

Een thuis voor iedereen

*Hoe we gebieden
ontwikkelen waar
fijn, gezond en
veilig samenleven
centraal staat.*





04



10



14



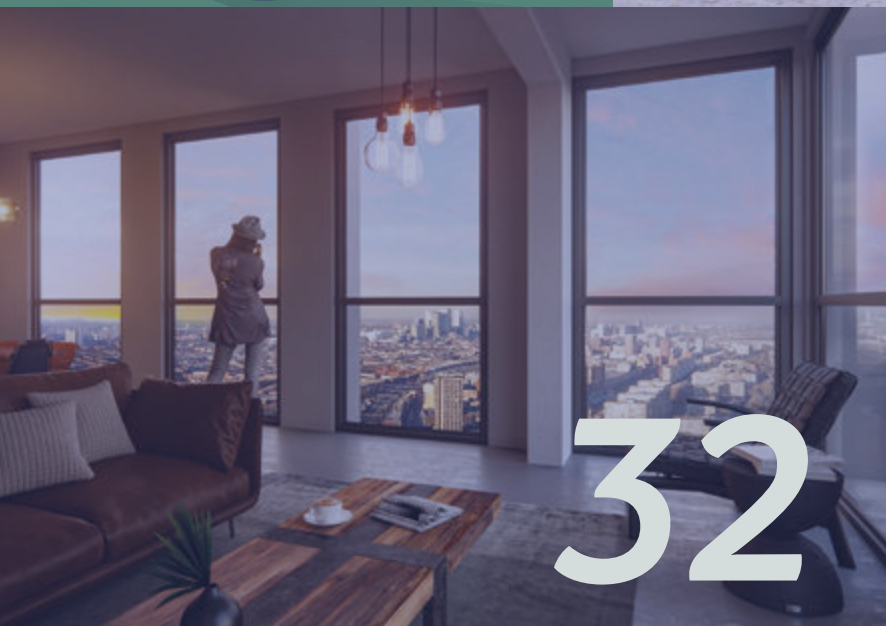
18



22



26



32



36



40



42



46

INHOUD

04. Waarom wij inzetten op een thuis voor iedereen

10. Stadstuin

14. Thuis bij bewoners

18. Het recept voor een inclusieve wijk

22. Natuurinclusieve stad

26. Bouwen aan een thuis

32. Levels

36. Van huis tot thuis

40. De 5 bouwstenen van een creatieve wijk (ZOHO)

42. Thuis voor starters

46. Ontmoet Stebru

Waarom wij inzetten op een *thuis* voor iedereen.

EEN THUIS VOOR IEDEREEN

Door Bart Snijders & Bart van Veenendaal

Voor de één is de woning een huis, voor de ander een thuis. Dat lijkt een klein verschil, maar kent juist grote gevolgen voor de inclusiviteit en leefbaarheid van een gebied. De reden waarom mensen plekken anders ervaren, zit hem doorgaans in de aan- of afwezigheid van bepaalde belangrijke elementen in hun omgeving. Want waar de details per persoon verschillen, kent het 'thuisgevoel' ook een aantal gemeenschappelijke kenmerken. Neem bijvoorbeeld de behoefte aan geborgenheid, veiligheid, herkenbaarheid, betrokkenheid en vanzelfsprekendheid. Als ontwikkelaar is het onze rol een lange-termijnvisie voor ogen te hebben en de juiste elementen aan een gebied toe te voegen om inclusiviteit (mede) mogelijk te maken. Hoe je dat doet? Door vooral te focussen op de mensen, de ruimtes en de gemeenschap.

Mensen maken de stad

Laten we vooropstellen: inclusiviteit maak je niet, je draagt er aan bij. We ontwikkelen graag leefbare, inclusieve gebouwen en plekken waar mensen fijn kunnen leven. Maar zulke plekken creëer je niet alleen. Een gebied gaat pas echt leven ná het stapelen van stenen. Daar achter de voordeur. Op het plein. In de buurttuin. In de gezamenlijke woonkamers. Een inclusieve wijk wordt gedragen door mensen. Het heeft een kloppend hart nodig. Een goede doelgroepenmix is dan ook essentieel. Wie voeg je toe aan de wijk? Een groep die kapitaal meebrengt, creativiteit of misschien meer sociale betrokkenheid? Mooie voorbeelden zijn ZOHO in Rotterdam waar we een gemengde creatieve wijk herontwikkelen en Levels in de Haagse wijk Moerwijk waar we het verouderde bezit van Vestia vervangen door sociale nieuwbouw die voldoet aan alle wensen van deze tijd. Tegelijk introduceren we daar grotere en luxere appartementen zodat nieuwe doelgroepen zich er kunnen vestigen en bewoners die toe zijn aan een volgende stap in hun geliefde wijk, kunnen blijven.



**Bart
Snijders**



**Bart van
Veenendaal**

Een plek waar je jezelf kunt zijn, fijn woont of werkt, in contact staat met de buurt, herinneringen maakt en waar je je veilig voelt. Zowel in huis als op straat. Dát is voor ons een thuis voor iedereen. Maar hoe geef je dit vorm in de stad? En welke rol kun je als ontwikkelaar pakken?





Gebouwen faciliteren de mensen

Iedere doelgroep verlangt ook een andere invulling van haar leef-, werk- en woonwerk-omgeving. Maar een thuisgevoel faciliteren gaat niet alleen om waar de bank staat, maar ook om het huisvesten van diensten, het creëren van ontmoetingsruimtes, openbare dakterrassen en binnentuinen. Of het bieden van nieuwe voorzieningen zoals een kinderopvang, een sport-school, een gastheer/vrouw of zorgaanbieders. Waar dat vroeger strikt gescheiden was, lopen functies als wonen, werken en recreëren nu steeds vaker door elkaar heen. We willen niet meer in de

file staan. We willen tijdens het thuiswerken in de pauze een rondje door het groen kunnen lopen. Onze gebiedsontwikkeling moet iets teruggeven. Bijvoorbeeld door meer oog te hebben voor ondernemerschap in een gebouw of wijk. Of zorgen dat mensen zich op alle tijdstippen plezierig voelen in een gebied. Zoals in Frank is een Binck in De Binkhorst, waar we in één gebouw zowel woon- als werkgelegenheid, maar ook horeca toevoegen waardoor er ook overdag meer levendigheid ontstaat.



De gemeenschap vormt de kern

Uiteraard verandert de definitie van een thuis-gevoel ook mee met de tijd. Twintig jaar geleden stichtte je een gezin en was dat je thuis. Nu wonen mensen langer alleen en zoeken verbinding. Individualiteit blijft een belangrijk goed, maar we zijn gaan inzien dat niet alleen een eigen plekje belangrijk is. Juist in de steden en dorpskernen, waar de vierkante meters schaars zijn, wordt je omgeving belangrijker. Welke activiteiten zijn er? Met wie ga je om? De gemeenschap staat op, maar hoe zorg je dat mensen in een gebied elkaar écht gaan vinden?

Ontwikkelaars kunnen een handje helpen door meer het gevoel te creëren dat de omgeving bij je thuis hoort. Door het toevoegen van plekken waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en aanspreken, groeit sociale betrokkenheid. Door mogelijkheden te creëren voor mensen om zelf aan hun eigen buurt te bouwen, ontstaat eigenaarschap.

Bijvoorbeeld...

