

Aangenaam!

Relatiemagazine | Kalliste Woningbouwontwikkeling



PATRICIA & QUINCY, BEWONERS
VAN 'HÉLÈNE SWARTH':

**'we zijn enorm
goed geholpen'**

LIANE DEN HAAN | DIRECTEUR ANBO
**'Laten we eens ophouden met het
betuttelen van ouderen'**

HENK KROL | 50PLUS
**'Er moet meer leeftijdsbestendig en
energiezuinig worden gebouwd'**



KALLISTE



4 INTERVIEW
ANBO – Liane den Haan

8 THEMA
Tijdloos Wonen

14&22 PROJECTEN IN UITHOORN
BeLeef Buitendijks & H el ne Swarth



17 PARTNER
Gemeente Uithoorn
Wethouder Hans Bouma en
projectleider Frank Gerritsen

21 BEWONERS
Kopers aan het woord

COLOFON | EDITIE 01, MEI 2018

Bladmanagement: Wendy van Rooijen (Kalliste)

Fotografie: Martijn van Dam, Kimberly Gomes

Teksten: Sander Aalpol (Kalliste), Franc Duijnker (Kalliste), Wendy van Rooijen (Kalliste),
Ruud de Hoogt (Kalliste), Yvonne Loos (Kalliste), Ton Manders Tekst & Publiciteit

Vormgeving: Christa Design

Druk: Electronic Printcenter

Aangenaam is een uitgave voor relaties van Kalliste Woningbouwontwikkeling BV – Nieuwegein.

Niets uit deze uitgave mag worden overgenomen of vermenigvuldigd. Zet en drukfouten voorbehouden.

Tijdloos wonen

'Laten we eens ophouden met het betuttelen en ontzorgen van ouderen' is een van de uitspraken die Liane den Haan, directeur ANBO deed tijdens het gesprek dat we met haar voerden. ANBO behartigt de belangen van haar leden op het gebied van gezondheid, inkomen en wonen. ANBO zet haar schouders onder de grote opgave waar we voor staan om geschikte woningen en woonomgeving te maken voor haar leden. Een doelgroep die op zijn 62-ste de hypotheek heeft afgelost en dan nog een heel leven voor zich heeft, een leven in een woning die écht geschikt is om oud in te worden. Samen met Liane praten we verder over ons nieuwe woonconcept Tijdloos Wonen dat wel invulling geeft aan de woonbehoeften van deze doelgroep.

De overheid wil dat mensen langer zelfstandig blijven wonen en wijst de corporaties als partij aan die daarbij een belangrijke rol moeten vervullen. Wij menen dat ontwikkelaarsdaarinoekenbelangrijkerolmoetenspelen. Met Tijdloos Wonen spelen we daar op in. Compacte, comfortabele, veilige woningen die toekomstbestendig en betaalbaar zijn en tevens onderhoudsarm en 'zorgvoorbereid'. Samen met Bedaux de Brouwer ontwikkelden we dit woonconcept en faciliteren we gemeenten door heel Nederland bij de ontwikkeling van hun locaties.

In de gemeente Uithoorn kregen we in de afgelopen jaren de kans een tweetal projecten te ontwikkelen, BeLeef Buitendijks en Hélène Swarth. Beide projecten met ieder hun eigen signatuur. BeLeef Buitendijks werd door de gemeente in haar jury-rapport getypeerd als 'vernieuwend en gedurfd'. Beide ontwikkelingen werden geprezen om de wijze waarop de kopers betrokken zijn bij de inrichting van de woonomgeving alsook bij het ontwerpen van de nieuwe woningen. Deze werkwijze heeft Kalliste sinds jaar en dag vervat in WijzerWonen.



Jeroen Suijkerbuijk, directeur Kalliste

Tijdens het gesprek dat we hadden met Wethouder Bouma stelde hij dat samenwerking tussen gemeente en marktpartijen de sleutel tot succes is. 'Samenwerken begint bij elkaar begrijpen, bij oprechte interesse in elkaar hebben'. Daarbij is het van belang om elkaars achtergrond en historie te kennen en elkaars beweegredenen om bepaalde dingen juist wel of niet te doen. Een basis voor het duurzaam en toekomstbestendig ontwikkelen wordt gelegd in hele praktische zaken als een flexibel en globaal bestemmingsplan. Tijdens het gesprek stroopt de wethouder zijn mouwen op en geeft aan graag voor minimaal 4 jaar bij te tekenen in Uithoorn. Wij tekenen graag met hem mee, samen bouwen aan de verdere uitbreiding van Uithoorn.

In deze editie van Aangenaam! komen ook andere projectpartners aan het woord. We spraken met Patricia en Quincy, kopers van een van de woningen in Hélène Swarth. Zij vertelden met enthousiasme over de ontwikkeling en aankoop van hun woning en kijken reikhalzend uit naar de jaren woonplezier die zij zullen gaan hebben in hun vertrouwde buurt.

De volledige verhalen treft u aan in dit magazine. Mede namens mijn collega's wens ik u veel leesplezier. Werkt het aanstekelijk en durft u de uitdaging aan om bijvoorbeeld ook tijdloos te gaan wonen? Laat het ons weten!

Jeroen Suijkerbuijk

ANBO-directeur Liane den Haan:

“Betrek 55-plusser bij ontwerp woning en wijk”

Meer dan de helft van de gemeenten in ons land verwacht een tekort aan geschikte seniorenwoningen in 2020. Let wel: over twee jaar! Zo blijkt uit onderzoek dat ouderenorganisatie ANBO liet uitvoeren. “En ondertussen verwachten we met ons allen dat ouderen langer zelfstandig blijven wonen,” reageert ANBO-directeur Liane den Haan. Een gesprek over de enorme opgave die bouwland Nederland wacht. En vooral over de cultuuromslag die we daarvoor met ons allen moeten maken.

ANBO behartigt de belangen van haar leden op de gebieden gezondheid, inkomen en wonen. Wie die leden zijn? Senioren is een vlag die de lading al lang niet meer dekt, getuige de foto van John de Wolf op de website. De oud-voetballer, inmiddels 56 jaar, is het nieuwe, vitale boegbeeld van ANBO. “Wij zijn er als belangenbehartiger – en veel meer nog als serviceverlener – voor mensen vanaf pakweg 50, 55 jaar,” opent Liane den Haan. “In Nederland associëren we ouder worden al gauw met rollators, gebreken en eendjes voeren, maar ondertussen zien we dat mensen tot op heel hoge leeftijd vitaal blijven. Er wordt van hen verwacht dat ze actief blijven participeren. Behandel en benader hen dan ook zo!”

