

# Ultieme co-creatie in Wonen in Helsdingen



In Vianen ontwikkelt Blauwgoed in samenwerking met Ballast Nedam een plan waarbij gebruik is gemaakt van ultieme co-creatie. Wonen in Helsdingen kent een brede mix van woningtypen; van starterswoningen tot vrijstaande woningen en alles daartussenin in verschillende maten. “We hebben meerdere co-creatiesessies georganiseerd met potentiële kopers, waarin zij inspraak hadden op verschillende thema’s”, aldus Xavier Delnoij van Blauwgoed.

“Wonen in Helsdingen is tot stand gekomen door ultieme co-creatie”, vertelt Xavier Delnoij, ontwikkelingsmanager bij Blauwhoed. “We hebben verschillende vormen van co-creatie ingezet. In de eerste fase was het belangrijk om draagvlak te creëren in de buurt. In de eerste sessie hebben we dan ook gebruikgemaakt van co-design. We hebben gekeken naar het mooiste verkavelingsplan voor het gebied en naar de meest geliefde architectuurstijlen”, vervolgt Delnoij.

“In de tweede sessie hebben we met behulp van co-decision een keuze gemaakt voor een bepaalde architectuurstijl. Ook konden geïnteresseerden hun eigen ideale woningplattegrond indelen, een vorm van co-development. Mensen konden in kleinere groepsessies aangeven wat ze goed vonden aan de plattegronden en wat niet, en vragen stellen. De derde sessie was nog gedetailleerder. Daarbij kwam ook het thema duurzaamheid aan bod. Uiteindelijk is een aantal woningen energieneutraal en als nul-op-de-meterwoning uitgevoerd.”

## LEUKE GADGETS

“Een ander thema in het project is Smart Living”, vervolgt Delnoij. “Het gebruik van domotica wordt steeds belangrijker.

Er is dan ook een aantal leuke gadgets in de woningen voorzien. Bijvoorbeeld keyless entry, waardoor je met behulp van een pasje je deur kunt openen. Daarnaast is er een slimme deurbel met een camera. Wordt er gebeld, dan zie je op je telefoon wie er voor de deur staat. Naast deze voorzieningen die we in alle woningen bieden, hebben we nog tal van andere mogelijkheden zoals een slimme rookmelder, lichtsensoren, een slimme thermostaat en USB-aansluitingen bij de wandcontactdozen”, vertelt Delnoij. “Die elementen hebben we allemaal middels opties aangeboden.”

## TOEKOMSTGERICHT

“Er is hier dan ook zeker sprake van toekomstgericht bouwen”, aldus Pim Nieuwenhuyze, commercieel directeur van De Keizer Makelaarsgroep. “Qua programma, want er is rekening gehouden met verschillende doelgroepen, dus je zou in de toekomst kunnen doorschuiven van een starterswoning naar een grotere woning. Ook omdat we hier aan senioren bungalows hebben kunnen aanbieden. Want er zijn heel veel senioren die niet meer werken en nog fit genoeg zijn om een tuin te hebben, maar die wel het comfort zoeken van slapen op de begane grond”, aldus Nieuwenhuyze.



## VOORZIENINGEN DICHTBIJ

Een van die mensen is Bert Plomp. Hij kocht samen met zijn vrouw een bungalow in Wonen in Helsdingen. "We wonen nu in een wat groter huis en wilden voor het gemak alles op de begane grond. Dat is niet helemaal gelukt, omdat zich nog een verdieping op de bungalow bevindt. Maar dat was achteraf ook plezierig, omdat we daar twee slaapkamers hebben kunnen maken, zodat de kleinkinderen ook een plek hebben bij oma en opa. Dat de voorzieningen dichtbij zijn, maakt het gebied voor ons extra aantrekkelijk. We hebben het zwembad letterlijk voor de deur en een winkelcentrum op loopafstand." De wijk ligt bovendien gunstig ten opzichte van openbaar vervoer. Zo bevindt het busstation van Vianen zich op loopafstand. Er is voldoende parkeerruimte voorzien, veel woningen hebben daarnaast de mogelijkheid tot parkeren op eigen terrein.

### OVER HET PROJECT WONEN IN HELSDINGEN

Het project Wonen in Helsdingen in Vianen omvat in totaal 95 woningen. Bij de ontwikkeling van het plan organiseerde projectontwikkelaar Blauwhoed diverse co-creatiesessies om de wensen van potentiële kopers goed in beeld te krijgen en draagvlak te creëren in de buurt. Zo werd van grof naar fijn ontwikkeld. De eerste fase is in april 2016 in de verkoop gegaan en werd in het najaar van 2017 opgeleverd. De tweede fase is in januari 2017 in de verkoop gegaan, en wordt rond de zomer van 2018 opgeleverd. Het plan omvat een brede mix van woningtypen. Van starterswoningen, eengezinswoningen en herenhuizen, tot bungalows, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Ook aan duurzaamheid is gedacht; er zijn een aantal energieneutrale en nul-op-de-meterwoningen voorzien. Voor het ontwerp tekende Venster Architecten uit Gouda.

## VOELSPRIETEN

"De samenwerking met de makelaar is heel positief verlopen", aldus Delnoij. "We betrekken al vroeg in het proces zoveel mogelijk partijen. De architect, de gemeente, een aannemer voor de bouwkundige aspecten, maar zeker ook de partij die de huizen moet gaan verkopen. Makelaars hebben hun voelspriet in de samenleving. De Keizer Makelaarsgroep heeft deelgenomen aan de co-creatiesessies."

### WONINGMARKT GEMEENTE VIANEN

Aantal nieuwbouwwoningen te koop*	36
Aantal nieuwbouwwoningen verkocht**	219
Keuze aantal nieuwbouwwoningen per koper***	2,0
Transactieprijs verkochte nieuwbouwwoningen	328.958 euro
Meest verkochte typen nieuwbouwwoningen	tussenwoning
Aandeel nieuwbouw in alle woningverkoppen 2017	51%

### BESTAANDE WONINGVOORRAAD 2017 IN VIANEN

• aantal woningen	8.346
• koopwoningen	62%
• appartementen	38%
• grondgebonden woningen	81%

\* 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.





*Koper Bert Plomp: "Dat de voorzieningen dichtbij zijn, maakt het gebied voor ons extra aantrekkelijk. We hebben het zwembad letterlijk voor de deur en een winkelcentrum op loopafstand."*

*Pim Nieuwenhuyze (De Keizer Makelaarsgroep): "Er zijn heel veel senioren die niet meer werken en nog fit genoeg zijn om een tuin te hebben, maar die wel het comfort zoeken van slapen op de begane grond."*



*Xavier Delnoij, ontwikkelingsmanager bij Blauwgoed: "We hebben verschillende vormen van co-creatie ingezet. In de eerste fase was het belangrijk om draagvlak te creëren in de buurt."*

De gemeente Vianen stond aanvankelijk wat sceptisch tegenover het principe van co-creatie, vertelt Nieuwenhuyze. "Uiteindelijk heeft de wethouder het proces van co-creatie

helemaal omarmd. De gemeente heeft zelfs een eigen co-creatiesessie gehouden met de kopers van fase 1 om met hen te sparren over de inrichting van het openbaar gebied."

