

NH BOUWSTROOM

KOMT GOED OP DREEF



Cees Tip over modulair bouwen in complex binnenstedelijk gebied

Drie jaar geleden initieert Harry Platte, directeur-bestuurder van Parteon, het samenwerkingsverband NH Bouwstroom. De NH Bouwstroom is een antwoord op meerdere maatschappelijke vraagstukken als de behoefte aan betaalbare woningen en het woningtekort, de stikstofproblematiek, de schaarste aan vaklieden en het feit dat het bouwen van woningen steeds duurder uitvalt - ook weer vanwege diverse redenen. Het doel van de NH Bouwstroom is om sneller, beter en duurzamer betaalbare woningen te realiseren. In mei 2023 heeft Cees Tip het stokje van Harry Platte overgenomen. Dat is de aanleiding voor dit interview. Maar als de vraag voorligt wat er dan nu allemaal gaat veranderen, moet Cees lachen. Zo ligt het niet. Hoe dan wel? Een gesprek met Cees over doorpakken, obstakels en een cultuuromslag realiseren.

 Intermaris

Hoe gaat het tot nu toe met de NH Bouwstroom?

“De snuffelfase is voorbij, we zien inmiddels de bewijzen dat de NH Bouwstroom werkt. De gesprekken tussen corporatie en bouwer en tussen opdrachtgever, bouwer en gemeente zijn veel korter. Daardoor kunnen we aan meerdere projecten tegelijk werken. Zes maanden na de start hadden we al twintig projecten met in totaal 1.100 woningen in voorbereiding. Nu zijn we een jaar bezig en praten we over 35 projecten van zeven corporaties met in totaal 3.700 woningen.”

Wat is jouw rol nu binnen de NH Bouwstroom?

“De NH Bouwstroom kan alleen slagen door samen te werken. Het is geen proces van individuen, het gaat hier niet over de aanvoerder. Het gaat juist over de kracht van het geheel. Dat is het verschil tussen het ego-systeem en het eco-systeem. Bij het ego-systeem denkt men aan het organisatiebelang. Het is een top-down-benadering waarin van bovenaf verantwoordelijkheden

worden overgedragen. Bij het eco-systeem denkt men aan het collectieve belang. Alle verantwoordelijkheden staan naast elkaar en ieder individu is onderdeel van het systeem. De NH Bouwstroom is een eco-systeem. Mijn rol daarin is om dat systeem van elkaar versterkende partners goed te monitoren en te herkennen wanneer mensen vastdraaien.

Daarnaast is het belangrijk gemeenten aan boord te krijgen. Gemeenten hebben de langste doorlooptijden. Dat komt door de complexiteit, omdat elke gemeente een ander financiële positie heeft, een andere politieke kleur en anders werkt. Een oplossing hiervoor is het ontwikkelen van parallelle processen. Anders geformuleerd: niet achter elkaar aan werken, maar helemaal aan het begin de diverse partijen, waaronder de gemeente, samen aan tafel krijgen. Daar worden de gesprekken gevoerd en knopen doorgehakt. Het scheelt heel veel tijd om dat meteen te doen en alle partijen met de neus dezelfde kant op te hebben.

