

“MET EEN
VERFRISSENDE
BLIK LATEN WIJ HET
KORTETERMIJNDENKEN
LOS”

Conceptueel bouwen is voor Hoog Over een
gehele nieuwe manier van denken

Op een prachtige zonnige dag vertrekt uw verslaggever naar de Tuin van BRET, een groene oase bij Sloterdijk in Amsterdam. Dit is een broedplaats voor creatieve en duurzame ondernemers die elkaar inspireren en versterken. Hier huist DOOR architecten, die samen met Hillen & Roosen, onderdeel van Hemubo, de kracht achter Hoog Over is. Een samenwerkingsverband met als doel duurzame, flexibele en daarmee toekomstbestendige woningbouw te realiseren die ook nog eens betaalbaar is. Hiermee is Hoog Over in 2022 één van de zes bouwpartners van de NH Bouwstroom geworden.

We gaan in gesprek met Justin de Witte, conceptontwikkelaar Hoog Over vanuit Hillen & Roosen, en Saskia Oranje, architect Hoog Over en partner bij DOOR architecten. Hoe zien zij de toekomst van conceptueel bouwen en hoe is het om partner te zijn van de NH Bouwstroom?

Geen standaard fabrieksbouwer

Saskia: “Hoog Over is een beetje een vreemde eend in de bijt in de wereld van het conceptueel bouwen. Wij doen geen beroep op een woningfabriek, maar bouwen een woning op uit ‘legosteentjes’. Ons concept is gebaseerd op de lagen van Brand. Volgens deze theorie voor circulair bouwen moeten gebouwen niet gezien worden als één geheel, maar als producten die bestaan uit zes lagen, die allemaal een eigen levensduur hebben. Dit zijn de S-lagen: site, structure, skin, services, space plan en stuff. Door deze lagen van elkaar gescheiden te houden, kunnen de onderdelen aan het einde van hun levensduur makkelijk los van elkaar vervangen worden. Wanneer één gebouwonderdeel niet meer toereikend is, kan het gewoon vernieuwd worden en wordt het functioneren van het gebouw in zijn geheel niet meteen aangetast.

In Hoog Over houden we alle bouwdelen van de S-lagen losmaakbaar. Wij geloven dat we daardoor én kunnen standaardiseren én maatwerk kunnen leveren. Wij kiezen ervoor om samen te werken met een netwerk van fabrieken van ketenpartners, die allemaal hun eigen expertise hebben. Iedere ketenpartner is namelijk specialist van zijn eigen S-laag. Zij hebben de kennis van hun product en zijn verantwoordelijk voor de engineering, prefabricage en levering van hun bouwdeel. Al die onderdelen samen assembleren wij op onze montageplaats tot een gebouw.

Samen met onze ketenpartners maken we dus duurzame, circulaire, remontabele gebouwen. Dat doen we door woningen te ontwerpen die flexibel zijn in grootte. En met installaties die los staan van de constructie. Zo kunnen we gebouwen maken die op termijn zijn aan te passen aan de behoefte van de gebruiker. Dankzij die mate van flexibiliteit bieden wij een optimale balans tussen standaardisatie en maatwerk. Omdat we maatwerk kunnen leveren, kunnen wij ook makkelijk invulling geven aan complexe locaties. De plint, plattegrond en verdiepingen zijn namelijk ook flexibel. Daarmee vergroot je de levensduur van een complex.”

Samenwerken om expertise te vergroten

Justin: “Een belangrijke pijler is voor ons samenwerken met onze ketenpartners, opdrachtgevers, bewoners en omwonenden, gemeenten en derden. Alleen door goed samen te werken en kennis te delen kunnen we als bouwsector werkelijk versnellen op het gehele proces, inclusief het ontwikkel- en ontwerptraject.

Wij geloven dat we door samen te werken met meerdere fabrieken onze expertise kunnen vergroten, meer kunnen innoveren én kunnen opschalen. We willen het niet allemaal alleen doen, we laten de ketenpartners in hun expertise juist groeien. Bijvoorbeeld in het doorontwikkelen van biobased bouwen. Onze wens is om betaalbare, losmaakbare en 100% circulaire gevelbekleding te ontwikkelen met de kwaliteit en het uiterlijk van traditionele bakstenen. Het bedrijf dat zich hiermee bezighoudt, kan deze expertise nog verder ontwikkelen als zij onze partner zijn. Zij zijn dan specialist van hun eigen proces.”

