

TIMPAAN MAAKT BETAALBAAR ÉN KWALITATIEF HOOGWAARDIG WONEN MOGELIJK

Een projectontwikkelaar zonder winstoogmerk: het lijkt een contradictie in terminis, maar Timpaan bewijst al twintig jaar het tegendeel en ontwikkelt de betaalbare woningen in haar ontwikkelportefeuille op basis van deze visie en missie. Directeur Ingeborg de Jong licht de bijzondere visie toe die Nederland de afgelopen decennia heeft verrijkt met honderden betaalbare én kwalitatief hoogwaardige woningen.

Kleine koopwoningen die betaalbaar én kwalitatief hoogwaardig zijn... In een tijd waarin Nederland vooral in de compacte binnensteden een enorme woningbouwopgave heeft, lijkt ook dat een contradictie in terminis. Twintig jaar geleden afgesplitst van een woningcorporatie in de Haarlemmermeer, laat Timpaan zien dat het wel degelijk mogelijk is. 'Wat daarbij waarschijnlijk het verschil maakt is dat we voor betaalbare woningen geen winstoogmerk hebben,' vermoedt directeur [Ingeborg de Jong](#). 'Timpaan is een stichting. Onze rendementen komen niet terecht bij aandeelhouders, maar worden geïnvesteerd in de kwaliteit, betaalbaarheid en duurzaamheid van de koopwoningen in onze projecten, waarbinnen speciale doelgroepen die moeilijk een huis kunnen vinden een streepje voor hebben. En in maatschappelijke projecten waar grote behoefte aan bestaat maar die soms moeilijk te financieren zijn. En tenslotte ook in het behoud van cultureel erfgoed en in 'gebiedsontwikkeling op maat', een dienst waarmee we ons richten op gemeenten van 20.000 tot 50.000 inwoners die geen grote afdeling projectmanagement of stedenbouw hebben maar wél lastig in te vullen binnenstedelijke locaties die ze ook tot ontwikkeling willen brengen.'





De Klein Weelde: innovatief en duurzaam wonen in een groene enclave met gemeenschappelijke voorzieningen

‘TIMPAAN IS BIJZONDER, ALTIJD AL GEWEEST’

DAT IS EEN HELE MOND VOL. TEGEN EEN COMMERCIËLE ONTWIKKELAAR ZOU IK ZEGGEN: HET KAN TE GEK OOK, ER MOET WEL GELD WORDEN VERDIEND...

‘Haha, maar onder ontwikkelaars zijn wij écht een vreemde eend in de bijt. Nee: ‘vreemd’ is niet de juiste omschrijving, ‘bijzonder’ komt meer in de richting. Timpaan is bijzonder, altijd al geweest. Een stichtingsbestuur waakt sinds 1992 over onze koers, die wordt bepaald door onze maatschappelijke vastgoedopdracht die we heel serieus nemen. We willen het verschil maken op plekken en in segmenten die voor commerciële marktpartijen niet interessant zijn. ‘Ontwikkelen met aandacht’ noemen we dat, met een focus op het creëren van gemeenschappen waarin echt wordt samengeleefd.’

KUN JE DAAR EEN VOORBEELD VAN GEVEN?

‘In Ursem, om precies te zijn binnen het nieuwbouwproject ‘De Tuinen van Ursem’, worden momenteel de eerste acht Smartwoningen gebouwd en neem van mij aan: er gaan er heel veel volgen. In het verlengde van de Timpaan Verandawoning, waar ik zo wat over zal vertellen, heeft deze compacte grondgebonden koopwoning een heel efficiënte plattegrond vanaf 68 m². Iedere woning is zes meter breed en beschikt over een glazen gevel. Smartwoningen kunnen in een rij worden gerealiseerd, maar ook worden gegroepeerd rond een gemeenschappelijk binnengebied, zoals een hofje, wat het ontstaan van een gemeenschap ten goede komt. Het zeer efficiënte ruimtegebruik en de hoge woningdichtheid zorgen voor een relatief hoge grondwaarde voor de gemeente en een lage verkoopprijs voor de kopers en is daardoor aantrekkelijk voor zowel gemeenten als bijzondere doelgroepen, zoals starters, senioren en mensen met een laag inkomen die op de huidige koopwoningmarkt anders niet aan de bak komen.’

WAT IS HET VERSCHIL MET DE TIMPAAN VERANDAWONING?