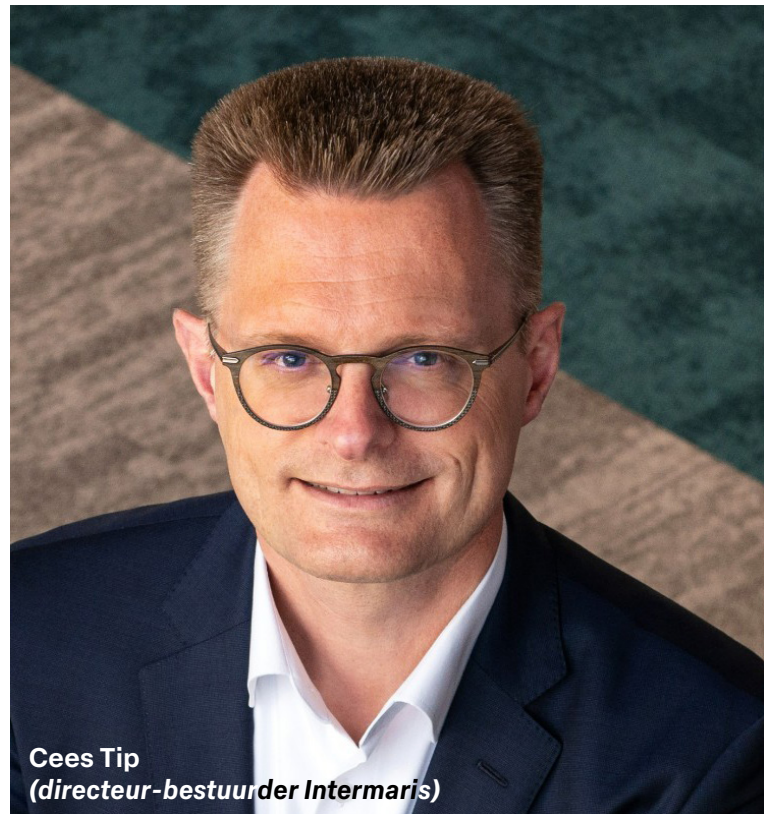
Gemeenten moeten uiteindelijk meegaan in het idee dat conceptueel bouwen de toekomst heeft. Sommige gemeenten zijn al helemaal aan boord, andere gemeenten moeten wij helpen om op conceptuele wijze een gebied of project te ontwikkelen.”

“Traditioneel was het zo dat het gebouw zich aan het gebied aanpast. De omgevingsfactoren en de wensen van verschillende partijen als de gemeente, welstand en omwonenden zijn leidend. We willen er naartoe dat de conceptuele bouw meer ruimte krijgt. Dus dat we minimale afmetingen loslaten maar samen met de gebiedsontwikkelaar kijken naar wat wel kan.”

Heb je een voorbeeldproject?

“Dat is de Gouwzeestraat in Purmerend van woningcorporatie Intermaris, dat uitgewerkt wordt met Hoog Over. In het kort gaat het om een onderdeel van de wijkvernieuwing van de wijk Wheermolen-Oost, waar meer woningen terugkomen – van 96 naar 135 woningen – en we tevens meer groen willen realiseren. De gevraagde snelheid vroeg om conceptueel bouwen, maar de bouwvelop was door de vele restricties moeilijk invulbaar met conceptuele systemen. Hoog Over kan hier dan goed invulling aan geven door het werken met zogenaamde ‘lego-steentjes’.

Hoorn-Noord is ook een goed voorbeeld. Dit is een naoorlogse wijk waar we 300 woningen slopen en er 400 voor terugbouwen. Eerdere plannen bleken steeds (financieel) onhaalbaar zodra de bouwers aan tafel kwamen en de werkelijke kosten inzichtelijk werden. Nu zitten de conceptuele bouwers (Fijn Wonen en Hoog Over, red.) samen met de stedenbouwkundigen, architecten, gemeente en welstand aan tafel om samen tot een haalbare en kwalitatieve invulling van het gebied te komen. Zie hier weer een voorbeeld van een parallel proces. Er wordt direct gesproken over de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de mogelijkheden die de beschikbare concepten bieden om een buurt te herstructureren. Samen met de bouwers werk je dan aan een gebiedsbreed plan.”



Cees Tip
(directeur-bestuurder Intermaris)

PARTNERS NH BOUWSTROOM

De corporaties die zijn aangesloten bij de NH Bouwstroom zijn:

- Woonwaard
- Eigen Haard
- Rochdale
- Intermaris
- Parteon
- Ymere
- Woontij
- Wooncompagnie

De bouwpartners die zijn aangesloten bij de NH Bouwstroom (verdeeld over drie substromen appartementen, eengezinswoningen en flexwoningen):

Appartementen

- Hoog Over (DOOR + Hillen & Roosen)
- Fijn Wonen (Van Wijnen)

Eengezinswoningen

- Dijkstra Draisma
- Homes Factory

Flexwoningen

- Heddes
- MOOS
- Homes Factory

Werken Hoog Over en Fijn Wonen samen aan het plan?

