

- Wonen in Rotterdam -

ERA CONTOUR

JOB VAN ZOMEREN, *directeur*

‘TERUG NAAR BETAALBAARHEID’

Jarenlang moest Rotterdam moeite doen om de hogere en middeninkomens binnen de stadsgrenzen te houden. Inmiddels zit de stad ‘midden in een bijzondere *switch*’.

Job van Zomeren: ‘Het succes van de stad is zo enorm; de vraag naar woningen is niet bij te houden!’

ERA Contour richt zich op wijken ‘die wel wat liefde kunnen gebruiken’. Toen eind jaren tachtig de VINEX-locaties bekend werden en steeds meer bouwbedrijven aan projectontwikkeling gingen doen, koos ERA Contour ervoor in de stad te blijven. ‘We beseften dat oudere wijken op termijn aan vernieuwing toe waren’, vertelt **Van Zomeren**. ‘Het was een bewuste keuze om ons juist in de complexiteit van die materie te specialiseren. Liever dan achter de massa aan de weilanden in te trekken.’

Eenvoudig is het niet. ‘Zowel financieel als procesmatig is het ingewikkeld. Het algemene belang van een stad of wijk kan botsen met individuele belangen en gevoelens van bewoners. Daar moet je heel zorgvuldig mee omgaan. Je komt aan het verleden van mensen, dat raakt hen persoonlijk.’

UITDAGING

De realiteit van begin jaren negentig – ‘mensen trokken de stad uit’ – dwong ERA Contour om met oplossingen tot het uiterste te gaan. ‘Op het randje van rendabel’, vertelt **Van Zomeren**. ‘Over elke vijftien euro extra kosten dachten we goed na. Maar inmiddels is de markt zo veranderd dat we bij sommige projecten bijna ongemerkt in het dure segment terecht zijn gekomen. Dat went snel. Ineens praat je niet meer over honderd euro meer of minder. Toch voelen wij ons daarin niet thuis. We willen terug naar onze basis en bouwen aan een gedifferentieerd aanbod stadswoningen voor lage, midden en hogere inkomens. We willen terug naar betaalbaarheid. Daar ligt de uitdaging!’

INTIEM KARAKTER

Dat betaalbare woningen rendabel gebouwd kunnen worden, bewijst ERA Contour met Little C (een gezamenlijk project met TBI-zusterbedrijf J.P. van Eesteren) dat kleinschaligheid combineert met een



hoge woningdichtheid. Op een hoek van nauwelijks een hectare komen 300 woningen, het Familiehuis Daniel den Hoed, 10.000 m2 aan werkplekken en kleinschalige horeca. ‘Het is een gebied aan de Coolhaven waar je vroeger liever niet kwam’, vertelt **Van Zomeren**. ‘Door slim te ontwerpen zijn wij in staat om het overgrote deel van de woningen in het betaalbare segment te houden. Er komen vijftien appartementenblokjes, afgewisseld door pleintjes en veel groen. Dat geeft het buurtje een intiem karakter wat ook gezinnen trekt.’

VERRASSEND

Little C - in 2014 ontwikkeld door ERA Contour en J.P. van Eesteren en ontworpen door ontwerpcombinatie CULD - moest een heel eigen identiteit krijgen. Geïnspireerd op The Village in New York is gekozen voor een industriële uitstraling. ‘Dat past mooi in de omgeving’, zegt **Van Zomeren**. Aan het project dachten naast onze partners tweehonderd mogelijke bewoners actief mee, typerend voor de werkwijze van ERA Contour. Die gaat voor elk nieuw project om de tafel met

Job van Zomeren

‘WE BOUWEN AAN EEN GEDIFFERENTIEERD AANBOD STADSWONINGEN VOOR LAGE, MIDDEN EN HOGERE INKOMENS’



1/2_Little C

AAN LITTLE C DACHTEN TWEEHONDERD MOGELIJKE BEWONERS ACTIEF MEE, TYPEREND VOOR DE WERKWIJZE VAN ERA CONTOUR



© BRIAN ROETEN

2

klantenpanels en bewonersgroepen. ‘Het gaat om het fijn slijpen van de sfeer en het uiterlijk van de woningen.’

De locatie aan de Coolhaven is even verrassend als voor de hand liggend. Een vergeten ‘niemandslaan’ en voormalige tippelzone achter de ’s-Gravendijkwal. Maar gelegen aan de Maas en op loopafstand van het Erasmus MC, bekende musea, winkels en voorzieningen. ‘Geweldig om aan dit soort gebieden te mogen sleutelen.’

GOED IDEE

Tijdens het ontwikkelen van Little C ontstond het idee voor een verlenging van het gebied naar de Parkhaven. ‘De gemeente had geen plannen voor de kale, betonnen kade die grenst aan het prachtige park om de Euromast. Wij bedachten samen met onze partners in de ontwikkelcombinatie Parkhaven Partners die bestaat uit Heijmans Vastgoed, ERA Contour en J.P. van Eesteren, Vesteda en Woonbron, een groene aansluiting tussen

Little C en Parkhaven en ontwierpen wooncomplexen met in totaal 650 woningen. Daarvan wordt 20 procent sociale huur, 30 procent bereikbare huur, 30 procent duurdere huur en 20 procent vrije sector. De gemeente vond het een goed idee en gaf ons de kans om de haalbaarheid verder te onderzoeken.’