Een mooi voorbeeld is De Groene Kaap in Rotterdam. Daar is een bewonersgezelschap opge-
staan dat graag het beheer van de daktuinen
wil verzorgen. Door de tuin ontstaat dus een
platform van mensen die elkaar gaan vinden.
Of neem De Stadstuin in Den Haag waar seni-
oren van Zorgorganisatie Saffier met huurders
van corporatie Arcade wonen. Ze ontmoeten
elkaar in de kleur-, geur en smaaktuin, en sa-
men met de bewoners van de rest van de wijk
maken zij gebruik van de openbare faciliteiten
van het zorgcentrum. Zo kan écht iedereen in
en rondom een project elkaar ontmoeten en
leren kennen. Als ontwikkelaars stellen wij zo
de randvoorwaarden beschikbaar; de juiste fa-
ciliteiten om ontmoetingen mogelijk te maken.
Daarna is het toch echt aan de mensen zelf.

Het is geen trucje

Laat duidelijk zijn: het creëren van
een thuisgevoel voor iedereen is
geen trucje. Het draait niet alleen
om het stimuleren van de sociale co-
hesie, tegengaan van segregatie of
een tunnelvisie op gespikkeld bezit.
Het vraagt op iedere locatie maat-
werk. Bij Stebru kiezen we de bena-
dering dat alles wat we neerzetten
impact heeft op het hele gebied. Dat
vergt een andere instelling. Verder
kijken dan je plot lang is en daar ook
het gesprek over durven aangaan.
De bereidheid om te investeren in
ontwikkelingen die een blijvende
positieve invloed hebben op hun
omgeving.

Thuiskomen

En ook: écht samenwerken. Als part-
ners betekent dat geen geheimen
hebben voor elkaar. Bereid zijn als
eerste je kennis en kaarten op tafel
te leggen, zodat anderen volgen en
de juiste energie ontstaat. Het is een
ander ritme van vastgoed. Bij Ste-
bru zijn we graag de verbindende
factor in elk bouwproject. We zitten
in de positie om specialismes van
verschillende partijen bij elkaar te
brengen. Door goed te luisteren, naar
de opdrachtgever, de gemeente, de
corporaties en de wijk creëer je een
situatie waarin alle partners de ruim-
te krijgen om toe te voegen waar ze
goed in zijn. Alsof je een warm bad
instapt. Alsof je thuiskomt.

De Stadstuin

Een bijzondere ontmoetingsplek voor
(buurt)bewoners

In De Stadstuin in Den Haag is de gezamenlijke binnentuin veel meer dan alleen een plekje om lekker in de zon te zitten: het is het kloppende hart van de buurt. De binnentuin verbindt de bewoners van de omliggende gebouwen met elkaar. 12 woongroepen van zorgorganisatie Saffier verblijven in drie gebouwen met bijbehorende voorzieningen. En de andere twee panden huizen sociale huurappartementen van Arcade. In de binnentuin kunnen dementerende cliënten van Saffier, familie, vrienden, buurtbewoners en (zorg)medewerkers in een veilige omgeving elkaar ontmoeten, wandelen, jeu-de-boulen of gezellig samen een hapje eten.

“We hebben hier zoveel lol samen met de bewoners dat ik niet anders meer zou willen”, zegt Pepi Boogaard, zorgcoördinator van Saffier, die in een van de kleinschalige woongroepen werkt. “Op onze vorige locatie De Lozerhof hadden we per etage groepen van 32 bewoners. Nu bestaan de groepen uit negen à tien bewoners en daardoor voelt het veel meer als een gezinssituatie. Dat werkt zoveel beter, zowel voor de bewoners als voor ons. Ze voelen zich veel meer thuis, we kennen elkaar veel beter en maken onderling grapjes. Het gaat hier bijna vanzelf.”

Slim ontwerp

De gebouwen voor Saffier zijn ontworpen om het zo fijn mogelijk te maken voor de bewoners, familie en de medewerkers. Dat zie je bijvoorbeeld aan de gezellige huiskamers, waar bewoners televisie kijken of een spelletje doen en een woon-eetkamer per etage waar de bewoners in kleine groepen samen eten. Maar ook aan minder direct in het oog springende slimmigheden.

Pepi: "Veel bewoners met dementie hebben loopdrang. We hebben hier op alle etages, behalve de begane grond, doorlopende gangen zodat ze niet worden gehinderd. Dat werkt goed en ik merk dat de bewoners hier rustiger zijn dan vroeger."



Piet Grouls
Architecten
Van Mourik

EEN THUIS VOOR IEDEREEN



Sylvia Verkerk
Coördinator
restaurant

Elkaar ontmoeten in de binnentuin

De plinten van de gebouwen en de gemeenschappelijke binnentuin zijn ingericht om sociaal contact tussen bewoners, medewerkers, bezoekers, wijkbewoners en kinderen van de nabijgelegen school te stimuleren. Iedereen is er welkom en kan gebruikmaken van gemeenschappelijke voorzieningen, zoals een kapper, pedicure, fysiotherapeut, de tuinkamers op de begane grond van de gebouwen van Arcade en het restaurant. "Het restaurant is heel mooi ruim opgezet met ook een terras in de binnentuin zodat we allerlei verschillende activiteiten kunnen doen", zegt Sylvia Verkerk, coördinator van het restaurant. "Onlangs was er bijvoorbeeld een BBQ waar bewoners met elkaar dansten en de polonaise liepen. Dementie maakt nog weleens onzeker, maar hier krijgen mensen meer zelfvertrouwen om zulke dingen te doen. Door corona waren we na de opening nog wat beperkt, maar zodra het weer kan dan gaan we weer meer activiteiten organiseren en ook actief wijkbewoners uitnodigen."

EEN THUIS VOOR IEDEREEN



Jos van de Lindeloof
Landschapsarchitect

Pascal van der Kraaij, Domeinmanager dementie bij Saffier, benadrukt er nog een paar: "De appartementen zijn voorzien van duodeuren, waarvan de onderkant dicht en de bovenste helft open kan staan. Dit zorgt voor een goede balans tussen privacy en contact met de verpleging. Alleen wanneer dit zo is afgesproken met de contactpersonen, registreert een multisensor in de appartementen als er 's nachts iets gebeurt. Hiermee doen we virtuele nachtrondes, om het vaak al verstoorte dag-en-nachtritme van bewoners niet verder te verstoren met fysieke controles."

De Stadstuin aan het Westhovenplein in Den Haag werd in juli 2020 opgeleverd. Dit project omhelst drie gebouwen met 119 intramurale zorgwoningen voor ouderen met dementie en twee gebouwen met 64 levensloopbestendige, sociale appartementen die rondom een gemeenschappelijke binnentuin liggen. De Stadstuin is ontwikkeld en gerealiseerd door Stebru in nauwe samenwerking met de gemeente Den Haag, woningcorporatie Arcade, belegger Syntrus Achmea en zorgorganisatie Saffier. Dit op basis van de missie om prettige leefomgevingen te creëren waarin de bewoners en hun dierbaren centraal staan en daarnaast ook zorgondersteuning aanwezig is.



