

Duurzaam samen wonen

Ecologisch woonproject uniek in Nederland



Een bijzondere samenwerking bij een bijzonder woonproject. In Lent is de bouw van een duurzaam appartementencomplex met een houten skelet, opgebouwd uit strobalen en leem, in volle gang. De samenwerking tussen aannemer Vastbouw, toekomstige bewoners, vrijwilligers, Woningbouwvereniging Gelderland (WBVG) en Talis verloopt goed en soepel. 'Ik werk al 43 jaar in de bouw, maar de afgelopen maanden heb ik zó ontzettend veel nieuwe dingen geleerd', vertelt uitvoerder Johan Brinkhuis. Op 15 april 2015 wordt het woongebouw opgeleverd.

Op een doordeweeksedag is het druk op de bouwplaats aan de Vossenpels in Lent. Tientallen mensen met een bouwhelm zijn in de weer met het stapelen van strobalen, met het plaatsen van houten plafonds of de accoya-houten kozijnen. Maar ook in de weekenden en tijdens de bouwvak afgelopen zomer ging het werk gewoon door. 'Het is veel werk, maar zo gaaf dat het er komt. En dat ook nog eens op deze toplocatie vlakbij de Waal.' Aan het woord is Hanneke Beld. Ze is al jaren actief betrokken bij Iewan omdat ze een droom heeft: zo duurzaam mogelijk wonen, samen met andere mensen die dat ook willen.

In maart werd gestart met de bouw van het duurzame wooncomplex met in totaal 24 appartementen en een multifunctioneel bijgebouw. De woningen variëren in grootte en zijn geschikt voor een- en tweepersoonshuishoudens, voor (eenouder)gezinnen en voor mensen die in een groepswoning willen wonen. Iewan benaderde WBVG een paar jaar geleden met de vraag of zij mee wilden werken aan een dergelijk project. WBVG betrok vervolgens Talis erbij. Talis vond het een mooi idee en wilde het verder onderzoeken. 'Al vroegen we ons serieus af of zoiets wel haalbaar zou zijn', vertelt Michel Pott, projectmanager bij Talis. 'Participatie van bewoners, duurzaamheid, het creëren van vitale leefgemeenschappen. Alles wat we als Talis belangrijk vinden voor een buurt, zit in dit project verankerd.'



Collectief particulier opdrachtgeverschap

Na veel praten, onderzoeken en rekenen, is het project financieel haalbaar gebleken. Dat kwam onder meer door het toekennen van subsidies door de gemeente Nijmegen en de provincie Gelderland. Het ontwerp is gemaakt door architect Michel Post van Orio Architecten, specialist in ecologische architectuur. Het is het grootste strobouwproject in Nederland.

Voor Talis gaat het om een compleet nieuwe aanpak. Nieuw als het gaat om ecologisch bouwen, maar nieuw is ook de mate waarin de toekomstige bewoners invloed en zeggenschap hebben over hun woning, de gebruikte bouwmaterialen en de inrichting van de woonomgeving. Het collectief particulier opdrachtgeverschap heeft hier in een vergaande variant vorm gekregen. Talis heeft Iewan veel regie gegeven en heeft randvoorwaarden gesteld. Zo was het financiële kader helder en hard én moest het wooncomplex voldoen aan de eisen in het bouwbesluit. En uiteraard moest Talis overtuigd zijn van de technische kwaliteit, ook op de langere termijn.

Ecologisch bouwen

Er zijn steeds meer mogelijkheden om duurzaam te bouwen. Voor Iewan was het belangrijk om op alle fronten zo duurzaam en ecologisch mogelijk te wonen. Het toepassen van duurzame energie en materialen is goed voor het milieu en klimaat, en zorgt daarbij voor lagere woonlasten voor bewoners omdat zij minder gas, energie en water verbruiken. De mogelijkheden zijn legio en worden breed ingezet.

Er komt driedubbel glas. Verder komen er zonnepanelen, een warmtepompboiler, een collectieve pelletkachel en ventilatie met warmteterugwinning: de duurzame mogelijkheden worden allemaal benut. Er is geen gasaansluiting en geen aansluiting op het riool (wel een noodaansluiting). Gebruikt water wordt gezuiverd en hergebruikt voor het doorspoelen van het toilet of voor de planten in de tuin. Er worden zo veel mogelijk milieuvriendelijke bouwmaterialen gebruikt, zo is alleen de fundering en een stabiliteitswand van beton (groen beton) en is voor de woningscheidende muren gekozen voor kalkzandsteen. Aan de buitenkant van het wooncomplex komt onbehandeld fsc-gecertificeerd hout.

Ecologisch bouwen met stro en leem is heel anders dan reguliere woningbouw. 'Wij hadden voor we hier aan begonnen nog nooit een strobaal gestapeld', vertelt Remond Molenkamp, vestigingsmanager bij aannemer Vastbouw in Arnhem. 'Maar we hebben ons goed voorbereid en we houden wel van uitdagende projecten. Techniek valt te leren

en we hebben overal kennis opgedaan om op ecologische wijze te kunnen bouwen. Waar nodig hebben we specialisten ingeschakeld.

‘Ik werk al 43 jaar in de bouw, maar de afgelopen maanden heb ik zó ontzettend veel nieuwe dingen geleerd’, vertelt uitvoerder Johan Brinkhuis. ‘En dan gaat het niet alleen over ecologisch bouwen maar ook over het collectief opdrachtgeverschap en het partnerschap met de toekomstige bewoners. Het is een geweldig iets.’