Knuppel in het hoenderhok; kijk verder dan alleen de initiële bouwkosten!

Saskia: “Onze missie is duurzaam bouwen betaalbaar maken. In traditionele bouwprojecten zien we vaak dat juist duurzame, slimme methodieken sneuvelen om op bouwkosten te besparen. Ook daarin is de sleutel weer de juiste mix van repetitie en maatwerk – én de hoge mate van losmaakbaarheid.” Justin vult



Justin de Witte
(conceptontwikkelaar Hoog Over)



Saskia Oranje
(architect Hoog Over)



Saskia en Justin in gesprek

SAMENWERKING SINDS 2011

Hemubo, Hillen & Roosen en DOOR architecten ontwerpen, bouwen en renoveren al sinds 2011 in samenwerking sociale huurwoningen. Hoog Over is hun antwoord op de beperkingen van traditioneel bouwen: een sneller proces en (bijna) volledig circulair en flexibel ontwikkelde woningen die meegaan met de tijd.

aan: “Het liefst zouden we het hele gebouw met één moersleutel in elkaar zetten en weer uit elkaar halen. Op onze montageplaats zul je geen nat beton meer vinden. Ook alle installaties zijn losmaakbaar. Omdat we niets instorten, blijven installaties altijd eenvoudig bereikbaar voor vervanging en onderhoud. Daardoor hebben we niet alleen een hoge BCI-score (Building Circularity Index: de gemiddelde circulaire potentie van een gebouw, die wordt berekend op basis van alle toegepaste producten en elementen), maar ook een gunstige TCO (Total Cost of Ownership: het totaalbedrag voor de bouw én het onderhoud van een gebouw gedurende de levensduur). Wij kijken naar de totale gebruikskosten gedurende de hele levenscyclus. Dat vergt van ons, onze partners en van onze opdrachtgevers een andere manier van denken. Dus niet alleen kijken naar de kosten vooraf, maar naar de totale kosten van de hele levensduur van een complex. Wij stellen dan ook dat je eigenlijk verder dan 30 of 50 jaar vooruit zou moeten kijken om de meerwaarde van woningconcepten écht goed te kunnen bepalen.

HOOG OVER

Hoog Over is samenwerkingspartner van de NH Bouwstroom voor appartementen. NH Bouwstroom staat voor een nieuwe manier van denken, uitvoeren en samenwerken, met als doel om de woningbouwopgave gezamenlijk met markt en overheid benaderen, gelijkwaardig, open en inspirerend. Samen op zoek naar de productie van modulaire, conceptuele woningen, om gezamenlijk betaalbare buurten van waarde te realiseren: woningen die er sneller staan, beperkte beheer- en onderhoudskosten kennen, duurzaam zijn en een mooie uitstraling hebben. Zo zijn deze woningen van toegevoegde waarde voor de bewoners én voord de omgeving. Kijk voor meer informatie op www.hoogover.nl.

Idealiter 80 à 90 jaar zelfs. Maar hoewel iedereen wel voelt dat sturen op TCO een goed idee is, blijft het een uitdaging om daar binnen organisaties gehoor aan te geven.”

Trotse partner van NH Bouwstroom

Saskia: “Wij willen impact maken. Nu we daadwerkelijk bezig zijn met zeven projecten die we in de ontwerpfase hebben, merken we ook dat we doelen kunnen realiseren. Doordat we samenwerken met allemaal bevlogen mensen die duurzaamheid en circulariteit belangrijk vinden en op een totaal andere manier naar woningbouw willen kijken, groeit onze kennis. Het moet sneller, maar met maatwerk. En dat kan. De energie die dit geeft – het werkt als een soort katalysator.”

Justin: “Het is de kunst om in mogelijkheden te denken in plaats van in beperkingen. De uitdaging is om met elkaar te blijven kijken naar de hele levenscyclus, zowel qua financiën als duurzaamheid, en niet alleen de investeringskosten.

Het zijn vervolgens de woningcorporaties die het lef tonen deze compleet nieuwe manier van bouwen te omarmen. Zij kopen als het ware concepten in. Ondanks dat ze niet exact weten hoe het er precies uit gaat zien, is het vertrouwen er dat de bouwer het grotere belang voor ogen houdt.”

Tekst: Frauke van Hulten

Beelden: Berend van Breda

