

Aangenaam!

Relatiemagazine | Kalliste Woningbouwontwikkeling

SPECIAL CLT-BOUW PUUR
‘Een bouwmethodiek die
gezonder is voor mens en
omgeving’

MATTHIJS KUIJK & SELMA
JACOBS - WONINGBORG
‘Woningborg helpt
bouwondernemers te
verbeteren en te
vernieuwen’

MEHMET & SEMANUR - KOPERS HART VAN HOOGVLIET:

‘Wij vinden de prijs/kwaliteit
verhouding van dit project goed’



4 PROJECT
Hart van Hoogvliet te Hoogvliet

14 BEWONERS
Kopers aan het woord

15 INTERVIEW
CLT-project PUUR Wonen –
Jeroen Suijkerbuijk & Sander Aalpol

18 THEMA - INNOVATIE
Woningborg – Matthijs Kuijk &
Selma Jacobs



COLOFON | EDITIE DECEMBER 2020

Bladmanagement: Wendy van Rooijen (Kalliste)

Fotografie: Concrete Bouwfotografie, TJ-Art.

Teksten: Ruud de Hoogt (Kalliste), 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.



Wendy van Rooijen, directiesecretaresse Kalliste

Innovatie

Beste lezer,

In eerdere edities van *Aangenaam!* las u op deze pagina het voorwoord van onze directeur Jeroen Suijkerbuijk.

Aangezien we ervoor hebben gekozen om in deze editie een interview op te nemen waarin Jeroen, samen met Sander Aalpol (manager acquisitie), aan het woord wordt gelaten, is nu de eer aan mij om u in het voorwoord mee te nemen door deze nieuwe uitgave van ons relatiemagazine. Mijn naam is Wendy van Rooijen, ik ben sinds 2016 directiesecretaresse binnen Kalliste én bladmanager van *Aangenaam!*

In deze uitgave wordt Hart van Hoogvliet uitgebreid onder de aandacht gebracht. Op dit mooie project, dat begin 2021 opgeleverd zal worden, zijn wij uiteraard heel erg trots. En onze partners evenzo! Zij informeren u in deze uitgave over het ontwikkelproces van het project en de samenwerking met Kalliste.

Verderop in dit magazine treft u een interview aan dat is afgenomen voor plaatsing in de decemberuitgave van Eindhoven Business. In dit interview vertellen Jeroen en Sander uitgebreid over PUUR Wonen in Meerhoven, ons innovatieve woningbouwproject in Eindhoven.

In tegenstelling tot de conventionele bouw met beton of kalkzandsteen, worden de casco's van deze 56 woningen geheel vervaardigd van kruislaags verlijmd hout (CLT). Kalliste is daarmee de eerste ontwikkelaar die samen met haar partners projectmatig gaat bouwen met CLT. Iets waar we extra trots op zijn!

Innovatieve woningbouwmethodes zorgen voor nieuwe inzichten, risico's en uitdagingen.

De certificaten van Woningborg brengen zekerheid. In het thema interview vertellen Matthijs Kuijk en Selma Jacobs op welke wijze Woningborg adviseert én beoordeelt of de kwaliteit van de, op alternatieve wijze gebouwde, woningen voldoet aan de gestelde eisen.

De volledige verhalen treft u aan in dit magazine. Mede namens mijn collega's wens ik u veel leesplezier.

Wendy van Rooijen

Hart van Hoogvliet

Bij het weghalen van de gevelsteigers ontvouwde zich een prachtige strakke en eigentijdse gevel die de woonomgeving per direct een upgrade geeft: het wordt mooi wonen in Hart van Hoogvliet.

In 2016 is de eerste stap gezet voor de herontwikkeling van de kerk en pastorie die zijn gelegen in de hoek van de Alverstraat en Posweg in Hoogvliet; de ondertekening van een koopovereenkomst met de SOR, Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam, eigenaar van de locatie. Doel was om de inmiddels niet meer in gebruik zijnde kerk en pastorie te slopen en nieuwe betaalbare eengezinswoningen te realiseren. Na ondertekening is Kalliste direct aan het werk gegaan en al snel werd Hart van Hoogvliet geboren.

WIJZERWONEN

Voor een herontwikkeling is vaak een lange adem nodig, zeker voor een zogenaamde inbreidingslocatie als deze, zo ook voor dit project. Overleg met alle betrokken partijen is daarbij van belang. Naast de bekende partijen zoals de gemeente en aannemer hebben ook de omwonenden en kopers een belangrijke stem gehad in de ontwikkeling. Tenslotte gaan de kopers er wonen en krijgen de omwonenden nieuwe burens en een nieuw uitzicht.





Feiten en Cijfers

- 16x rijwoningen van €270.000,- tot €310.000,- VON
- Moderne architectuur met in alle gevels verdiepingshoge kozijnen
- Vrije keuze indeling gevel door kopers
- Parkeren voor bewoners en bezoekers op openbaar gebied
- Alle woningen worden gasloos uitgevoerd met een EPC=0,4
- Optie aanwezig om de woning energieneutraal te maken
- Alle woningen voldoen aan Politiekeurmerk Veilig Wonen



Kort na het tekenen van de koopovereenkomst met de SOR is een woonwensenonderzoek uitgevoerd. Vele geïnteresseerden hebben hieraan meegedaan. Met deze eerste input is Joris van Hoytema van Hoyt Architecten aan het ontwerpen gegaan. Joris heeft moderne woningen ontworpen, waarin het onder andere mogelijk is om de gevel naar eigen inzicht en wens in te delen: een beeldbepalend concept voor de architectuur.

