

Dorps wonen, het kan in Nobelhorst



De nieuwbouwwijk Nobelhorst in Almere is anders dan andere nieuwbouwprojecten. Hier wordt ingezet op participatie, op dorps wonen. De bewoners hebben er veel inspraak middels buurtschappen en huur en koop lopen er door elkaar. "Het is dus nadrukkelijk een dorp van iedereen en er zijn geen scheidslijnen", aldus projectontwikkelaar Hilde Gründemann van Ymere.



Hilde Gründemann, projectontwikkelaar bij Ymere: "Het project Nobelhorst is bijzonder door het feit dat we er heel sterk inzetten op de sociale duurzaamheid. Participatie speelt daarin een belangrijke rol."



Madeleen van den Brink van Huisidee Makelaardij: "Heel Nobelhorst is erop ingericht, dat we een buurt ontwikkelen waar mensen zich gaan wortelen. Dat vind ik toekomstgericht ontwikkelen."

Bewoner Rosalien van Koningsveld: "Het is fijn als de makelaar met je meedenkt en goed snapt wat er bij je past en wat niet."



Met namen als het Landgoed, de Houtzagerij en de Dorpshaven is het al meteen duidelijk; in Nobelhorst wordt getracht de sfeer van een dorp te benaderen. En dat lukt goed volgens Hilde Gründemann, projectontwikkelaar bij Ymere, dat samen met Dura Vermeer de VOF Nobelhorst vormt. "Het project Nobelhorst is bijzonder door het feit dat we er heel sterk inzetten op de sociale duurzaamheid. Participatie speelt daarin een belangrijke rol." Dat gebeurt middels buurtschappen, vertelt makelaar Madeleen van den Brink van Huisidee Makelaardij. "Dat is uniek in Nederland. Er zijn ongeveer driehonderd voordeuren per buurtschap, en die buurtschappen kunnen het sociale en een deel van het fysieke beheer van de buurt organiseren."

GEEN SCHEIDSLIJNEN

Daarnaast is er huurdersparticipatie, vervolgt Gründemann. "Wij ontwikkelen namelijk ook voor de eigen portefeuille huurwoningen. Middels die huurdersparticipatie proberen

we te bereiken dat ook onze huurders bewust kiezen voor Nobelhorst. En dan niet alleen voor het huis, maar ook voor een bepaalde manier van leven. Dat gaat over samenleven en met elkaar dat dorp vormgeven. Huur- en koopwoningen lopen hier door elkaar heen. Het is dus nadrukkelijk een dorp van iedereen en er zijn geen scheidslijnen."

De ontwikkeling van Nobelhorst gaat telkens per veld, dus per buurt. Daarbij is Van den Brink een volwaardig lid van het ontwikkelteam. "Wanneer een veld wordt ontwikkeld, wordt er een pressure cooker georganiseerd. Dan komen Ymere, Dura Vermeer, de gemeente en ik als makelaar drie dagen samen om te brainstormen over de ontwikkeling van zo'n veld. Dat doen we bij SVP Architecten en Stedenbouw in Amersfoort, die als stedenbouwkundigen betrokken zijn bij het gebied. Zo proberen wij samen een ideaal plan te ontwikkelen dat vanuit alle specialismen is belicht", aldus Van den Brink.

OVER HET PROJECT NOBELHORST

Het project Nobelhorst bestaat uit meerdere fases. Fase 1 is in 2011 gestart en inmiddels bijna afgerond. Het draait hierbij om ongeveer vierhonderd projectmatig ontwikkelde huizen die als 'aankleedhuis' worden verkocht. Bovendien worden ook de ca. 175 huurwoningen projectmatig ontwikkeld. Het totale aantal bedraagt ca. negenhonderd woningen. Die bestaan uit sociale huurwoningen, koophuizen en zelfbouwkavels. Begin 2018 start fase 2. Daarin worden 320 huizen ontwikkeld, waarvan er 220 zullen worden verkocht. In totaal komen er ongeveer vierduizend huizen in Nobelhorst. Daarvan bedraagt zo'n 30% sociaal (huur en koop).



