VASTGOED JOURNAAL

'Een nieuwbouwwijk zonder gemeenschap wordt nooit een succes'

27-11-2020 14:02



“De vraag was nooit óf we samen een project zouden doen, maar alleen wanneer”, aldus Jurgen de Reus. Met de ontwikkeling van 282 woningen in het nieuwe Tuindorp Hillegom (ZH) is het antwoord nu gegeven. VJ sprak met Ingeborg de Jong, directeur bij Timpaan en Jurgen de Reus, directeur bij UBA, over de meest belangrijke aandachtspunten die ervoor moeten zorgen dat de eerste wijk die zij samen ontwikkelen op alle fronten een succes wordt. Want naast dat het financieel en bouwkundig moet kloppen, wordt ook heel scherp gelet op het sociale aspect in en buiten de wijk.

De twee bedrijven, die uit dezelfde regio komen, kennen elkaar eigenlijk al heel lang. Ze zijn in het verleden al eens samen opgetrokken, maar ze hadden nog nooit iets concreets gedaan met elkaar. Als ontwikkelaar heeft Timpaan geen bouwpoot en zoekt daarom altijd partners die dezelfde normen en waarden hebben. In UBA vonden zij zowel een sparringpartner als een bouwer.

VASTGOED JOURNAAL



Sterke lokale partijen met regionale kennis
Samen besloten zij zich in te schrijven voor de tender die moest leiden tot de herontwikkeling van ongeveer 5,8 hectare op de locatie van de voormalige sportvelden in Hillegom. En met succes. Het project werd in juni 2019 aan hen gegund.

Het Hoofddorpse bedrijf Timpaan en UBA uit Uithoorn hebben zich voor dit project verenigd onder de naam VOF SIZO Ontwikkeling, een verwijzing naar de voormalige sportvelden waarop gebouwd zal worden. Het winnende tenderteam bestond overigens uit meer lokale partijen. Faro architecten uit Lisserbroek tekenden voor de stedenbouw en architectuur, Flux Landscape voor het landschappelijke ontwerp, AW Groep uit Lisse voor grond-, weg- en waterbouw en Interegion Groep uit Rijpwetering voor tender- en procesmanagement.

Sociale cohesie in de wijk door strategisch te plannen
De opdracht vanuit de gemeente Hillegom om mee te kunnen doen aan de aanbesteding klonk eenvoudig: kwalitatief goede en betaalbare woningen, vooral voor de Hillegomse bevolking. Want ook in de Bollenstreek kampt men met een tekort aan geschikte en betaalbare woningen. Maar is dit in de praktijk ook makkelijk te bewerkstelligen?

De Reus: “Doordat sociale koopwoningen een harde eis waren en die op zichzelf financieel niet haalbaar zouden zijn, mogen er ook vrijesectorwoningen worden ontwikkeld. De verdeling tussen die twee segmenten is bijna ‘fiftyfifty’. Er komen in Tuindorp Hillegom 136 sociale koopwoningen tegenover 146 vrijesectorwoningen. Het woord ‘tegenover’ is hier slechts figuurlijk. Want om de sociale interactie in de nieuw te bouwen wijk zo natuurlijk mogelijk te laten verlopen, koos men er al in de planningsfase bewust voor om de verschillende huizen waarvan de prijzen tussen de €100.000 en €225.000 (prijspeil 2019) liggen, te mengen en te verdelen in drie bouwblokken.

VASTGOED JOURNAAL

Het leveren van een goed eindproduct gaat voor Timpaan en UBA veel verder dan louter het bouwen van goede woningen die voldoen aan alle eisen die er anno 2020 aan een woning worden gesteld. Het draait eveneens om het creëren van een warme gemeenschap op de plek waar de woningen komen te staan. De Jong: “In de nieuw te bouwen wijk zullen we dat doen door de invulling van de openbare ruimtes zo te maken dat mensen elkaar kunnen, eigenlijk bijna móeten, ontmoeten.”



Verbinden niet alleen in de wijk zelf maar ook daarbuiten
Ook kijken Timpaan en UBA verder dan naar de sociale cohesie in de nieuwbouwwijk alleen. Er wordt ook rekening gehouden met het naastgelegen bestaande Tuindorp Patrimonium. “In deze wijk staat veel sociale woningbouw en een goede doorstroming van Patrimonium naar ons plan is van groot belang binnen de gemeente Hillegom. Dus letterlijk en figuurlijk verbindingen leggen tussen deze wijken is voor ons een heel belangrijk kernpunt. Samen met de omwonenden en belanghebbenden zullen we daarom binnenkort de laatste 20% van het stedenbouwkundig plan invullen”, vertelt De Jong.

Wanneer weet het consortium dat hun project is geslaagd? De Reus zegt hierover: “Voor ons kan de ontwikkeling van deze nieuwe wijk succesvol worden genoemd wanneer de bewoners naar volle tevredenheid hun intrek in de nieuwe woningen hebben genomen en wij de kernpunten, zoals die voor de sociale cohesie zijn bedacht, ook in de praktijk terugzien. Zoals bijvoorbeeld het gebruik van de ontmoetingspunten in de wijk en de aansluiting met Tuindorp Patrimonium. Je zou eigenlijk kunnen spreken van woongeluk, blokgeluk en wijkgeluk.”

Samenspel zorgt voor meer woongeluk
De ontwikkelaars hebben laten zien daadwerkelijk grote waarde te hechten aan de verbindingen door meteen

de daad bij het woord te voegen. Bij de ondertekening van de bouwovereenkomst hebben zij een cheque aan de bewoners van Patrimonium uitgereikt voor het opknappen van de lokale speeltuin. De grote voetballen naast de ondertekentafels stonden niet alleen symbool voor de sportvelden die er ooit lagen, maar zeker ook voor het samenspel tussen Timpaan en UBA en het samenspel dat moet gaan ontstaan tussen de wijken Patrimonium en de nieuwbouwwijk Tuindorp Hillegom.

Vraag naar woningen in Bollenstreek ongekend hoog

Dat er grote belangstelling is voor de nieuwe woningen kan voor de ontwikkelaars geen verrassing zijn. Veel starters die in Hillegom zijn opgegroeid, maar vanwege de schaarste in het dorp geen betaalbare koopwoning kunnen vinden, krijgen nu toch een kans om een woning te kopen. Maar de vraag blijft nog steeds hoger dan het aanbod. “Als wij hadden gewild hadden we hier met gemak 2.000 woningen kunnen realiseren en kunnen verkopen”, is de reactie van De Jong op de grote interesse in de 282 woningen in Tuindorp Hillegom.



Om de woningen niet alleen nu maar ook de komende jaren betaalbaar te houden, wordt momenteel samen met de gemeente bekeken of het juridisch mogelijk is een clausule in het koopcontract te verwerken die de kopers verbiedt om binnen een aantal jaar hun huis met winst te verkopen.

De start van de verkoop wordt verwacht in het najaar van 2021. De bouw zal ongeveer een jaar later starten.

Redactie