

ROTTERDAM

# Project Riethoven is mede-opdrachtgeverschap ten top



In Park 16Hoven in Rotterdam worden 26 woningen ontworpen in een nauwe samenwerking tussen ontwikkelaar, architect en toekomstige bewoners. Iedere woning in project Riethoven krijgt daarbij een geheel eigen en uniek karakter zonder dat het ten koste gaat van een eenduidig gevelbeeld.



Project Riethoven is volgens directeur Robert Hellings van Cedrus Vastgoed B.V. een bijzonder concept. "Het is een vorm van mede-opdrachtgeverschap. Samen met de ontwikkelaar, de architect en de woonconsulenten/makelaars stellen de bewoners hun woning op maat samen. Maar ook de plek is bijzonder. Ons project bevindt zich in deelgebied Rietzoom van Park 16Hoven, op deellocatie Riethoven. Deze deellocatie bestaat uit twee eilanden in het water. De woningen hebben grote tuinen aan het water en liggen bovendien op eigen grond."

## EIGENWIJS CREATIEF ATELIER

De belangstelling voor de informatieavond was overweldigend, vervolgt Hellings. "Met een geselecteerde groep van zestig mensen zijn we vervolgens in twee Eigenwijs Creatief Ateliers aan de slag gegaan met de toekomstige woningen."

Dat gebeurde op basis van een werkboek dat door Pauwert Architectuur uit Eindhoven was voorbereid, vertelt ontwerper Theo van Hoeve. "Voor de bewoners moest er een mogelijkheid zijn om de woning maximaal open en transparant te maken. Een zeer bijzondere kwaliteit is dat Riethoven namelijk aan het water ligt op twee eilanden. De woning probeert de kwaliteit van die plek, dus aan de voorkant een rustige, intieme, groene binnenwereld en aan de achterkant een wijds uitzicht over het water, zo goed mogelijk te benutten. We hebben de keuzemogelijkheden daarbij zo ontworpen dat de mensen kunnen kiezen wat ze willen zonder dat het ten koste gaat van een eenduidig gevelbeeld voor de hele straat."

## DIVERSITEIT

Makelaar Marc van Gulik van Kolpa Makelaars was meteen enthousiast over deze manier van ontwerpen: "Om nieuwbouw betaalbaarder te maken, is projectbouw uiteraard het goedkoopste. Tegelijkertijd is er veel vraag naar individualiteit. Het mooie is dat Cedrus Vastgoed en Pauwert Architectuur een product hebben ontwikkeld dat heel flexibel is. En dat wordt buitengewoon goed ontvangen."



*Marc van Gulik (Kolpa Makelaars): "Om nieuwbouw betaalbaarder te maken, is projectbouw uiteraard het goedkoopste. Tegelijkertijd is er veel vraag naar individualiteit."*

Binnen het Eigenwijs-huis kun je schuiven met de ruimte. Zo kun je de keuken achter plaatsen in plaats van voor. Mensen vinden het ook bijzonder fijn om materiaalkeuzes te hebben. Zo kan men de materialen van de dichte delen binnen de kaders/openingen zelf kiezen. Dit kunnen geprofileerde

*Robert Hellings (Cedrus Vastgoed): "Samen met de ontwikkelaar, de architect en de woonconsulenten/makelaars stellen de bewoners hun woning op maat samen."*

## OVER PROJECT RIETHOVEN

In Park 16Hoven aan de noordrand van Rotterdam ontwikkelt Cedrus Vastgoed B.V. 26 koopwoningen in een groene en waterrijke omgeving. Deze verrijzen op twee eilanden in deellocatie Riethoven. Geschakeld in rijen van vier, vijf of zes zijn deze woningen met de voorzijde gesitueerd aan rustige en groene binnenwerelden. De diepe tuinen aan de achterzijde grenzen allemaal aan het water. De manier waarop de huizen ontworpen zijn is bijzonder. Door deel te nemen aan de Eigenwijs Creatief Ateliers konden de toekomstige bewoners namelijk aan de slag met hun eigen woonwensen én meedenken over de uitstraling van de woningen. Er is hier dan ook sprake van mede-opdrachtgeverschap. Voor het ontwerp tekende Pauwert Architectuur uit Eindhoven. De loting vindt begin 2018 plaats. De bouw van de woningen start naar verwachting medio 2018.

plaatmaterialen, houtsoorten of stucwerk zijn. Daarnaast kan men kiezen voor een uitbouw van 1,50 m, 2,80 m of groter, maar ook voor een kleine of een grote dakopbouw. Het is een diversiteit van eenzelfde kleur, van een bepaald soort materialen, van raamopeningen waar toch een structuur in zit, ondanks dat je je eigen keuze maakt.”

Het eerste Eigenwijs Creatief Atelier was gericht op indelingen, plattegronden en uit- en aanbouwmogelijkheden, vertelt Hellings. “Het tweede Eigenwijs Creatief Atelier was veel meer gericht op architectuur, uitstraling en de omgeving, dus de tuin, het water, het terras, een vlonder. Tot slot volgde nog een evaluatie. Daarin werd het vervolgproces met de zestig geselecteerde deelnemers doorgesproken en konden zij zien wat met hun opmerkingen en suggesties was gedaan. We hebben de gemene deler gezocht, en dat heeft geresulteerd in

## WONINGMARKT GEMEENTE ROTTERDAM

Aantal nieuwbouwwoningen te koop*	498
Aantal nieuwbouwwoningen verkocht**	655
Keuze aantal nieuwbouwwoningen per koper***	9.1
Transactieprijs verkochte nieuwbouwwoningen	341.868 euro
Meest verkochte typen nieuwbouwwoningen	appartement
Aandeel nieuwbouw in alle woningverkopten 2017	13%

## BESTAANDE WONINGVOORRAAD 2017 IN ROTTERDAM

• aantal woningen	309.693
• koopwoningen	35%
• appartementen	64%
• grondgebonden woningen	25%

\* 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 verkopen. 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.

modelwoningen met allerlei mogelijkheden die passen bij de wensen van de deelnemers.” Na de loting begin 2018 zullen de 26 woningen samen met de kopers verder uitgewerkt worden en wordt duidelijk hoe het straatbeeld eruit gaat zien.

## SAMENWERKING

De samenwerking met de gemeente Rotterdam verloopt goed, al was het volgens Hellings wel wennen. “De gemeente had



niet verwacht dat dit project zo vergaand uitgewerkt zou worden. Je weet bovendien van tevoren niet hoe een woning of het straatbeeld eruit komt te zien. Na de nodige afstemming is Welstand recentelijk akkoord gegaan en heeft ons een pluim gegeven voor zowel de architectuur als het proces.”

Ook met de makelaar verloopt de samenwerking prima. Hellings koos daarbij voor Kolpa Makelaars via een bevriend

makelaar. “Wij komen uit de regio Eindhoven en zochten voor dit project een nieuwbouwspecialist met lokale kennis in Rotterdam. NVM-makelaarskantoor BrouwersMoors&Partners uit 's-Hertogenbosch had al contacten met Kolpa Makelaars uit Rotterdam. Samen hebben zij een duo gevormd voor de verkoop van dit project. Daarbij is Kolpa Makelaars het aanspreekpunt en dat gaat erg goed. Dus we hebben een leuk team met twee NVM-kantoren”, aldus Hellings.