WONINGMARKT GEMEENTE ALMERE

Aantal nieuwbouwwoningen te koop*	452
Aantal nieuwbouwwoningen verkocht**	416
Keuze aantal nieuwbouwwoningen per koper***	13,0
Transactieprijs verkochte nieuwbouwwoningen	242.334 euro
Meest verkochte typen nieuwbouwwoningen	appartement
Aandeel nieuwbouw in alle woningverkoop	2017 16%

BESTAANDE WONINGVOORRAAD 2017 IN ALMERE

• aantal woningen	80.582
• koopwoningen	64%
• appartementen	36%
• grondgebonden woningen	74%

* NVM, stand 15 november 2017

** NVM, januari t/m december 2017

*** De zogenoemde krapte-indicator die de verhouding aangeeft tussen het aanbod te koop staande woningen en de verkoop. Een krapte-indicator kleiner dan 5 is een verkopersmarkt: veel vraag, weinig aanbod. Bij een krapte-indicator tussen de 5 en 10 is de woningmarkt in evenwicht. Een krapte-indicator groter dan 10 is een kopersmarkt: veel aanbod, weinig vraag.

TOEKOMSTGERICHT ONTWIKKELEN

In Nobelhorst wordt gebouwd voor verschillende doelgroepen. Het merk 'Nobelhorst, het dorp van Almere' dient daarbij als handvat om de gebouwen, de stedenbouw en het landschap te ontwerpen. Maar het zegt ook iets over hoe de opbouw zou moeten zijn, een dorp kent immers altijd verschillende doelgroepen. "Onze jongste koper is twintig en onze oudste koper is 78. Het gros is echter eind twintigers, dertigers, veertigers en vijftigers. Het gaat hierbij vaak om doorstromers, maar ook starters komen hier via de sociale huur. De samenstelling van de wijk is kortom gemêleerd", aldus Van den Brink.

Dat was ook inzet van de prijsvraag die werd uitgeschreven door de gemeente, vertelt Van den Brink: hoe zorgen we dat hier een stadsdeel komt waarbij mensen zich niet alleen verbonden voelen met hun huis, maar ook met hun burens en hun straat. "Heel Nobelhorst is erop ingericht, dat we een buurt ontwikkelen waar mensen zich gaan wortelen. Zodat mensen zodra er gezinsuitbreiding komt, niet als eerste denken: 'ik ga verhuizen', maar 'hoe kan ik uitbreiden of de kamers anders indelen'. Omdat je gehecht bent aan die plek. Dat vind ik toekomstgericht ontwikkelen."

DORPS KARAKTER

Een van die nieuwe bewoners is Rosalien van Koningsveld. "Mijn man en ik zijn beiden opgegroeid in Almere Haven, een wijk met een dorps karakter. Toen wij op zoek gingen naar een ander huis, sprak Nobelhorst ons dan ook meteen aan. Niet alleen vanwege dat dorpse gevoel, maar ook vanwege de uitstraling, de hele storytelling erachter." De familie koos daarbij voor een eengezinswoning. "Het prettige is dat de wijk veel variatie in huizen kent. Onze woning is heerlijk ruim en heeft bovendien hele hoge plafonds. Omdat het via projectbouw is gegaan, konden wij de muren bovendien zelf verplaatsen. Wij hebben dan ook een hele andere indeling dan onze vier burens. De woning is daardoor uniek. Wij hebben echt onze eigen handtekening hieronder gezet."

Van Koningsveld vindt ook de duurzaamheid van de woningen van belang. "We hebben op alle verdiepingen vloerverwarming en dubbel glas. Op het dak liggen zonnepanelen. Daarmee wordt aan al onze woonwensen voldaan." Ze is daarbij goed begeleid door Huisidee Makelaardij. "Het is fijn als de makelaar met je meedenkt en goed snapt wat er bij je past en wat niet. We kunnen Madeleen altijd bellen bij vragen, de lijntjes zijn kort", aldus Van Koningsveld. Ook Gründemann is uiterst tevreden over de samenwerking met de makelaar. "Dat dorpse vraagt wel een bepaalde variatie in bebouwing. Dus je probeert daar ook zo slim mogelijk mee te spelen, en daar is de inbreng van de makelaar heel waardevol. Je kunt als ontwerper die klant iets te veel uit het oog verliezen, en dan is Madeleen er om ons daar scherp in te houden."

