



STEIGERWERK

Een initiatief tot collectief bouwen op het Steigereiland te Amsterdam

HET INITIATIEF

MOTIVATIE

De bewonersgroep wil gemeenschappelijk opereren met het oog op de sociale en culturele meerwaarde, en de lagere kosten.

De kern van de toekomstige bewonersgroep is vrij eenvoudig tot stand gekomen. Marianne Diederer had zich ooit ingeschreven als deelnemer aan het project Vrijburcht op het Steigereiland. Toen ze de mogelijkheid zag om haar ideeën te verwezenlijken door een planvoorstel in te dienen voor 'blok 118', heeft zij kennissen verteld over het fenomeen 'bouwen op inschrijving'. Vervolgens stroomden via via deelnemers toe. De samenstelling van de groep is op het moment van indiening van dit voorstel nog niet uitgekristalliseerd.

Redenen voor de grote belangstelling:

- de zeggenschap bij de typekeuze, en bij de indeling van de woningen en gemeenschappelijke ruimte;
- de mogelijkheid om met een gemeenschappelijke ruimte een culturele en sociale bijdrage te leveren aan de groep en de buurt;
- de mogelijkheid binnen het project om, buiten de eigen woning, kleinschalige culturele activiteiten te organiseren, zoals (talen-) cursussen, filmvertoningen, lezingen, (voor-)leesgroepen en tentoonstellingen, en ook ruimte te bieden aan buurtactiviteiten, zoals vergaderingen en schaakwedstrijden;
- het feit dat men de ruimte tegen 'kostprijs' en dus redelijk betaalbaar kan verwerven;
- t.o.v. het ontwikkelen als individueel particulier opdrachtgever(s) maakt het samen ontwikkelen het casco aanzienlijk betaalbaarder;
- de samenwerking kan leiden tot een gemeenschappelijke hypotheek en bijvoorbeeld autodelen;
- voor alleenstaanden en eenoudergezinnen is er een potentieel sociaal vangnet.

De kerngroep heeft besloten het voorstel in te dienen onder de titel **Steigerwerk**. Naar ons idee dekt deze naam het initiatief. De groep en het plan staan in de steigers; de groep wil zowel werken aan de totstandkoming van het eigen huis als later in hetzelfde huis gaan werken.



Rol kerngroep:

De eerste enthousiaste deelnemers vormen op dit moment de *kerngroep*. Zij houden de lijst van deelnemers bij, werven nieuwe belangstellenden en brengen nieuwkomers op de hoogte van de stand van zaken. Het kernteam int een eerste bijdrage, bestemd voor de kosten van het haalbaarheidsonderzoek. Bij het verwerven van de grond wordt uit de dan meer definitieve initiatiefgroep een stichtingsbestuur gevormd dat gaat optreden als formele opdrachtgever. Het bestuur beheert de eigen website en gebruikt deze voor de achtergrondinformatie, tussentijdse mededelingen en werving. De website is ook een goed middel om de groepsband te versterken. Wij hebben er dan ook alle vertrouwen in dat wij bij afronding van het haalbaarheidsonderzoek voldoende serieuze kandidaten te hebben geworven.

De organisatievorm:

We kiezen bewust voor een stichting, omdat deze rechtsvorm vergeleken met de verenigingsvorm meer vrijheden biedt bij het zich aansluiten van nieuwe en het (mogelijk) afhaken van deelnemers. Na het slaan van de eerste paal wordt deze taak overgenomen door de Vereniging Van Eigenaren(VVE).

Gestreefd wordt naar een groep die een grote verscheidenheid laat zien aan gezinssamenstellingen, leeftijden, inkomensniveaus en beroepsgroepen. De eerste deelnemersgroep is ontstaan uit contacten via wederzijdse kennissen, vrienden, collega's, ex-collega's, studie- en buurtgenoten. Onder de huidige deelnemers, van wie ongeveer de helft werkt als freelancer en/of zelfstandig ondernemer, heerst een grote mate van maatschappelijke betrokkenheid.