“Het gebiedsontwerp wordt gemaakt door (zelfstandige) architecten die de systemen van Hoog Over en Fijn Wonen kennen, in samenwerking met een stedenbouwer en in opdracht van de gemeente en de opdrachtgever, Intermaris. Vervolgens kijkt Intermaris welke partij het best passende plan heeft. Hier komt het ego- versus eco-denken weer om de hoek kijken: het gaat om het beste plan, voor het gebied. Concurrentie loslaten en wel van elkaar leren.”

Hoog Over werkt heel anders dan bouwers met een eigen fabriek, heeft dat een voordeel?

“Hoog Over is een conceptuele manier van bouwen, ontwikkeld door bouwbedrijf Hillen & Roosen en het Amsterdamse architectenbureau DOOR architecten. Zij werken zogezegd met ‘lego-steentjes’ en kunnen daarom ook in complex binnenstedelijke gebied, met weinig ruimte, flexibel zijn en de ruimte die er wel is optimaal benutten. Daarnaast biedt hun manier van bouwen ontzettend veel ruimte om de plint van een gebouw goed in te passen. Met de plint zorg je ervoor dat de uitstraling mooi binnen een gebied past. Want aansluiting met de omgeving maak je in de plint. Bovendien werkt Hoog Over met een kolommenstructuur en maken zij alles remontabel. Dat is een voordeel: mocht het winkeltje of de huisartsenpraktijk in de plint vertrekken, dan kan er makkelijk iets anders voor in de plaats komen. Voor gemeenten is Hoog Over dus ook aantrekkelijk, want zij gaan – zoals nu wel duidelijk is – over het gehele gebied: de groenvoorziening, de bereikbaarheid, openbaar vervoer, omwonenden etc. Daar kan Hoog Over goed op inspelen. Deze voordelen zie je weer terug in de projecten Gouwzeestraat en Hoorn-Noord, waar we het eerder over hadden.”

Duurzaamheid is ook een van de pijlers van de NH Bouwstroom.

“Dat spreekt voor zich. Maar duurzaamheid is voor mij meer dan werken met biobased materialen, met het

remontabel maken van een gebouw en circulariteit. Het gaat ook om duurzame samenwerkingen, een commitment aan elkaar voor langere tijd. Een voorbeeld: als aannemers een garantie op hebben op bouwen, dan is de investering om over te gaan van fossiele grondstoffen naar biobased grondstoffen, van beton naar hout, ineens wel haalbaar. Voor de corporatie is het interessant dat ontwikkeltrajecten voorspelbaarder worden, waardoor het minder vaak nodig is om in een ontwerpproces duurzame toepassingen weg te bezuinigen om binnen budget te blijven.”

Hoe zie je de toekomst van de NH Bouwstroom?

“De eerste huizen zullen er binnen een half jaar staan. Daarnaast is het van belang volume te creëren. Als we een constante stroom van bouwen kunnen realiseren loont het financieel meer én is er meer ruimte om te investeren in duurzaamheid. Daarnaast is er werk aan de winkel om meer gemeenten te overtuigen van het prachtige idee van conceptueel bouwen. Dat wij het antwoord hebben op wat de buurt nodig heeft. En dat het snel, efficiënt, duurzaam én mooi is, een aanwinst voor de buurt. Het blijft een misvatting dat conceptueel bouwen niet mooi zou kunnen zijn, onzin. Door onze inzet gaan we het tegendeel bewijzen.”

Tekst: Frauke van Hulten

Beelden: Ebbes Fotografie

WAT IS HOOG OVER?

Hoog Over is het modulaire woningconcept van Hillen & Roosen en DOOR architecten. Het concept is toekomstbestendig door zijn focus op flexibiliteit, duurzaamheid en losmaakbaarheid. Wil je precies weten hoe het werkt en op de hoogte blijven van de ontwikkelingen? Kijk dan op www.hoogover.nl of scan de QR-code hiernaast.