Maximale vrijheid

De Stadstuin is zo ontworpen om ontmoetingen te stimuleren tussen zorgbehoevende bewoners en reguliere bewoners. Daarnaast bieden de gebouwen en gemeenschappelijke binnentuin op een veilige manier maximale vrijheid en comfort aan cliënten met dementie. "Vaak bepaalt de meest beperkte bewoner het vrijheidsniveau van een afdeling", zegt Pascal. "Dat hebben we hier omgedraaid. Iedere bewoner heeft zijn of haar eigen leefsirkel: op de afdeling, in het hele gebouw of tot in de tuin. We kunnen per bewoner maatwerk leveren dankzij een elektronisch systeem dat detecteert als een bewoner bijvoorbeeld de tuin uit wil gaan. Dan krijgen onze medewerkers meteen een melding." Volgens Pepi werkt het systeem heel goed: "Doordat de bewoners lekker de tuin in kunnen hebben ze minder behoefte om nog verder naar buiten te gaan. Als de bewoners het fijn vinden dan is het voor ons ook fijn. Ik vind het geweldig, zo hoort het eigenlijk."



Pepi Boogaard
Zorgcoördinator

THUIS

Hoe woont zo'n huis van Stebru?

EEN THUIS VOOR IEDEREEN

We wilden graag
midden in de
reuring van de stad
wonen

"We hebben bewust gekozen om van een dorp naar de stad te gaan. We wilden graag midden in de reuring van de stad wonen. En wat een fijn huis met uitzicht hebben we hier. Up:town is een fijne plek om te wonen. We zijn nog steeds heel blij met de overstap."

EEN THUIS VOOR IEDEREEN

Hoe woont dat
nou eigenlijk,
zo'n huis van
Stebru?
We vroegen
het drie
bewoners.
Thuis.



**De heer en
mevrouw Fontijne**

wonen sinds 2019
op de bovenste
verdieping van Up:town,
Rotterdam

“Het thuisgevoel voor mij is dat ik me ‘eigen baas’ voel in mijn eigen huis. Het niks meer moeten. De deur gaat dicht en daarna bepaal ik wat ik wil. Maar ik kan hetzelfde voelen als ik op een bankje zit in een nabij gelegen park. Voor mij is thuiszijn een mindset. ‘Thuis’ is voor mij mijn buurt en dat gaat verder dan de muren om mij heen. In deze wijk en in dit huis voel ik me echt thuis.”



Erwin

Woont sinds 2018
in 010XL

*‘Thuis’ is voor mij
mijn buurt en dat
gaat verder dan de
muren om mij heen.*

*“Het vele licht en de ruimtelijke sfeer
van dit huis hebben de doorslag
gegeven voor de aankoop.”*



**Familie van Mil -
Fernández Jové**

Woont sinds 2018 in
010XL in Rotterdam

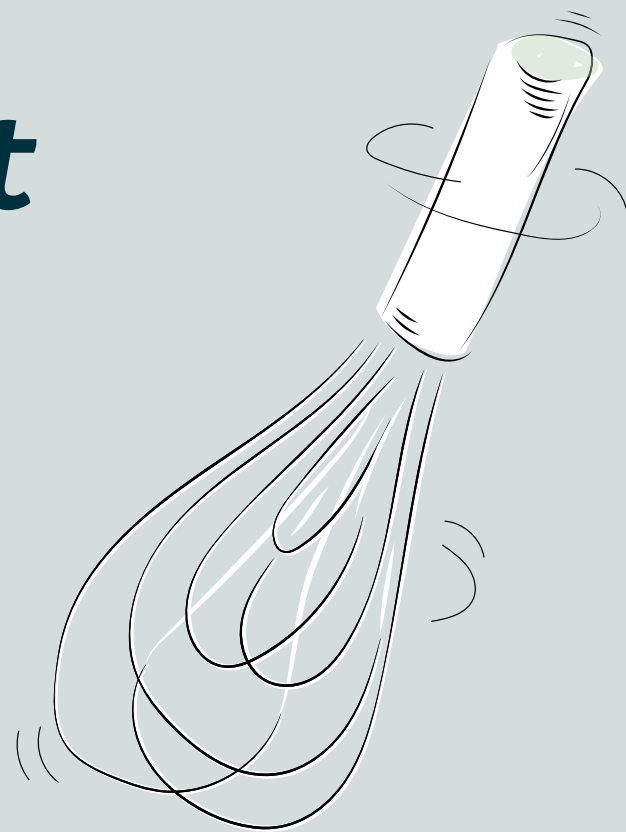
“Het vele licht en de ruimtelijke sfeer van dit huis hebben de doorslag gegeven voor de aankoop. En we zijn er nog steeds heel blij mee dat we in de stad konden blijven wonen. Wij kunnen vanuit de keuken de hele woonkamer overzien. Dat voelt fijn, veilig en geeft ons dan ook veel rust. De kinderen hebben hun eigen verdieping met bijkomend voordeel dat de woonkamer meestal lekker opgeruimd blijft.”

Het recept voor een inclusieve wijk

IN EEN STEDELIJKE OMGEVING

Nederland is een sterk verstedelijkt land. Bijna driekwart van de bevolking woont in stedelijke regio's. En met ongeveer 500 inwoners per vierkante kilometer zijn we een van de dichtstbevolkte landen ter wereld. In een beperkte ruimte wonen, leven én werken we met elkaar. Maar door de juiste ingrediënten toe te voegen aan een gebied creëren we plekken waar iedereen zich verbonden kan voelen: met de omgeving, de stad én met elkaar. Welke ingrediënten dit zijn, ontdek je hieronder.

De juiste ingrediënten



Een toefje programmamix

Er is een tekort van 331.000 woningen (4,2% van de woningvoorraad). Dit is het grootst in de stad: 6% tegen 2,4% landelijk.

Een fijne mix van woningstijlen, vastgoedvormen en woontypologieën in de wijk trekt verschillende doelgroepen aan. Een thuis voor iedereen kent een goede functiemix (wonen en werken), verschillende woonvormen (huur- en koopwoningen) en een verscheidenheid aan woningtypen (waaronder gezinswoningen, studio's of appartementen).



Een scheutje mensenmix

1 op de 4 mensen woont alleen.

Jezelf kunnen identificeren met je omgeving draagt bij aan het thuisgevoel. Een goede doelgroepenmix zorgt ervoor dat iedereen zich welkom voelt. Ongeacht leeftijd, inkomen, culturele identificatie of zorgbehoeftes. Afhankelijk van de (behoeftes van de) doelgroepen ga je mixen op buurt, straat of gebouwniveau.



Een schepje voorzieningen

De dichtstbijzijnde supermarkt, huisarts en basisschool bevindt zich in Nederland gemiddeld op 0,9 kilometer afstand.

Stedelingen zoeken hun voorzieningen dichtbij huis. Van een supermarkt, (basis)school, opvang en recreatie tot horeca, zorg en sport- en zitgelegenheden. Publieke voorzieningen versterken de binding met de buurt én versterken de lokale economie. Dat levert heel wat voordelen op: lokaal ingekochte producten bespaart transport, zorgt voor minder CO₂-uitstoot, steun voor de lokale ondernemer, minder export afhankelijkheid en gezondheidsvoordelen.



EEN THUIS VOOR IEDEREEN

Een klontje interactiviteit

Wanneer er meer verbinding is in de wijk, zijn er minder verhuisbewegingen.