“Laten we eens ophouden met het betuttelen van ouderen”

KEER DIE NEGATIEVE INSTEEL OM

De gemiddelde leeftijd van een starter op de koopwoningmarkt is 32 jaar. Hij of zij sluit een hypotheek af voor 30 jaar en is dus 62 als die afloopt. Hij wordt gemiddeld 78 jaar, zij 83. Nog 16 tot 21 jaar te gaan dus.

“Dit zou het moment moeten zijn dat je je woonwensen voor de komende jaren op een rijtje zet,” vervolgt Den Haan. “Het probleem is echter dat nagenoeg al het aanbod van woningen, inrichting en voorzieningen gebracht wordt vanuit een negatieve insteek. Kun je niet meer

vooruit? Trek dan maar in die saaie seniorenflat in een nog saaier omgeving, voorzien van alarmering en techniek die je te hulp schiet als het mis gaat of als je iets niet meer kunt. Ga maar lekker zitten in die foielelijke sta-op stoel.





Liane den Haan,
ANBO

Mij niet gezien! Waarom bouwen we geen woningen met slimme en handige voorzieningen die je ' aanzet' op het moment dat je dat fijner en meer comfortabel vindt? Een levensloopbestendige woning, zodat je in je eigen fijne buurt kunt blijven wonen. Met lampjes langs de trap die altijd zo fijn waren voor de kinderen in het donker en die jij nu zelf zo prettig vindt. Ik zie woonprogramma's op TV met de meest coole domotica. Geweldig, wil ik ook! Maar zie ik dat in een verpleeghuis, dan moet ik er niet aan denken. Het is maar net hoe je dingen brengt. Verhuizen omdat het moet? Nee, omdat het kan en omdat het leuk is."

CONCEPT TIJDLOOS WONEN

ANBO praat al langer met ontwikkelaars over mogelijke pilots met woningen waar alles al in zit.

Met brede deuren, zonder drempel, de toiletput wat verder van de muur, met sensoren voor valdetectie en persoonsalarmering. Te activeren als dat nodig is. Mede naar aanleiding van onderzoek in opdracht van ANBO is Kalliste bezig met ontwikkeling van het concept Tijdloos Wonen. Een woning voor een klein huishouden, met een slim opgezette, ruime begane grond waar alle noodzakelijke functies zijn ondergebracht. Onder de kap ruimte voor een werkkamer, een atelier of een logeerkamer voor de kleinkinderen. Den Haan: "Bijna de helft van de senioren vindt de huidige woning niet geschikt om in de toekomst te blijven wonen. Verbouwen is doorgaans te duur, dus verhuizen lijkt de enige optie. Naar zo'n leuke Tijdloos Wonen woning wil men best toe. In een gezellige buurt met winkels, een buurthuis, terrasjes en een eettentje. Bij voorkeur een gemengde buurt met starters, studenten, gezinnen met kinderen en ouderen, alles door elkaar. Dan ontstaat ook de sociale cohesie die je zo graag ziet."

RAAR STIGMA

Mensen willen niet op hun leeftijd worden aangesproken. En al helemaal niet op hun beperkingen. Toch zijn wij geneigd dat te doen. "In West-Europa ben je als senior zo'n beetje afgeschreven. Als je in Amerika of zuidelijk Europa zegt 'I am a senior', staan mensen voor je op. Respect! Wij

hebben kinderen eens gevraagd wat in hen opkomt als ze aan opa en oma denken. 'Aandacht. Gezelligheid. Samen huiswerk maken. Oma weet alles.' Waarom plakken wij op ouderen dat rare stigma dat alles zo lastig maakt? Vraag ik een oudere bewoner 'wilt u niet in het wijkhuis komen eten, want volgens mij bent u eenzaam?' dan reageert die met 'doe effe normaal joh!' Maar zeg ik dat de zorg in het wijkhuis het zo fijn zou vinden als men een handje komt helpen bij de maaltijd, dan heb ik zo een handvol vrijwilligers."

Tijdloos Wonen helpt gemeenten ook inzicht te krijgen in hun huisvestingsproblematiek en dat is vaak hard nodig, constateert Den Haan. "Een wethouder verzekerde mij dat zijn gemeente geen problemen op het gebied van ouderenhuisvesting kent. 'Wij hebben juist problemen met starters'. Hoe komt dat dan, wethouder? 'Omdat die verdraaide ouderen maar in hun veel te grote woning blijven zitten.' Nou, zorg dan voor een aansprekend aanbod, zou ik zeggen!

ZELF DE REGIE HOUDEN

Een aansprekend aanbod creëer je als je mensen zelf betreft bij het ontwerp van hun woning en de inrichting van hun wijk. In de rubriek Stekkie van de Maand op de website van ANBO komen bewoners aan het woord van Het Boekhuis in Amersfoort. Een geslaagd CPO-project (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) van een groep mensen met een leeftijd tussen 58 en 80 jaar. 'Het mooiste is dat je zelf jouw woonomgeving ontwerpt,' benadrukt een van hen. "En dat is nu precies waar het uiteindelijk om gaat," besluit Den Haan. "Niet om de seniorproofheid van de woning, niet om de zorg. Het gaat er in de allereerste plaats om dat je zelf beslist en zelf de regie neemt. Laten we eens ophouden ouderen te betuttelen en niet serieus te nemen. Uiteindelijk is dat mijn oproep aan gemeenten, corporaties, bouwers en ontwikkelaars. Als je gaat bouwen voor de doelgroep 55-plus, betrek die mensen er dan bij. Laat ze meedenken en meebeslissen. Het levert je cruciale informatie op over hun wensen en verwachtingen. Je creëert draagvlak. En je product gaat er gegarandeerd op vooruit!"



Tijdloos wonen geeft je ruimte



tijdloos
WONEN



Tijdloos Wonen, een oplossing voor het huisvestingsvraagstuk dat ontstaat door de toenemende vergrijzing. In veel gemeenten is er vraag naar een unieke en onderscheidende woonoplossing voor de senioren van deze tijd. Tijdloos Wonen biedt perspectief voor iedere locatie. Wonen in een dorpse setting, in een dorp of een stad. Wonen voor nu. Wonen voor de toekomst. Een thuis voor altijd. De mogelijkheden zijn eindeloos en op maat, het concept is tijdloos.