Dit ontwerp is vervolgens voorgelegd aan de gemeente Rotterdam. Met name de stedenbouwkundige opzet in combinatie met het parkeren gaf een extra uitdaging; verkeersveiligheid en toekomstbestendigheid moesten hier geïntegreerd worden op een kleine oppervlakte.

Speciale aandacht is gegeven aan de aanwezige vleermuizenpopulatie. Deze had zich de afgelopen jaren in de leegstaande gebouwen gevestigd. Hiervoor zijn onder andere vleermuizenhotels geplaatst aan de gevel van een naastgelegen gebouw.

Nadat dit alles met de gemeente was afgestemd is, in lijn met de werkwijze van Kalliste (WijzerWonen), aan de toekomstige bewoners de mogelijkheid gegeven om, nogmaals, een stem te hebben in het ontwerp van de woningen. Deze stem kon worden geuit in de Sneak Preview die in juli 2018 heeft plaatsgevonden. Naast geïnteresseerde kopers werden ook de omwonenden uitgenodigd om, tijdens dit evenement, hun mening te geven op het liggende ontwerp. Zo werd onder andere gevraagd naar de voorkeuren voor de kleur van de pui-invulling, de hoekoplossing van de woonblokken en gewenste niveau van duurzaamheid. Ook kon men meedenken over het materiaalgebruik van de strak ontworpen lichte gevel.



Na de inventarisatie en verwerking van alle input vanuit deze Sneak Preview is het ontwerp definitief gemaakt en is Hart van Hoogvliet in mei 2019 in verkoop gegaan. Na een succesvolle verkoop is in het 1e kwartaal van 2020 een start gemaakt met de bouw door BM van Houwelingen uit Hardinxveld-Giesendam. De woningen worden begin 2021 opgeleverd.

STEDENBOUW/ARCHITECTUUR

In Hart van Hoogvliet worden 16 gasloze rijwoningen gerealiseerd in een moderne strakke stijl in drie korte woonblokken, waarin de pui-invulling voor wat betreft het aantal, de grootte en plaats van de kozijnen vrij kan worden gekozen. De daken zijn plat, passend bij de omliggende bebouwing.

De voorgevels van alle woningen zijn naar het openbaar gebied gericht om levendigheid te creëren op straat. Aan de noordwestzijde van het plan wordt de straat vernieuwd en daarmee wordt een mooie aansluiting gemaakt tussen de woningen en de bestaande singel met groene oevers. Alle voor- en zijtuinen zijn voorzien van projectmatig aangebracht groene hagen voor een zachte overgang tussen het openbaar gebied en de woningen. In het trottoir aan de Alverstraat zullen nieuwe bomen worden geplant ter vervanging van de huidige bomen.

ZOMER BBQ 2021

Het Corona virus heeft sinds afgelopen maart invloed op ons dagelijks leven. In Hart van Hoogvliet kon de bouw, na aanpassingen, gelukkig wel doorgaan, maar heeft Kalliste wel tot twee keer toe moeten besluiten om een start bouw evenement met de kopers te annuleren. Ook de gebruikelijke kijkdagen vanuit de aannemer op de bouw zijn beperkt.

Dit alles is niet onoverkomelijk uiteraard, maar wel jammer aangezien de koop en realisatie van een nieuwe woning spannend is, emoties oproept en je als koper betrokken wilt zijn en blijven bij de bouw.

Om toch aandacht te geven aan de bijzondere gebeurtenis van het bouwen van een nieuwe woning zal in de zomer van 2021 een eerste Hart van Hoogvliet buurt-BBQ worden georganiseerd. Tegen die tijd zijn alle kopers verhuisd naar hun nieuwe woning en hopen we dat het virus onder controle is. We zullen met zijn allen dan het glas gaan heffen op het gezond en gelukkig leven en wonen in Hart van Hoogvliet.



SOR – Erik de Rooij, assetmanager

Kalliste werkt haar plannen uit rondom de wensen van haar kopers: 'Als ieder individu Uniek is, dan moet zijn woning dat ook kunnen zijn'.

Zo weten we bij SOR -Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam - ook dat alle 50 plussers uniek zijn. Wij werken bij onze woningen met verschillende PMC's (product markt combinaties). Elke PMC sluit aan bij de wensen van onze bewoners. En dan nog zie je dat het maatwerk is, omdat elke bewoner zo zijn eigen wensen en behoeftes heeft.

Voor wat betreft Hart van Hoogvliet had SOR er voor kunnen kiezen het project zelf uit te voeren. Aangezien er echter al relatief veel 50 plus huisvesting is in deze wijk, hebben we besloten de samenwerking met Kalliste aan te gaan. Het is mooi dat er nu op deze locatie een project is gerealiseerd dat gericht is op de huisvesting van (jonge) gezinnen en jongeren.