Inclusiviteit wordt gevormd door de interactie tussen mensen. Door in een gebied ontmoetingsplekken te faciliteren, bied je mensen de keuze om zelf te bepalen of ze elkaar willen ontmoeten. Denk aan het aanleggen van daktuinen, moestuinen, entreezones, parken, speeltuinen of gedeelde lounge ruimtes.



EEN THUIS VOOR IEDEREEN



Een eetlepel veiligheid

Sociale controle zorgt voor een verlaging van de criminaliteit.

Iedereen wil zich veilig voelen, zowel voor als achter de voordeur. Met slimme zichtlijnen, open gebieden, voordeuren aan de pleinen, goede verlichting en oog voor verkeersveiligheid, leg je de fysieke randvoorwaarden aan die nodig zijn voor de (sociale) veiligheid van een gebied. Met ogen op straat en oog voor elkaar.

Een paar kopjes leefbaarheid

De prijs van woningen wordt voor een groot deel bepaald door de leefbaarheid van de omgeving.

Een thuis is comfortabel, ziet er verzorgd uit, oogt aantrekkelijk, is goed onderhouden, gezond, vrij indeelbaar en sluit aan op de wensen en belevings-wereld van de gebruiker. Door hier bij de start van en project al over na te denken, creëer je toekomstbestendige plekken.



Kortom, door een mix van verschillende elementen aan je gebiedsontwikkeling toe te voegen, creëren we plekken waar iedereen zich thuis voelt.

20



Een handvol mobiliteit en bereikbaarheid

70% van de mensen is bereid om bij een verhuizing naar een binnenstedelijke omgeving geen eigen auto mee te brengen, indien er goede OV-verbinding en toegang tot deelmobiliteit is.

Goede mobiliteit draagt bij aan een gezonde leefomgeving. Slimme inrichting en infrastructuur (auto's te gast!) zorgt ervoor dat een gebied voor iedereen bereikbaar en toegankelijk is. Ook voor minder validen en ouderen. Van de nabijheid van openbaar vervoer, deelmobiliteit en een mix aan parkeergelegenheid tot een veilig loop- en fietsnetwerk.

Naar smaak toevoegen: de X-factor

Naar smaak toevoegen: de X-factor

Die speciale X-factor kan wonderen doen.

Een zintuigentuin...
Een skybar...
Een jeu de boules baan...



21

De natuur-inclusieve stad

INTERVIEW | met stadsecoloog Wouter Moerland (Bureau Stadsnatuur) en ontwikkelaar Jos van Boxtel (Stebru)

De druk op steden is groot. Er moeten fors meer woningen bijkomen, maar dat mag niet ten koste gaan van de aanwezige natuur. Sterker nog, veel gemeenten hebben vergaande groene ambities: steden moeten een thuis voor 'iedereen' worden, in de breedste zin van het woord. Voor mens én natuur.

Steeds meer aandacht voor groen

"De vraag naar groen in steden neemt toe," zegt Moerland. "Logisch, want natuur is een uitstekend middel om de leefbaarheid in verdichtende steden te bevorderen. Het draagt bij aan het welzijn en de gezondheid van mensen en helpt klimaat gerelateerde problemen als hittestress en wateroverlast

op te vangen. Maar daarnaast is groen voor velen ook een doel op zich. Hoe fijn is het om niet op beton maar op een parkje uit te kijken en vogels te horen fluiten? Zodat we ook een mooi onderkomen kunnen bieden aan medestadsbewoners, zoals vogels, insecten en vleermuizen."

Geen gemakkelijke opgave

Een struikje hier of een boompje daar is geen garantie voor een gezond ecosysteem. Moerland: "Je hebt rekening te houden met allerlei factoren. Voor planten moet je denken aan temperatuur, zuurtegraad en vocht. Praat je over dieren, vergeet dan niet de verschillende levensfasen. Een volwassen vlinder heeft andere ecologische eisen dan een rups. In de regel wil je de omgeving zo natuurlijk mogelijk inrichten, zodat je meerdere soorten kunt huisvesten."

Een groeiend tekort aan ruimte in steden vraagt om slimme oplossingen, zoals daktuinen en groene gevels. Moerland: "Het is een technische uitdaging om te zorgen dat gevels en daken geschikt leefmilieu worden voor bomen of struiken. Je hebt nu eenmaal te maken met een beperkte hoeveelheid grond en water in gevel of dak. Een architect kan zich een paar dagen inlezen en denken weloverwogen ontwerpkeuzes te maken, maar de natuur luistert nauw. Vaak blijven we met goede bedoelingen steken op groen dat voor het publiek mooi oogt, maar voor de natuur weinig oplevert."





Jos van Boxtel

Ontwikkelaar
Stebru

Wouter Moerland

Stadsecoloog
Bureau Stadsnatuur

Stadsecoloog Wouter Moerland (Bureau Stadsnatuur) en ontwikkelaar Jos van Boxtel (Stebru) over natuurinclusief bouwen in stedelijk gebied. Wat zijn de grootste uitdagingen? En waar liggen de kansen nog voor het grijpen?

Natuurinclusief bouwen: het reguliere proces

Kennis over wat wel ecologisch functioneel is en wat niet, is onmisbaar. Toch wordt in de praktijk nog te weinig beroep op ecologen gedaan. Vaak pas in een laat stadium van het bouwproces. Van Boxtel: "Het bouwproces begint doorgaans met het concept van de ontwikkelaar, dat in overleg met de gemeente, en binnen de gemeentelijke kaders, wordt ontwikkeld. Dat concept wordt vervolgens samen met de architect omgezet in een ontwerp. De meeste bouwbedrijven zetten pas later een ecooloog in, net voor de vergunningsaanvraag. Gevolg is dat concept en ontwerp qua natuurinclusiviteit vaak kansen onbenut laten."

De werkwijze van Stebru

Stebru pakt dat anders aan. Van Boxtel: "De daktuin is een terugkerend thema in onze projecten en vaak onderdeel van het eerste concept. Wij zetten daarom maximaal in op de kwaliteit van daktuinen. In ontwerp, uitvoering, na oplevering en ook na vele jaren gebruik. Dat kan alleen door daar prioriteit aan te geven in de ontwikkelfase en landschapsonwerpers en ecologen mee te laten denken. Zo zorgen we dat onze daktuinen niet alleen fijne ontmoetingsplekken voor bewoners zijn, maar ook echt bijdragen aan de biodiversiteit in de stad."

Het puntensysteem

Natuurinclusief bouwen is (nog) niet opgenomen in het Bouwbesluit en dus geen verplichting. Gemeenten die het desondanks willen stimuleren, hanteren bijvoorbeeld een puntensysteem waarbij bouwers punten moeten behalen door natuur inclusieve maatregelen te treffen. Van Boxtel: "Een puntensysteem maakt natuurinclusief bouwen meetbaar en dat is belangrijk. Maar er zitten ook haken en ogen aan."

Als voorbeeld noemt hij de slechtvalk: een solitair soort met een groot territorium. Zodra er twee te dicht bij elkaar komen, vechten ze elkaar het dak af. "Dan helpt het niet als gemeenten punten uitreiken aan elke ontwikkelaar die op een toren een slechtvalkkast installeert. Daarom zie ik meer in een op maat gemaakt, goed onderbouwd advies van een bevoegd ecooloog. In ieder geval als aanvulling op een kwantificeerbaar puntensysteem."