Bedaux de Brouwer Architecten en Kalliste bundelen hun krachten en faciliteren gemeenten bij de ontwikkeling van hun locaties.

Durft u de uitdaging aan?

info@kalliste.nl



Wonen voor nu, wonen voor de toekomst, een thuis voor altijd

Tijdloos Wonen is een concept ontwikkelt door Kalliste Woningbouwontwikkeling en Bedaux de Brouwer Architecten, waarin wordt ingespeeld op het dreigende tekort aan seniorenwoningen. 'Meer dan de helft van de onderzochte gemeenten verwacht een tekort aan geschikte seniorenwoningen in 2020. Dat blijkt uit de vijfde editie van het onderzoek 'Lokaal beleid seniorenhuisvesting' van Ipso Facto in opdracht van seniorenorganisatie ANBO*. Aan het onderzoek deden 114 van de 390 gemeenten in Nederland mee (29% respons).

Tijdloos Wonen helpt gemeenten het huisvestingsvraagstuk in beeld te brengen, en kan gemeenten in het traject van ontwerp, ontwikkeling en realisatie volledig ontzorgen. Ontspannen wonen in een dorpse of stedelijke omgeving. Wonen in een prettige, flexibele en toekomstbestendige woning. Een woning voor het kleine huishouden. De woningen kenmerken zich door een slim en ruim opgezette begane grond waarin alle benodigde functies zijn opgenomen. De ruimte onder de kap biedt extra plaats voor bijvoorbeeld een werkruimte of een logeerkamer voor de kleinkinderen. Kalliste Woningbouwontwikkeling en Bedaux de Brouwer Architecten bieden een op maat gemaakte tijdloze woning met eindeloze mogelijkheden.

Kalliste Woningbouwontwikkeling en Bedaux de Brouwer Architecten bundelen hun krachten in het woonconcept Tijdloos Wonen. Hiermee bieden zij een oplossing voor de toenemende vergrijzing en het huisvestingsvraagstuk dat hierbij ontstaat. In veel gemeenten is er vraag naar een unieke en onderscheidende woonoplossing voor de senioren van deze tijd. Een woonproduct dat past in haar context, hoe complex de locatie ook is, Tijdloos Wonen biedt perspectief voor iedere locatie. Een woning en woonomgeving afgestemd op de lokale marktvrage, naar wens van de toekomstige bewoners. Een goede woning met een flexibel en toekomstbestendig programma. Een woning met passende en rijke architectuur. Dit is...Tijdloos Wonen.

KEUZEMENU

Het keuzemenu bestaat uit bouwstenen voor het ontwerpen en ontwikkelen van een locatie op maat. Een gemeente welke volledig wil worden ontzorgd kiest het volledige menu, maar het is ook mogelijk slechts een deel van het proces aan ons uit te besteden. Wij zien elke opgave, klein of groot, als een uitdaging die wij graag samen met de gemeente aangaan.

1. MARKTONDERZOEK EN ADVIES

De rode draad in de ontwikkeling wordt door Kalliste op bedreven wijze gevormd. Wij verdiepen ons met hart en ziel in de context en identiteit van de locatie. Wij definiëren het huisvestingsvraagstuk van de gemeente en we gaan in gesprek met de omgeving. Wie wil hier wonen en waarom en hoe past het binnen de huidige omgeving? Op basis van de resultaten van dit uitgebreide marktonderzoek wordt er een profielschets van de doelgroep(en) samengesteld. In een marketingplan zetten wij uiteen hoe de look & feel van het project moet zijn om de doelgroep te bereiken. Met welke online en offline marketingcampagnes kunnen wij de toekomstige bewoners van dit project bereiken? Wij zoeken het uit, zodat de woonwensen van deze geïnteresseerden persoonlijk en doeltreffend in beeld gebracht kunnen worden.

2. ONTWERP EN ONTWIKKELING

Bedaux de Brouwer Architecten bestaat uit een breed en enthousiast team van jonge talenten, ervaren architecten en bouwkundigen. Bij hen staat architectuur niet op zichzelf, maar vormt de combinatie van landschap, stedenbouw, architectuur en interieur de opgave. Complexe opgaven leiden tot kwalitatief hoogwaardige oplossingen: bijzondere woningtypes met beproefde detaillering en hoogwaardige materialisering. Met de vele kennis en ervaring die het bureau heeft in woningbouw gaan we niet voor standaard werk, maar treden we buiten de gebaande paden. We kijken verder dan naar architectuur alleen, analyseren locaties en ontwerpen een passende verkaveling. In samenwerking met de opdrachtgever, ontwikkelaar en geïnteresseerden creëren we unieke woningen. Woningen die de wensen van toekomstig bewoners weerspiegelen. Het uiteindelijk ontwerp wordt uitgewerkt tot een maakbaar product, passend binnen de wensen en het budget van de opdrachtgever. Zo ontstaat er een tijdloos ontwerp; woningen en een woonomgeving die de tand des tijds doorstaan.

1. Marktonderzoek en advies

2. Ontwerp en ontwikkeling

3. Realisatie



3. REALISATIE

Ook de realisatie van het project kunnen wij de gemeente uit handen nemen. De technische kwaliteit wordt bewaakt door de toetsing van het plan door bijvoorbeeld Woningborg. Ook Vereniging Eigen Huis wordt bij de oplevering van de woningen betrokken in het belang van de kopers. Partijen die

de belangen van de uiteindelijke bewoners behartigen. Naast het waarborgen van de technische kwaliteit van het project is de persoonlijke begeleiding door de aannemer voor de opdrachtgever of gelegenheidsgever, en voor de toekomstige bewoners van groot belang. Kalliste bewaakt daarom ook de kwaliteit van de communicatie. De woning wordt samen met de toekomstige bewoners nog verder naarwensuitgewerkt tijdens het kopersbegeleidingstraject van de aannemer. Klanttevredenheid staat bij ons hoog in het vaandel. Zo ontstaan er tevreden opdrachtgevers én een woonmilieu waar de bewoners nog jarenlang met veel plezier wonen.

