

NIEUWSGIERIGHEID, DUURZAAMHEID, SAMENWERKING



Het grootste nieuwbouwproject van Elan Wonen wordt uitgevoerd door Hillen & Roosen

Uw verslaggever en fotograaf hebben een afspraak op het grootste nieuwbouwproject van Elan Wonen tot nu toe, uitgevoerd door Hillen & Roosen. Het betreft een sloop/nieuwbouwproject aan de rand van Haarlem. Hier heeft Elan Wonen 148 woningen gesloopt en bouwt er nu 297 woningen voor terug. Er is hier gekozen voor een mix van koop, sociale huur en de vrije sector, met woningen in verschillende grootten: van eenpersoonshuishoudens tot gezinswoningen en van zorgappartementen tot woonwerkwoningen. Uitstraling, samenstelling, groenvoorziening – allemaal ontzettend belangrijk, vertelt Marieke Heilbron, directeur bestuurder bij Elan Wonen, aan ons.

We lopen samen met Marieke over het immense Hamelink-project. Het valt op hoe rustig het oogt op de bouwplaats terwijl er tegelijkertijd talloze werklieden aan het werk zijn. Na de rondleiding krijgt ons gesprek

een vervolg bij een warme kop koffie in de bouwkeet. Marieke vertelt dat er verschillende uitdagingen liggen voor Elan Wonen, zoals het woningtekort, duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. De ambities zijn hoog.

Hoe verloopt het project op de J.J. Hamelinkstraat?

“Het project is traditioneel ontwikkeld. Hillen & Roosen is geselecteerd op prijs/kwaliteit uit meerdere aanbieders. Het gaat ontzettend goed. De communicatie verloopt prettig, we lopen goed op schema. We hebben de coronacrisis goed overleefd, maar daarna kwam de Oekraïneoorlog, waardoor er opnieuw onzekerheid ontstond over de verhoging van de prijzen van materialen. De energiekosten gingen ontzettend omhoog en goede arbeidskrachten vinden en behouden is altijd een probleem. Maar we hebben dat allemaal zeer goed doorstaan. Hillen & Roosen is hier natuurlijk hard aan het werk, maar wij voelen ons echt onderdeel van het project. Er is tijd voor ons, we zijn regelmatig op de bouwplaats te vinden en de mijlpalen vieren we met elkaar. Het is heel plezierig samenwerken. Hillen & Roosen is positief, energiek en open. Ik zit er wat verder vandaan, maar ik ben echt trots als ik over de bouwplaats loop. We hadden een aantal weken geleden de viering van het hoogste punt, dat was bijzonder. Een bewoonster die hier jaren heeft gewoond, komt hier ook weer terug en ik kon haar haar

nieuwe appartement laten zien. Daardoor begon het voor haar ook echt te leven. Je moet weten dat we na een jarenlang voortraject hier in 2021 begonnen zijn met de sloop en in januari 2024 wordt het eerste deel van de woningen opgeleverd. Dit soort grote projecten hebben een lange adem nodig. Maar zoals je ziet, begint het nu serieus vorm te krijgen. Dat is voor nieuwe en terugkerende bewoners heel leuk om te zien. Voor ons trouwens ook.”

Tegenwoordig zie je steeds vaker dat de bouwer vroeg aan tafel zit in de voorbereidingsfase. Hoe kijkt Elan Wonen hiernaar?

“Er is iets voor te zeggen om bouwkundige kennis als het ware in te kopen bij de bouwer en zo vanaf het heel vroege begin de bouwer mee te laten denken over het project. Samen kom je mogelijk tot betere keuzes. Maar je hebt ook minder invloed, terwijl wij wel de inkoper zijn en een visie hebben op wat we willen met een complex. Ik wil kijken naar welke gedeelde belangen er zijn tussen ons als corporatie en de bouwer. Dat betekent dat wij ook op de relatie willen inzetten: hoe kunnen we het vertrouwen laten groeien? Hoe leer je elkaar beter kennen? Waar zitten de overeenkomsten, welke toekomstvisie is gedeeld, hoe kunnen we dat in een samenwerking gieten? Een voorbeeld is onderhoud laten uitvoeren door de bouwer. Daarmee vergroot je het gedeeld belang. Wij hebben daar nu nog geen concrete afspraken over gemaakt, maar het is iets waar we naar kijken voor de toekomst.”



De Hof van Clothilde is onderdeel van het nieuwe complex langs de Schipholweg



De Hof van Clothilde van bovenaf gezien



v.l.n.r. Rolof Venema (directeur Hillen & Roosen), Nicole Janus (terugkerende bewoonster Hamelink-project) en Marieke Heilbron (directeur bestuurder Elan Wonen)



De Hof van Clothilde in aanbouw

Wat is jullie visie op de NH Bouwstroom, hebben jullie daar in de toekomst interesse in?

