

GROEN, SOCIAAL EN COLLECTIEF

De eerste permanente duurzame tiny houses in de sociale huur! Een inkijk in een succesvol praktijkvoorbeeld.

woon
Pioniers

— November 2023 —



EEN KLEIN HOFJE VAN GROOT BELANG

Groeneweerd is een hofje van acht compacte sociale huurwoningen rondom een gemeenschappelijke gaard in de natuurinclusieve wijk "De Tuinen van Zandweerd" te Deventer. In het klein is hier iets bijzonders gebeurd; woningbouwcorporatie Rentree heeft samen met een diverse bewonersgroep een biobased en biodivers woonproject gerealiseerd, terwijl betaalbaarheid één van de leidende uitgangspunten was. Dit project bewijst: sociaal wonen, ecologisch bouwen, participatie en groenontwikkeling kunnen hand in hand gaan!

Om het enthousiasme van de bewoners bij de opening, voorjaar 2023, van 'hun buurtje' kun je niet heen: het maakt klip en klaar dat (betaalbaar) bouwen in verbinding met elkaar en de natuur potentie heeft en de volle aandacht verdient.

Bewoner Willem van Weere tijdens opening

"Samen in de tuin spitten of trends als kleiner wonen begreep ik nooit wat van, maar ik zal je zeggen, langzaamaan ben ik he-le-maal van dit project gaan houden. Het is zo vet wat hier gebeurt! Natuurlijk was het een hele bevalling, dit proces, maar daarin is juist ook iets magisch gebeurd: we hebben elkaar leren kennen en ons de plek eigen gemaakt."



In welke opzichten is Groeneweerd innovatief? En wat kan deze aanpak andere woningbouwcorporaties brengen? In dit document laten we u de voorlopige resultaten van Groeneweerd zien en nodigen we u uit om samen met ons te zoeken naar kansen om deze aanpak ook op andere plekken vleugels te geven.

DANIEL VENNEMAN

Architect en oprichter Woonpioniers





Carin Hemeltjen, manager vastgoed Rentree

**“De eerste permanente duurzame tiny houses in de sociale huur!
Rentree, de bewonersgroep, de bouwer, Woonpioniers: samen hebben
we bewezen, het kan!”**



Bewoner Jorien Maters over het proces

"Tiny wonen is een perfect middel om onze impact op moeder aarde te verkleinen. We vonden het echt in de praktijk brengen van dit idee eerst enorm spannend maar we werden steeds enthousiaster!"



VIER HOOFDINGREDIËNTEN

In 2020 werd Rentree benaderd met de droom van enkele aspirant bewoners om Tiny Houses geschikt voor sociale huur en met een gemeenschapsgebouw te realiseren. Op woensdag 5 april van dit jaar ontvingen de nieuwe bewoners van acht compacte woningen de sleutel van hun nieuwe woning en gemeenschapsgebouw.

Zoals de foto's tonen is het wordingsproces van dit natuurbuurtje nog in volle gang. Maar nu al zijn alle betrokken stakeholders zeer enthousiast over het resultaat. Deze vorm van ontwikkelen verdient wat ons betreft door het hele land opvolging.

Vier ingrediënten vormen de crux. In de vier hoofdstukken die volgen nemen we u mee door het project om vervolgens het toekomstperspectief van onze aanpak te schetsen.

1. EEN COLLECTIEVE OPZET

2. BEYOND TINY: COMPACT FLEXIBEL EN LEVENSLOOPBESTENDIG

3. BETAALBAAR BIOBASED EN NATUURINCLUSIEF

4. DE KRACHT VAN CO-CREATIE



Online is een leuk filmpje te vinden over het sleuteloverdrachtsmoment van Groeneweerd, waarbij naast Rentree en bewonersgroep ook de wethouder van volkshuisvesting aanwezig was: <https://youtu.be/nlLfXqsxt58>



Jaap Huibers, directeur-bestuurder Rentreë

"Het was even puzzelen. Maar ik zal je zeggen; we zijn ontzettend trots op het resultaat! Een prachtig product voor één- tot tweepersoons huishoudens. Maar ook kleine gezinnen kunnen hierin prima uit de voeten. Grondgebonden, met een ruime zolder verdieping. Betaalbaar en duurzaam.

Juist de combinatie van een mens- en gebiedsgerichte aanpak en slimme basismodellen biedt dit type projecten kracht!"



1. EEN COLLECTIEVE OPZET

"Groeneweerd" bevat 8 woningen: 4 huisjes van 35m² met een ruime vide en 4 van 50m² met twee of drie slaapkamers. Geschakelde tweetallen bieden een ideale middenweg tussen efficiënt ruimtegebruik en behoud van de 'Tiny House charme'. Daarnaast beschikken de bewoners elk over een eigen tuintje van gemiddeld zo'n 100 vierkante meter, een gemeenschapsgebouw en een collectieve tuin. Allemaal op een totaaloppervlak van 1800m².

De collectieve tuin en het gemeenschapsgebouw bekrachtigen de toekomstige bewoners in hun behoefte aan ongedwongen saamhorigheid. De basis daarvan is vooral het samen tuinieren, samen eten naar behoefte, het af en toe delen van spullen en naar elkaar omkijken. Maar de bewoners snappen ook: deze vorm van samen-leven is ook fijn is wanneer je wat meer aangewezen raakt op mensen in de nabijheid. Ze biedt een vorm van 'nabijheid' die bij de huidige overbelaste zorg en gebrek aan nabijheid van familie en vrienden steeds meer op prijs wordt gesteld.

De binnentuin is onder professionele begeleiding, volgens de principes van de permacultuur, door de bewoners zelf ingedeeld en zal ook door hen zelf worden aangelegd en onderhouden. Halfverharde paden die langs de eigen tuintjes van de bewoners tot aan het gemeenschapsgebouw lopen bieden een prettige routing en fraaie zichtlijnen.