Hoe kijkt 50PLUS naar huisvesting van senioren?

Onze samenleving dient in rap tempo huisvesting te ontwikkelen voor de toenemende groep senioren. Het concept Tijdloos Wonen wil daarin voorzien met compacte en courante woningen. Slim, flexibel en toekomstbestendig. Geschikt en aantrekkelijk genoeg voor de oudere woonconsument? Laten we er de standpunten van Partij 50PLUS eens op nalopen.

De overheid wil dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig wonen. Dan moeten uiteraard de randvoorwaarden daarvoor op orde zijn. Zorg daarom voor voldoende geschikte en betaalbare seniorenwoningen. Een belangrijke rol is daarbij weggelegd voor woningcorporaties, die meer ruimte moeten krijgen om te investeren. Meer nog, corporaties

zouden verplicht moeten worden gesteld om voldoende geschikte woningen voor oudere huurders te bouwen. Betaalbare woningen. Daarom is 50PLUS tegen de verhuurderheffing, die woningen veel te duur maakt. Zeker voor ouderen die alleen AOW ontvangen.



Henk Krol
(fotocredit: Geert van Tol)



LEEFTIJSBESTENDIG EN ENERGIEZUINIG

50PLUS wil dat de regels voor bouwen zodanig worden aangepast dat er meer leeftijdsbestendig en energiezuinig kan worden gebouwd. Nieuwe woningen moeten zonder gasaansluiting en geheel geschikt voor hernieuwbare energie worden gerealiseerd. Energiebesparing dient fiscaal te worden aangemoedigd. Omwille van het milieu, maar óók om de totale woonlasten te drukken. Die woonlasten kunnen verder omlaag worden gebracht door toepassing van moderne (domotica)technieken. Overheid en bedrijfsleven zouden verplicht moeten samenwerken bij verdere ontwikkeling van dergelijke technieken.

VEILIGHEID EN SOCIAAL NETWERK

De overheid wil niet alleen dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Zij wil ook dat het sociale netwerk haar verantwoordelijkheid neemt en mantelzorg organiseert. Daarom pleit 50PLUS voor het realiseren en fiscaal stimuleren van zogenaamde familiehuizen, waarin meerdere generaties met elkaar samenwonen en voor elkaar zorgen.

LEEFBAARHEID EN WELZIJN

Als vraaggestuurd ontwikkelaar beperkt Kalliste zich niet tot de woning. Een veilige en aangename plek om te

wonen, veronderstelt dat ook de omgeving wordt meegenomen. Ook daarover doet 50PLUS uitspraken in haar partijprogramma. Eenzaamheid moet met alle mogelijke middelen worden bestreden. Met respect voor eigen keuzes van mensen uiteraard. Buurtzorg en wijkverpleging zijn belangrijk voor een duurzame, toekomstbestendige leefomgeving. En dat geldt evenzeer voor groen; in een omgeving met veel bomen, planten, bloemen, vogels en vlinders is het fijn wonen.

SAMEN IN GESPREK

Compacte, comfortabele, veilige woningen. Toekomstbestendig en betaalbaar. Onderhoudsarm en 'zorg-voorbereid'. In een omgeving die lééft, die uitnodigt tot ontmoeting en aan iedereen ruimte biedt om invulling te geven aan een betekenisvol bestaan. Dat is wat Tijdloos Wonen ambieert.

Kalliste wil de oudere woonconsumenten beter leren kennen, begrijpen wat hen beweegt en wat relevant is in een volgende stap in hun wooncarrière. Daarom luisteren wij graag naar hun vertegenwoordigers zoals ANBO en 50PLUS. Als opmaat tot een respectvolle dialoog met de senior zelf.



Locatie in 2013 voor ontwikkeling



Locatie in 2018 na ontwikkeling



“Als je duurzaam en toekomstbestendig wilt bouwen, moet je voorkomen dat je jezelf met een rigide bestemmingsplan vastzet.”

Wethouder Bouma,
Gemeente Uithoorn





BeLeef Buitendijks

“Vernieuwend en gedurfd”

Zo onderbouwt de jury in februari 2010 haar keuze voor het stedenbouwkundig schetsplan van Kalliste: ‘BeLeef Buitendijks’. De gemeente Uithoorn heeft de keuze voor Kalliste gemaakt naar aanleiding van een door hen uitgeschreven prijsvraag voor het ontwikkelen van een woningbouwlocatie in Legmeer-West, als uitbreiding van de huidige wijk Legmeer. De voorstellen van de deelnemers aan de prijsvraag werden door de gemeente beoordeeld op de aspecten: consumentgerichtheid, aantrekkelijkheid van de woning, aansluiting op de directe omgeving, duurzaamheid, financiën en aanpak.

In vergelijking met de andere deelnemers komt Kalliste met de meest creatieve stedenbouwkundige oplossing en met een zeer vernieuwend woonconcept.

De jury was van mening dat Kalliste de ecologische zone, het water en de oude spoordijk in Legmeer-West op een gedurfde manier met elkaar verbindt: “Deze karakteristieke elementen in combinatie met een zeer gevarieerd aanbod nieuwbouwwoningen, geven het gebied een heel aansprekende uitstraling. Omdat de koper bovendien in een vroeg stadium betrokken wordt bij de exacte indeling van de woning, vinden we het een sterk staaltje van consumentgericht bouwen.”

STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

Na deze selectie is vervolgens met Buro Lubbers het stedenbouwkundig schetsontwerp tijdens workshops verder uitgewerkt. Aan deze workshops hebben naast de stedenbouwkundige ook Kalliste, de woningconsulent en de gemeente deelgenomen. Vervolgens zijn de resultaten van deze workshop voorgelegd aan de Klankbordgroep waarin Buurtbeheer, VAC, Woongroep Holland, Rabobank, de woonconsulent de architect, een aantal omwonenden en de gemeente zitting hadden.

Deze integrale aanpak is efficiënt gebleken. Partijen

konden direct reageren en voor- en nadelen met elkaar bespreken. Na het doorlopen van dit open en transparante planproces is op 5 oktober 2010 het stedenbouwkundig ontwerp door B&W vastgesteld.

