

'Klaine hoisies' in de Zaanstreek

Samenvatting van de Babel presentatie- en debatbijeenkomst op 8 april 2019 de Stoomhal Wormer

Er was veel informatie voor de 90 aanwezigen in de Stoomhal in Wormer op de bijeenkomst over 'klaine hoisies' op maandagavond 8 april 2019. Over de verschillende invalshoeken, die je kan kiezen. Over voordelen, maar ook haken en ogen van tijdelijke huisjes, over duurzaamheid, over de vraag 'wat kost dat nou'. En over keuzes, die je onherroepelijk moet maken om tot een haalbaar project te komen.

De directe aanleiding voor deze Babel bijeenkomst was het initiatief om tijdelijke 'klaine hoisies' te bouwen op de Hemmes. Er wordt al heel lang gesproken over nieuwbouw op de Hemmes, maar bodemverontreiniging en grondeigendom vormen voorlopig een belemmering. 'Klaine hoisies' kunnen dan een goede tijdelijke invulling zijn en heel wat aantrekkelijker dan braakliggende grond. In de Zaanstreek zijn veel locaties, waar om allerlei redenen toekomstige nieuwbouw nog de nodige jaren op zich zal laten wachten. Klaine hoisies als woonvorm op braakliggende locaties is dus een actueel onderwerp in de Zaanstreek. Daarom bood Babel een podium aan twee architecten, die vanuit verschillende invalshoeken werken aan projecten met tijdelijke, verplaatsbare, kleine woningen. Gespreksleiding: Leontine de Koning

Tiny Tim

Jurgen van der Ploeg (Faro architecten) belichtte het fenomeen tiny houses aan de hand van **Tiny Tim**: Kleine huisjes, die tijdelijk een plek kunnen vinden op braakliggende terreinen. De eerste plek, waar deze gebouwd gaan worden is op een braakliggende locatie in Schalkwijk in Haarlem. Sleutelbegrippen in het ontwerp van Tiny Tim zijn:

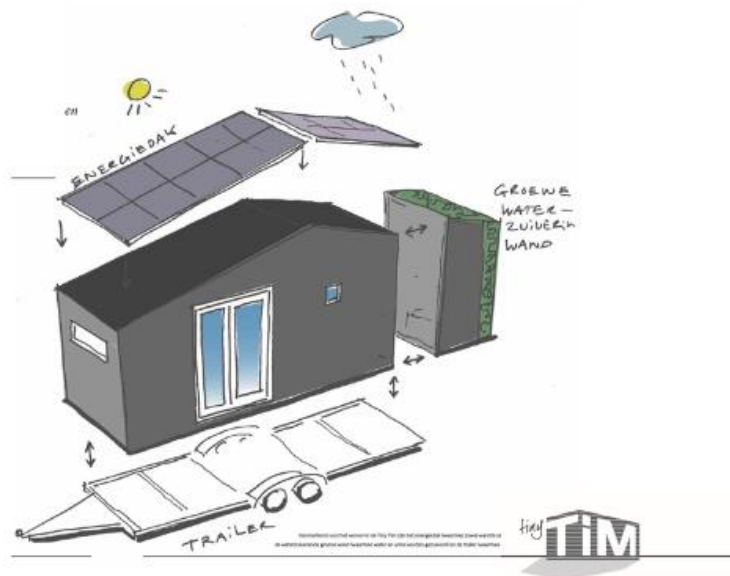
- bedoeld voor tijdelijke grondgebruik en verplaatsbaar op een trailer;
- zelfvoorzienend (autarkisch), dus zonder aansluiting op nutsvoorzieningen gas, elektriciteit, water, riolering.

Belangrijke doelgroepen zijn: alleenstaanden, gescheiden mensen, ZZP-ers. De Tiny Tim's kunnen worden gekocht voor eigen bewoning, maar in Haarlem koopt woningcorporatie Elan Wonen ook een Tiny Tim, als test, om te verhuren in de sociale sector. Voor het eerste Tiny Tim project in Haarlem is gekozen voor een verenigingsstructuur van eigenaren/bewoners. De vereniging sluit het grondhuurcontract met de gemeente. Cruciaal voor de eigenaar/bewoners is natuurlijk, dat zij zekerheid hebben over een vervangende locatie op het moment dat hun eerste locatie in Schalkwijk moet wijken voor definitieve nieuwbouw. Daarvoor is de formule van een 'grondabonnement' ontwikkeld. De gemeente Haarlem garandeert aan de vereniging, dat een vervangende locatie op dat moment beschikbaar zal zijn. Maar wélke locatie dat zal zijn, is vooraf niet bekend. In zijn presentatie ging Jurgen van der Ploeg in op het ontwerp, de plattegronden, de financiering voor de kopers, de bouwkosten en de kosten en besparingen op het gebied van woonlasten. Aan de besparingskant staat de afwezigheid van nutsvoorzieningen als gas, elektra, riolering. Daartegenover staan noodzakelijke investeringen in zelfvoorzienendheid. Jurgen ging uitvoerig in op dit aspect van autarkie. Het betekent voor de bewoner vrijheid en flexibiliteit. Maar het vereist ook aanpassing van gedrag, bijvoorbeeld als in de winter weinig zonne-energie wordt opgewekt. En houtkachels zijn taboe vanwege hun milieubelastende uitstoot. Tiny Tim is ontworpen als 100% emissieloos en 100% zelfvoorzienend. Jurgen liet zien hoe dat wordt gerealiseerd met onder andere:

- systeem voor invang van regenwater en buffering van regenwater;
- inventieve plaatsing van zonnepanelen, die ook in de winter effectief zijn en een accusysteem voor de buffering van zelf opgewekte energie;
- een zuiverende gevelwand vanwege de afwezigheid van riolering.

Tiny Tim's zijn dus zeker geen standaard huisjes en Jurgen van der Ploeg was ook duidelijk: "autarkisch wonen vraagt omgang met onzekerheid van wat het weer en het seizoen brengt".

De ontwikkelingen rond Tiny Tim zijn te vinden op <http://www.tinytimhouse.nl>.



bron: Faro architecten

De Hemmes

Na alle informatie over Tiny Tim nam Jurgen van der Ploeg in zijn presentatie nog een uitstapje naar het Stedenbouwkundig Masterplan voor de herontwikkeling van de Hemmes, dat Faro Architecten heeft ontworpen. Een plan, dat vanwege de bodemverontreiniging en verdeelde grondeigendom al een tijdje op de plank ligt. Meer informatie over de initiatieven voor de herontwikkeling van de Hemmes o.a. op <https://hemmesgroep.nl>.

THOUS op de Hemmes

Hierna presenteerde Paul Kramer (Studio Kramer) het initiatief THOUS, waaraan ook Werkom en TriasVMBO meewerken. THOUS is een initiatief voor een buurtschap met tijdelijke woningen op de Hemmes, op het gedeelte, dat eigendom is van de gemeente Zaanstad. Tijdelijk, totdat in de toekomst de definitieve woningbouw tot stand gaat komen. In het ontwerp van het buurtschapje is rekening gehouden met de locatie van de molen(s), die de Hemmesgroep nastreeft. Een belangrijke doelgroep voor de tijdelijke huisjes op de Hemmes zijn jongeren, vanwege het acute tekort aan woningen voor Zaanse jongeren.



bron: Studio Kramer

Anders dan Tiny Tim zijn de klaine hoisies op de Hemmes niet zelfvoorzienend ontworpen. Ze worden aangesloten op de gebruikelijke nutsvoorzieningen. Omdat er vanwege de bodemverontreiniging niet in de grond gegraven mag worden, en dus ook geen leidingen kunnen worden gelegd, worden de woningen ontsloten door een systeem van vlonders, waar de nutsleidingen onder gehangen worden.

Ook deze huisjes zijn verplaatsbaar. Niet op een trailer, maar ze zijn eenvoudig demontabel, ondermeer door te werken met een compacte unit met alle sanitaire voorzieningen en elektriciteitsaansluitingen binnen het huisje. De keuze voor demontabele huisjes levert meer vrijheid in de maatvoering van de huisjes. En er is keuze uit twee verschillende indelingen.

Niet voor niets is er sprake van een 'buurtschapje'. Samenleven is een belangrijk aspect en in het project is een gemeenschappelijke ruimte opgenomen. Zonder verdere publiciteit hebben zich volgens Paul Kramer al enige honderden belangstellenden gemeld. Veel jongeren, maar ook veel 50plussers.

Leren en werken

Bij THOUS gaat het niet alleen om wonen. Leren en werken in de Zaanstreek zijn onderdeel van het initiatief. Met het werkleerbedrijf Bouw en Techniek is Werkom mede-initiatiefnemer. In een korte presentatie legde Dennis Verhoeven uit hoe medewerkers onder begeleiding van een leermeester ervoor zorgen dat dit project voor een groot deel 'gemaakt in de Zaanstreek' wordt. TriasVMBO ziet het als een uitgelezen kans om leerlingen in hun praktijkopleiding mee te laten werken aan een werkelijk zinvol project. Docent Tineke Alberts vertelde in een vraggesprek met gespreksleider Leontine de Koning, dat docenten en leerlingen erg enthousiast zijn.

De ontwikkelingen rond THOUS zijn te vinden op <https://www.thous.nl>

Of het buurtschapje met 'klaine hoisies' daadwerkelijk op korte termijn gebouwd gaat worden op de Hemmes is nog niet zeker. Het is afhankelijk van de medewerking van de gemeente en de financiering. En er moet een coöperatie worden opgericht om het project tot realisering te brengen. Voor de initiatiefnemers is de Hemmes ook niet de enig mogelijke locatie. Paul Kramer liet in zijn presentatie een kaart van Zaanstreek zien met een heleboel locaties, die in transitie zijn, en kansrijk voor tijdelijk wonen. Dat maakt het ook kansrijk, dat de demontabele huisjes kunnen verhuizen van de ene plek naar de andere en dus lang in gebruik kunnen blijven.