Areal gedurende het bouwproces. Bron: Rentreë



Maaïke Wittenhorst, projectleider Rentree

“Het komt niet vaak voor dat we écht samen met een groep bewoners aan de ontwerptafel zitten. Een bijzondere samenwerking waarin we als volwaardige partners met elkaar optrokken. Op deze manier is er een breed gedragen plan ontstaan”.

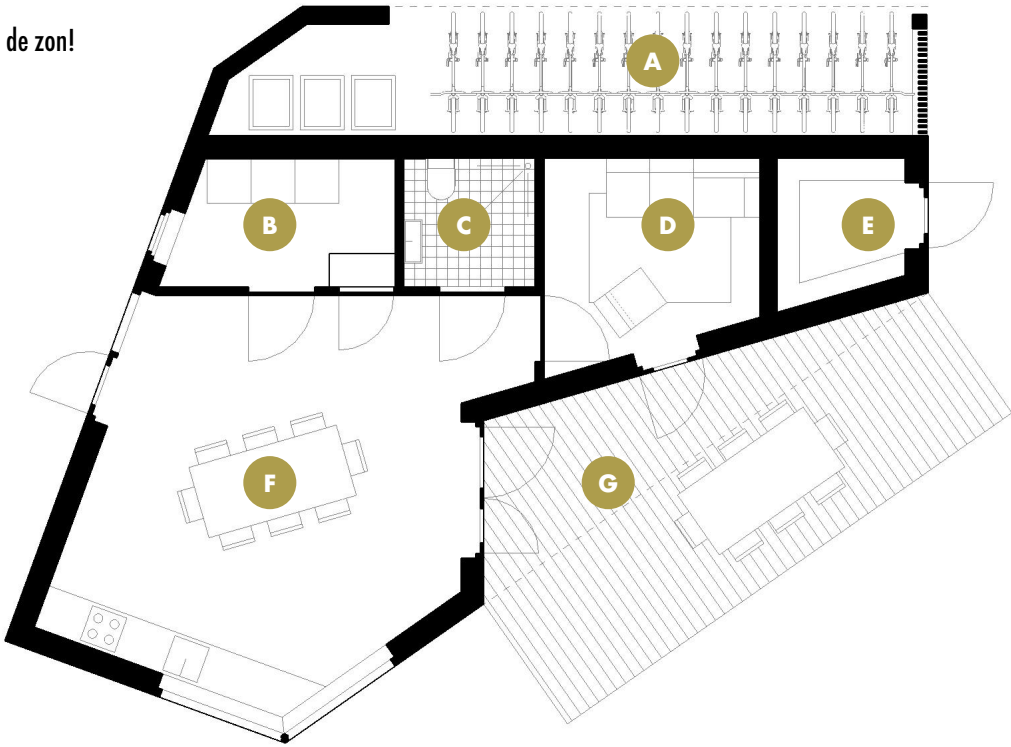
Het gemeenschapsgebouw herbergt ruimtes met gedeelde functies waardoor het mogelijk was de woningen zelf compact te houden. Het ontwerp is specifiek voor deze plek en deze groep gemaakt en vouwt zich op een elegante wijze in de hoek van het kavel.

De voorzijde van het gemeenschapsgebouw bestaat uit een multifunctionele leefruimte met langs de achterwand een aantal voorzieningen, waaronder een rolstoelvriendelijke badkamer met toilet en een gemeenschappelijke wasvoorziening. Aan de achterkant is plek om fietsen, scootmobiel, en tuingereedschap op te bergen. Hier zal iedere bewoner straks ook over een eigen opbergkast boven de fietsenstalling beschikken.

De leefruimte en de keuken beschikken over grote openslaande deuren. Aan de kant van de keuken komen die uit op een ruime veranda, geschikt voor grotere groepen. Links tegen de achterwand van de leefruimte kan een ruimte worden afgesloten, waardoor een logeer- of studieruimte ontstaat.

- A** stalling fietsen, scootmobiel en vuilcontainers
- B** collectieve wasvoorziening
- C** rolstoeltoegankelijk sanitair
- D** zithoek met slaapbank, ook in te zetten als logeerruimte
- E** collectieve tuinschuur
- F** leefruimte
- G** terras op de zon!

Bruto oppervlakte BG (footprint)	83 m²
Gebruiksoppervlakte geïsoleerd (GO)	47 m²
Inhoud geïsoleerd	173 m³



INDELING GEMEENSCHAPSGEBOUW



2. BEYOND TINY: COMPACT, FLEXIBEL EN LEVENSLLOOPBESTENDIG

Ondanks hun compacte aard, zijn de huisjes levensloopbestendig, zeer flexibel en ruimtelijk.

Door de keuken en het sanitair in het midden van de plattegrond te plaatsen is de begane grond bewust opgedeeld in twee ruimtes. Zo ontstaat een prettige woonkamer en een extra multifunctionele ruimte, die bijvoorbeeld als eetkamertje, studeer- of slaapkamer kan worden ingericht. Hierdoor ben je niet aldoor in elkaars 'space' en zijn de woningen ook eenvoudig levensloopbestendig te maken. In de levensloopbestendige variant wordt de multifunctionele ruimte eenvoudig omgebouwd tot slaapkamer, door een wand met schuifdeur te plaatsen in lijn met het sanitair blok. Later kan deze ook weer weggehaald worden.