Het uiteindelijke plan is groen omsloten en heeft één toegangsweg gekregen. Hierdoor heeft het een sterke eigen identiteit; een buurtschap met kwaliteiten als ontspannen, speels en eigentijds. Het plan bevat een hof als centrale ontmoetingsplek waaraan in samenspraak met de bewoners een invulling is gegeven.

WOONWORKSHOPS

Na het vaststellen van het stedenbouwkundig ontwerp, was het moment aangebroken om met het ontwerp van de diverse woningen aan de slag te gaan.

In november 2010 heeft de eerste woonworkshop voor het project plaatsgevonden. Onder de bezielende leiding van de projectontwikkelaar van Kalliste en de architecten Peter van Woerkom en Frank de Brouwer is met potentiële kopers aan tafel gesproken over de functie en inrichting van het openbaar gebied, het hof, de architectuurwensen, de woningvolumes en de wensen ten aanzien van plattegrondindelingen.



Feiten en Cijfers

- 16x rij- en hoek koopwoningen met veranda aan de voorzijde, van € 229.000,- tot € 311.000,- VON
- 18x twee-onder-één-kap koopwoningen, waarvan 12x met terras aan het water, van € 324.000 tot € 368.000,- VON
- Duurzame woningen -> GPR gemiddeld 8,0
- Groen hofje met speeltoestellen en een grote picknickbank geeft vorm aan de sociale samenhang in de buurt



In uiteindelijk een 3-tal woonworkshops, die allen hebben plaatsgevonden in de karakteristieke Thamerkerk in Uithoorn, zijn concepten van het schetsontwerp, het voorlopig ontwerp en het definitief ontwerp grondig onder de loep genomen. De woonworkshops hebben sturing gegeven aan het ontwerpproces en hebben geleid tot optimalisatie van de ontwerpen in een aansprekende en opvallende architectuur met gevels van onderhoudsarme sidings en veranda's rond het centrale hof.

Na het doorlopen van de woonworkshops werd toegewerkt naar een Start Verkoop. Zowel deelnemers aan de woonworkshops als niet-deelnemers konden inschrijven op een woning, waarbij de woonworkshoppers wel voorrang kregen bij het toewijzen van de woningen, als 'beloning' voor hun inzet en betrokkenheid bij het tot stand komen van de ontwerpen.

DUURZAAM

Voor het hele plan is een GPR behaald van gemiddeld 8,0. Qua energie is dat onder andere bereikt door gebruik te maken van een zonneboiler en laag temperatuur verwarming met vloerverwarming. Daarnaast is de gebouwschil voorzien van isolatie met een zeer hoge Rc waarde en CO₂ gestuurde ventilatie. Ook op het gebied van milieu is een goede score behaald door gebruik te maken van duurzame (herbruikbare) materialen, waterbesparende maatregelen en adequate

afvalscheiding tijdens de realisatie. Op het gebied van gezondheid wordt een 8 behaald door vooral op de onderdelen geluid, luchtkwaliteit en thermisch comfort maatregelen te treffen die verder gaan dan de normen voorschrijven. Door de woningen te voorzien van goede, functionele plattegronden (met behulp van de woonworkshops) is ook op gebruikskwaliteit een ruime 8 behaald.

De hoge score op het onderdeel toekomstwaarde zorgt ook daadwerkelijk voor toekomstbestendige woningen in het plan.

REALISATIE

Ondanks de, tijdens het gehele planproces, nagenoeg stilliggende woningmarkt, is in 2013 de eerste fase van de bouw met 28 woningen toch van start gegaan. De eerste bewoners van 'Buitendijks', zoals het wijkje inmiddels heet, kregen hun sleutel in 2014. De realisatie van de resterende 6 woningen is vervolgens eind 2015 van start gegaan en deze zijn medio 2016 opgeleverd.

Kalliste heeft de locatie veranderd van een braakliggend deel van Legmeer-West in een opvallend vormgegeven 'wijkje' met een groen karakter, een bijzondere architectuur en een centrale ontmoetingsplek. Kortom: hier is het fijn wonen!



Peter van Woerkom, Architect Van Woerkom de Brouwer

Gelukkig begon dit project met een unieke locatie; los van de bebouwing in de context, kwam je over een dijkje in een groengebied uitlopend op riet en water. Een geheel eigen gebied, als het ware buitendijks. Niet groot, maar wel met een sterke identiteit. Hier kon iets ontstaan met een bijzonder karakter; een op zich zelf staand buurtje rondom een eigen plek met uitzicht naar de randen, het riet en het water. Woningen direct aan het water verscholen in het riet; te gast in het landschap. Al schetsend aan de situatie ontstonden, in workshopverband met Kalliste, de ideeën over de sfeer, het karakter en zelfs al de materialisatie van de woningen. Beelden van een steiger met een houten woning in het riet ontstonden spontaan. Omdat deze ideeën als prijsvraag bij de gemeente ingediend moesten konden ze al vroegtijdig samengevoegd worden met de ideeën over de ontwerpen van de toekomstige bewoners. Niet alleen de woningen, maar ook de directe woonomgeving konden samen met de bewoners bepaald worden. Bovendien zou er al vroegtijdig, nog voordat de

buurt gerealiseerd zou zijn, een onderlinge samenhang tussen de bewoners gecreëerd worden.

Nadat de gemeente voor onze ideeën en manier van aanpak gekozen had kon het ontwerpproces met de toekomstige bewoners opgestart worden. Plattegronden werden zodanig opgezet, dat er ook diverse keuzemogelijkheden waren en de vormgeving kristalliseerde zich in een open ontwerpproces uit, waarin ook voor de sfeer en identiteit van de woningen gekozen kon worden. De foto's van een nijlganzen echtpaar leidde uiteindelijk tot het definitieve kleurenschema. Deze kleuren en materialisatie zijn een specifiek en opvallend aspect van het project. Het onderscheid naar de omringende bebouwing is sterk en de materialisatie past goed bij het wonen in het riet aan het water. De woningen zijn bovendien niet alleen naar de randen van het gebied gericht, maar hebben, middels onder andere veranda's, ook een sterke koppeling met het openbare gebied. Deze samenhang wordt in sociaal opzicht ook bevestigd door het door de bewoners zelf ontworpen en aangeklede centrale hof.