Plotjesdenken

Natuurinclusiviteit gaat om het grotere geheel. Juist de verbinding tussen groen draagt bij aan de biodiversiteit. Van Boxtel: "Je kan een natuur-inclusief gebouw ontwikkelen, maar als dat gebouw omringd wordt door een stenen omgeving, zet het weinig zoden aan de dijk. Ik zou graag zien dat gemeenten de grenzen verleggen. Dat ontwikkelaars de kans krijgen om ook de openbare ruimte te vergroenen."

"Als ontwikkelaar kan je punten scoren door los te gaan op nestelkastjes en groene gevels," aldus van Boxtel. "Maar je kan het budget ook verdelen door te investeren in dat gemeentelijke watertje dat aansluit op jouw gebied. Door uit te zoomen leg je onderlinge verbanden bloot zodat deze elkaar versterken. Willen we meer doen voor de biodiversiteit, dan moeten we af van het 'plotjesdenken'."

Nederland beschikt over de juiste ingrediënten om echt effectief natuurinclusief te bouwen.

De toekomst

Veel gemeenten en bouwers spannen zich in om steden natuurinclusiever te maken, maar landelijk beleid kan hier echt vaart achter zetten. Eind 2020 nam de Tweede Kamer een motie aan om te onderzoeken of natuurinclusief bouwen kan worden opgenomen in het Bouwbesluit. Een potentiële katalysator voor verandering. Moerland

ziet de toekomst groen in: "Nederland beschikt over de juiste ingrediënten om echt effectief natuurinclusief te bouwen. We bezitten de financiën, de kunde én de kennis. Als we deze ingrediënten goed mengen en er een flinke eetlepel politieke wil aan toevoegen, komen we heel ver."

Bouwen aan een thuis

Huizen bouwen is één ding, maar hoe bouw je aan een thuis? Ontwikkelaars bedenken de mooiste symfonieën waarin de ingrediënten voor fijn, veilig en gezond wonen harmonieus moeten samenklinken. Maar de bouwers doen het echte stapelen van de klinkers. Aan hen de taak om telkens weer op zoek te gaan naar het juiste bouwritme. Want hoe houd je ambitieuze bouwprojecten haalbaar, zonder grote concessies te doen? Hoe realiseert Stebru als bouwbedrijf een 'thuis voor iedereen'?



Veiligheid, kwaliteit & garantie

Het creëren van een 'thuisgevoel' is moeilijk vast te leggen in een bepaalde formule, maar ontwikkelaars leggen de lat doorgaans hoog. Een thuis moet fijn en veilig zijn. Duurzaam en kwalitatief hoogwaardig. Het moet bepaalde garanties bieden. "Als bouwer ga je daarin mee en is jouw uitgangspunt: hoe maken we het haalbaar?" zegt Albert-Jan Moerman, Directeur Bouw bij Stebru. "Je bewegingsruimte wordt beperkt door allerlei randvoorwaarden, waaronder budget en wet- en regelgeving. Als bouwer navigeer je binnen deze perken richting de juiste oplossing. Een oplossing die geen concessies doet aan de belangrijkste drie pijlers in de bouw: veiligheid, kwaliteit en garantie."

Het juiste bouwritme

Wat 'de juiste oplossing' precies is, verschilt per project. Iedere bouwplek heeft zijn eigen ritme. Wil je in het centrum van Rotterdam een woontoren neerzetten, dan komen daar andere randvoorwaarden bij kijken dan wanneer je een heel weiland tot je beschikking hebt voor de bouw

van een Vinex-wijk. "Elke locatie vraagt om maatwerk," aldus Moerman. "Dat betekent dat je afstand moet doen van de vertrouwde 'wij hebben het altijd zo gedaan' mentaliteit en op zoek moet gaan de meest geschikte oplossing. Het juiste bouwritme. Dat vergt lef en vindingrijkheid.

Maar daarmee bereik je wel het beste resultaat. Bovendien maakt het de weg vrij voor innovatie en verbetering."

Circulaire steen

Ambities veranderen continu. Thema's als veiligheid, duurzaamheid en binnenstedelijk bouwen krijgen steeds meer aandacht binnen onze samenwerking. Wil je als bouwbedrijf aan deze ambities kunnen voldoen, dan moet je mee veranderen.

Moerman: "Een voorbeeld hiervan is een circulaire steen die Stebru samen met een steenfabriek en –leverancier heeft ontwikkeld. De steen is goed verwerkbaar en betaalbaar. Waar we voorheen tegen hoge kosten en terughoudende bouwvakkers

aanliepen, stelt deze steen ons nu in staat om duurzaamheidsambities te realiseren binnen een strakke planning en budget.

Vroegtijdig aan tafel

Om een ambitieus concept ook daadwerkelijk te kunnen vertalen naar een ambitieus bouwwerk, is het zaak dat je als bouwbedrijf al vroeg in een ontwikkeling aan tafel zit. Door in de ontwikkelfase mee te denken en te adviseren, kan je een project de juiste richting op

sturen. Moerman: "Elk project dat bij ons binnenkomt wordt eerst gescreend op onder andere veiligheid, binnenstedelijk bouwen en duurzaamheid. Wij kijken naar wat bouwtechnisch mogelijk is op een bepaalde plek, komen met een geschikte oplossing – soms een innova-

tief technisch idee of zelfs een geheel nieuw bouwsysteem – en initiëren al vroeg het contact met de gemeente. Zo slagen we erin een realistisch verhaal neer te zetten dat aan alle voorwaarden voldoet."

Het bouwbedrijf Stebru: onze cijfers



“Als je continu streeft naar verbetering, stel je je open voor nieuwe kansen en creatieve ideeën.”

Continuïteit en samenwerking

Al die groei, verandering en verbetering zouden niet mogelijk zijn zonder een stabiele basis om op terug te vallen: de mensen zelf. Lange termijn samenwerkingen komen ten goede aan de betrokken partijen, maar ook aan de kwaliteit van het eindproduct. Moerman: “Wij gaan veel

langdurige samenwerkingen aan, zowel met opdrachtgevers als onderaannemers en leveranciers. Als je op elkaar ingespeeld raakt, hoef je niet telkens opnieuw het wiel uit te vinden en kan je voortborduren op de kennis en ervaring die je met elkaar deelt. Hetzelfde geldt overigens

voor onze eigen mensen: lange dienstverbanden zorgen ervoor dat je samen op een hoog niveau kunt spelen. Zo ontstaat tijd en ruimte voor innovatie.”

Hier wordt aan plezier gewerkt

Op een vreemde manier is het bouwen van huizen heel innig. Je bent namelijk niet zomaar iets aan het neerzetten; je bouwt een thuis. En wie een thuis bouwt, werkt aan plezier. Moerman: “Voor mij is een thuis een veilige haven waar ik me terug kan trekken uit de dagelijkse hectiek. Een plek waar ik met

mijn vrouw en kinderen kan genieten van de mooie momenten samen. Als bouwers mogen wij dit voor anderen realiseren; dat maakt dit werk zo bijzonder. Belangrijk is dat we huizen neerzetten waar wij ons zelf ook thuis zouden voelen. Dat kan alleen als je weet waar je het voor doet. Voor wie je het doet. Dus of het

nou een state-of-the-art woontoren of een rijtjeshuis betreft: doe het vol overgave. Want als wij bouwers continu streven naar verbetering, dan stellen we ons open voor nieuwe kansen en creatieve ideeën. En daar halen we zelf ook veel plezier uit.”