De uitwerking van de organisatie – het draaiboek:

Wij hebben CASA architecten bereid gevonden hun expertise in te zetten voor het welslagen van dit project. Onderstaande passage is geschreven aan de hand van publicaties over collectief particulier opdrachtgeverschap van hun hand. Het draaiboek toont nauwkeurig het verloop van het proces.

| | |
|--------------------------------|---|
| <i>fase ideevorming</i> | <i>voorafgaand aan selectie</i> |
| <i>fase planvorming</i> | <i>haalbaarheidsstudie na positieve uitkomst voorselectie</i> |
| <i>fase inschrijving</i> | <i>koopoptiecontact</i> |
| <i>fase definitief ontwerp</i> | <i>individuele indeling van gekozen woning</i> |
| <i>fase bestek</i> | <i>materialisatie en kwaliteitsbepaling afwerkingsniveau</i> |
| <i>fase aanbesteding</i> | <i>definitieve prijs- en contractvorming</i> |
| <i>fase eerste paal</i> | <i>koop/aanneemovereenkomst – VVE</i> |
| <i>fase bouwproces</i> | <i>individuele uitrusting van de woning</i> |
| <i>fase oplevering</i> | <i>oplevering aan kopers en VVE</i> |
| <i>fase beheer</i> | <i>VVE</i> |

fase ideevorming – voorafgaand aan selectie

De initiatiefgroep overlegt met de gemeente, verzamelt informatie over de locatie, opent de inschrijving voor de deelnemersgroep, geeft de architect opdracht voor een schetsvoorstel en meldt zich bij de lokale overheid voor het stuk grond. Een bescheiden

bedrag (gedacht wordt aan €2500) aan inschrijvingskosten per deelnemer maakt dit voorbereidende werk mogelijk.

fase planvorming – alleen na verwerving grond voor nieuwbouw of gebouw voor verbouw

Er wordt een stichting opgericht (met bestuursleden uit de deelnemersgroep) die formeel opdrachtgever wordt. De stichting verantwoordt zich tegenover de deelnemersgroep. Omdat de risico's voor particulieren bij een project van deze omvang erg groot zijn, wordt een **professionele partij** in de ontwikkeling van woningbouwprojecten met gevoel voor collectiviteit gezocht die als **financiële achtervang** kan dienen voor niet verkochte woningen.

De stichting geeft de architect opdracht voor het maken van een voorlopig ontwerp en voor het maken van een **verkoopbrochure** met typen woningen, ateliers en werkruimten, voorzien van koopprijzen v.o.n. De architect overlegt tevoren met de deelnemersgroep of er voldoende belangstelling bestaat voor de voorgestelde typen en past indien nodig het plan aan.

In dit stadium kan er bijvoorbeeld nog gekozen worden voor meer of minder maisonnettes of flats of voor grotere of kleinere collectieve ruimten.

De **website** van het plan wordt opgestart waarop alle documenten te zien zijn.

fase inschrijving – koopoptiecontact

Op volgorde van inschrijving kiezen de deelnemers een woning uit de verkoopbrochure. Met het bestuur tekenen zij een **koopoptiecontract** waaraan een aanbetaling is verbonden (ca. 8% van de koopsom wordt hierbij vooruit betaald). Dit contract geeft de deelnemer het recht om bij de eerste paal een koop/aanneemovereenkomst met de bouwer te sluiten voor de desbetreffende woning en/of atelier of bedrijfsruimte. De aanbetalingen worden door het bestuur ingezet om de voorbereidingskosten van het plan te financieren.

fase individuele indeling van gekozen woning en/of bedrijf – definitief ontwerp

In dit stadium kunnen de deelnemers het door hun gekozen **woningtype of atelier nader indelen** tijdens een individueel gesprek met de architect. De indelingsafspraken worden vastgelegd in het **definitief ontwerp** en ze verschijnen op de website. In reactie op wat de site laat zien, kunnen details worden uitgewisseld en eventueel aangepast. Ook een virtuele wandeling door het project en door de eigen woning met familie en vrienden wordt misschien mogelijk.

Met het oog op het opdrachtgeverschap voor de collectieve voorzieningen worden werkgroepjes opgericht die dezelfde rechten en mogelijkheden krijgen als de deelnemers.