Samen bouwen

De bewoners spelen een belangrijke rol bij de bouw. Zij nemen werkzaamheden voor hun rekening om kosten te besparen en omdat zij dit graag willen. Ook andere vrijwilligers zijn welkom (en nodig). Het plaatsen van de strobalen en het afwerken met leem, gebeurt grotendeels door de bewoners. Ondertussen zorgt de aannemer voor de constructie en alle andere werkzaamheden. Dit betekent dat er goed samengewerkt en overlegd moet worden. De vrijwilligers krijgen een training aangeboden, zodat hun werk aan de kwaliteitseisen voldoet. Voor Vastbouw was dit een nieuwe ervaring. ‘We zijn wel gewend om in een bewoonde situatie te werken en dus rekening te houden met bewoners. Maar met Iewan werken we intensief samen’, zegt Molenkamp. Dat was in het begin spannend, maar Vastbouw en Talis zijn zeer te spreken over de enorme betrokkenheid van de bewoners. ‘Er vallen goede afspraken te maken, hun enthousiasme is enorm. We hebben er weinig op aan te merken, behalve dat het overleg veel tijd kost. Bewoners aarzelen niet om alternatieven uit te zoeken, door te rekenen en zaken opnieuw aan te kaarten.’

De bewoners wilden vooral in de zomermaanden aan het werk, omdat in die periode de meeste mensen tijd vrij konden maken. Vanuit hun eigen bouwkeet zorgen ze voor lunch en zelfs opvang voor de kinderen. Deze manier van werken vroeg wel wat aanpassing in de planning. Normaal wordt begonnen met de afwerking binnen als een gebouw waterdicht is. Bij dit project is er voor gekozen om per verdieping te werken, zonder dat er een dak op zat, zodat de bewoners en vrijwilligers aan het werk konden blijven.

Lagere kosten

Ondanks de hogere stichtingskosten voor dit project, is het financieel goed onderbouwd. ‘We hebben gekeken naar de *total cost of ownership*’ legt Michel Pott uit. Talis doet niet het onderhoud en beheer, dat doet de WBVG. De WBVG is gespecialiseerd in het beheer van woongroepen en is in staat om dat goedkoper te doen dan Talis. Dit financiële voordeel wordt ingezet om de hogere bouwkosten te dekken. Daarnaast is in het ontwerp veel aandacht besteed aan toepassing van onderhoudsarme materialen. Ook dit geeft een financieel voordeel in de exploitatie dat nu ingezet wordt.

Iewan doet in het beheer veel meer dan normaal en regelt dat via WBVG. Deze vereniging is de enige woningcorporatie in Nederland die zich uitsluitend toelegt op collectieve woonvormen in zelfbeheer. De WBVG ondersteunt woongroepen op allerlei fronten en was ook betrokken bij de voorbereiding van het project. Na oplevering is de WBVG de beheerder van het gebouw en de verhuurder van Iewan. Talis heeft in het beheer niet of nauwelijks een rol. Pott: ‘De woningtoewijzing gebeurt door Iewan zelf. Zij dragen zelf toekomstige bewoners voor. Zij zorgen er ook voor dat de woning netjes wordt overgedragen, er zijn voor WBVG geen mutatiekosten.’

Mocht een woning onverhoopt toch een tijd leegstaan, ligt het risico bij Iewan, net als voor eventuele huurachterstanden. Het planmatig onderhoud, waarvoor de WBVG verantwoordelijk is, is daarnaast een stuk goedkoper vanwege het materiaalgebruik. Zo zijn de kozijnen van speciaal behandeld niet geveerd hout gemaakt. Dit geeft een

natuurlijke uitstraling en het hoeft niet elke vijf tot tien jaar opnieuw geschilderd te worden. Pott: 'Uiteindelijk halen we een normaal rendement, terwijl het om een heel innovatief project gaat. Ik ben er trots op dat het op alle fronten zo goed in elkaar zit.'



Meer zeggenschap en regie

Wie zich aansluit bij Lewan maakt niet alleen een bewuste keuze voor een ecologische manier van wonen en leven, maar ook voor wonen in groepsverband. De bewoners kennen elkaar, delen voorzieningen en zorgen samen voor hun leefomgeving. Ze leven zo veel mogelijk zelfvoorzienend. Zo is er een multifunctionele ruimte voor gezamenlijk gebruik en zijn er logeerkamers voor bezoekers van de bewoners. Elk appartement heeft een eigen badkamer en keuken, maar een wasmachine of auto's worden bijvoorbeeld gedeeld. Samen kunnen de bewoners straks een eetbare tuin en een lokale voedsel coöperatie.

Bij Lewan hebben gelijkgestemde bewoners elkaar gevonden en ze willen veel samen oppakken. Een dergelijke organisatievorm waarbij belanghebbenden gezamenlijk inspraak hebben, kan in de toekomst wel eens belangrijker worden voor woningcorporaties. 'Het is een interessante vorm, omdat je bewoners veel meer inspraak en zeggenschap geeft. Je trekt jezelf als het ware een beetje terug als verhuurder', zegt Pott. 'Voor bewoners is het aantrekkelijk omdat je meer in eigen hand hebt. Je kunt je eigen burens kiezen, zelf het onderhoud doen, of bijvoorbeeld samen zorg inkopen met een groep senioren. Er is meer zelfbeschikking en dat terwijl je goedkoper gaat wonen. Want als je meer zelf doet, heeft dat effect op de huurprijs. Nog een reden waarom dit een heel mooi project is voor Talis.'