terugkoppeling. Het was te druk voor direct contact met de architect of medewerkers van Kalliste. We hebben wel deels onze wensen teruggezien in het uiteindelijke voorstel.

Er waren meerdere opties tot wijziging en zelf hebben we ook nog veranderingen voor elkaar gekregen. We zijn tevreden met het resultaat.

De bouwvertraging bij Giesbers Rotterdam vonden wij zeer hinderlijk. We hebben 5 maanden in een tiny house gewoond met extra kosten ook voor opslag meubilair. De communicatie over de vertraging was gebrekkig en onduidelijk. Ook de rol van het Woonlab was niet helder.

Residence Oranjeburgh oogt als een prachtig gebouw te midden van deze wijk in de stijl van de omgeving. De

woonbeleving is prima, zeer stil. Wat we als heel prettig ervaren is dat tijdens het koken gecommuniceerd kan worden met zowel het zit- als het eetgedeelte. Ondanks dat we een huis met een tuin hadden, zitten we hier sneller buiten, het grote terras werkt uitnodigend. Uniek is het dat er geen gas meer is, geen verwarmingselementen, wel een ventilatiesysteem en warmtepomp naar de laatste inzichten.

Er zijn nog een aantal praktische zaken en onopgeloste opleverpunten, die wat irritatie veroorzaken. Inmiddels zitten we als bestuur VVE en technische commissie maandelijks met Giesbers om de tafel teneinde alle issues die er nog zijn op te lossen. We gaan ervan uit dat dit zal lukken.

We zouden zeker nog kopen via Kalliste, maar dat is hopelijk nooit meer nodig. Het presentje bij de oplevering was leuk, dit vonden ook andere bewoners, evenals de bijdrage vanuit Kalliste voor de extra bomen die we hebben laten plaatsen.



Steven Blok
Jr. consultant Berenschot

“Als mensen van en met elkaar leren, zijn ze veel meer betrokken”

Op 1 januari 2023 treedt de Omgevingswet in werking. Vanaf dat moment is participatie bij het ontwikkelen van omgevingsplannen verplicht. Op zich is dat niet nieuw voor Kalliste. Als vraaggerichte ontwikkelaar betrekken wij al meer dan 20 jaar grondeigenaren, gemeenten, toekomstige bewoners en omwonenden bij de besluitvorming, om samen het allermooiste te maken. Niettemin dienen ook wij ons verder te ontwikkelen als het gaat om de inrichting van het participatieproces. En dus gaan we te rade bij Steven Blok en Henk Wesseling, samen met Frederik van Dalftsen auteurs van het boek 'Leren in participatieland', hiermee dé specialisten op dit vlak.

Steven Blok en Henk Wesseling zijn beide verbonden aan organisatieadviesbureau Berenschot. In hun verhelderende boek komen onder meer participatie-succesverhalen aan bod, maar ook casussen waarbij het minder soepel liep. En van die laatste zijn er heel wat, ook binnen vastgoedontwikkeling. De gevolgen daarvan lopen uiteen van frustratie en apathie bij participanten tot kostbare projectvertragingen en zelfs het sneuvelen van initiatieven. Dat kan en moet anders.

Democratie is participeren

Wij leven in een democratie en die kan niet zonder participatie, is Bloks stellige overtuiging. "Democratie gaat over deelgenoot zijn in keuzes die jouw leven en leefomgeving beïnvloeden. Dat vraagt om een bepaalde mate van participatie. Of zich dat nu beperkt tot de vierjaarlijkse gang naar de stembus, het bezoeken van een inspraakavond of zitting nemen in een

klankbordgroep die de stem van de wijk laat horen. De kern van de participatieopgave is het gezamenlijk creëren van meer publieke waarde. Daarbij gaat het niet alleen om de output – een mooie woning of wijk – maar óók om hoe je met elkaar de interactie verbetert. Dat je kunt terugzien op een geslaagde samenwerking."

Goed burgerschap en buerschap

Een vraaggerichte projectontwikkelaar ziet participatie in de eerste plaats als middel om tot optimale kwaliteit te komen. Voor de overheid echter is participatie vooral een voertuig voor goed burgerschap. Belangrijke aspecten daarvan zijn bereidheid om je in elkaar in te leven, begrip te tonen voor de ander. Fatsoen en respect tonen, betrokkenheid en empathie. Belangrijk voor de democratie, maar ook voor succesvolle projectontwikkeling. Immers, door toekomstige bewoners en

PARTICIPATIE

omwonenden met elkaar in gesprek te laten gaan, leren ze elkaar kennen. Dat is niet alleen een solide basis voor goed burgerschap, maar óók voor goed buurschap.

Interactie is cruciaal

We zien dat de sector de participatieopgave enthousiast omarmt. Maar ook dat trajecten vaak moeizaam verlopen en tot de nodige strubbelingen leiden. Het gevolg, of misschien eerder oorzaak daarvan, is dat men niet verder komt dan het opsommen van verschillende meningen en herhalen van standpunten. Blok: "Als je een participatieproces kunt organiseren waarbij mensen daadwerkelijk van en met elkaar leren, zijn ze veel intrinsieker en intensiever betrokken. Maar pas op dat je ze niet gaat manipuleren. We kennen allemaal de boze buurman die maar luid blijft roepen dat hij tegen is. En hup, iedereen volgt hem. Dat wil je voorkomen, maar je kunt dergelijke weerstand ook niet onder het tapijt vegen. Dat komt over als manipulerend en wakkert wantrouwen aan. In situaties waarin veel weerstand wordt verwacht, kiest men vaak voor een-op-een gesprekken tijdens inloopavonden, om te voorkomen dat iedereen elkaar de barricade op volgt. In mijn ogen is het slimmer en effectiever om voorstanders, tegenstanders en neutralen bij elkaar te brengen en te laten interacteren. Wij worden als organisatieadviseurs regelmatig geconfronteerd met de 'confirmation bias'; de neiging van mensen om nieuwe informatie zo te filteren dat die klopt met hun bestaande overtuigingen. Je kunt als ontwikkelaar de meest fantastische plannen presenteren, als men van tevoren denkt dat de kaarten al geschud zijn, kom je nergens. Laat daarom mensen met elkaar praten, dat leidt tot de beste uitkomst."

