

Het succes van DIT is wonen SAMEN BOUWEN AAN DE TOEKOMST

De som is meer dan het geheel der delen. Dat geldt voor het GiesbersAtelier, en helemaal voor een van de innovaties die uit deze creatieve denktank kwam rollen. Het woonconcept DIT is wonen combineert een hoge mate van flexibiliteit met een transparante en lage prijs.

In het Utrechtse Leidse Rijn wordt nu de laatste hand gelegd aan De Groene Vallei: een ambitieus project van 21 eengezinswoningen. De eerste paal van dit project, een samenwerking tussen Kalliste Woningbouwontwikkeling, Mix Architectuur en Giesbers, werd in januari geslagen. Volgende maand trekken de eerste trotse bewoners al in hun nieuwe huis. En elke woning is uniek, want deze is vanaf de tekentafel geconfigureerd op aanwijzingen en input van de opdrachtgever en de kopers. Sander Aalpol, namens ontwikkelaar Kalliste: "De uitdaging was in een korte tijd een project realiseren met een hoge mate van kopers keuzevrijheid. Beide facetten passen perfect in ons woonconcept DIT is wonen. Je ziet hier buiten zelf hoe snel het gaat. Was vroeger de vuistregel dat de realisatie van een project een jaar in beslag nam, nu kan het binnen zes maanden én met meer diversiteit. In feite zijn dit 21 individuele projecten." Van 1 x 21 naar 21 x 1 dus.

'DIT is wonen gaat verder dan een conceptwoning. Het is een woonconcept'

DIT is wonen is een innovatieve benadering van ontwikkelen en bouwen dat uit het GiesbersAtelier kwam rollen. Het is een krachtenbundeling van Kalliste, Giesbers uit Rotterdam en Wijchen, allen onderdeel van de Giesbers Groep. Commercieel planontwikkelaar Ursula van Wandelen stond samen met Sander Aalpol en Niels Akkermans aan de wieg van het revolutionaire concept.

De bouwers binnen Giesbers waren samen met ketenpartners bezig met technisch de meest optimale woning te realiseren, terwijl het de ontwikkelaars juist ging om hoe ze de opdrachtgever en uiteindelijke bewoner het meest optimaal konden bedienen. Daaruit ontstond het inzicht dat we die twee zaken moesten combineren. Dat vormde het fundament voor DIT is wonen. Geen conceptwoning, maar een woonconcept. Het biedt de ultieme flexibiliteit voor onze opdrachtgever: of dat nu een particuliere koper, een belegger of een corporatie is. De hoge mate van keuzevrijheid mocht niet ten koste gaan van de betaalbaarheid. Met dit uitgangspunt zijn we ons gaan verdiepen om tot de goedkoopst mogelijke woning te komen, de referentiewoning wat we ook wel een financieel draadmodel noemen. Bij andere partijen kun je slechts een paar variabelen van hun conceptwoning veranderen: het mag dieper of breder, maar je zit toch aan standaard lego-stenen vast. Dat ligt bij onze referentiewoning totaal anders, die vormt slechts het vertrekpunt en wordt nooit daadwerkelijk gebouwd. Want wij willen samen met de opdrachtgever ook de vorm van de lego-stenen bepalen. In plaats van een beperkt aantal keuzes biedt DIT is wonen onbeperkte keuzevrijheid. Samen met bijvoorbeeld een corporatie gaan we kijken:



wat zijn de woonwensen van hun bewoners, welk comfort wordt er gewenst, wat is hun duurzaamheidsambitie? Elk onderdeel binnen elke ambitie maken we financieel inzichtelijk. De opdrachtgever ziet direct het resultaat van iedere geïnvesteerde euro. Dat kan inzichten doen veranderen en tot de conclusie leiden: deze kosten bespaar ik liever, want ik kan veel beter op een ander punt investeren."

'De opdrachtgever heeft onbeperkte keuzevrijheid en bepaalt zelf waar hij in investeert'

Niels Akkermans, manager commercie en productie: "In het verleden ging een bouwtekening tot in den treure heen en weer, tussen tekenaar, constructeur en installateur. En dan kwam het nog voor dat de kozijnenleverancier laat in het proces met een tegenwerping kwam, nog los van het feit dat je, door de vele versies van het technisch ontwerp, de bomen door het bos nog maar moeilijk kon zien. Bij DIT is wonen gaan we eerst met de opdrachtgever aan de tafel om alle wensen en eisen scherp te krijgen. En we werken met al onze ketenpartners in hetzelfde 3D BIM-model. De woning wordt zo gedetailleerd uitgewerkt dat je precies ziet waar de muurplaatankers komen en of kanalen elkaar kruisen. Dat zijn schoolvoorbeelden van zaken die voorheen op de bouwplaats ontdekt werden en dan opgelost moesten worden. Met DIT is wonen zijn we niet meer ter plekke brandjes aan het blussen, dat kost allemaal tijd en geld. Hierdoor zijn de faalkosten tot het minimum beperkt."

'Voordeel is dat faalkosten tot het verleden behoren'

Van Wandelen: "Bij het project Saksen Weimar in Arnhem-Noord hebben we recent de meeste woningen aan particuliere kopers opgeleverd met nul opleverpunten. Dit is uniek, helemaal omdat we erg ver zijn gegaan qua individuele woonwensen, niet alleen qua indeling, maar ook aan het exterieur van de woning kon alles

wijzigen. Vorig jaar oktober vonden we de tijd rijp om met DIT is wonen de markt op te gaan, maar achter de schermen werken we al een aantal jaren volgens deze methode. Het concept heeft zich inmiddels bij herhaling bewezen en de kinderziekten zijn eruit. We hebben nu een tiental projecten gerealiseerd op deze manier van eengezinswoningen, seniorenwoningen tot appartementen. Want dat is óók onderscheidend: waar conceptwoningen puur betrekking hebben op eengezinswoningen, is DIT is wonen ook voor appartementen, van studenten- tot senioren."

'Bij DIT is wonen werken alle partijen transparant samen, met hetzelfde gemeenschappelijke doel'

DIT is wonen staat dus inmiddels als een huis. Waar zijn de drie initiatiefnemers het meest trots op? Aalpol: "Dat ik oprecht het gevoel heb dat ik de klant optimaal kan bedienen, zonder dat er concessies gedaan hoeven te worden." Akkermans vult aan: "Ik ben trots op de vrijheid in keuzemogelijkheden. Misschien gek om van een ontwikkelende bouwer te horen, maar iedere bouwer kan stapelen. Daar zit de meerwaarde niet in, wél aan hoe je het project aan de voorkant organiseert, in het belang van je opdrachtgever en koper." Van Wandelen: "Ik vind de transparantie in samenwerking de grootste winst. Alle partijen, van ontwikkelaar, bouwer, opdrachtgever, architect en onderaannemer zitten gelijkwaardig met elkaar aan tafel, met het gemeenschappelijk doel om iets moois te maken voor de uiteindelijke koper of huurder."



initiatief van Giesbers Rotterdam, Giesbers Wijchen en Kalliste Woningbouwontwikkeling