‘Ontworpen door Timpaan-collega Han Assink, is de filosofie erachter hetzelfde: een modulair te bouwen woning bieden die betaalbaarheid combineert met hoge kwaliteit. De introductie van de Verandawoning baarde in 2003 veel opzien en haalde zelfs het NOS Journaal: ze gingen destijds voor minder dan een ton de markt op, terwijl ze dankzij een uitgekende plattegrond met weinig verkeersruimte dus veel woonoppervlak en veel wooncomfort bieden. Iedere Verandawoning en Smartwoning bevat aan de voorkant een veranda over de volle woningbreedte en kan eventueel rug-aan-rug worden gebouwd, waardoor een blokje uitsluitend uit voorkanten bestaat. Dankzij de efficiënte kavelgrootte is een woningdichtheid van 60 woningen per hectare mogelijk, zonder dat de bewoners het gevoel hebben dat ze op elkaars lip zitten. Ze hebben immers gemeenschappelijk groen. Er zijn er sinds 2003 ongeveer duizend van gerealiseerd en google er maar eens op, je komt veel enthousiaste reacties tegen. De Smartwoning is een welkome aanvulling, meer gericht op eenpersoonshuishoudens en uiterst duurzaam, met een EPC van 0 en makkelijk om te vormen naar nul-op-de-meter.’

HEEFT DE TIMPAAN SMARTWONING DEZELFDE POTENTIE ALS DE VERANDAWONING?

‘Ja. Een mooi project waar je goed kunt zien waar Timpaan voor staat, is de wijk Zuiderloo in Heiloo. Naast Verandawoningen realiseren we daar ook Smartwoningen, voor doelgroepen die anders tussen wal en schip waren gevallen. Om die reden zijn we trouwens ook voor beleggers en corporaties een interessante ‘creatieve, betrokken partner die meerwaarde creëert’, zoals we onszelf omschrijven. Onze persoonlijke benadering gaat heel ver. Zo kunnen we een gemeente helpen om de koopcontracten zo op te stellen dat de prijzen van Smart- en Verandawoningen niet binnen de kortste keren omhoog schieten, maar ook in de



Wat is beroepshalve als stad het grote voorbeeld. Wat is de kracht van deze stad?

'Rotterdam. Dat is een stad waar niets vanzelf gaat, maar waar iedereen het beste uit zichzelf moet halen om iets te bereiken. Met als gevolg dat Rotterdam op veel gebieden voorop loopt.'

—
In welke stad kom je graag om te ontspannen en te recreëren? 'Ik ben graag in Parijs, vanwege de architectuur, de Franse taal en de Franse cultuur en manier van leven. In Nederland heeft Leiden een streepje voor. Ik heb vier jaar bij de gemeente gewerkt, heb de stad toen goed leren kennen en ben er verknocht aan geraakt. Het is een ontzettend mooie stad, die de tand des tijds verbazingwekkend goed heeft doorstaan.'

—
Wat heeft de stad met stip nodig? 'Kwalitatief hoogwaardige openbare ruimten die een bijdrage leveren aan gemeenschappen, aan sociale cohesie, aan een goede verbinding tussen privé en publiek. Alleen dan krijg je toekomstbestendige wijken waarin niet wordt geleefd maar samengeleefd.'



De Kleine Weelde bij nacht

toekomst beschikbaar blijven voor speciale doelgroepen. Denk aan een anti-speculatiebeding of een revolving fund waar gelden worden geherinvesteerd. En waar mogelijk zullen we bijvoorbeeld het onderhoud van een gemeenschappelijke tuin altijd denken: kunnen we er in overleg met de gemeente voor zorgen dat mensen met een achterstand tot de arbeidsmarkt hierbij worden betrokken?'

NOG EVEN OVER HET CREËREN VAN GEMEENSCHAPPEN: DOOR DE WONINGEN ZO TE PLAATSEN DAT ER EEN BINNENTUIN ONTSTAAT, BEN JE ER NOG NIET TOCH?_

'Nee, al is het wel een goed begin en veel beter dan een appartementencomplex waarin je elkaar alleen bij de lift of in de parkeergarage kunt tegenkomen. Bij De Kleine Weelde, een nieuw Timpaan-project in Uithoorn, hebben we iets nieuws geprobeerd. De 20 woningen voor diverse doelgroepen worden gebouwd rond twee kleine 'boerenerven' en er komen een gezamenlijke kas om groenten en fruit te telen en een gezamenlijke schuur. We hebben mensen die belangstelling hadden gevraagd een sollicitatiebrief te schrijven. Zo van: leg maar uit waarom je denkt dat je geschikt bent voor een bijzonder woonconcept als dit. Dat leverde mooie motivaties op, die hebben meegewogen bij de toewijzing. Nog voor de eerste paal is geslagen lever je als betrokken ontwikkelaar op die manier een bijdrage aan een nieuwe buurt met bewoners die niet langs elkaar heen leven maar samen ook echt de intentie hebben om een gemeenschap te vormen.'

