

# HARMSMEENGEKADE20: VOOR EEN CIRCULAIRE, INCLUSIEVE STAD

EVERT LEIDEMAN,  
DIRECTEUR-BESTUURDER DELTAWONEN  
FRANS HOLLEMAN,  
REGIODIRECTEUR NOORD-OOST  
& MIDDEN NEDERLAND BPD

De Woningwet van 2015 verklaarde commerciële panden voor woningcorporaties tot taboe. Een probleem voor deltaWonen, want dat had een oud zorgcomplex op de balans. Dankzij innovatieve samenwerking met gebiedsontwikkelaar BPD werd het probleem omgebogen in een kans. Met HSK20 heeft Zwolle er een project bij van Amsterdamse allure.

Zwolle is een groeigemeente. Zelfs in de crisisjaren groeide de stad met een paar procent per jaar. Het gevolg van een goede samenwerking, stelt **Evert Leideman**. 'Het beleid in Den Haag is vooral gericht op de grote steden. Dat heeft in de regio geleid tot een sterke samenwerking tussen bouwers, ontwikkelaars, corporaties, gemeente en provincie. We weten: we moeten het met elkaar doen!' De Woningwet van 2015 gooide voor de ontwikkeling van HSK20 door deltaWonen zelf roet in het eten. Nu woningcorporaties geen commercieel vastgoed meer op hun balans mochten hebben of zonder markttoets mochten ontwikkelen, zat deltaWonen ineens 'in zijn maag' met een oud zorgcomplex aan de rand van de Zwolse binnenstad. Herontwikkeling met alleen sociale huur was financieel niet haalbaar. Dus ging de woningcorporatie op zoek naar een samenwerkingspartner. Dat werd BPD. Beide partijen hadden al vaker samen projecten ontwikkeld en dat was goed bevallen. DeltaWonen verkocht het complex casco aan BPD op voorwaarde dat het turnkey zou worden opgeleverd met een deel sociale huurwoningen. Het resultaat: HSK20.

## WINWIN

Deze ontwikkeling is een typische win-winsituatie. Voor deltaWonen een unieke kans om HSK20 te behouden voor de doelgroep, en



1

voor BPD een kans om een stap verder te komen met de transformatie van gebouwen. Dat was voor BPD nog te ontginnen gebied. 'Wij zijn als gebiedsontwikkelaar vooral bekend van de nieuwbouw in uitleggebieden', zegt **Frans Holleman**. 'Veel minder bekend is het feit dat een groot deel van de portefeuille van BPD binnenstedelijke herstructurering van vaak oude industriële gebieden betreft. De transformatie van bestaande gebouwen in samenwerking met een corporatie op wijkniveau is nieuw en een unieke kans op verbinding met een corporatie. Een nieuwe samenwerkingsvorm waarbij we dingen konden doen die we elk alleen niet hadden gekund.' Dat vereiste wel de nodige

creativiteit, geeft **Holleman** toe. 'Een bestaand gebouw in de portefeuille van de corporatie dat getransporteerd moest worden naar onze portefeuille, en vervolgens compleet gestript om er koop- en huurwoningen van te maken. Dat was voor ons bepaald geen reguliere business. Er was geen sprake van een klassieke situatie van opdrachtgever en opdrachtnemer. We moesten echt samen puzzelen om het voor elkaar te krijgen. Maar dit geeft een goede basis voor gebiedsgerichte samenwerking op wijkniveau.'

## MIXED USE

HSK20 is gelegen tegen de wijk Kamperpoort aan. Deze wijk ondergaat momenteel

1 HSK20 uitzicht op de Zwolse binnenstad  
2 HSK20 uit de steigers

2



Ontwikkelen blijft mensenwerk. Je moet elkaar een beetje liggen en elkaar willen begrijpen

een complete metamorfose. HSK20 past daar prima in. Het project bestaat uit 39 koopappartementen/maisonnettes en 26 huurappartementen/maisonnettes, verdeeld over 10 verdiepingen. Daarnaast realiseert deltaWonen ook 17 appartementen en 5 eengezinswoningen op de plek van de oude zusterflat. Er is sprake van een gevarieerd programma. De huurwoningen variëren in grootte van 44 tot 76 vierkante meter en de huurprijs loopt van 580 tot 700 euro. Opvallend is dat er geen zichtbaar verschil is tussen de koop- en huurappartementen. Ze voldoen allemaal aan dezelfde hoge kwaliteitseisen. Door de goede timing kon er veel kwaliteit ingekocht worden voor weinig geld. De bouwkundige en architectonische kwaliteit is hoog. De verspringende glazen balkons en maisonnettes zorgen voor een speels en transparant beeld. Ook qua duurzaamheid scoort HSK20 goed. De keuze om de zorgflat niet te slopen maar te transformeren en veel oud materiaal te hergebruiken, is uit duurzaamheidsoogpunt een gouden greep geweest.