Naast Hart van Hoogvliet staat het gebouw Alver van SOR. Hierin was tot eind dit jaar een zorgpartij gevestigd. In de zomer van 2021 zullen de woningen zijn getransformeerd naar 65 zelfstandige appartementen voor 50 plussers. Ik geloof dat we, ook in de toekomst, goede burens kunnen zijn voor de kopers van Hart van

Hoogvliet. Hopelijk kunnen de bewoners van verschillende leeftijden in de wijk wat voor elkaar betekenen.

De rol van Kalliste binnen de uitvoering van Hart van Hoogvliet is er één van een doorzetter.

Het project heeft achteraf gezien een wat langere looptijd gehad dan aanvankelijk de bedoeling was; de eerste contacten tussen SOR en Kalliste omtrent deze locatie zijn van ruim 4 jaar terug. Er zijn veel drempels en kuilen geweest voordat we konden beginnen met de realisatie van het project. Kalliste gooit bij flinke tegenslag niet zomaar de handdoek in de ring. Tussentijds zijn er goede afspraken gemaakt en is het vertrouwen tussen SOR en Kalliste gebleven.

SOR en Kalliste zijn eerder bij een project betrokken geweest in Ommoord. Helaas is dat destijds stopgezet vanwege allerlei redenen. Gelukkig kon SOR een nieuwe kans aanbieden aan Kalliste in Hoogvliet en dit bleek een succes. Kortom de aanhouder wint!

Hopelijk komen we Kalliste in de toekomst nog eens tegen en kunnen we aan de slag met een mooi project waar we samen kunnen werken voor onze doelgroepen.



Gemeente Rotterdam – Paulien Campagne & Sjoerd de Jong, projectmanagers

Kalliste werd in 2016 eigenaar van de locatie waarop een kerkgebouw stond dat niet langer in gebruik was. Het gebouw had een verpauperde uitstraling, met alle gevolgen voor de openbare orde en veiligheid van dien. Kalliste bedacht een plan voor een ontwikkeling die voorzag in sloop van het kerkgebouw en het daarvoor in de plaats realiseren van 16 koopwoningen. Deze ontwikkeling was vanuit ruimtelijk oogpunt zeer gewenst: enerzijds werd de verpauperde uitstraling aangepakt, hetgeen ten goede komt aan de openbare orde en veiligheid in de buurt. Anderzijds werd met de realisatie van de woningen de ruimte goed benut en werd tegemoetgekomen aan het heersende woningtekort in Rotterdam.

Wat initieel wel een struikelblok vormde bij dit project was het parkeren. Bij projectontwikkelingen dient het parkeren, conform de normen uit de Rotterdamse bouwverordening, op eigen terrein gerealiseerd te worden. Op de betreffende locatie was het niet mogelijk om de parkeereis van de gemeente Rotterdam op eigen terrein te realiseren. Dit zou namelijk ten koste gaan van het aantal te realiseren woningen, hetgeen zowel sociaal maatschappelijk als stedenbouwkundig niet wenselijk zou zijn. Daarbij bleek ook de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling in gevaar te komen als de gemeente vast zou houden aan haar parkeerbeleid. Op basis van bovengenoemde wenselijkheid en de financiële onhaalbaarheid van parkeren op eigen terrein, heeft de gemeente daarom besloten daarvoor een ontheffing te verlenen, op grond van bijzonder gemeentelijk belang zonder uitsluiting van het recht op straat parkeren. Middels een bijdrage uit het fonds Gebiedsontwikkeling

van de Gemeente Rotterdam wordt het mogelijk gemaakt om het naastgelegen parkeerterrein op te knappen en extra parkeerplaatsen te realiseren. Dit parkeerterrein kan straks gebruikt worden door de huidige bewoners uit de wijk, de nieuwe bewoners van Hart van Hoogvliet en de nieuwe bewoners van het naastgelegen SOR gebouw.

De manier van participatie door Kalliste, in samenwerking met Hoyt Architecten, was erg sterk in dit plan. Door woonwensonderzoek uit te voeren onder woningzoekenden en bestaande buurtbewoners kon iedereen meedenken over de woningen. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een breed gedragen plan. Een perfect voorbeeld van goede participatie.

Daar waar Kalliste en Hoyt zich vooral gericht hebben op het project zelf, ligt de focus van de gemeente Rotterdam juist op de ontwikkeling van de buitenruimte rondom het project. De parkeerplaats, de toegangsweg vanaf de Posweg naar de achterkant van het verzorgingshuis en de herinrichting van de Posweg.

De rol van Kalliste binnen de realisatie van Hart van Hoogvliet was professioneel en zakelijk. Kalliste heeft altijd gestreden voor een betaalbaar en (hiermee) haalbaar plan. Soms op het scherpst van de snede, maar steeds in belang van het plan. Samen hebben Kalliste en de gemeente Rotterdam gezocht naar oplossingen die voor iedereen aanvaardbaar waren. Dit heeft geresulteerd in een mooie ontwikkeling en toevoeging van 16 fraaie woningen aan de woningvoorraad van Hoogvliet.



Hoyt Architecten – Joris van Hoytema, architect

Als onderdeel van een grote operatie om de Hoogvlietse woningvoorraad te verbeteren, te differentiëren en te verduurzamen hebben we samen met Kalliste het project Hart van Hoogvliet gerealiseerd.

Gezien de vele randvoorwaarden en eisen was het best een lastige klus om alle belanghebbenden op één lijn te krijgen. Een klus die niet zonder de inzet en het optimisme van Kalliste tot een goed einde zou zijn gebracht.