Het sterke van de samenwerking met Kalliste is dat je al 'workshoppend' tot een ontwerp komt. Openheid naar elkaar en met vrijheid van ideeën. Er moet wel een inhoudelijk verhaal ontstaan, in alle facetten. Maar vervolgens ontstaat er ook een team dat volledig achter het ontwerp gaat staan. Dit enthousiasme merk je dan in iedere fase van het plan.

De uiteindelijke identiteit van het plangebied, in samenhang met de natuurlijke omgeving, gekoppeld aan een duurzame vormgeving en materialisering. Deze aanpak maakt het plan ook tijdloos.



Hans Bouma, wethouder Uithoorn:

“De gemeente heeft expertise van marktpartijen nodig”

Onlangs werden de 20 woningen van plan Hélène Swarth in de wijk Zijdelaard opgeleverd. Eerder al, in 2012, realiseerde Kalliste in Uithoorn een project van 34 woningen tussen de Legmeer West en de bestaande stad: BeLeef Buitendijks. In beide gevallen stond de koperswens voorop en was er sprake van intensieve samenwerking met de gemeente. “Uithoorn kent een aantal fikse uitdagingen op het gebied van wonen en leefomgeving,” opent wethouder Hans Bouma. “We hebben marktpartijen als Kalliste nodig om die succesvol aan te kunnen gaan.”

Hans Bouma is sinds vier jaar wethouder in Uithoorn, met onder meer Wonen in zijn portefeuille. Daarvoor was hij jarenlang actief in de bouwwereld. Een combinatie die wellicht interessante ‘food for thought’ oplevert voor partners in een ontwikkeltraject. “Samenwerken begint met oprechte interesse hebben in elkaar. Elkaar begrijpen. In gesprekken met ontwikkelaars, bouwers en ook corporaties valt me vaak op hoe weinig inzicht men heeft in elkaars processen. Men begrijpt onvoldoende hoe het er bij een gemeente aan toe gaat, waarom bepaalde zaken zoveel tijd in beslag nemen en waarom er zoveel – vaak lastige – vragen worden gesteld. Omgekeerd weet de gemeente vaak niet hoe de hazen lopen bij een ontwikkelaar of bouwer. Wat doen ze daar? Wat bouwen ze en waarom? Als je elkaar begrijpt, kom je tot een beter product voor de bewoner. Voor onze gemeenschappelijke klant.”

“Samenwerken begint met elkaar begrijpen”

DUURZAME SAMENWERKING

Inderdaad, gemeente en ontwikkelaar bedienen een gemeenschappelijke klant. Maar daar zit wel een spanningsveld, constateert Frank Gerritsen, projectleider bij de gemeentelijke afdeling Ontwikkeling. “Een gemeente richt zich op de lange termijn, moet vandaag al voorsorteren op hoe de samenleving over 30 jaar is. Daarvoor heeft Uithoorn haar Woonvisie geformuleerd. Een ontwikkelaar is doorgaans veel korter in beeld.” Een pleidooi wellicht voor een meer duurzame samenwerking? In ieder geval toch voor een gezamenlijke aanpak van de uitdagingen die voortkomen uit het tweejaarlijkse Actieplan Wonen, als praktische vertaling van de Woonvisie.



Hans Bouma



Frank Gerritsen

Gemeente Uithoorn, Hans Bouma – wethouder & Frank Gerritsen – projectleider

KIJK OOK NAAR DE LEEFOMGEVING

Naast Wonen heeft Bouma ook Leefomgeving in zijn portefeuille. Een combinatie die ook impact heeft op het sociale domein. “Als wonen en leefomgeving goed op elkaar zijn afgestemd, voelen mensen zich prettiger en meer betrokken bij hun wijk. Dus zorg dat ze elkaar ontmoeten en betrek ze bij je plannen. Dat versterkt ook de sociale cohesie, waardoor je waarschijnlijk veel minder inspanningen hoeft te doen binnen het sociale domein. Zo’n omgeving creëren zie ik als de uitdaging voor de toekomst. Samen met ontwikkelaars, bouwers en bewoners.”

“Betrek bewoners en omwonenden bij de inrichting van de omgeving”

FLEXIBILITEIT IS NOODZAKELIJK

De ontwikkeling van BeLeef Buitendijks gebeurde in nauwe samenspraak met toekomstige bewoners en omwonenden. Hoort dat standaard te zijn bij iedere ontwikkeling? Gerritsen vindt van wel. “Ook als het gaat om de inrichting van de leefomgeving. Dat zorgt voor

betrokkenheid en verantwoordelijkheid. Dat betekent wel dat je moet durven loslaten. Op de ene plek wil men misschien een trapveldje, op een andere een plantsoen met bomen. Die flexibiliteit moet je in je plannen inbouwen. Toen de crisis toesloeg, bleken de geplande vrijstaande woningen in BeLeef Buitendijks niet te worden verkocht. Daar zijn toen tweekappers van gemaakt. Het bestemmingsplan liet dat toe, zónder dat daarvoor allerlei ingewikkelde procedures nodig waren.” Bouma vult aan: “Als je duurzaam en toekomstbestendig wilt bouwen, moet je voorkomen dat je jezelf met een rigide bestemmingsplan vastzet. Ik hoop van harte dat we dat met elkaar geleerd hebben door de crisis. Dat we niet terugvallen in oude patronen, maar flexibiliteit als uitgangspunt behouden.”

DRUK DOOR SCHAARSTE

In haar Actieplan 2017 heeft gemeente Uithoorn een aantal aandachtspunten benoemd. Vraagstukken die zij

enkel kan beantwoorden met de inbreng van kennis en expertise van marktpartijen als Kalliste, verzekert Bouma. “Zo kennen wij een enorme druk op de woningmarkt als gevolg van schaarste. We kunnen nauwelijks uitbreiden doordat we omringd zijn door natuurgebieden en door de nabijheid van Schiphol. Waar en hoe kun je bestaande locaties en bestemmingen veranderen? Hoe kun je daar toekomstbestendig ontwikkelen en bouwen, zodat de omgeving zich kan voegen naar veranderende behoeften? Daar dienen we samen met marktpartijen over na te denken.”

FLEXIBILITEIT IN WONINGAANBOD

Flexibiliteit kwam eerder al ter sprake en is ook een van de issues in het Actieplan. Gerritsen: “Flexibiliteit is een must; in je bestemmingsplan, maar ook in je producten. Nu is er veel vraag naar middeldure huurwoningen, maar over twee jaar ligt de focus misschien op goedkopere woningen. Hoe lossen we dat op? Hoe voorkomen we dat de woning die we vandaag voor 2 ton neerzetten, morgen voor 2,5 ton wordt verkocht? Daar moeten we samen over nadenken, met de langetermijnvisie van de gemeente als kompas.”