Ook de indeling van de eerste verdieping van de woningen kent een grote mate van flexibiliteit. Pas een vide toe en er ontstaat een ruimtelijk model toegespitst op singles en stellen. Laat de vloer doorlopen en er ontstaat ruimte voor meerdere prettige slaapkamers, ideaal voor gezinnen. De eerste verdieping van de gezinsvariant kan als één grote ruimte of reeds opgedeeld in één, twee of zelfs drie afgescheiden slaapvertrekken worden opgeleverd. Dragende wanden boven zijn vermeden. Hierdoor kunnen ook nieuwe bewoners de bestaande indeling relatief eenvoudig aanpassen.

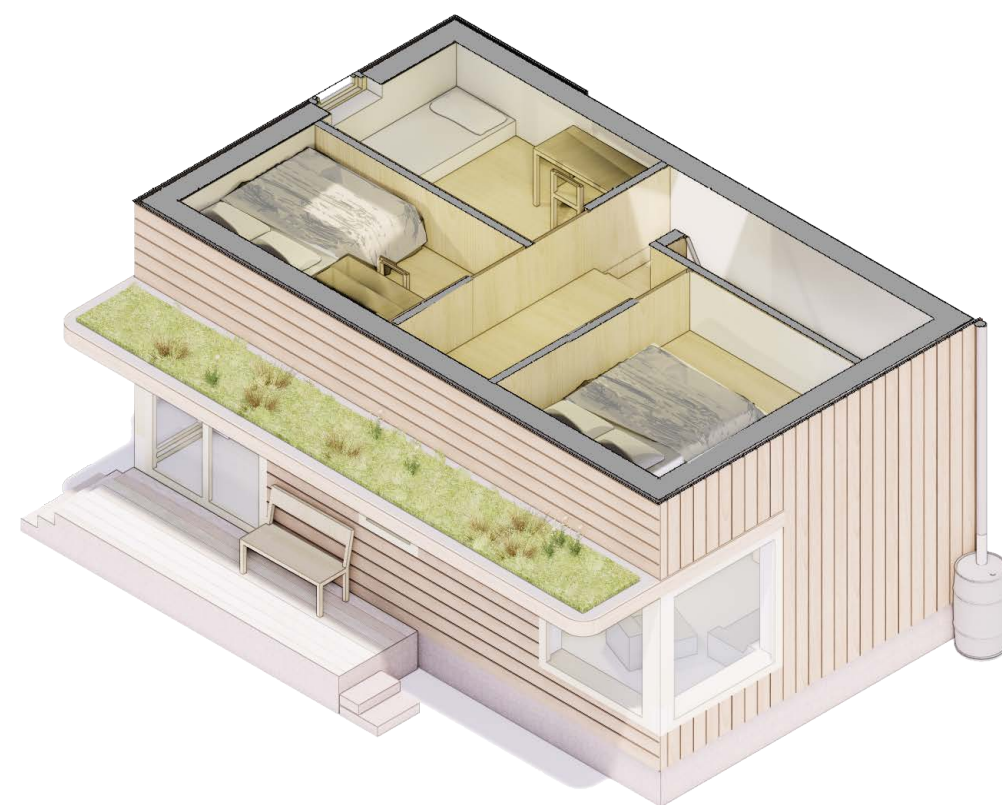
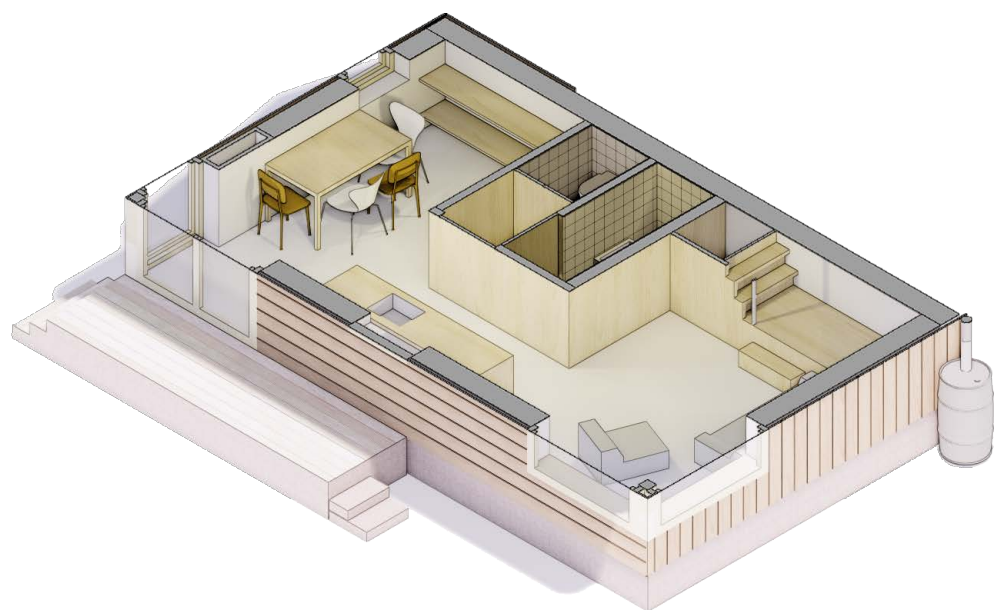


