

WIE BOUWT ER MEE?

Door Piotr Szczesniak en Tim Kouthoofd van Bygg Architecture & Design

Samenbouw, community based bouwen

Toegang tot betaalbare koopwoningen is een grote uitdaging. Een reflex is om te zoeken naar versnelling, door compact en efficiënt te bouwen, bijvoorbeeld met conceptwoningen uit woningfabrieken. Hoewel daarmee in een behoefte kan worden voorzien, kennen deze ontwikkelingen ook uitdagingen, zoals eenzijdigheid of uniformiteit van het aanbod, gebrek aan flexibiliteit om in te spelen op lokale context en beperkte ruimtelijke kwaliteit.

Tegelijkertijd verschaalt de verbeelding van wat wonen kan zijn. Zelf bepalen hoe we willen leven, lijkt voor de meesten een onbetaalbare droom.

Dat roept de vraag op: kan wonen betaalbaar, duurzaam en snel zijn, én tegelijk ruimte bieden voor kwaliteit, gemeenschap en eigen regie? Samenbouw verkent één mogelijk antwoord.

De kracht van vele handen

De kiem voor Samenbouw werd in 2013 gelegd op Strijp-S tijdens de Dutch Design Week. Daar bouwde een architectencollectief een paviljoen van hergebruikte materialen.

Wat begon als een tijdelijk experiment groeide uit tot Plug-in-City: een levendige broedplaats voor ontwerpers en makers. De kracht lag niet in de vorm, maar in het proces. Samen bouwen leidde tot eigenaarschap, trots en verbondenheid.

Deze manier van samenwerken vormde de basis voor het bureau Bygg Architecture & Design, waar het bouwen mét communities sindsdien centraal staat. Vanuit die praktijk ontstond een logische vervolgvraag: kan deze collectieve manier van bouwen ook worden toegepast op woningbouw?

Het antwoord bleek al besloten te liggen in het experimentele zelfbouwproject Stapelenerf in Rotterdam uit de jaren '80, van architect Mark van der Linden. Door deze principes opnieuw te onderzoeken en te vertalen naar de huidige tijd, ontstond in 2020 het woonconcept Samenbouw.

Samenbouw

Vanaf het begin was de ambitie om een woonconcept te ontwikkelen dat betaalbaarheid, duurzaamheid en gemeenschapsvorming combineert. Lichtgewicht, biobased bouwcomponenten kunnen door één of twee mensen zonder bouwkennis worden gehanteerd en eenvoudig worden gemonteerd, als een IKEA-kast, onder professionele begeleiding.

Betaalbaarheid wordt bereikt door zelf te bouwen en door de efficiëntie van modulair ontwerpen. De ambitie is om comfortabele woningen met een goede ruimtelijke kwaliteit te realiseren tegen circa twintig procent onder de marktprijs, zonder concessies te doen aan architectuur of duurzaamheid.

Het gebruik van natuurlijke materialen is essentieel. Biobased bouwen zorgt voor een gezond binnenklimaat en voor een lage milieubelasting. Het maakt het bouwproces tevens gezonder en veiliger door afwezigheid van toxische stoffen. Low-tech oplossingen en passieve

ontwerpprincipes verminderen de afhankelijkheid van complexe installaties en beperken het energieverbruik.

Flexibiliteit is een ander kernonderdeel van het concept. Omdat het bouwsysteem gebaseerd is op eenvoudige houten constructies, zijn aanpassingen en uitbreidingen eenvoudig te realiseren. Ook dit draagt bij aan de betaalbaarheid. Je bouwt een goede betaalbare basiswoning, die je later kunt aanpassen, zodra je ervoor gespaard hebt.

Samen bouwen

Samenbouw is bij uitstek geschikt voor starters en voor mensen die bereid zijn tijd te investeren in het bouwen van hun eigen woning. Bouwervaring is niet vereist; enthousiasme en bereidheid tot samenwerken zijn belangrijker.

Bewoners zijn niet alleen betrokken bij het bouwen van hun eigen woning, maar ook bij het vormgeven van hun buurt. Groepen van tien tot twintig huishoudens kunnen tezamen met de architect hun woonblok of een kleine cluster van woningen configureren. Gereedschap, kennis en arbeid worden gedeeld, waardoor kosten dalen en onderlinge banden worden versterkt.