“Toen wij met de voorbereidingen begonnen bij de Hamelinkstraat waren wij in het geheel nog niet bezig met de NH Bouwstroom. Ook nu zijn wij nog geen onderdeel van de NH Bouwstroom. Pionieren hoeft voor ons niet per se, wel meedenken, meepraten en leren van collega's. Ik ben oprecht ontzettend geïnteresseerd in de NH Bouwstroom en hoe zij daarin een antwoord zien in duurzaam, sneller en effectiever bouwen. Maar ik vind dat op dit moment nog een spannende. Wij gaan wel in op de uitnodiging om aan te sluiten bij een deel van de NH Bouwstroom tweedaagse.

Wij zijn van nature wel nieuwsgierig, ik ben benieuwd wat het perspectief is van collega-corporaties en naar het perspectief van de diverse bouwbedrijven. Wat doet conceptueel bouwen met de prijs, uitstraling, kwaliteit, comfort? Wij zijn een corporatie voor mensen, mét mensen. Stenen zijn een middel, maar een huis is pas een thuis door de mensen die er wonen. Dat is ons perspectief. In je uppie kun je niets bereiken; wij werken samen, luisteren naar de collega's, de gemeenten, welzijnsorganisaties, huurders en bouwers. Wij willen zelf ook een aantrekkelijke partner zijn. De verbinding maken met alle partijen.”

Hoe gaat Elan Wonen nu om met de uitdaging die het woningtekort heet?

“Wij kiezen daarin voor nieuwbouw, zoals dit project. Maar ook voor verdichten van bestaand bezit.

Een goed voorbeeld hiervan is het project in Meerwijk in Haarlem. We zitten nu samen met Hemubo volop in de voorbereiding ervan. Daar onderzoeken we of we 82 woningen kunnen toevoegen aan bestaande flats

door van garageboxen woningen te maken en een extra verdieping te bouwen op het gebouw.”

“Het is onze ambitie om de komende jaren onze woningvoorraad te laten groeien en bestaande woningen te verduurzamen. Concreet gaat het in Haarlem om de bouw van zo'n 700 nieuwe woningen, op te leveren tot 2026. Omdat er ook woningen worden gesloopt betekent dat een netto groei van zo'n 600 woningen.”

Hoe gaat Elan Wonen om met duurzaamheid?

“Duurzaamheid is voor Elan Wonen heel belangrijk. Ook daar leg ik weer mijn oor te luister en ben ik op zoek wat voor ons het beste past. Zo zitten wij in de Noord-Hollandse Duurzaamheidscoalitie (NHDC), een samenwerking van acht woningcorporaties waar er wordt gewerkt aan het sneller, innovatiever en tegen lagere kosten verduurzamen van de woningvoorraad. Ik vind het ontzettend belangrijk om te leren van ervaringen van anderen. Ook de NH Bouwstroom zegt hier een antwoord te hebben. En wij zitten zelf in allerlei werkgroepen die bezig zijn met dit vraagstuk.”

“Wij kijken altijd hoe we meer duurzame woningen kunnen realiseren en hoe we bestaand bezit kunnen verduurzamen. Daar hebben wij als woningcorporatie een gedeeld belang met de bouwers. Want ook bouwers zien dat er meer duurzame woningen moeten worden gebouwd om de markt te bedienen. Het is echter wel realistisch om te stellen dat er ook verschillen zijn tussen de woningcorporatie en de bouwer. Zo hebben bouwbedrijven ook gewoon belang in het maken van rendement. De financiële randvoorwaarden zijn voor

Elan Wonen anders dan voor het bouwbedrijf. Voor ons is het belangrijk dat we de huur laag kunnen houden voor bewoners en ze tegelijkertijd wel een duurzame, comfortabele én esthetisch een mooie woning kunnen aanbieden. Verder verbeteren wij momenteel bijvoorbeeld bijna 500 woningen die nu nog een E-, F- of G-energie label hebben.”

“Wij willen zelf ook een aantrekkelijke partner zijn en de verbinding met alle partijen maken”

Jullie gebouw, Hof van Leijh, behoorde dit jaar tot de genomineerden voor de Lieven de Key Penning 2023, een architectonische prijs. Is dat belangrijk bij sociale woningbouw?

“Juist! Zowel kwaliteit als het gehele beeld – de uitstraling van een complex – is juist bij sociale woningbouw belangrijk. Je ziet dat er in wijken met enkel sociale huur te weinig aandacht is besteed aan de omgeving. Dat vinden wij heel treurig. Als de buurt trots is op haar wijk, de bewoners trots op hun wooncomplex, dan heeft dat een positieve invloed op het gehele gebied. En iedereen doet beter zijn best het complex mooi te houden. Ik kijk er wat dat betreft ook naar uit te zien hoe conceptueel bouwen, toegepast in de NH Bouwstroom, daarmee omgaat. Het is voor ons van wezenlijk belang.”

Tekst: Frauke van Hulten

Beelden: Joram Blomkwist, Ton Hurks



Het volledige project aan de Schipholweg, van bovenaf gezien