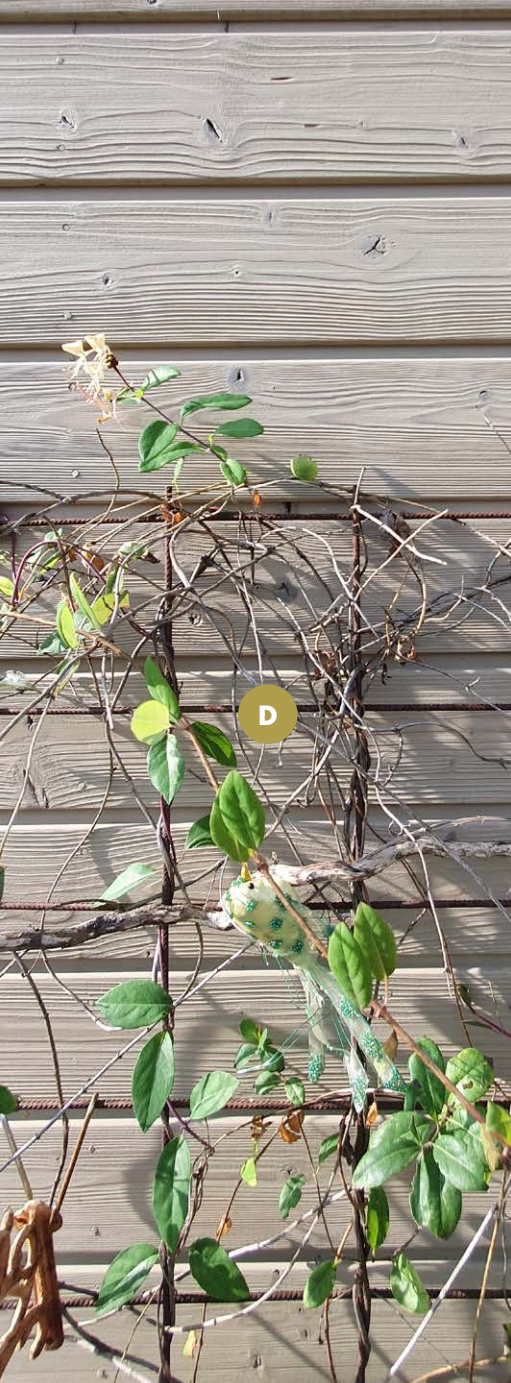
Jaap Le, ontwerper bij Woonpioniers

"Alle woningen beschikken ieder over twee hoekramen, één aan iedere zijde. Deze geven een ruimtelijk gevoel en brengen veel licht naar binnen. Van buiten maken deze ramen de huisjes minder massief; je kijkt als het ware door de hoeken heen. De ramen bieden zicht op zowel de straat als de collectieve tuin, waardoor sociale veiligheid wordt gewaarborgd.

Om de warmte buiten te houden is elk huisje voorzien van een luik voor het hoekraam waar de meeste zon op staat. Dit is lekker low-tech en robuuster dan automatische zonnenschermen. Daar hielden we zelf, maar ook de bewoners, wel van.

Waar we ook heel erg trots op zijn; door slim ontwerp konden alle bomen blijven staan!"





3. BETAALBAAR BIOBASED EN NATUURINCLUSIEF

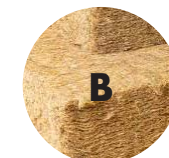
Hernieuwbare biobased materialen vormen het basis-ingrediënt van de woningen en het gemeenschapsgebouw. Zo bewijzen we: gezond bouwen is ook voor de sociale woningbouw bereikbaar.

Zowel de woningen als het gemeenschapsgebouw zijn middels houtskeletbouw gerealiseerd. Elke woning kan daarbij worden opgebouwd uit twee stapelbare units, waardoor een extreem korte bouwtijd op locatie kan worden bereikt. Deze zijn efficiënt te transporteren, snel op te bouwen en indien noodzakelijk relatief eenvoudig te demonteren. De resulterende constructie is hoogwaardig geïsoleerd, brandveilig, kan dampopen worden uitgevoerd, is uitstekend geluidsisolerend en heeft een levensduur van meer dan 50 jaar.

Op de gevels is thermisch gemodificeerd hout toegepast. Dit is zacht (snelgroeiend) hout dat via een thermisch proces sterk wordt opgewaardeerd. Een robuuste keuze, zowel qua onderhoud als ecologie. De gevels zijn sluitend gedetailleerd, waardoor lichte vormen van gevelbegroeiing geen kwaad kunnen.



A Houtskelet van europees duurzaam beheerd (FSC) hout.



B Primaire wandisolatie van industriële hennepvezel.



C Formaldehydevrije en dampopen plaatmaterialen.



D Sluitende gevels, prima bestand tegen lichte gevelbegroeiing



E Robuuste luiken i.p.v. automatische rolgordijnen als zonwering



F Kozijnen van thermisch verduurzaamd europees vuren, gecoat



G Gevel van thermisch verduurzaamd hout, in verschillende kleuren gecoat



H Zorgvuldig gepositioneerde nestkasten



Maaike Wittenhorst, junior projectleider Rentree

"Je ambities zijn hoog, maar je budget is klein; betaalbaarheid staat voorop. Hoe kom je dan met een groep bewoners tot keuzes?"