Snelheid en flexibiliteit

Het systeem combineert de voordelen van prefabricage van het bouw pakket met de flexibiliteit van gefaseerd bouwen. De gebouwschil is in zeer korte tijd wind- en waterdicht is, waarna de bewoners het interieur in hun eigen tempo kunnen afbouwen.

Er worden handzame wand- en vloercassettes toegepast, samengesteld uit vormvaste en stijve materialen zoals houten I-liggers en houtvezelplaten. De cassettes worden aan een zijde open geleverd, en worden gemonteerd met de gesloten plaat aan de buitenkant. Zo ontstaat de mogelijkheid om de cassettes naderhand van binnen uit (droog en warm) te isoleren. Het isoleren is een precieze en repetitieve klus, die prima door bewoners zelf gedaan kan worden en waar dus flink op arbeidskosten te besparen valt.

Beproefd concept

In Helmond zijn twee pilotprojecten gerealiseerd als onderdeel van Kavel Lab, een participatief project voor zelfbouw pioniers met veertig beschikbare kavels. Bygg Architecture & Design heeft de pioniers begeleid met de stedenbouwkundige opzet en het samen vormgeven van de duurzame randvoorwaarden voor de wijk.

De S-1 woning is een compacte woning gebouwd door de bewoner, Michealia. Zij had geen bouwervaring en stapte onbevangen het proces in. Inmiddels is zij een enthousiaste ambassadeur van het Samenbouw-concept. Ondanks de compacte footprint is het een volwaardige woning geworden over twee woonlagen, compleet met vloerverwarming, een warmtepomp en een prachtig bloeiend grasdak op de kap.

Het project Heuvelrug bestaat uit vier patiowoningen voor vier “empty nest” stellen. Deze gelijkvloerse woningen zijn verbonden door een gedeeld daklandschap, een weide die vier lichtvangers integreert en daglicht diep de woningen in brengt. De woningen zijn in 3D-modules in de fabriek geprefabriceerd, waar de toekomstige bewoners de kans kregen deel te nemen aan het productieproces. Het project laat zien hoe zelfbouw op verschillende niveaus kan plaatsvinden.

Het proces:

Stichting Samenbouw heeft een proces uitgewerkt, waardoor een ontwikkelaar, grondeigenaar of gemeente ontzorgd wordt. Zodra er over een concrete locatie afspraken zijn gemaakt, wordt een groep mensen geworven en begeleid. Vervolgens wordt in co-creatie met deze groep een buurtje vormgegeven met de architecten en worden procedures doorlopen. Er staan partijen in de keten klaar om de bouwpakketten te produceren. Afbouwgaranties, zoals Bouwgarant, zijn in het proces geïntegreerd, een belangrijke voorwaarde voor financiering. Bouwbegeleiding voor de bewoners tijdens het bouwproces is georganiseerd, onder andere met cursus- en workshopdagen en een bouwopzichter. Na start bouw kunnen de woningen binnen een half jaar worden opgeleverd.

Het ontbrekende puzzelstuk: locatie, locatie, locatie...

Aan interesse onder kopers geen gebrek. Het vinden van een geschikte locatie is de uitdaging. Aanbestedingsprocedures voor bouwgrond zijn vaak ingericht op grote ontwikkelaars, die voorsorteren door grondposities in te nemen. Een Samenbouwproject van 10, 20 of 40 woningen kan uitstekend worden geïntegreerd als onderdeel van een grotere gebiedsontwikkeling. Stichting Samenbouw zoekt hiervoor samenwerking met vooruitstrevende ontwikkelaars die Samenbouw als kans zien in de mix van het aanbod.

Daarnaast ligt er ook een kans voor gemeenten die invulling zoeken voor “bijzondere woonvormen”, een ambitie die steeds vaker in de gemeentelijke woonvisies beland. Toegang tot kleinere kavels, flexibele kaders en vroege betrokkenheid van collectieven bij gebiedsontwikkeling kunnen ruimte creëren voor alternatieve woonmodellen.

Van praten naar bouwen

Samenbouw is een oplossing die op een slimme manier betaalbaarheid, community en duurzaam bouwen verenigt. Een groep bewoners kan met inzet van eigen arbeid, het ontbrekende stukje financiering overbruggen voor een nieuwbouw koopwoning. Er is veel enthousiasme bij potentiële bewoners. Wat nu nodig is, is een locatie vinden en doorpakken. Wie bouwt er mee?