Net als Kalliste vinden we het belangrijk om zoveel als mogelijk rekening te houden met bijvoorbeeld de omwonenden, de aanwezige fauna en de eisen van de gemeente. Er staat echter, zowel bij ons als bij Kalliste, één groep centraal wanneer wij een plan maken en dat zijn de toekomstige bewoners. Wij vinden het heel belangrijk dat kopers van nieuwbouwwoningen echt wat te kiezen hebben.

Zo ook in het project Hart van Hoogvliet waar we een bijzonder woningtype hebben bedacht. Relatief smal maar wel hoog. De smalle beukmaat zorgt paradoxaal genoeg voor brede slaapkamers, immers er passen net geen twee slaapkamers naast elkaar waardoor de meeste slaapkamers dus meer dan 4 meter breed zijn. Door drie volledige lagen te bouwen is het mogelijk om bijvoorbeeld 4 slaapkamers en twee badkamers te realiseren, een thuishok, een open zolderruimte of zelfs een zelfstandige 'oma flat'. Naast de indelingsopties kan de woning ook worden uitgebreid met een dakterras, een uitbouw en verschillende gevelindelingen. Omdat wij vinden dat deze individuele vrijheid ook samen

moet kunnen gaan met een harmonieus gevelbeeld, hebben we de woning ontworpen volgens een strak grid. Het grid is bepalend, maar daarbinnen kan naar hartenlust worden gevarieerd.

Kalliste heeft meerdere voorlichtingsavonden georganiseerd waarbij wij als architecten ook met de toekomstige bewoners hebben gesproken en samen met hen de plannen verder hebben ontwikkeld. Als architect van seriematige woningen is het erg nuttig om juist veel met de eindgebruiker te sparren om tot een perfect plan te komen. Wij zijn trots dat we al deze invloeden van de kopers hebben weten samen te brengen in een plan waarbij het geheel meer is dan de som der delen. Een rustige en terughoudend architectonisch ensemble dat ruimte geeft aan bijzondere invulling.

Het mooie van samenwerken met Kalliste is dat zij geen genoegen nemen met een 'ruim voldoende', de ambitie en de betrokkenheid zijn hoog en dat zie je terug in het eindresultaat.

Ik kijk terug op een fijne samenwerking met hier en daar enige strijd, strijd met altijd kwaliteit als inzet.



Locatie in februari 2020 vóór realisatie



Locatie in december 2020, afrondende fase realisatie



h♥rt van Hoogvliet

'Deze ontwikkeling was vanuit ruimtelijk oogpunt zeer gewenst.'

Gemeente Rotterdam,
Paulien Campagne &
Sjoerd de Jong



BM van Houwelingen – Lotte van Houwelingen, directeur

Een kleine 6 jaar geleden ben ik bij ons familiebedrijf aan de slag gegaan. Na een mooie warmlooperperiode heb ik 3,5 jaar geleden het stokje over genomen van mijn vader die meer dan 40 jaar aan het roer heeft gestaan. We hebben altijd gedacht dat na mijn vader een externe directeur zou worden aangetrokken voor de functie. Doordat mijn vader het bedrijf graag door de crisis heen wilde leiden, is hij een aantal jaar langer aangebleven en kwam ik uiteindelijk in beeld. Tot grote verrassing van ons beide. Na de juiste screening gingen alle lichten op groen en ervaar ik het als een prachtkans dat ik het bedrijf, dat mijn opa en vader hebben opgebouwd, verder mag voortzetten. We zijn volop in beweging, dat vraagt de tijd en dat is nodig als we toekomstbestendig willen blijven.

Ik heb een achtergrond in marketing en strategisch management (bedrijfskunde). Met deze papieren ben ik bij een baggerbedrijf terecht gekomen op de olie en gas afdeling, waarna ik de overstap heb gemaakt naar een scheepsbouwer op de afdeling (natte) mijnbouw. Beide technisch gedreven sectoren die gelijkenissen hebben, maar toch ook weer heel anders zijn dan de bouw. Ik heb in korte tijd veel van de bouwsector mogen leren en ik ben bijvoorbeeld ook een jaar interim directeur geweest van onze deurenfabriek.

Mijn vader is naast vader zijn, ook mijn adviseur. Hij heeft zo'n lange ervaring in de rol die ik nu vervul dat hij precies begrijpt waar ik mij mee bezig houd. Hij heeft de fundatie van de organisatie gelegd met een mooie club mensen. Echte BM-ers die hart hebben voor de projecten en die graag meewerken mensen een fijn thuis te geven.

Ja, het is misschien nog wat ongewoon, als vrouw in de bouw. Maar er komen er steeds meer bij! Uiteindelijk geloof ik in een goede diversiteit in een team. Niet alleen vrouw/man, maar ook verschil in competenties, passies, interesses, etc. Dit zorgt ervoor dat een team bruist en alleen zo kom je tot de meest slimme oplossingen met elkaar.

We bouwen hier in Hoogvliet unieke woningen met een bijzondere uitstraling. Laatst bezocht ik het project en meteen viel de gestucte buitenafwerking op. Prachtig witte gevels waar ze me van hebben overtuigd dat deze

er de komende tijd mooi uit blijven zien. Echt iets anders dan het ons o zo bekende metselwerk wat de Nederlandse straten kleurt!