3

### MOBILITEITSPAN

Een bijzonder element is het mobiliteitsplan. Er is samen met de naastgelegen Rabobank IJsseldelta een mobiliteitsoplossing bedacht waarbij kopers, huurders en de werknemers van de Rabobank gebruik kunnen maken van de deelauto's van Car2use van leasemaatschappij Athlon. Evert **Leideman**: 'Met dit concept spelen we op innovatieve wijze in op de wens van mensen om bezit te delen. Afhankelijk van je behoefte of je bui, kun je de ene keer een cabrio kiezen en de andere keer een degelijke Volvo. Dat is landelijk uniek. Ik ben heel benieuwd hoe dat in de praktijk gaat uitwerken.'

Het project bevatte ook een verrassing. De koopappartementen zijn deels door mensen gekocht als belegging en worden door de nieuwe eigenaren weer op de markt gebracht als middeldure huurwoningen. Een bijzondere ontwikkeling die niemand had voorzien, maar die wel goed is voor de huurmarkt.

### INCLUSIEVE STAD

Beide partijen zijn trots op dit project. Frans **Holleman**: 'Het was zeker geen appeltje-eitje.

Het project is drie keer overleden en vier keer weer opgestaan. HSK20 is er alleen gekomen doordat beide partijen vastberaden waren om het te realiseren en de flexibiliteit hadden om uit hun traditionele rol te stappen. We hadden echt de bereidheid om het samen te doen en ik ben trots dat dat perfect gelukt is.'

Evert **Leideman**: 'Dat we op deze plek sociale woningen heb kunnen bouwen van zo'n hoge kwaliteit is absoluut uniek, en het gevolg van goede samenwerking met BPD. Hiermee leveren we echt een bijdrage aan een circulaire, inclusieve stad. Inclusiviteit is vaak nog lastig vorm te geven, maar in dit complex is het overtuigend gelukt. HSK20 rekent af met de vooroordelen over sociale huur. Voor de kopers was het geen enkel probleem dat een deel van de flat voor sociale huur bestemd is. En terecht. We moeten ophouden om sociale huur te stigmatiseren. Een mix van mensen met verschillende inkomens is bewezen goed voor een stad. Dit plan levert echt een bijdrage aan de kwaliteit en de leefbaarheid van Zwolle. Ik verwacht dan ook dat de gemeente in de toekomst partijen die op een dergelijke creatieve en innovatieve

### Evert Leideman en Frans Holleman

*Wat heeft bouwend Nederland de komende jaren met stip nodig?*

Evert: Creativiteit, durf en proces- en productinnovatie!

Frans: Mensen met visie op hoe mensen willen wonen in de stad en die dat kunnen combineren met realisatiekracht.

*Welke regel moet echt afgeschaft worden?*

Evert: Vaste grondprijzen en parkeernormen.

Frans: Regelgeving die innovatie belemmert.

*Welke innovatie gaat het verschil maken?*

Evert: Blockchain in de bouw.

Frans: De digitalisering van het volledige ontwikkel- en bouwproces waarbij de eindgebruiker veel directer betrokken zal worden bij de keuzes in zijn woonomgeving en zijn woonproduct. Nu al worden woningen volledig digitaal verkocht bij BPD.

*Waar haal jij je inspiratie vandaan?*

Evert: Reizen naar landen waar het wonen totaal anders georganiseerd is.

Frans: Tevreden kopers/huurders, vakliteratuur en in het ontwikkelproces de samenwerking die we als BPD hebben met landschappers, stedebouwers en architecten om te komen tot onderscheidende woongebieden.

*Wat is jouw favoriete stad?*

Evert: Zwolle!

Frans: Om de lezers te prikkelen: de andere oude (1250 jaar) Hanzestad in de IJsselvallei: Deventer

*Waar drink je de lekkerste koffie?*

Evert: In ons eigen eet- werkcafé.

Frans: Bij De Eenhoorn koffie & Thee, Oudestraat 103 in Kampen.

*Welke Netflix-serie is je favoriet en welke kijk je nu?*

Evert: Ik kijk nooit series, maar ga liever de natuur in met mijn hond Scott.

Frans: Favoriet is de Deense serie Borgen. Zojuist Black Sails gekeken samen met onze hond Charlie.



4

Wij zijn als gebiedsontwikkelaar vooral bekend van de nieuwbouw in uitlegebieden

manier samenwerken, voorrang gaat geven bij posities in de stad. Dit smaakt wat mij betreft naar meer.'

Wat **Holleman** betreft ook. 'Ontwikkelen blijft mensenwerk. Je moet elkaar een beetje liggen en elkaar willen begrijpen. Maar los daarvan ben ik ervan overtuigd dat dit een strategische samenwerkingsvorm is die de toekomst zeker gaat halen. We zijn inmiddels met meerdere corporaties bezig om soortgelijke projecten op poten te zetten.'

3 Artist impression HSK20  
4 Evert Leideman (L) en Frans Holleman