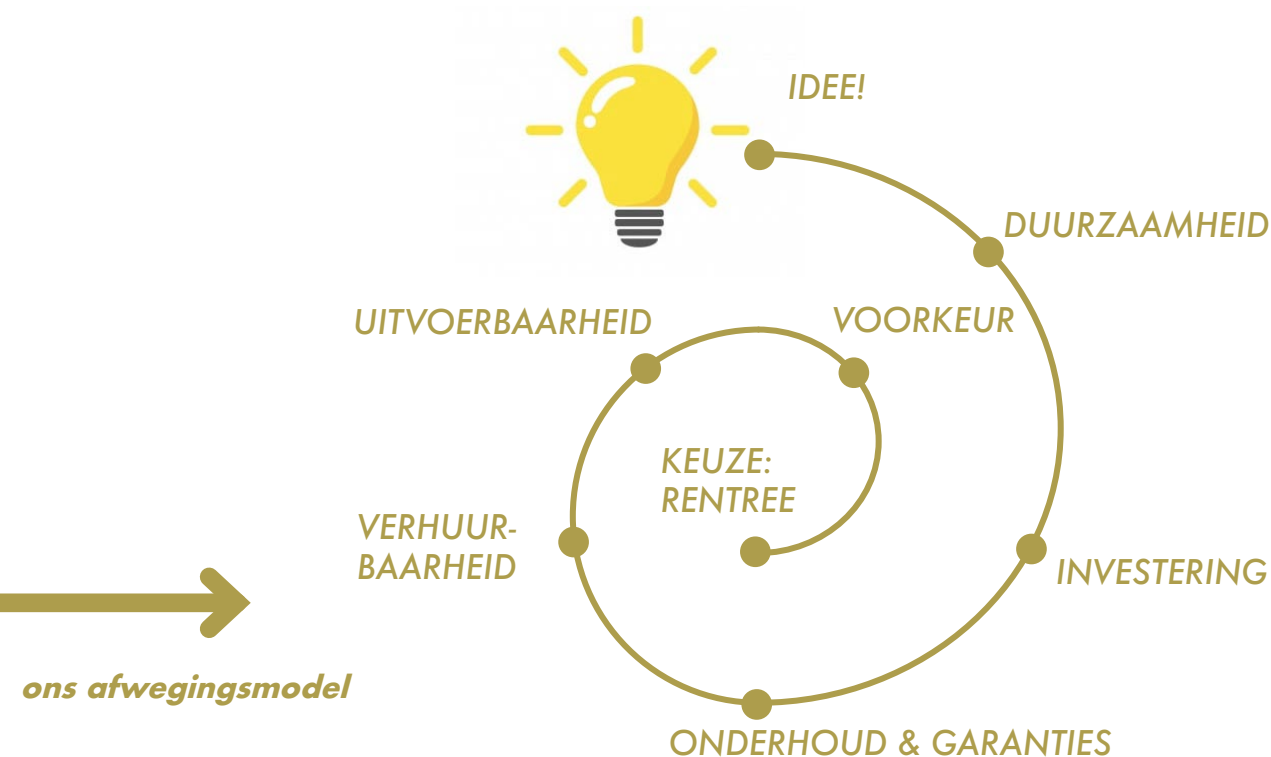
- "STAP 1: organiseer enthousiasme. Begin met verbindende gesprekken; met de groep, met de gemeente en intern. Maar ook verderop in het proces geldt: vier je momenten, maak ze speciaal. Hiermee verbind je en maak je bewust gezette stappen. Ook is een eigen team met verbindende talenten die de kaders kunnen bewaken een absolute pré om dit type ontwikkeling tot een succes te maken."
- "STAP 2: maak een visueel 'visiedocument'. Zoek hierbij vroegtijdig hulp; in ons geval was dat Woonpioniers. Voorkom dat je aannames over elkaar doet: doorvragen is echt noodzakelijk!"
- "STAP 3: vul het visiedocument aan met 'wensen' en 'eisen' tot het niveau van een 'uitgangspuntendocument', waaraan alle partijen zich commiteren. In ons geval heeft elke aspirant bewoner letterlijk een handtekening gezet op het document. We hebben hier tijdens corona een fietsrondeje voor gemaakt met een officieel momentje bij iedereen voor de deur."
- "STAP 4: selecteer samen met de groep. Met welke ontwerper ga je in zee? Welke bouwer past bij het project? Welke ontwerpkeuzes passen het beste? Door dit op strategische momenten samen te doen ontstaat er een gedragen aanpak. De doorslaggevende keuze kan daarbij uiteraard bij de corporatie zelf liggen."
- STAP 5: richt een bewonersvereniging op. Dit moet de groep uiteraard zelf doen. Als vereniging kan de groep nieuwe verplichtingen aangaan, zoals het organiseren van het tuinontwerp en zich commiteren aan onderhoud, en als één stem participeren in het ontwerpproces".

"Onderdeel van ons uitgangspuntendocument was een afwegingsmodel, waarbij betaalbaarheid onderhoud en duurzaamheid volgorde belangrijk zijn gemaakt. Dit was een kritische succesfactor. De groep voelde zich op deze manier namelijk medeverantwoordelijk voor het beperkte budget."

4. DE KRACHT VAN CO-CREATIE

Het basisontwerp voor Groeneweerd is van de hand van architectenbureau Woonpioniers. Via een gestructureerd participatief ontwerpproces onder professionele begeleiding zijn gedurende het ontwikkeltraject aspirant bewoners betrokken. Zo zijn de plattegronden van de woningen en de indeling van het gemeenschapsgebouw samen met bewoners verfijnd en is samen met de groep vormgegeven aan precies de juiste balans tussen individualiteit en collectiviteit. Ook de collectieve binnentuin had nooit haar huidige vorm gekregen als de bewoners niet aan de voorkant al betrokken waren.

Zo is niet alleen een gedragen plan ontstaan, waarbij integrale en daarmee vaak betere keuzes worden gemaakt, maar tevens een plan waarmee bewoners zich met hun eigen leefomgeving verbinden. Bewoners hebben elkaar op een natuurlijke manier al voor de verhuizing leren kennen, en een gedeeld beeld van het samenwonen in het buurtschap gevormd. Het gevoel van co-eigenaarschap dat zo is ontstaan is een must bij het realiseren maar ook bij het behouden van kwaliteit. Zo wordt geborgd dat duurzaamheidsmaatregelen op de lange termijn gedragen blijven en dat tuin en gemeenschapsgebouw door bewoners zelf onderhouden worden.