‘Dat is het leuke aan Rotterdam’, vervolgt **Van Zomeren**. ‘Goede ideeën zijn altijd welkom! Waar andere steden plannen tenderen, gunt Rotterdam de bedenker ook de mogelijkheid om zijn idee waar te maken. Hoe cliché het ook klinkt: het is een ondernemende stad die houdt van doorpakken, normaal doen en samenwerken. Dat verwacht zij ook terug. Krijgen wij een opdracht dan moeten we presteren en ons aan de (tijds)afspraken houden.’

BESTAANSRECHT

Doorpakken is noodzaak, benadrukt **Job van Zomeren** die de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt



‘WAAR ANDERE STEDEN
PLANNEN TENDEREN, GUNT
ROTTERDAM DE BEDENKER
OOK DE MOGELIJKHEID OM
ZIJN IDEE WAAR TE MAKEN’

Parkhaven

‘zorgelijk’ noemt. ‘De urgentie om in te grijpen wordt inmiddels breed gevoeld. Dat is een eerste stap: het besef dat er iets moet gebeuren. Maar het verbaast mij dat het bij kleine maatregelen blijft die de kern van het probleem niet raken. De onbetaalbaarheid van woningen, dáár moet iets aan gebeuren. Rotterdam is qua tempo en aanpak echt een voorbeeld.’

ERA Contour ontstond 55 jaar geleden uit een samenwerkingsverband tussen aannemer Van Eesteren – bouwer van de Kuip en de Euromast – en de dienst Stedenbouw en Volkshuisvesting van de gemeente Rotterdam. Bedoeld om tijdens de grote woningnood in hoog tempo kwalitatief hoogwaardige woningen te bouwen. Met van Eesterens Rationele Aanpak (ERA) werden duizenden flatwoningen gerealiseerd waarvan er nog niet een is gesloopt. **Van Zomeren**: ‘Het zoeken naar

oplossingen voor maatschappelijke vraagstukken zit dus in ons DNA. Daaraan ontlene wij ons bestaansrecht. Wij willen bijdragen aan een sterkere stad en krijgen daarvoor veel waardering uit verschillende hoeken.’

VAKMANSCHAP

De realisatie van betaalbare woningen en de energietransitie ziet **Van Zomeren** als dé grote uitdaging voor de komende jaren. Extra complex vanwege het gebrek aan vakmanschap om het proces goed te begeleiden. ‘Tijdens de crisis zijn bij zowel corporaties als gemeenten veel ervaren procesmanagers vertrokken. Mensen die wisten hoe zorgvuldig je een traject van vernieuwing in bestaande wijken moet begeleiden, wil je draagvlak creëren bij bewoners. Daar ligt nu het probleem. Uitgerekend

JOB VAN ZOMEREN ZAKELIJK

LEUKSTE RESTAURANT

De Bazar aan de Witte de Withstraat

DE LEKKERSTE KOFFIE

Dubbele espresso

FAVO PUBLIC SPACE

Grasveld voor Hotel New York

MOOIESTE GEBOUW

Flat Iron Building New York

NIEUWE HOTSPOT

De Kroon

MOOIESTE STRAAT

Parklaan

PERSOONLIJKE CITY SECRET

Het mozaïek van Le Medi

VASTGOEDMAN EN VASTGOEDVROUW

VAN HET JAAR

Volstrekt onbelangrijk

MENSEN DIE ECHT HET VERSCHIL

MAKEN IN ROTTERDAM

Aboutaleb en Kurvers

WAT GA JE ANDERS DOEN IN 2020

Geen idee

PERSOONLIJK

EERSTE HERINNERING AAN ROTTERDAM

Een bruiloft in de Euromast toen ik 6 was

PASSIE VOOR

Elk enthousiast verhaal

DIT RAAKT MIJ PERSOONLIJK

Eenzaamheid

ULTIEME ONTSPANNING

Reizen

INSPIRATIEBRON

Gepassioneerde mensen

BESTE SPORTPRESTATIE

Salto op vlak water met windsurfen

GUILTY PLEASURE

Voor de mindful lunch op kantoor langs de MC-drive



bij een van de ingewikkeldste opgaven in de geschiedenis, ontbreekt een apparaat dat alles overziet. Vakmensen die het proces begeleiden. Gesprekken over verduurzaming verzanden daarom in technische discussies. Dat gaat een keer mis.’

‘We moeten terug naar de basis’, vindt **Van Zomeren**. ‘We zijn het verleerd om over elke euro na te denken. Maar de maatschappelijke opdracht waar we allemaal voor staan, dwingt ons daar toe. Ook voor bouwers en ontwikkelaars ligt er een taak. Het vraagt creativiteit en lef om op dat punt de handschoen op te pakken. Wij doen dat graag, omdat je bijdraagt aan het geluk van mensen. Dat is het mooie aan dit vak.’ ■