Op basis van dit definitieve ontwerp of de bestektekeningen wordt de bouwvergunning aangevraagd.

fase materialisatie – bestek en bestektekeningen

Na overeenstemming over de indeling met alle deelnemers wordt deze fase afgerond met een contract met het stichtingsbestuur. Vervolgens begint de bestekfase. In deze periode wordt onder andere het **basispakket voor de uitrusting** (keuken, sanitair, tegels) van de woningen vastgesteld. Hierbij gaat het om goede kwaliteit tegen een scherpe prijs. Bovendien worden mogelijke voorstellen over duurzaam bouwen uit de ontwerpfase met hulp van de al eerder ingeschakelde adviseur technisch uitgewerkt.

fase aanbesteding

Op basis van het bestek wordt aan één (*bouwteam*) of meer (*aanbesteding op uitnodiging*) aannemers gevraagd om een prijs te maken. Na onderhandelingen wordt de **definitieve aanneemsom** bepaald.

fase eerste paal – koop/aanneemovereenkomst – VVE

Na ca. twee maanden bouwvoorbereiding wordt de eerste paal geslagen. Daarbij wordt het gebouw in appartementen gesplitst en worden er tussen bouwer en deelnemers **koop/aanneemovereenkomsten** afgesloten. Het stichtingsbestuur wordt bedankt voor de geleverde bijdrage tot nu toe; er wordt een **Vereniging Van Eigenaren (VVE) opgericht** die de rol van opdrachtgever verder vervult.

fase bouwproces– individuele uitrusting van de woning/het bedrijf

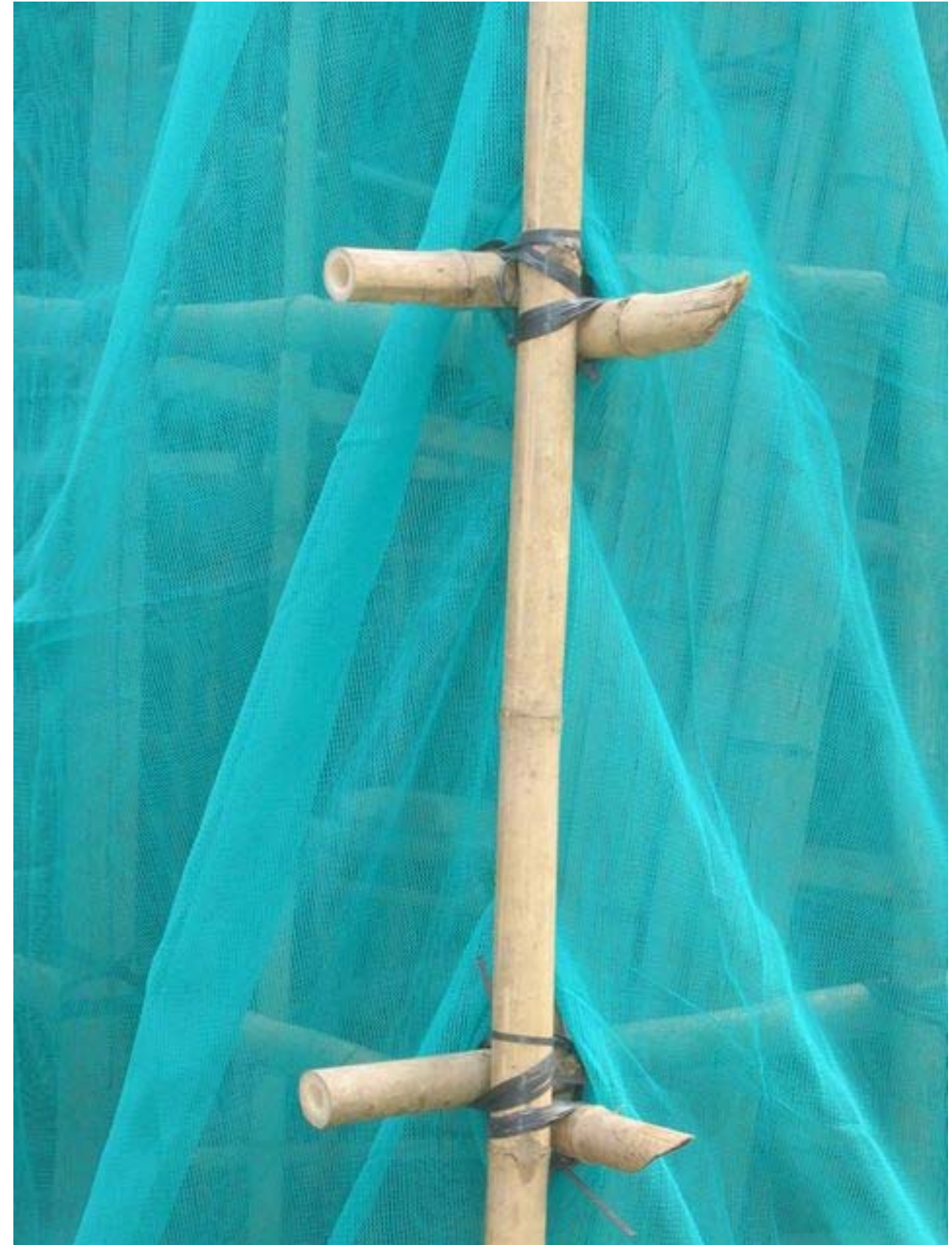
De aannemer dient rekening te houden met de keuzemogelijkheden die de deelnemers in het bestek hebben gekregen om op onderdelen tegen meerkosten (boven de vaste prijs uit de brochure) af te wijken van het standaardpakket uit het bestek voor de uitrusting (keuken, tegels, sanitair, stopcontacten, afwerking). Dit proces speelt zich volledig af tussen de bouwer die met deze manier van werken bekend is en de individuele deelnemer en wordt afgerond met een **kopersmeerwerklijst** waarin levering en prijs zijn vastgelegd in aanvulling op de koop/aanneemovereenkomst.