Angela, een buurvrouw van het project

"Het is eigenlijk best bijzonder om te merken wat een dergelijk project voor de wijk doet. Ik ben toevallig ook architect; maar dit project gaat over meer dan mooi vormgegeven duurzame huisjes. Het is een plek geworden waar je je welkom voelt, waarbij de levendigheid van de bewonersgroep ook echt energie geeft in de wijk"



TOEKOMSTPERSPECTIEF

Ons land staat voor een giga woonopgave, die zowel over aantallen als verduurzaming gaat. Wat ons betreft bewijst Groeneweerd: het bouwen van woningen kan worden gecombineerd met het behalen van andere maatschappelijke doelen. Doelen als stikstof- en co2-neutraal bouwen, het vergroten van de betaalbaarheid van wonen en het radicaal biodiversificeren van de gebouwde omgeving. Door dit soort doelstellingen niet als verplichting, maar als ontwerpkan voor een betere leefomgeving in te zetten, kan de toekomstige bewoner deze ook echt omarmen.

Groeneweerd biedt daarbij tussen 'one-size-fits-all' enerzijds en sijk maatwerk anderzijds 'goede confectie'. Betaalbaar en kwalitatief, maar toch eigen. Waarbij de 'winst' wordt geïnvesteerd in duurzaamheid, betaalbaarheid en vergroening. Een aanpak die mits goed begeleid, tot prachtige resultaten kan leiden, die antwoord geven op een groeiende vraag en een groeiende urgentie. Want, jong en oud; bij veel mensen jeuken de vingers om Nederland via wooninitiatieven te vergroenen.

Elke plek kent daarbij zijn eigen unieke kansen. Maar met name aan de randen van de stad, op plekken die zich minder goed lenen voor reguliere ontwikkeling, en zeker waar opgaven als klimaatadaptatie of een integrale omgang met waterberging spelen, vormt de hier gepresenteerde aanpak een uitgelezen kans. Verantwoord bouwen aan de groene randen van de stad wordt zo mogelijk.

De getoonde aanpak biedt ook een antwoord op de groeiende vraag naar woonoplossingen voor één- en tweepersoonshuishoudens. Veel jongeren kiezen er vandaag de dag bewust voor om compacter te wonen en richten zich expliciet op een duurzame levensstijl. Voor veel ouderen geldt dat ze best kleiner willen wonen met wat meer sociaal contact, maar wel graag grondgebonden. Terwijl er in Nederland door corporaties als gevolg van stijgende bouw- en ontwikkelkosten en de beperkte beschikbare bouwgrond met name appartementenblokken worden geprojecteerd, vormt wat we hier tonen een alternatieve route om toch aan die vraag te kunnen voldoen.

Groeneweerd inspireert daarbij tot creatief ontwikkelen. Wat te denken van een aanbod aan eigen huurders op leeftijd die nog in een gezinswoning wonen, om te mogen participeren in een nieuw collectief georganiseerd woonproject ten behoeve van de doorstroom? Of combinaties van jongeren en ouderen? Zelfs de combinatie van sociale huur met koop of zelfs coöperatieve ontwikkelvormen, biedt naar ons idee nieuwe kansen.

We zien voor ons dat we samen met bewoners en/of maatschappelijke organisaties buurtjes van maximaal 30 á 40 huishoudens ontwikkelen. Dit is dus flink groter dan Groeneweerd, maar qua proces nog steeds behapbaar en een perfecte schaal voor slimme, collectieve investeringen. Een moestuin, speeltuin, kas, fietsenshuur of klushok misschien? Maar denk ook aan het centraal opwekken en opslaan van energie, het delen van een auto tot aan een gemeenschappelijke keuken, kinderopvang of sportfaciliteit aan toe. En natuurlijk voor het samen aanplanten, verstevigen en onderhouden van groen, op eigen terrein of in de buurt. Daarbij kan elke project voor zich bepalen wat de gewenste mate van collectiviteit is en wat men eventueel wel en niet wil delen. Zo kan dit voor een brede doelgroep werken.

Samen met woningbouwcorporaties werkt Woonpioniers graag verder aan de doorontwikkeling en opschaling van deze integraal duurzame natuurbuurtjes.

Pionier mee!

FAQ

Hoe worden de woningen gebouwd?

De huisjes worden uit 'modules' (ook wel prefab units genoemd) opgebouwd. Complexere vormen, zoals die van Groenweerd's gemeenschapsgebouw, werken we graag in losse dak- en wand'elementen' uit. Beide methoden staan productie onder gecontroleerde condities en een bliksemsnelle montage ter plekke toe en zorgen ervoor dat er tijdens de bouw minder materiaal, energie en geld wordt verspild. Tot slot kunnen de modules en elementen ook relatief eenvoudig gedemonteerd, mogelijk geremonteerd en uiteindelijk gecomposteerd worden. De voordelen van modulariteit worden zo ingezet om vanuit een beperkt budget, ecologisch verantwoorde keuzes te maken, waarbij we er op letten dat dit niet tot architectonische monotomie leidt.

Doordat we maximaal inzetten op prefabricatie, kunnen we door het hele land werken. Woonpioniers werkt daarvoor met geselecteerde aannemers die deze bouwmethodiek door en door kennen.

Hoe duurzaam zijn de huisjes?

Het is onze missie om gezonde, biobased en circulaire gebouwen en leefomgevingen te creëren. Daarom bouwen we graag met natuurlijke 'hergroeiende' en herbruikbare materialen: hout, biologische isolatievezels (vlas, hennep of cellulose) en formaldehyde-arme plaatmaterialen. Het resultaat is zo energiezuinig, we slaan CO2 op in de constructie, voorkomen giftig afvalmateriaal en sluiten kringlopen.

Hoe zit het qua installaties?

Zoals elke nieuwbouwwoning voldoen ook de Groeneweerd woningen aan de BENG-eis (Bijna EnergieNeutraal Gebouw). Maar het liefst gaan we nog een stapje verder; door nul-op-de-meter of zelfs energie-positief te bouwen.