LEVELS

In Den Haag Zuidwest, direct naast station Moerwijk, ontwikkelt Stebru in samenwerking met de gemeente Den Haag, Woningcorporatie Vestia en afnemer van de huurwoningen Greystar, een nieuw stuk stad. Het project LEVELS biedt straks onder meer horeca, bedrijvigheid, kantoorruimte en 548 appartementen voor alle doelgroepen: van sociale huur tot ruime vrije sector appartementen. Die mix is heel wenselijk in de wijk – maar hoe realiseer je zo'n ambitieus plan?

Een ambitieus project

Impuls voor Moerwijk-Oost

Moerwijk-Oost is een naoorlogse wijk in het stadsdeel Den Haag Zuidwest, die opvalt door de brede opzet en veel groen. Ondanks deze kwaliteiten is het woningaanbod van oudsher eenzijdig: ongeveer 1500 veelal verouderde, sociale portiekwoningen. Hier wonen veel kwetsbare doelgroepen met multiproblematiek. "Moerwijk-Oost staat bekend als een arme wijk in Den Haag en zelfs in Nederland," vertelt Waldo Noordam, manager ontwikkeling bij woningcorporatie Vestia, "dus er is echt een urgentie om daar iets aan te doen en daarnaast een mooie kans om een kwalitatieve impuls te geven aan de wijk en in het bijzonder aan deze locatie naast het station. Samen met de gemeente Den Haag zochten we naar een oplossing voor meer woningen van goede kwaliteit, duurzaam en met een sterke verbinding met de rest van de stad. Het plan LEVELS van Stebru voldoet volledig aan die eisen."

"Moerwijk-Oost viel bij eerdere herstructureringsprojecten door de financiële crisis net buiten de boot", verklaart Esther de Vor, projectmanager bij de Dienst Stedelijke Ontwikkeling van de gemeente Den Haag. "Nu zijn we samen met Vestia en de Wijkontwikkelingsmaatschappij Den Haag Zuidwest druk bezig om bestaande woningen te verbeteren of te vervangen door nieuwbouw met een meer gevarieerd aanbod van sociaal, vrije sector huur en koop. We kiezen heel bewust om het sterke, open karakter van de wijk te behouden en alleen bij het station met project LEVELS grootschalig te verdichten met veel extra woningen. Die locatie leent zich daar uitstekend voor."



Esther de Vor: "Een thuisgevoel ontstaat daar waar je jezelf kunt zijn, op een veilig plekje waar je elke dag met plezier kunt thuiskomen."

Verantwoord verdichten

LEVELS zorgt voor 142 nieuwe sociale huurwoningen en 406 vrije sector huurwoningen. Deze komen op de plek van een oude brandweerkazerne en een portiekflat met 48 sociale huurwoningen. Waldo: “Door dit nieuwbouwproject kunnen we meer sociale huurwoningen van een hogere kwaliteit realiseren dan er nu zijn. Tegelijkertijd biedt het project meer mogelijkheden voor mensen die naar een grotere woning willen doorstromen. Zo komen we bewoners tegemoet in hun wens om in hun vertrouwde wijk te blijven wonen en ontstaat er een inclusieve wijk met woningen voor iedereen.”

EEN THUIS VOOR IEDEREEN

Ontmoetingen stimuleren

In de stedenbouwkundige opzet komen de verschillende niveaus en functies terug met een stedelijke laag en daarboven hoogbouw oplopend van 40 naar 70 meter. Op de kop komt een landmark van 100 meter. Esther: “De opzet van LEVELS en de aangrenzende openbare ruimte sluiten heel erg aan op de karakteristieken van de directe omgeving. Bovenop het dak van de parkeergarage, waar alle appartementen op kijken, komt een daktuin.” Vincent van Valen, Ontwikkelaar bij Stebru vult aan: “Om de locatie verder te vergroenen en te verduurzamen stimuleren we het gebruik van openbaar vervoer en faciliteren we deelmobiliteit. Ook worden er werkplekken gecreëerd.” Wij geloven echt in het faciliteren van ontmoetingen tussen mensen, bijvoorbeeld op de werkplekken of in de stadstuin.”

Vincent van Valen: “LEVELS biedt niet alleen een thuisgevoel achter de voordeur, maar in het hele complex doordat je overal mensen kunt ontmoeten.”



Het belang van samenwerking

Een project als LEVELS realiseer je alleen door nauwe samenwerking: tussen de gemeente, Vestia en Stebru als ontwikkelende bouwer. “Dat was soms best spannend”, vindt Esther, “maar we geloven allemaal in het project en werken met respect voor elkaars uitgangspunten en kaders.” Ook Waldo onderstreept het versterkende effect van die open samenwerking: “Alle partijen hebben het

uiterste gedaan om dit project te realiseren. Je hebt voor zo’n ambitieus plan een ontwikkelende bouwer nodig, voor het tempo, de kwaliteit en als trekker van het project. Een ontwikkelende bouwer als Stebru werkt vanuit een ander perspectief, is creatief en levert een inhoudelijke bijdrage die een impuls geeft aan het complete project. Stebru heeft echt zijn nek uitgestoken, zich bijzonder flexibel opgesteld en veel lef getoond om die impact te kunnen maken. Dat vind ik heel knap aan het bedrijf en de mensen die hieraan werken.”

“Het is wel een vorm van pionieren om dit voor elkaar te krijgen”, zegt Vincent. “Als ontwikkelende bouwer kunnen wij ook door een andere bril kijken, maar pure ontwikkelaars en investeerders kijken vooral naar de grote financiële risico's van het grote aantal woningen op die locatie. Een belegger moet ook zijn nek uitsteken, maar als Stebru hebben wij project De Groene Kaap in Rotterdam als goed voorbeeld dat het moet lukken. Met Greystar hebben wij een belegger aan tafel die zelf ook voorzieningen wil realiseren voor het project, zoals werkplekken, horeca en ontmoetingsplekken voor kinderen. We hopen dat er zo een bepaalde dynamiek gaat ontstaan waardoor het hele gebied rondom het station gaat bruisen.”

Waldo Noordam: “Een thuisgevoel krijg je daar waar je op je gemak bent en kunt doen waar je behoefte aan hebt. Thuis is waar je vrienden en familie uitnodigt en je je soms heerlijk kunt terugtrekken.”



EEN THUIS VOOR IEDEREEN

Van huis tot *thuis*

Hoe transformeer je een huis tot een écht thuis: een plek waar jij je fijn voelt? Drie kopersadviseurs van Stebru aan het woord.

Eigen haard is goud waard. Als de afgelopen periode ons iets heeft geleerd, is dat het wel. Nog nooit waren we zo lang verplicht aan huis gebonden, wat het verschil tussen een huis en thuis nog eens extra blootlegde. Thuis is waar jij je happy voelt. Fijn wonen, is de basis van je geluk.



**Nazer
Alibux**

Vakanties zijn leuk en lekker. Maar dat gevoel van heimwee naar je eigen bed, als de trip er bijna op zit, is ook goud waard. Eindelijk weer het 'home sweet home'-gevoel omarmen. En daarmee helemaal senang zijn. Maar wat nu als jouw huis nog lang geen thuis is? Bijvoorbeeld wanneer je net een nieuwbouwwoning hebt gekocht. Hoe zorg je er dan voor dat zo'n stapel bouwtekeningen, voor een verder braakliggend terrein, alsnog uitgroeit tot jouw droomwoning?