fase oplevering

De bouwer levert conform de gesloten koop/aanneemovereenkomsten de woningen en werkruimtes aan de deelnemers op. **Collectieve ruimtes** worden aan de VVE opgeleverd.

fase beheer

Deze verloopt zoals gebruikelijk bij VVE'n en worden daarom in dit verband niet verder besproken.



HET PLAN

Aan Koen Crabbendam van CASA architecten hebben we verzocht een eerste schets te maken van de mogelijkheden voor onze ideeën op deze locatie. Gezien de korte ontwikkelingstijd zijn de schetsen in een drietal sessies besproken.

Ligging

Op *stedenbouwkundig niveau* is de ligging tussen straat en water bepalend: de strakke in metselwerk vormgegeven koppen en zuidwestgevel vormen door hun ligging in de voorgeschreven rooilijn de afronding van strook 5 op het Steigereiland. De entreegevel aan de noordwestzijde geeft met name op de begane grond meer mogelijkheden voor individuele expressie. Deze zijde bevat, op de begane grond, binnen de kavelgrenzen een zone waarvan de invulling in nauw overleg met de toekomstige bewonersgroep en de stedenbouwkundige bepaald gaat worden. Het is in deze fase van de planontwikkeling een soort vrijhandelszone.

Collectief en privé

In deze zone tussen de 2 trappenhuisen is het mogelijk om de begane grondwoningen over een diepte van ongeveer 4 meter uit te breiden met collectieve of privé-elementen. Als maximaal collectief moet worden gedacht aan een hoge gemeenschappelijke, verglaasde gang waarachter de eetkeukens van de maisonnettes op de begane grond liggen. Dit element kan zich ook over bijvoorbeeld slechts 2 woningen uitstrekken. Als maximaal privé kan worden gedacht aan het realiseren van een direct vanaf de straat toegankelijk atelier (gunstige ligging t.o.v. de zon) of het stallen van 2 auto's met entree. Per beuk kan de invulling hier binnen nader te bepalen spelregels variëren.

2 kleine trappenhuisen ontsluiten ieder 4 bovenwoningen. Het verticale verkeer is zichtbaar vanaf de straat. Een 4 meter brede galerij vormt het dak en in de gevel is dit het kader voor de 'vrijhandelszone'. Door royale maatvoering, de ligging van slechts 2 woningen per trappenhuis aan dit dak en doordat de galerij iets verdiept ligt t.o.v. de dakappartementen worden de nadelen van een galerijontsluiting vermeden. Vanaf hier betreden de bewoners van de dakappartementen via hun 'periscoop' zowel de woning als hun eigen dakterras. Het volume boven de daklijn van dit op deze plek bijna vanzelf sprekende nautische element past binnen de stedenbouwkundige richtlijnen.