De woningen en het gemeenschapsgebouw beschikken over eigen zonnepanelen. In elk van de huisjes is vloerverwarming aangebracht. Deze kan ook worden ingezet om te koelen. Elk van de huisjes kan individueel van een warmtepomp worden voorzien. Ook behoort een collectief warmtesysteem via een centrale warmtepomp met buffervat in het gemeenschapsgebouw tot de mogelijkheden. In het geval van Groeneweerd zijn de woningen individueel uitgerust met een warmtepomp en aangesloten op het warmtenet van de wijk. Dit kan dus ook, maar is een vrij locatiespecifieke oplossing.

Hoe worden de huisjes gefundeerd?

Idealiter funderen we op stalen schroefpalen. Zo voorkomen we de inzet van beton (wat CO2 scheelt) houden we kosten onder controle en houden we zelfs de fundering demontabel. Afhankelijk van de samenstelling en draagkracht van de ondergrond zijn ook betonpalen of een betonfundering direct op een ondergrond van zand denkbaar.

Voldoen de woningen aan de uitgangspunten van het woningwaarderingstelsel?

Ja. De uitgangspunten van het woningwaarderingstelsel die in het handboek huurcommissie worden beschreven vormen een voorwaarde voor de verhuurbaarheid van de gerealiseerde m2's. Door deze uitgangspunten voor alle ruimten door te voeren is maximale verhuurbaarheid gerealiseerd.

Wat zijn de stappen van het ontwikkelproces?

Woonpioniers kan jullie bijstaan gedurende het hele traject, waar nodig ondersteund door experts uit ons Woonco netwerk. Bent u geïnteresseerd in samenwerking? Dan komen we graag eens op de koffie.

START!

- Is er na onze ontmoeting een match, dan kunnen we voor een vast bedrag een eerste potentieanalyse uitvoeren. Dit is een ruimtelijke schets (eventueel voorzien van enkele varianten), waarbij we de financiële haalbaarheid checken, landschappelijke potenties identificeren en een stappenplan formuleren. Daarbij kunnen we uitgaan van een van onze bestaande modulaire ontwerpconcepten, zoals de duo's van Groeneweerd, maar ook vrijer denken.
- Smaakt dit naar meer, dan geven we, afgestemd op jullie behoeften vorm aan een inspirerend en integraal ontwikkelproces. Dat is altijd maatwerk maar we beginnen nooit bij nul; als basis hanteren we een flexibele, betaalbare werkmethode waarin frisse ideeën zijn verwerkt. Zo besteden we extra aandacht aan een goede voorbereiding, tussentijdse realitychecks en de heldere communicatie van jullie plannen met betrokken stakeholders.
- Vanaf het moment dat de eerste kaders staan, is het, afhankelijk van de scope van het project, mogelijk om een groep bevlogen aspirant bewoners bij het project te betrekken. Naast de begeleiding van de "hardware" (gebouwen) begeleiden we zo ook graag de totstandkoming van duurzame "software". We ontwerpen het landschapsplan en ondersteunen bewoners bij communityvorming.
- Tot slot vormen we al vroeg in het ontwerpproces een zogenaamd 'bouwteam', waarin ontwerpers en bouwers nauw samenwerken om tot een optimale prijs-kwaliteit-verhouding en doorlooptijd te komen. Ook bij eventuele bezuinigingsrondes blijven we nauw betrokken om het taakstellende budget te bewaken. Voor de woningen en de gemeenschappelijke ruimten ontwerpen we idealiter door tot en met een duurzaam interieur.

6 - 24 maanden

AANLOOP

Vergunningsaanvraag

Behandelingsduur	8 weken
Eventuele aanvullingen	4 weken
Inzagertermijn	6 weken

REALISATIE

- Als projectpartner blijven we nauw betrokken bij de bouw. Nog voor we de vergunning aanvragen maken we samen met onze bouwer een conceptplanning en begeleiden we als bouwteampartner het engineeringsproces. Zodra de vergunning binnen is beginnen we zo snel mogelijk met de bouw. Daarbij zetten we maximaal in op prefabricage.
- Ook na oplevering blijven we graag betrokken voor advies. Zo ondersteunen we jullie graag bij de totstandkoming van een nieuwe, gezonde bouwcultuur.

6 - 18 maanden

SLEUTELOVERDRACHT!

Totale duur:
12 - 42 maanden,
afhankelijk van de
schaal van het project

FAQ

Zijn de huisjes bouwbesluit proof?

Zeker! Daarbij hanteren we de volgende aanpak. Normaliter, wanneer we de ruimtes op de eerste verdieping van de Tiny Houses als regulier verblijfsgebied zouden aanmerken is een stahoogte van 2,6m verplicht, over een breedte van minimaal 1,8m, terwijl vanuit de Tiny House-gedachte een wat lagere, knusse slaapverdieping prima volstaat. Door alleen de benedenverdieping aan te merken als verblijfsgebied en de verdiepingsvloer als onbenoemde ruimte, kunnen we de stahoogte van de verdiepingsvloer wat naar beneden brengen terwijl we netto toch voldoende verblijfsgebied realiseren. Deze beproefde en veilige invulling van de regels komt ten goede aan de compactheid van de woning, zonder af te doen aan de kwaliteit van de ruimtes.

Wat is de levensduur en het onderhoud van de woningen?

Houtskeletbouw is een bewezen en doorontwikkelde bouwmethode met een zeer lange levensduur. Daarnaast hebben onze woningen verschillende afwerkopties, waarmee aan alle kwaliteitseisen kan worden voldaan. Bijvoorbeeld bijvoorbeeld door te kiezen voor gevels en kozijnen van thermisch gemodificeerd hout met duurzaamheidsklasse 1 of 2 dat bovendien niet kromtrekt. Thermisch gemodificeerde hout is gestoomd, gedroogd en gebakken, waardoor de voor schimmels aantrekkelijke suikers in het hout verwijderd zijn, en het niet meer kan rotten. Dit betekent dat thermohout met gemak 25 tot 30 jaar meegaat. Een levensduur die nog verder verlengd wordt door het hout additief te coaten, zoals in Groeneweerd is gebeurd.