Natuurlijk is Hart van Hoogvliet ook gebouwd naar de laatste duurzaamheidseisen. Dit betekent dat je zo weinig mogelijk energie verbruikt. Zo zijn de woningen bijvoorbeeld aangesloten op stadsverwarming. Doordat er slim is nagedacht over de materialen die zijn gebruikt in de woning willen we voor lange tijd de kopers een fijn thuis geven.

Kalliste is de voortrekkende geweest van het project. Kalliste is om de tafel gegaan met een architect en heeft goed gekeken wat past binnen de omgeving en welke woningen goed aansluiten op de behoefte van de doelgroep. Onze kopersbegeleider Paul Heijstek en onze projectleider Jan Buijk hebben mogen doorborden op een zeer klantvriendelijke benadering van het project.

Kalliste en BM van Houwelingen weten elkaar goed te vinden. In beide organisaties hebben we korte lijnen wat het realiseren van zo'n project extra plezierig maakt.





BM van Houwelingen – Paul Heijstek, kopersbegeleider

Toen wij te horen kregen van Kalliste dat wij de bouw mochten realiseren van de prachtige woningen in Hoogvliet, begon mijn hart al sneller te kloppen. Al snel werd ik door mijn leidinggevende gevraagd of ik dit project wilde begeleiden in het meer- en minderwerk, en uiteraard heb ik dit beantwoord met een volmondig 'ja'. Na een aantal gesprekken met de toenmalige projectmanager van Kalliste werd ik steeds enthousiaster. Ik realiseerde me dat de kernwaarde van Kalliste 'Als ieder individu Uniek is, moet zijn woning dat ook kunnen zijn' hoog in het vaandel stond bij dit project. Als voorbeeld: er was een vrijheid om de gevelkozijnen aan te passen. Dat is een optie die we in 'kopersbegeleidersland' niet veel voor zien komen. Om het geen lappendeken te laten worden, zijn er uiteraard wel een aantal kaders meegegeven. Zo had de architect al een groot aantal kozijnen bedacht welke gekozen konden worden (denk aan dubbele deuren met frans balkon en smalle ramen van vloer tot plafond). Deze keuzevrijheid heeft er voor gezorgd dat er nu een hele 'speelse' gevel is ontstaan.

Wat ook een opvallende optie was, was het aanbieden van een vide op de 1e verdieping (die uiteindelijk niemand gekozen heeft), maar ook het realiseren van een dakterras. Dit is een mooie, unieke optie, die wij ook in de praktijk uitgevoerd hebben. Daaraan gaat de klant veel plezier beleven!

Doordat Kalliste zelf de verkoop van de woningen deed, was er een kort lijntje tussen de ontwikkelaar en de kopersbegeleider. De wensen die de klant bij de ontwikkelaar besproken had, werden 1-op-1 aan mij

doorgegeven. Als dan de klanten bij ons op kantoor op individueel gesprek waren, hadden wij de woning al helemaal uitgetekend met de (bouwkundige) wensen en konden we snel schakelen om het overige meer- en minderwerk te verwerken.

Door veel vrijheid te geven in het meer- en minderwerktraject, hebben de bewoners in principe alle bouwkundige wensen kunnen realiseren via de aannemer. Doordat de woningen kwalitatief goed gebouwd zijn (prefab beton casco) en het casco in de goede tijd is gerealiseerd (voorjaar/zomer), kunnen de klanten straks met trots de komende 15 jaar (of natuurlijk veel langer) in hun woning wonen. Ook zijn de woningen nog eens super energiezuinig, aangesloten op het warmtenet (dus gasloos) en helemaal klaar voor de toekomst.

Kalliste heeft samen met de architect de perfecte balans weten te vinden tussen betaalbare 'starterswoningen' en een kwalitatief mooie woning, waarin mooie details zijn verwerkt. Doordat alle woningen voorzien zijn van een plat dak, krijgen de bewoners veel inhoud in hun woning, dus waar voor hun geld.

Tussen Kalliste en BM van Houwelingen is een goede samenwerking ontstaan in het team, waarbij de klant altijd op nummer 1 staat.

Wij als BM van Houwelingen zijn trots dat we deze 16 unieke woningen begin 2021 mogen opleveren aan de tevreden kopers en kijken uit naar de buurtbbq in de zomer van 2021!

**“Wij zijn
tevreden over de
communicatie tijdens
het hele proces.”**

Op dit moment wonen Mehmet en Semanur nog in een huurwoning in Rotterdam. Een huis dat zij als een tijdelijke woning zagen, omdat zij beiden hun studie nog niet hadden afgerond. Daarnaast is hun huidige huis ook vrij klein (ongeveer 50 m²) waardoor een verhuizing een vereiste was.



Meerdere aspecten vonden wij interessant aan dit project. Hoogvliet is dicht bij Rotterdam gelegen en zowel met de auto als met het openbaar vervoer goed bereikbaar. Ook locatie van het project was ideaal voor ons. Het project ligt in een rustige wijk, desondanks zijn alle voorzieningen op een korte afstand beschikbaar. Hierdoor kan je genieten van rust en hoef je niet ver te reizen. Wat ons verder aansprak was de indeling van het huis en de tuin. Zo kan bijvoorbeeld door het platte dak ook de tweede verdieping optimaal benut worden, die daardoor de mogelijkheid bood voor het maken van meer dan 3 slaapkamers.