Door een trappenhuis naar het dak te laten doorlopen kan ook collectief op de zomeravond van het uitzicht worden genoten. De ligging van de collectieve ruimte op de begane grond, grenzend aan hetzelfde trappenhuis, creëert ook in verticale zin een collectief gebied.

Rationeel casco

Het bouwkundig concept binnen de enveloppe is even simpel als doeltreffend: om ons idee een kans van slagen te geven is een zeer rationeel opgezet casco ontwikkeld met een beukmaat van 5m70. Er is naar gestreefd om binnen de bouwenvolpde 22 woningen met



tuinzijde variant 1



straatzijde variant 1

ieder een zo maximaal mogelijk oppervlak te realiseren. Alle woningen zijn nu 114m² groot: 14 grondgebonden maisonnettes en 8 ruime appartementen met dakterras. Daarnaast komen er 2 collectieve ruimtes van elk 22m² en een parkeergarage voor 22 auto's. Binnen het getekende volume kan de verdeling tussen collectieve en woning m² nader bepaald worden evenals de verdeling tussen grote en kleine woningen.

Omdat iedere bewoner zich, los van het collectieve element, in alle rust moet kunnen afzonderen, heeft ieder woning een eigen buitenruimte. De maisonnettes op de begane grond hebben een tuin aan de waterzijde en de appartementen een dakterras op hun eigen woning. Zo liggen de buitenruimtes van de boven- en benedenwoningen ver van elkaar waardoor maximale privacy gewaarborgd is.

De indeling van de woningen wordt in nauw overleg met de kopers in het *Definitief Ontwerp* bepaald, maar is nu te zien als een logisch gevolg van de situatie: alle woon- en bijna alle slaapkamers zijn gericht op het uitzicht op het water terwijl de entrees, eetkeukens, berg ruimtes en ateliers aan de straatzijde op het noordwesten liggen.

Parkeren

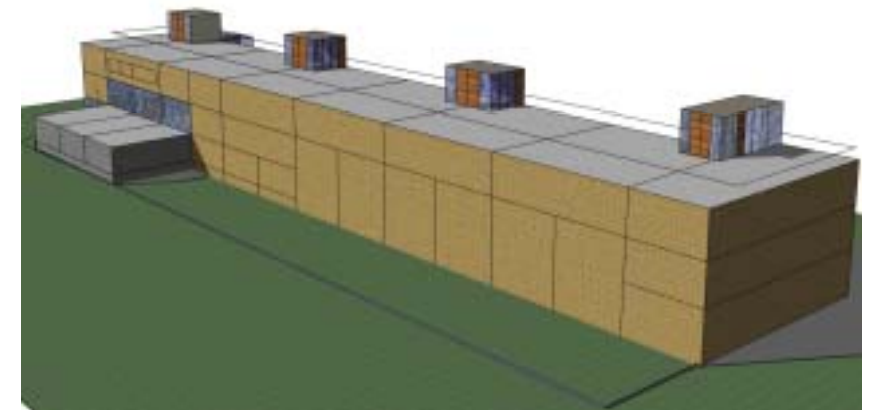
Wij begrijpen dat het (overdekt) parkeren op maaiveld binnen de blokgrenzen maatgevend is geweest voor het bepalen van de diepte van de bouwveloppe op de begane grond. Ook wij willen het parkeren van onze auto's collectief organiseren. Wij vinden het immers niet gewenst dat ons mooie project achter een rij van 22 haaks op de weg geparkeerde auto's schuil zou gaan. Voor ons is dat geen aantrekkelijk straatbeeld. Daarom hebben wij nauwsluitend binnen de bouwveloppe het gevraagde aantal parkeerplaatsen ingetekend (variant 1). Dit leidt echter bij de gegeven blokdiepte op maaiveldniveau tot een lengte van 35 meter gestalde auto's in 1 of 2 garages. Dit vinden wij nog steeds een te lange onbewoonde gevel voor een woonstraat.