"Neem weerstand serieus en veeg die niet onder het tapijt"

Stem participatieproces af op vraagstuk

Hoe kunnen we dan het participatieproces het beste inrichten? Wesseling geeft aan dat uit onderzoek blijkt dat het vraagstuk vaak niet goed wordt ingeschat, met alle onwenselijke gevolgen van dien. "Een eenvoudig vraagstuk leidt doorgaans tot minder weerstand; daarvoor hoeft je geen complex proces te organiseren. Maar zijn er veel onbekende variabelen of is er meer politieke of maatschappelijke weerstand, dan krijg je een veel minder gestructureerd proces. Dan zijn meer tijd en ruimte nodig om met elkaar te praten. En heel belangrijk: beleg je een avond waarop je op een verder punt start dan die ongestructureerdheid in feite toelaat – bijvoorbeeld doordat er sprake is van een pijnlijke geschiedenis in een buurt – dan loopt het absoluut mis. Als je bijvoorbeeld gaat praten over de kleur van de voordeur, terwijl je publiek nog niet duidelijk is wat je gaat doen, laat staan waarom. Wees open en eerlijk, wanneer dat gebeurt. Evalueer tussentijds, bied je excuses aan als je op de troepen vooruitloopt. Erken in die situatie dat je te grote stappen hebt gezet en zoek een nieuw punt van waaruit je samen weer verder kunt."



Voorzijde boek



Samenvatting het kleine en het grote leren



Henk Wesseling
Sr. managing consultant
Berenschot

Vertrek vanuit gezamenlijke kennisbasis

"Samen een procesvoorstel maken aan het begin van het traject, waarin de te volgen stappen worden besproken en de verwachtingen over en weer worden geuit, vergroot de kans op een beter verloop," vervolgt Wesseling. "Zo'n voorstel dwingt tot een goede analyse van het vraagstuk en faciliteert voor de ambtelijke ondersteuning van een gemeente de afstemming met de gemeenteraad, over haar rol én over het proces. Daar gaat nogal eens wat mis wat betreft wederzijdse verwachtingen." Een ander advies van de heren, als een vraagstuk ongestructureerd lijkt: werk met elkaar aan wat het boek noemt 'een gezamenlijke kennisbasis'. Stel samen met de participanten de gegevens vast, zodat je het daarover later niet oneens bent. Of neem een professionele, onafhankelijke procesbegeleider in de arm. Iemand met de juiste skills. Iemand die nieuwe informatie en een nieuw perspectief kan inbrengen. En die bovenal onafhankelijk is en zelf niet door de confirmation bias wordt gehinderd!

"Je inspraakavond moet concurreren met een avondje Netflix"

Participeren moet ook leuk zijn

Fervente tegenstanders van je plannen laten zich heus wel horen. De vraag is hoe je ook mensen met andere opvattingen bereikt. En hoe je ervoor zorgt dat die mensen enthousiast

blijven participeren, ook als dat thema straks misschien wat minder hoog op de (politieke) agenda staat. Blok: "In ieder geval door iedereen serieus te nemen, hun meningen op te halen en daar ook echt iets mee te doen. Ervoor zorgen dat ze hun participatie altijd als zinvol ervaren, ook al krijgt niet iedereen altijd hun zin. En tot slot, misschien een beetje plat: zorg dat het ook leuk is. Je inspraakavond moet concurreren met een avondje Netflix of een borrel met vrienden. Laat mensen bijvoorbeeld in kleine groepjes creatief gaan bouwen en schetsen. Samen. Als mensen alleen komen om hun eigen belang te verdedigen, wordt het een frustrerende ervaring wanneer dat niet lukt en ben je ze een volgende keer kwijt. Creëer een interactieve setting die energie genereert. Dat maakt en houdt mensen enthousiast en betrokken!"

Meer directe democratie moet

Nederland en zijn bestuurlijke organisaties staan voor grote, urgente opgaven. Opgaven die onder meer te maken hebben met wonen, energie, stikstof. We gaan die opgaven niet vervullen zonder daadkracht en draagvlak, besluiten de mannen. Participatie zal zich ontwikkelen naar vormen die besluitvorming sterker sturen. We zien nu al de nationale dialoogtafels met commitment van partijen aan uitkomsten, burgerraden en loting, referenda-achtige vormen. Meer directe democratie binnen representatieve kaders: dat is niet alleen onvermijdelijk, maar absoluut ook wenselijk!

Kalliste heeft haar kennis en ervaringen gebundeld in de Kalliste ParticipatieWijzer. Wij maken graag een afspraak om deze met je te bespreken; bel 088-1009500 of mail sander@kalliste.nl

Natuurinclusief bouwen

Met Kalliste **PERSOONLIJK** sturen we volgens het DIT is wonen woonconcept actief op een gezonde leefomgeving: klimaatbestendigheid en natuurinclusiviteit krijgen nadrukkelijk aandacht in onze projecten.