Tenslotte viel de prijs van de woningen binnen ons budget. De woningen vallen in een prijs categorie die op de huidige woningmarkt niet vaak voorkomt bij nieuwbouwprojecten. Veelal liggen de prijzen fors hoger waardoor jongeren geen (nieuwbouw)huizen kunnen kopen. Wij vinden dat de prijs/kwaliteit verhouding van dit project wel goed is.

Wij zijn tevreden over de communicatie tijdens het hele proces.

Toevallig hadden wij dit huis tijdens de kerstvakantie gezien. Ik, Mehmet, heb op tweede kerstdag gebeld met het nummer wat in de voicemail van het kantoornummer van Kalliste werd genoemd. Omdat vele bedrijven volledig gesloten zijn rond de kerst(vakantie) had ik niet verwacht dat ik dezelfde dag nog teruggebeld zou worden door Jeroen Suijkerbuijk. Vervolgens werden heel gauw de vervolgstappen genomen. Ik vond dat heel netjes en adequaat!

In principe hebben wij voor de Covid-19 beperkingen het meeste contact gehad met de projectontwikkelaar van Kalliste, Ruud de Hoogt. Vanwege het korte tijdsbestek waarbinnen we het een en ander wilden regelen heb ik meerdere malen contact gehad met Ruud. Ik was uitermate tevreden over de bereikbaarheid en de professionaliteit van Ruud. Daarnaast dacht hij steeds met ons mee en gaf hij advies over de mogelijke opties.

Na de beperkingen tot aan de huidige bouwfase hebben wij vooral contact gehad met de aannemer.

Kalliste en de aannemer boden meerdere mogelijkheden om het huis compleet naar eigen wens in te richten. Daar hebben wij echter geen gebruik van gemaakt; ons huis is in principe een 'standaard' nieuwbouw eengezinswoning. Wat wij voornamelijk handig vinden aan het huis is dat Kalliste dit huis met de volgende opties heeft aangeboden: een uitbouw van 2,4 meter, een grotere badkamer, een plat dak waardoor de tweede verdieping ook optimaal benut kan worden en een grote voor- en achtertuin.

Het mooie en unieke ontwerp van de buitengevels maken het plaatje helemaal af!

Mehmet & Semanur

Kalliste ontwikkelt eerste grootschalige houtbouwproject “Hoe PUUR wil je ’t hebben?”

Met het project PUUR wonen maakt Kalliste Woningbouwontwikkeling een spraakmakende rentree in het Eindhovense. Aan de oever van de Rundgraaf in Meerhoven realiseert de ontwikkelaar uit Nieuwegein 56 bijzondere Parkwoningen. Het is het eerste grootschalige woningbouwproject in Nederland waarbij het volledige casco wordt uitgevoerd in massief hout. Duurzaam, comfortabel en gezond.

Tot 2013 opereerde Kalliste vanuit Eindhoven. De van oorsprong Brabantse ontwikkelaar tekende onder meer voor opvallende projecten als Pioniers van Reduit (Brandevoort), de Sonse Haag (Son en Breugel), De Wereld en Museumkwartier (Eindhoven). Toen zich vooral in de Randstad kansrijke uitdagingen voordeden, kwam de acquisitie in Brabant op een wat lager pitje te staan. “Met een compact team zijn er keuzes gemaakt,” licht Jeroen Suijkerbuijk toe. “Dat geldt nog altijd. Wij kiezen heel bewust voor een kleine, wendbare organisatie met korte lijnen en een persoonlijke benadering. Een nuchtere ontwikkelaar die met beide benen op de grond staat en met een herkenbaar gezicht; dat is wat Kalliste wil zijn.”

NIEUWE ORGANISATIE, NIEUWE EIGENAAR, ZELFDE MISSIE

Met de verhuizing in 2013 naar het midden van het land kreeg Kalliste een volledig nieuw MT en werd Jeroen Suijkerbuijk de nieuwe directeur. Er vond een belangrijke cultuurverandering plaats.

Waar voorheen het speelveld vooral bepaald werd door juridische en economische kaders, werd met de aanstelling van Jeroen de nadruk veel meer op de menselijke maat gelegd; draagvlak creëren bij alle betrokkenen. Jeroen: “Onze projecten worden ontwikkeld met inachtneming van de wensen van kopers, omwonenden, gemeente en natuurlijk de grondeigenaar. Hun belangen stellen we centraal en dienen we maximaal.” Met alles wat veranderde binnen Kalliste, bleef één uitgangspunt onverminderd overeind: consumentgericht ontwikkelen.



In 2019 werd Kalliste, als onderdeel van de Giesbersgroep samen met haar bouwzussen Giesbers te Wijchen en Giesbers te Rotterdam, overgenomen door, Hein Trebbe jr. en Hein Trebbe sr, de eigenaren van Trebbe Groep uit Enschede. Zij boden Kalliste een stevig fundament om het in 2013 ingezette beleid voort te zetten en de activiteiten in Brabant, Gelderland en de randstad verder uit te breiden.