Nazer Alibux weet wel hoe. Door goed te luisteren en te sparren met kopersadviseurs zoals hijzelf en collega's Desirée Goyvaerts en Frank Mekkelholt. Zodra een koper een nieuwbouwwoning heeft aangekocht, komt dit trio in actie om zo'n work in progress direct vorm te geven. "Een goede kopersadviseur neemt mensen al vroeg mee in dit proces. Niet door hen tijdens de bouw alsmaar te confronteren met nieuwe keuzestress en



**Desirée
Goyvaerts**

deadlines, maar juist door te vragen: wat zijn jouw woonwensen? Of: wat voelt voor jou als thuis?"

Desirée: "Juist doordat er tegenwoordig zo veel mogelijk is, moet je een en ander terugbrengen totdat het behapbaar is voor mensen. Heb of verwacht je later nog meer kinderen? Dan is het slim om alvast een derde slaapkamer in te plannen. Bijvoorbeeld door nu al een uitbouw te realiseren die meteen kan worden opgenomen in de bestaande hypotheek. Wel zo handig, als het geld er is."

De truc daarbij is om alle keuzes die kopers moeten maken in kleine stukjes op te knippen, vervolgt ze. "Zo doen we bijvoorbeeld eerst de indeling van de keuken, dan de badkamer. Wat voort soort tegels er uiteindelijk komen, komt later wel. Stap voor stap begeleid je kopers zo richting hun ideale woning." Frank: "Mensen lopen soms vast in wat allemaal mogelijk is. Ook omdat zo'n nieuwbouwproject



**Frank
Mekkelholt**

aan de start vrij abstract is. Ze zien een grasveld, en dan vragen wij hen al te tekenen voor de deurkrukken. Tja, dat is ook moeilijk. En daar hebben wij alle begrip voor."

Om mensen inspiratie te laten opdoen, verwijzen de drie adviseurs hun kopers regelmatig naar een site als Pinterest, waar ze tal van woonideeën kunnen opdoen. "En soms laten we hen zelfs foto's zien van ons eigen huis", aldus Desirée. "Bijvoorbeeld wanneer een van ons thuis net die look heeft waar kopers zo hard over aan het twijfelen zijn."

Die persoonlijke aanpak wordt gewaardeerd, neemt Frank het van haar over. "Eenmaal het traject afgerond, worden we dan ook regelmatig bij de nieuwe bewoners uitgenodigd op de koffie. Of er wordt, als bedankje, ineens een bloemetje, fles wijn of een taart bezorgd op kantoor. Super leuk. Dat maakt dat dit werk elke dag weer een feestje is."

**Dennis
Steenbrugge**

Directeur Verkoop

"Onze projecten zijn herkenbaar door een hoge flexibiliteit in indeling en extra ruimte voor maatwerk. Een huis moet het karakter van de bewoner weerspiegelen en qua uitstraling passen bij hoe hij wil leven. Wij maken het persoonlijk. Ook in het contact. Vanaf de allereerste stappen in het koopproces tot en met de oplevering én daarna adviseren en begeleiden wij bewoners."



De 5 bouwstenen van een creatieve wijk

ZOHO

Deze naam wil je onthouden: ZOHO. Over tien jaar is dit project namelijk hét schoolvoorbeeld van de ideale, inclusieve stadswijk. Samen met ontwikkelaar Leyten transformeren we in Rotterdam een gemengde wijk voor creatieve ondernemers. De huidige typisch Rotterdamse identiteit – divers, experimenteel en met een rauw randje – houden we vast. Daar voegen we een mix van nieuwe (sociale) huur- en koopwoningen in het midden en duurdere segment aan toe.

Waarom het gaat werken? De extra aandacht die we besteden aan de hiernaast genoemde bouwstenen zorgen voor verbinding op een plek waar iedereen zich thuis kan voelen.

Bouwsteen 1: Tastbare inclusiviteit

Inclusiviteit valt niet sturen, maar je kunt wel de juiste componenten klaarzetten. Dat doen met tientallen hotspots in de wijk, waaronder Mooie Boules, Brewpub Reijngoud, MONO en de Hofbogen. Van ontbijten tot koffieleuten en borrelen: het kan er allemaal. Ook zijn er volop culturele activiteiten. Denk aan theatervoorstellingen op het centrale Zomerhofplein en creatieve workshops in de Huiskamer en op het daklandschap. En wat denk je van de sport- en speelplekken kriskras door de wijk? Van jong tot oud, bewoners van ZOHO en omliggende buurten komen letterlijk in beweging tijdens een potje basketbal, volleybal, tennis, handbal of voetbal.

Bouwsteen 2: Samen optrekken

Als projectontwikkelaar kunnen we het niet alleen. Het is heel belangrijk om al in een vroeg stadium met bijvoorbeeld gemeente en andere stakeholders om tafel te gaan om ideeën en mogelijkheden op te halen. Samen weet je meer en bovendien helpt het in vergunningen en andere regelgeving gemeente. De gemeente krijgt dan veel meer een rol als aanjager.

Bouwsteen 3: Ruimte voor ontmoetingen

Mensen moeten elkaar op gelijk terrein kunnen ontmoeten. Schep die mogelijkheid. Het nieuwe Zomerhofplein wordt het kloppend hart van ZOHO, dé ontmoetingsplek voor alle bewoners en ondernemers van de wijk en omstreken. Op het plein komt iedereen samen om te spelen, te sporten en te ontmoeten. Je vindt er onder meer een openbaar overdekt sportveld en een 6.5 meter hoge tribune die het plein verbindt met een prachtig daklandschap van 4000m². Hoe het dakpark er precies uit komt te zien, bepalen buurtbewoners zelf.

Bouwsteen 4: Delen met de burens

ZOHO zet in op het delen van vervoersmiddelen. Op straat en in de mobiliteitshub vind je auto's, scooters en bakfietsen die je in een handomdraai kunt reserveren via een app. Die app kun je ook gebruiken voor het openbaar vervoer. ZOHO is een ideale uitvalsbasis. Te voet ben je binnen 10 minuten in hartje centrum Rotterdam. Ook het Oude Noorden ligt op steenworp afstand. En uitvalswegen, bus- en tramhaltes en Rotterdam Centraal Station zijn om de hoek.

Bouwsteen 5: Oog voor een duurzame toekomst

Het klimaat verandert, met grote gevolgen voor mens, natuur en milieu. ZOHO is ervan overtuigd dat dit anders moet én kan. Klimaat en duurzaamheid staan dan ook hoog in het vaandel in de wijk. Zo wordt biodiversiteit bevorderd door de groene daken en we vangen regenwater op om in droge periodes al het groen in de buurt te kunnen bewateren. Ook worden bij de vernieuwing van de wijk materialen hergebruikt, zoals hekken en stenen. Zo kun je goed toevoegen in ZOHO én maken we samen het verschil voor een duurzame toekomst.



Thuis voor starters

Starter op de woningmarkt? Tough luck. In veel steden is het voor starters extra moeilijk om een geschikte woning te vinden. De hoge prijzen en moorden-de concurrentie drijft hen steeds verder de stad uit. Een hele generatie dreigt zo de boot te missen. Wie biedt starters wél een thuis?

Wie is 'de starter' en waar lopen ze tegenaan?