Wat maakt een project als dit economisch haalbaar?

De crux voor woningbouwcorporaties is dat er, als gevolg van zowel de compacte opzet van de woningen als de efficiënte terreinindeling, grondgebonden gebouwd kan worden voor een totaalprijs die significant lager ligt dan wanneer je 'reguliere' grondgebonden woningen realiseert. Terwijl dit niet ten koste hoeft te gaan van de huurinkomsten.

Daarnaast geldt dat bouwen in de fabriek over het algemeen goedkoper is dan traditionele bouw op locatie. Alhoewel bio-based prefabricatie vaak nog wel iets duurder is dan bouwen met vervuilende tegenhangers kan in veel gevallen aan de eisen voor de MIA (Milieu-Investeringsaftrek) worden voldaan, waardoor de uiteindelijke kosten toch concurrerend zijn.

Ook kan de zelfwerkzaamheid van een enthousiaste bewonersgroep op de bouwkosten besparen. In het geval van Groeneweerd zijn de woningen en het gemeenschapsgebouw aan de binnenzijde behangklaar opgeleverd. Met de bewoners is afgesproken dat zij wanden en plafond afwerken en zelf hun vloeren leggen. Voor de tuinaanleg hebben de bewoners via Rentree de beschikking gekregen over een "potje", maar steken ze zelf de handen uit de mouwen.

Vanwege het innovatieve karakter en het braakliggende terrein heeft, in het geval van Groeneweerd, ook de provincie een subsidie van €100.000,- uitgekeerd, afkomstig uit het budget ter stimulatie van wooninitiatieven. De verschillende subsidiemogelijkheden waar dit soort innovatieve, duurzame en sociale projecten gebruik van kunnen maken zijn in alle gevallen het verkennen waard.

De precieze kostprijs van de woningen is afhankelijk van vele factoren. Om hoeveel woningen gaat het, en waar? Wat zijn de doelgroep(en), afmetingen, bijzondere duurzaamheidseisen en eventuele woningvarianten? Wat is het programma van Eisen (PvE) van het project als geheel? Wat is de status/planning van het project? En wat zijn de beoogde financiële kaders? Voorzien van de antwoorden op deze vragen, kunnen we samen met een van onze bouwpartners een eerste prijsinschatting maken. Is er slechts een kavel en een ruwe ambitie bekend? Dan kunnen we een u helpen met een ruimtelijke studie om de antwoorden op bovenstaande vragen in beeld te krijgen.

Wat is de doorlooptijd van een project als Groeneweerd?

Van schets tot oplevering heeft het proces ongeveer drie jaar geduurd. De bewonersgroep is nu bezig met de afwerking en inrichting van de woningen en het gemeenschapsgebouw. De tuin is reeds ontworpen, de wadi's en de paden liggen er al. Maar voor volgend jaar is het voor de bewoners ook op dit vlak handen uit de mouwen.

Ruwweg het eerste jaar van het proces is besteed aan het voortraject met de groep, Rentree en de gemeente, waarbij Woonpioniers stedenbouwkundige studies heeft uitgevoerd en we samen uitgangspunten hebben opgesteld. Het tweede jaar is besteed aan het ontwerptraject. Daarbij was de bouwer reeds betrokken (waar door marktomstandigheden destijds relatief veel tijd in is gaan zitten). Het derde jaar vond de voorbereiding van- en de bouw plaats.

Deze tijdlijn is echter geen wetmatigheid. Door geleerde lessen en verschillende beoogde optimalisaties mee te nemen, kunnen toekomstige projecten zeer waarschijnlijk worden versneld.

woon
Pioniers

Woonpioniers is opgericht in 2015, vanuit een diep geworteld verlangen een gezonde, systemische verandering te brengen in de manier waarop we bouwen en wonen. Anno nu werken we met een getalenteerd kernteam en samen met een breed netwerk van adviseurs en bouwers. Als nieuwsgierig en ambitieus ontwerpbureau knopen we de thema's natuurinclusief ontwerp, biobased materiaalgebruik, de energietransitie, sociale duurzaamheid en verbondenheid met de natuur op coherente wijze aan elkaar.

www.woonpioniers.nl

woon
co

Woonco is een samenwerkingsverband van enthousiaste vakspecialisten, opgericht door Woonpioniers, gespecialiseerd in sociaal wonen in relatie tot het landschap. Met Woonco sluiten we drie werelden beter op elkaar aan: die van procesbegeleiding, ontwerp en bouw. Dit netwerk bestaat uit architecten, landschapsarchitecten, ecologen, energie-, proces- en financieel experts.

www.woonco.org

HuneBouw

Hunebouw is de geselecteerde veelzijdige aannemer uit Hoogeveen die Groeneweerd gebouwd heeft. Net als de andere aannemers uit het netwerk van Woonpioniers en Woonco is Hunebouw gewend complexe projecten binnen budget in goede banen te leiden. Met MVO en ISO14001 certificeringen op zak staat Duurzaam Bouwen bij hen hoog in het vaandel.

www.hunebouw.nl

rentree

Rentree is een maatschappelijk betrokken woningbouwcorporatie uit Deventer die circa 3.800 woningen verhuurt. Voor de start van het project Groeneweerd hadden zij al enige ervaring met collectief wonen, doordat zij ook een centraal wonen en een Woon400 project in hun bestand hebben. Collega woningbouwcorporaties zijn altijd welkom voor een kop koffie om de inzichten van Groeneweerd te bespreken.

www.rentree.nu

CONTACT



Daniel Venneman

+31 6 83702641

daniel@woonpioniers.nl

www.woonpioniers.nl