NATUURINCLUSIEVE ONTWIKKELING

De bouw van PUUR wonen in Meerhoven start komend voorjaar. De 56 woningen (inmiddels is meer dan 80% verkocht) krijgen een casco van Cross Laminated Timber (CLT); constructie, vloeren en gevels worden volledig uitgevoerd in kruislings verlijmden platen van gecertificeerd vurenhout. Is dat inderdaad waar hier behoefte aan is? “Mensen willen gezond en comfortabel wonen,” stelt Sander Aalpol, manager Acquisitie en ‘kartrekker innovatie’ bij Kalliste. “De locatie in Meerhoven, in het dal van de Rundgraaf, kenmerkt zich door haar groene karakter. Het is een perfecte plek voor een integrale, natuurinclusieve ontwikkeling, met het landschap als vertrekpunt.

“De hoeveelheid hout voor PUUR groeit in de Oostenrijkse bossen in minder dan twee uur weer aan!”

In zeer nauwe samenwerking met ons zusterbedrijf Giesbers Wijchen –waarmee Kalliste ook diverse andere projecten ontwikkelt– is ook dit succesvolle en uitdagende project ontwikkeld. FAAM Architects uit Eindhoven tekende voor het bijzondere ontwerp van de woningen en

Edith Kolkman heeft het ontwerp van de buitenruimte verzorgd. Allen partijen die onze visie omarmen en ook gaan voor gelijkwaardigheid en transparantie in de onderlinge samenwerking.

In het plan spelen natuur en groen de hoofdrol. Een gevarieerde begroeiing van grassen en kruiden zorgt voor een aantrekkelijke biodiversiteit, er komen

nestvoorzieningen voor vogels, vleermuizen en egels. “Vervolgens hebben we gezocht naar een type woning dat aansluit bij zo’n leefmilieu. Zo zijn we uitgekomen op CLT-bouw. Een bouwmethodiek die in alle opzichten gezonder is voor mens en omgeving.”

MINIMALE ECOLOGISCHE FOOTPRINT

Vergeleken met traditionele bouw, is de ecologische footprint van CLT-bouw verwaarloosbaar. Hout is hernieuwbaar en makkelijk te recyclen. De elementen voor PUUR worden op maat geleverd door de Oostenrijkse



firma Binderholz, die eigen bosbouwgebieden beheert. De hoeveelheid hout die in PUUR wordt verwerkt (2.800 m³), groeit in de Oostenrijkse bossen in minder dan twee uur weer aan. Stoot de productie van cement en beton veel CO₂ uit, bomen onttrekken juist CO₂ uit de lucht. Bouwen met hout is ook veel efficiënter; zeker met prefab elementen die vanuit de fabriek worden aangeleverd, waardoor het aantal transportbewegingen op de bouwplaats sterk wordt beperkt. Fijn voor de omgeving ook!

GEZONDER, PRETTIGER

Het belangrijkste voordeel van een CLT-woning ervaart de bewoner zelf. Een houten woning voelt en ruikt warm en natuurlijk. De luchtvochtigheid is altijd van een comfortabel niveau. Hout geeft ook veel minder stof. "Wonen in een omgeving van hout is veel gezonder," verzekert Sander. "Dat blijkt ook uit onderzoek. Je kunt je beter concentreren, ervaart minder stress en voelt je gewoon lekkerder."

CIRCULAIR BOUWEN

Het CLT-casco van de woningen is volledig demontabel en in dat opzicht passend binnen de filosofie van Madaster, 'kadaster voor materialen'. Kalliste participeert samen met Giesbers te Wijchen in dit platform dat zich sterk maakt

voor een circulaire economie. "En over circulair gesproken ..." besluit Jeroen. "We werken bij deze ontwikkeling ook samen met New Horizon. Deze 'urban miner' bekijkt op dit moment welke hergebruikte materialen we kunnen toepassen. Hoe PUUR wil je 't hebben?"

Nieuwsgierig? www.puurwoneninmeerhoven.nl



Jeroen Suijkerbuijk
Directeur

Sander Aalpoel
Manager Acquisitie

Woningborg

CLT: een nieuwe maar beproefde bouwmethodiek

In de Eindhovense wijk Meerhoven realiseert Kalliste, samen met zusterbedrijf Giesbers Ontwikkelen & Bouwen, een bijzonder plan: PUUR Wonen. Het is het eerste grootschalige woningbouwproject in ons land waarbij het volledige casco wordt uitgevoerd in Cross Laminated Timber. CLT-woningen zijn duurzaam, gezond en comfortabel, maar is deze nieuwe bouwmethodiek ook goed? Voldoen de 56 Parkwoningen straks aan alle wettelijke eisen? Zeker weten! Als de kopers hun sleutel ontvangen, hangt daaraan het geruststellende certificaat van Woningborg.

WONINGBORG CERTIFICEERT

Projectmatige CLT-bouw is nieuw voor Nederland. Om er zeker van te zijn dat de woningen straks voldoen aan alle wettelijke eisen, diende Giesbers het plan PUUR wonen in bij Woningborg, één van de drie instituten in ons land die nieuwbouwwoningen van een certificaat voorzien. Selma Jacobs is hoofd communicatie bij Woningborg. “Meer dan een miljoen woningen in Nederland hebben de afgelopen 40 jaar het Woningborg-certificaat ontvangen. Jaarlijks reiken wij er zo’n 22.000 uit; dat is pakweg 70% van het aantal gecertificeerde nieuwbouwwoningen.”