Gemeentes en woningcorporaties geven aan meer te willen en kunnen doen, maar de huidige kaders knellen en de middelen zijn schaars. Alleen als alle partijen - van (semi)overheid tot corporaties en van beleggers tot (bouwende) ontwikkelaars - de handen ineen slaan, ontstaan er plekjes waar ook starters een thuis kunnen opbouwen. Waar lopen starters nu tegenaan? Hebben we het over starters, dan spreken we van personen die voor het eerst de woningmarkt op gaan om te huren of kopen. Vaak zijn hierin drie groepen te onderscheiden: de jonge zelfstandigen, de samenwoners en de jonge gezinnen.

40% minder

Helaas vinden steeds minder van de starters een thuis. Volgens onderzoek telt de woningmarkt momenteel 40% minder toetredende starters dan 30 jaar geleden. Kijken we specifiek naar de koopmarkt, dan was het aandeel starters in 2013 nog 48% en in 2019 nog maar 32%.

Tussen wal en schip

Starters zijn er wel – en ze willen volop huren of wonen, maar raken tussen wal en schip. Oorzaken zijn onder meer te vinden in woning-schaarste door een tekort aan woningbouwproductie, een onevenwichtige verdeling van de woonvoorraad en de (on) betaalbaarheid van woningen.

Onbalans

Ook met maatregelen als een vermindering van de verhuurdersheffing regeling en het laten vervallen van de overdrachtsbelasting zijn we er niet. Er moeten meer koop- en huurwoningen bij en de kansen op de markt moeten beter in balans komen.

Betaalbare stadswoningen voor een vliegende start

In de Rotterdamse wijk Het Lage Land is Stebru volop bezig met de verkoop van Alex. Met een variatie aan woon- en vrijetijdsfuncties moet dit nieuwbouwgebouw een hub voor alle leeftijden worden, zodat jong en oud de kans krijgen zich hier te kunnen nestelen. Centraal staat daarom dat de woningen betaalbaar moeten zijn en dat er een goede verweving is tussen bewoners onderling en met de omgeving.

Wat wil een stedelijke starter eigenlijk?

Alex is ontwikkeld in samenwerking met Juli Ontwerp (architect), IMD constructeurs (constructeur), Buro Bouwfysica (adviseur bouwfysica), Overdeest (installatieadviseur), Mees Ruimte en Milieu (adviseur RO-procedure) en Felixx Landscape Architect en Planners.



Uit diverse onderzoeken blijkt dat starters in de stad doorgaans vooral behoefte hebben aan:

- Een leefomgeving die bij zijn of haar levensstijl past.
- Een omgeving waar ook gelijkgestemden wonen.
- Wonen op een plek met stedelijke dynamiek.
- Voorzieningen dichtbij, zoals supermarkt, horeca en sport.
- Comfort en duurzaamheid, zoals dikke muren, goede isolatie en laag energieverbruik.
- Centrale ligging: het gevoel in de stad te wonen, met genoeg uitvalswegen naar de natuur.

Alex in het kort

- 101 koopappartementen & 8 koopwoningen
- Vanaf circa 50 - 85m²
- Vanaf €199.500,- inclusief keuken- en badkamer
- Elke woning is voorzien van balkon, loggia of directe ligging aan daktuin
- Gemeenschappelijke daktuin
- 67 parkeerplaatsen
- Grote inpandige fietsenberging
- Centrale ligging: winkelcentrum, bos, hartje Rotterdam én uitvalswegen om de hoek



Raimond Fraanje – Gebiedsontwikkelaar
Gemeente Rotterdam

“De gemeente is blij met het projectvoorstel dat Stebru heeft gedaan voor de transformatie van een leegstaande, voormalige drukkerij, naar een fraai wooncomplex met veel betaalbare koopwoningen. Daar is grote vraag naar in de huidige markt, maar relatief weinig aanbod. Wij hopen dat dankzij de ontwikkeling van Alex bewoners uit Rotterdam, maar ook van buiten Rotterdam, een fijn nieuw thuis kunnen vinden in het rustige en groene Lage Land.”

Keuze en betaalbaarheid

2-kamer appartement, hoekappartement, daktuinwoning, penthouse of stadswoning? Met kosten tussen de 199.500 en 266.000 euro is Alex goed betaalbaar voor starters of zelfstandigen (zij die alleen kopen).

Mogelijkheden

In no time sta je in het bruisende stadsleven van Rotterdam of in het groen van het Kralingse Bos, Lage Bergse Bos of Zevenhuizerplas. Het gebouw ligt bovendien centraal aan het winkelcentrum Het Lage Land, dichtbij alle voorzieningen.

Spontaniteit

De inrichting van Alex nodigt uit tot spontane ontmoetingen. De groene buitenruimte van meer dan 500 vierkante meter is ontstaan om samen te eten, te tuinieren, te spelen, te bewegen of te genieten van de zon.

Duurzaamheid

De woningen worden door stadsverwarming verwarmd en hebben dus géén gasaansluiting. Ook worden er zonnepanelen op het dak geplaatst. De daktuin draagt ook bij aan een beter klimaat en een gezonde leefomgeving voor mens en dier. Zo wordt regenwater opgeslagen, hitte-stress beperkt en verhoogt de beplanting de biodiversiteit.



Ontmoet Stebru

Bouwen is bouwen, zeggen ze wel eens. Maar bouwen op de Stebru-manier is wezenlijk anders. Ons geheim? Dat is er niet. Integendeel: voor ons is open en eerlijk zakendoen dé basis voor succesvol samenwerken. Bij elk project dat we aannemen. Welkom in het ritme van Stebru.



**Robert
Steenbrugge**
Algemeen directeur

“Het welzijn van onze medewerkers begint bij hen thuis. Daarom hebben we vanuit Stebru veel oog voor de thuissituatie van onze mensen. Dat trekken we door naar de werkvloer, waar we bijvoorbeeld altijd met elkaar lunchen tussen 12.30-13.00. Dat familiegevoel vinden we belangrijk. Er gaat namelijk veel vrije tijd in werken zitten. Het zou dan ook een tijd moeten zijn met veel plezier en aandacht voor elkaar.”



**Bart
Snijders**
Directeur Ontwikkeling

“Thuis is voor mij de plek waar ik kan genieten van mijn vrouw en kinderen. Waar we met het gezin gezellig een drankje doen samen met vrienden en burens. En waar ik heerlijk op de bank kan kijken naar mijn favoriete sporten op televisie. Even rust. In onze projecten streef ik ernaar om ook zo'n fijn thuisgevoel te realiseren voor de toekomstige bewoners.”



**Bart van
Veenendaal**
Hoofd Initiatieven en Concepten

“Wanneer we bezig zijn met een nieuw plan stel ik mezelf altijd de vraag of ik er zelf wil wonen. Daarbij kijk ik niet alleen naar de woning an sich, maar ook juist haar omgeving. Voel je je er prettig, kun je er lekker spelen of verblijven en vooral, blijft dit ook jarenlang een fijn thuis. Als ik zie dat dat uiteindelijk ook lukt en mensen fijn wonen in onze ontwikkelingen, ben ik enorm trots.”

Contact:

Ringvaartlaan 4
2914 VJ Nieuwerkerk aan den IJssel

T +31 (0)180 333 170
E info@stebru.nl
W www.stebru.nl