Lessen uit het verleden

De nadruk op jongerenhuisvesting bij het THOUS initiatief was voor Babel aanleiding om in het programma van deze avond ook eerdere ervaringen met tijdelijke woningen voor jongeren in Zaanstad aan de orde te laten komen. Roëlle Lanser van woningcorporatie ZVH vertelde openhartig over de ervaringen met Studio City. Een groot project voor jongerenhuisvesting, in de vorm van gestapelde containerwoningen in de Slachthuisbuurt in Zaandam, dat in 2004 werd gerealiseerd en in 2009 vroegtijdig werd gestopt. Ze vertelde over de positieve kanten (betaalbare woonruimte voor jongeren !), maar vooral, want dat was aan haar gevraagd, over de problemen. Met als doel, dat nieuwe projecten kunnen leren uit het verleden. Als belangrijke lessen sprongen in het oog;

- houdt maat ! Grootschaligheid leidt tot onbeheer(s)baarheid. Kleinschaligheid biedt kans op verbondenheid tussen bewoners en hun omgeving en medebewoners;
- regel, dat de toekomstige bewoners uit overtuiging kiezen voor de doelstellingen van het project en niet alleen voor korte termijn huisvesting. Gemeenschappelijke voorzieningen en buitenruimte, die horen bij dit soort kleine woningen, vragen om verbondenheid en medeverantwoordelijkheid;
- zorg voor voldoende woonkwaliteit en niet alleen voor goedkoop;
- zorg voor een goede organisatie van beheer en continuïteit, want dat gaat niet vanzelf;

En last but not least:

- voorkom eenzijdige opbouw van de bevolking in het buurtje. Samenleven vereist een gemengde bevolking, met mensen met verschillende levensfasen, verschillende vaardigheden en belangstelling. Vanuit de zaal werd dit pleidooi voor een gemengde bewonersgroep duidelijk gedeeld.



Studio City . bron: ZVH

Discussie

Vanuit de zaal blijkt al snel, dat er veel belangstelling is om in dit soort huisjes of buurtschappen te gaan wonen. Zowel jongeren uit de zaal als wat oudere aanwezigen zeggen wel oren te hebben naar een huisje in een buurtschap op de Hemmes. De brede belangstelling onder aanwezigen onderstreept het pleidooi voor een gemengde bevolking.

Ook de omvang van zulke buurtjes wordt besproken. Op grond van verschillende argumenten komen de aanwezigen tot de conclusies, dat een cluster van 20 à 40 huisjes een mooi aantal is. Voldoende voor gemeenschappelijke voorzieningen en niet zo groot, dat het anoniem gaat worden.

En dan de betaalbaarheid. Dat blijkt nog niet zo makkelijk. Tijdelijk + duurzaam leidt niet vanzelf tot goedkoop. Ook niet bij kleine huisjes. Jurgen van der Ploeg rekent voor, dat de koop van een Tiny Tim leidt tot maandelijkse woonlasten van ± € 900,-, als je uitgaat van een gebruikperiode van 15 jaar. Daarna is hij lastenvrij, want er zijn geen energiekosten, maar is er nog wel restwaarde. Paul Kramer noemt een indicatieve streefprijs, onder nadrukkelijk voorbehoud van verder rekenwerk, van € 60.000,- stichtingskosten. Dan zijn er allerlei keuzes te maken, zoals alleen casco bouwen met afwerken in zelfwerkzaamheid, of geheel afgewerkt, e.d. Héél indicatief noemt hij een gewenste huurprijs van € 500,- per maand, incl. energiekosten.

Vanuit de zaal komen veel reacties op de kostenindicaties. De discussie gaat over de financierbaarheid en de financiële risico's. Gemeenteraadslid Jan de Vries (D '66) verwacht dat de gemeenteraad zal instemmen met een gemeentelijke garantstelling. Unaniem is de mening, dat de betaalbaarheid valt of staat met de afschrijvingsperiode. 15 Jaar is eigenlijk tekort. En als je praat over een langere periode, wordt de zekerheid over beschikbare locaties op langere termijn wel heel belangrijk.

En kan je dan niet beter gelijk definitieve nieuwbouw maken van kleinere betaalbare woningen? vraagt iemand zich af.

THOUS met zijn tijdelijke huisjes op de Hemmes blijkt in ieder geval op instemming te kunnen rekenen van de Hemmesgroep. Aanwezige vertegenwoordigers zien tijdelijke huisjes als een positieve stap, in afwachting van definitieve woningbouw. Zij benadrukken wel, dat het stedenbouwkundige ontwerp voor de tijdelijke buurtschap zou moeten aansluiten op de historische bebouwingsstructuur langs de Zaan. En het moet de bouw van drie molens niet in de weg staan.

Om 22.00 sluit de discussie. Er wordt nog lang nagepraat aan de bar van de Stoomhal.