VERDER DAN BOUWBESLUIT

Verreweg de meeste nieuwbouwwoningen in ons land worden opgeleverd met een waarborg-certificaat. Omdat de koper zekerheid wil én omdat de meeste hypotheekverstrekkers dat als financieringsvoorwaarde stellen. Met een certificaat garandeert Woningborg dat de woning wordt afgebouwd of dat de reeds betaalde termijnen uit de aanneemovereenkomst worden terugbetaald, mocht de bouwondernemer voor

de oplevering failliet gaan. Maar dat niet alleen. Selma: “Woningborg garandeert ook dat de kwaliteit van de opgeleverde woning voldoet aan de gestelde eisen. Daarvoor toetsen wij op basis van het Bouwbesluit. We gaan echter nog een stap verder en beoordelen een plan ook op onze eigen criteria ten aanzien van goed en deugdelijk werk. Dat zijn criteria, gebaseerd op onze jarenlange ervaring met klachten van kopers en het toetsen en inspecteren van bouwplannen. Het doel is om de kwaliteit in de bouw steeds naar een hoger plan te tillen. Het voorkomen van faalkosten is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Zo adviseren wij bouwondernemers bij bouwkundige vraagstukken, zodat als het bouwplan wordt geaccepteerd door Woningborg dit daadwerkelijk aan alle normen voldoet.”

“In Oostenrijk en Duitsland wordt CLT-bouw al jaren succesvol toegepast”

CLT VOLDOET AAN ALLE EUROPESE EN NEDERLANDSE NORMEN

Afhankelijk van het project, de toegepaste bouwmethodieken en de snelheid waarmee informatie wordt aangeleverd, duurt het traject van aanvraag tot certificering gemiddeld een tot vijf maanden. Woningborg





Selma Jacobs
Hoofd communicatie

Matthijs Kuijk
Technischbouwplantoetser

toetst ook op juridisch en financieel niveau. Bekijkt of het plan haalbaar is, aan de wettelijke eisen voldoet en of de financiële organisatie van de bouwondernemer op orde is. Voor de technische beoordeling tekenen technischbouwplantoetser Matthijs Kuijk en zijn collega's. Matthijs: "Bij innovatieve toepassingen als CLT nemen we het systeem al in het voortraject kritisch onder de loep. Dat begint met een oriënterend gesprek met de betrokken partijen, om alle benodigde informatie te verzamelen. Aan de hand van die informatie beoordelen we of het systeem voldoet aan onze garantienormen. Voor PUUR wonen hebben we samen met Giesbers gesprekken gevoerd met EkoFlin, de importeur van het CLT-systeem. In landen als Duitsland en Oostenrijk wordt CLT-bouw al jaren succesvol toegepast. Het systeem voldoet aan alle Europese normen met betrekking tot bijvoorbeeld brandwerendheid, technische en akoestische isolatie. Het Nederlandse Bouwbesluit sluit aan op de Europese regelgeving, maar we moeten de Europese certificeringen wel vertalen naar ons eigen Bouwbesluit."

REFERENTIEPROJECTEN

Via aangeleverde attesten wordt aangetoond dat het met de bij PUUR wonen toegepaste techniek wel snor

zit. Dat wil zeggen, op papier. Omdat de praktijk vaak weerbarstiger is, bezocht Matthijs samen met Giesbers twee in uitvoering zijnde CLT-referentieprojecten in IJburg, Amsterdam. "Zo konden wij samen met de bouwer met eigen ogen zien hoe het systeem werkt en wordt geassembleerd. En vooral hoe op voorhand mogelijke risico's worden getackeld, om optimale kwaliteit te kunnen garanderen en faalkosten te voorkomen. Om dezelfde reden worden in Meerhoven twee modelwoningen gerealiseerd. Daar kunnen we samen beoordelen en toetsen of alles werkt zoals verwacht, voordat de rest van het project in uitvoering gaat" aldus Matthijs.

VERZEKERAAR EN SPARRINGPARTNER

Matthijs en Selma zijn erg te spreken over de samenwerking met Giesbers. "Wij worden steeds vaker benaderd door partijen die iets nieuws willen ontwikkelen," vervolgt Matthijs. "Modulaire woningbouw bijvoorbeeld, waarbij in de fabriek vervaardigde modules op de bouwplaats aan elkaar worden gekoppeld. Wij kijken in de beginfase van de planontwikkeling al mee. Hoe komen de koppelingen tot stand? Zorgt dat voor voldoende luchtdichtheid? Hoe zit het met brandwerendheid en isolatie? Als we al in deze fase meekijken, rekenen en feedback geven, kan er straks veel sneller en efficiënter worden gecertificeerd." Inderdaad is de betekenis van Woningborg in de 40 jaar van haar bestaan uitgebreid van verzekeraar naar verzekeraar en sparringpartner. "Bouwondernemers zien ons meer en meer als partner," besluit Selma. "En dat is ook wat we nadrukkelijk willen zijn. Een sparringpartner, die hen ondersteunt en voorziet van feedback. Woningborg helpt hen te vernieuwen en te verbeteren. In het belang van de koper én de ondernemer."



UITDAGINGEN GEZOCHT!



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



KALLISTE