VOLDOENDE DIVERSITEIT

Een ander aandachtspunt is de balans tussen huur en koop. Bouma: “Het is de kunst om met elkaar wijken te ontwikkelen die voldoende diversiteit in zich hebben.

Wat moet je bouwen en voor wie? Het aanpakken van ‘scheefwoners’ lijkt in eerste instantie eenvoudig, maar dan moet je wel alternatieve producten hebben voor die mensen. Je kunt niet zeggen ‘trek maar in het huis van je buurman, dat hetzelfde is maar waarvoor je zoveel meer betaalt.’ Als je mensen meer wilt laten betalen, moet je hen ook meerwaarde bieden.”

TOEGANKELIJKHEID

Een laatste punt dat wordt aangehaald, heeft te maken met toegankelijkheid van woningen. “Van de sociale voorraad moeten we 50% toewijzen aan urgenten” licht Bouma toe. “Van de resterende 50% gaat de helft naar eigen burgers. Zie daar als buitenstaander maar eens tussen te komen. Al helemaal als starter, met zeer beperkte financieringsmogelijkheden. Hoe moeten en kunnen we daarmee omgaan? We hebben slimme, creatieve en vooral betrokken ontwikkelaars en bouwers nodig om daar samen met ons over na te denken.”

Bouwen in en voor Uithoorn is geen eenvoudige opgave. Je moet het leuk en uitdagend vinden om daar aan te gaan staan, zo blijkt wel uit dit gesprek dat net voor de gemeenteraadsverkiezingen plaatsvond. De wethouder stroopt zijn mouwen op. “Kom maar op, ik teken graag voor de volgende vier jaar bij!”





Peter Kruit, Makelaar & Woningmarktconsultant bij EKZ|Makelaars

‘Het leuke in het project BeLeef Buitendijks was, naar mijn mening, dat Kalliste de prijsvraag van de gemeente Uithoorn won met min of meer een blanco vel papier. Het uitgangspunt dat de toekomstige bewoner een belangrijke rol moest spelen in de totstandkoming van dit bijzondere bouwproject was verfrissend en, voor Uithoornse begrippen, nieuw. In het voortraject heb ik als woningmarktconsultant uiteraard aan Kalliste de nodige input geleverd over de woonwensen van de Uithoornse consument en haar (bijzondere) wensen en eisen, maar de consument daadwerkelijk meenemen tijdens woonworkshops is vrijwel de enige manier om de wensen en eisen echt optimaal te inventariseren.

Buitendijks behoort niet echt tot de “oude” wijk Legmeer maar ook niet tot de wijk Legmeer-West. Daarmee heeft het een eigen identiteit en vormt het een soort enclave. De verkaveling van het plan, en ook de architectuur, is afgestemd op de woonwensen van de toekomstige bewoners. De toekomstige eigenaren hadden niet alleen inspraak in de woningtypes en de basisplattegronden van de woningen, maar ook op detailniveau (voorbeeld: je krijgt standaard 30 wandcontactdozen en 10 lichtpunten, zeg maar waar je ze hebben wilt) was de uitwerking zeer consument gericht. De materialisering en de kleurstelling

van de woningen aan de buitenzijde is ook afgestemd met de toekomstige bewoners. Kunststof ramen/kozijnen waren daar onder andere ook een gevolg van.

Tijdens de woningcrisis hebben wij, in een enthousiasmerende samenwerking met Kalliste, door proactief te handelen het bouwplan samen verder geoptimaliseerd. Dit niet alleen voor de start van de verkoop maar ook na de start (b.v. door het wijzigen naar woningtypes die nog beter aansloten op de veranderende woonwensen van de consument).

Wonen is beleving en voor elk individu anders. Bovendien is een en ander afhankelijk van de levensfase waarin je je bevindt. Een huis is een jas waar je je lekker in moet voelen en Kalliste heeft hoogwaardige, goed geïsoleerde, onderhoudsvriendelijke en comfortabele woningen afgeleverd, die ook over 15 jaar de concurrentie van andere woningen gemakkelijk kunnen weerstaan. Ik ben trots op het eindresultaat; een jonge frisse wijk die zich onderscheidt ten opzichte van de andere woningbouw in Uithoorn.’



Patricia en Quincy wonen al 11 jaar in de wijk Zijdelwaard. De scholen van hun 2 jonge meiden, Nicky en Indy, liggen dichtbij en binnen de wijk wonen veel vriendjes en vriendinnetjes. De wijk verlaten is nooit een optie geweest, maar naar een nieuwbouwwoning was toch wel een wens van de familie.

“We waren gelijk enthousiast over Hélène Swarth”

Via de krant kwam Patricia voor het eerst in aanraking met Hélène Swarth. “We waren gelijk enthousiast; een nieuwbouwproject binnen onze wijk!” Direct hebben ze zich aangemeld via de facebookpagina en de projectwebsite “We hebben informatie via de makelaar ingewonnen waardoor we nog enthousiaster werden”. Toen de uitnodiging voor de start verkoop binnen kwam, hebben ze ook geen seconde getwijfeld. Met hun hypotheekadvies op zak hebben ze zich ingeschreven voor 4 woningen in het plan. “De voornaamste reden om binnen een straal van 200 meter vanaf je huidige woning te verhuizen, was vooral de grote tuinen binnen het project”. De teleurstelling was erg groot toen het bericht binnen kwam dat zij geen woning toegewezen hadden gekregen. “Wij wisten dat de belangstelling enorm was. Uiteraard houd je er rekening mee dat je uitgeloot kunt worden, maar als het dan werkelijkheid wordt is dat niet leuk”. Teleurgesteld waren Patricia en Quincy al naar een ander nieuwbouwproject aan het kijken. “Ineens kregen wij echter een telefoontje dat de 1e kopers hadden afgezien van hun optie en dat wij de eerstvolgende op de wachtlijst waren. Het was zelfs onze eerste voorkeur qua bouwnummer!”. Zonder enige twijfel hebben ze de optie genomen.

GOEDE COMMUNICATIE

Ineens kwamen ze in het aankoopproces terecht. Een financieringsaanvraag die toch door moest gaan, meerwerklijsten die doorgenomen moesten en keuzes die gemaakt dienden te worden. “Wat was dit leuk om te doen! Hoe vaak krijg je de kans om een nieuwbouwwoning geheel naar wens te laten bouwen.” Voorzien van veel informatie en met behulp van een kopersbegeleidster hebben ze de keuzes kunnen maken. “We zijn enorm goed geholpen, vragen werden snel beantwoord en we hoefden niet overhaast een keuze te maken.” Het plaatsen van een dakkapel of een uitbouw in verschillende diepten behoorden allemaal tot de mogelijkheden. Patricia vult aan: “Door het verplaatsen van een binnenwand hebben we de eerste verdieping geheel naar eigen smaak kunnen indelen”.

BOUW IN VOLLE GANG

Omdat ze zo dichtbij wonen zien ze elke dag de voortgang van de bouw. Nicky roept enthousiast: “Ik heb wekelijks een foto gemaakt die ik aan het einde van de bouw als een soort film achter elkaar ga zetten!” Tijdens de twee kijkdagen hebben ze de kans gehad om de voortgang ook vanuit binnenuit te bekijken. Patricia geeft wel aan: “Meer kijkdagen zou leuk zijn geweest, ik snap echter dat dit gezien de snelle bouwtijd niet altijd mogelijk is.”

Patricia & Quincy

Hélène Swarth

“Dichterlijke vrijheid in wonen”

Dit is de subtitel van het project Hélène Swarth waarmee enerzijds wordt verwezen naar de gebruikte namen van dichters in de straatnamen van de wijk Zijdelwaard, waarin het project is gelegen, en anderzijds naar de aanpak van Kalliste in het consumentgericht ontwikkelen en bouwen. Kalliste neemt de wens van de consument, al sinds de start van haar bestaan, echt serieus. Wij zien het als onze uitdaging woonwensen te verwezenlijken en daarbij Nederland steeds iets mooier te maken. Daarnaast willen we ook projecten maken waarin de kwaliteit van de omgeving en haar bewoners wordt benut en gerespecteerd, en die ook iets extra's en/of bijzonders aan deze omgeving toevoegen. Ook in het project Hélène Swarth hadden de kopers weer veel te kiezen om van hun huis een thuis te maken. Er was sprake van een uitgebreide kopersoptielijst, maar ook daarbuiten zijn vele kopers-specifieke wensen gerealiseerd.

HET ONTWERP

In 2010 heeft Kalliste het project verworven vanuit een door de gemeente uitgeschreven prijsvraag. De gevolgen van de crisis heeft er echter in de jaren er na voor het gezorgd dat er noodzakelijke aanpassingen zijn gedaan in het type en de architectuur van de woningen op deze zogenaamde inbreidingslocatie. Voor het huidig gerealiseerde plan is in 2015 Ab Hans van Loko Architecten verantwoordelijk gesteld voor het ontwerp van de woningen. Een ontwerp dat qua typologie, uitstraling en kleurgebruik perfect past binnen de omliggende bestaande woningbouw. Dus geen kunstwerk op zich, maar een project dat vloeiend wordt opgenomen in zijn omgeving.

In een door Kalliste georganiseerde informatiebijeenkomst voor omwonenden konden de plannen worden bekeken

en kon men vragen stellen aan Kalliste, de architect, de makelaar en de gemeente. Er waren veel positieve reacties van de aanwezigen, maar uiteraard ook kritische vragen over onder andere de parkeeroplossing en veiligheid zoals die na realisatie van de woningen is beoogd. Naar aanleiding van deze inspraak is het ontwerp van het openbaar gebied op onderdelen bijgesteld naar tevredenheid van de omwonenden.

REALISATIE

Het project bleek zeer populair te zijn en de verkoop is daarmee ook zeer succesvol verlopen. Alle woningen waren binnen enkele weken verkocht waardoor de omgevingsvergunning snel kon worden aangevraagd en de bouw ook snel van start kon gaan. De voorbereidingen voor de bouw hebben in de eerste helft van 2017 plaatsgevonden en direct na de zomervakantie is de bouw



Feiten en Cijfers

- 18x rij- en hoek koopwoningen, van € 243.000,- tot € 280.000,- VON
- 2 x twee-onder-één-kap koopwoningen, van € 305.000,- tot € 320.000,- VON
- Parkeren voor bewoners en bezoekers op openbaar gebied en eigen terrein
- Duurzame woningen -> EPC 0,4
- Woningen beschikken over een energielabel A



officieel van start gegaan. Hier is met een startbouw evenement feestelijk bij stil gestaan. Tijdens de bouw hebben alle kopers van de woningen enkele keren de mogelijkheid gehad om tijdens kijkdagen de voortgang van de woningen te bekijken. Tevens werd op deze dagen door veel kopers de maten van de verschillende ruimte(s) gemeten.

De bouw is voorspoedig verlopen. In april en mei 2018 zijn de woningen opgeleverd. Dit betekent een realisatie binnen in iets meer dan een half jaar tijd. Een mooie prestatie.

SOCIAL SOFA

Wie zijn burens kent voelt zich veiliger, minder eenzaam en gelukkiger. Zo eenvoudig is het. De leefbaarheid van een buurt wordt voor een belangrijk deel bepaald door de inrichting en onderhoud van de wijk en de sociale

verbondenheid tussen de bewoners. Veelal gebeurt dit op ontmoetingsplekken in de wijk. Vanuit haar visie “Dierbare Duurzaamheid” schenkt Kalliste aan de kopers van het nieuwbouwproject “Hélène Swarth” én de huidige bewoners van de wijk Zijdelwaard een Social Sofa. Een Social Sofa is een betonnen huiskamermodel buitenbank voorzien van mozaïekstenen. Bewoners en omwonenden hebben zelf door middel van een keuzeformulier het thema van de bank mogen kiezen. De bank is in productie en zal naar verwachting in het najaar van 2018 geplaatst gaan worden. Een mooie ontmoetingsplek in een bestaande wijk is geboren.

LOCATIES GEZOCHT!



**Samen met ons bouwen aan een gezonde en duurzame
leefomgeving in uw gemeente of op uw locatie ?
Bel of mail ons!**



KALLISTE