Om deze lengte te bekorten hebben wij het alternatief van een lage parkeergarage op maaiveldniveau onder een verhoogde collectieve ruimte op de 1^o verdieping haaks op de straat onderzocht (variant 2). Deze oplossing is zeer efficiënt en geeft het collectieve karakter van ons blok een duidelijk smoel. Deze oplossing voldoet echter niet aan de voorgeschreven bouwveloppe, zolang de uitbouw aan de waterzijde niet als vergunningvrij bouwwerk wordt gezien.

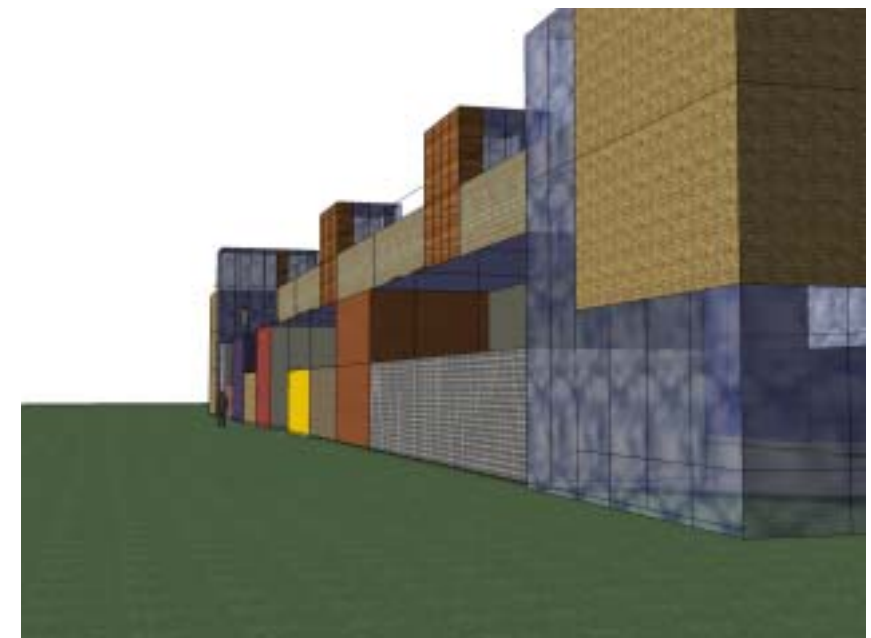
Zowel het realiseren van het maximaal aantal m² woningoppervlak om binnen de gegeven randvoorwaarden de woningen zo betaalbaar mogelijk te maken als de door ons gewenste flexibele aanpak van de benedenwoningen staat op gespannen voet met het collectief parkeren op maaiveldniveau. Hoewel niet passend binnen de randvoorwaarden van de laatste versie van het stedenbouwkundig plan (SP), willen wij ten tijde van het haalbaarheidsonderzoek graag in overleg treden over de mogelijkheden om, binnen de randvoorwaarden die een goede grondwaterhuishouding stelt, onze collectieve parkeervoorziening van beperkte omvang te mogen realiseren conform de deels verdiepte garage in plan 'Vrijburcht'. De mogelijkheid om een parkeerinstallatie aan te brengen zodat het parkeervolume in hoogte en oppervlak (inrit) gereduceerd kan worden, staat wat ons betreft hierbij open.



vogelvlucht variant 2



tuinzijde variant 2



stratzijde variant 2

Differentiatie

De positieve gevolgen die het verdiept parkeren voor het straatbeeld heeft zijn te zien in variant 3, die onze voorkeur geniet. De differentiatieschema's tonen aan dat bij verdiept parkeren de 12 appartementen van 85m² uit variant 1 in variant 3 kunnen worden vervangen door 6 grondgebonden maisonnettes en 6 dakappartementen van 114m².

Gezien de afwijking in volume van de bouwveloppe is voor variant 2 geen differentiatie uitgewerkt.

Energiegebruik

Naast een gunstige ligging voor het gebruik maken van passieve zonne-energie biedt de samenwerking bij de planvoorbereiding ook de mogelijkheid om afspraken te maken op blokniveau. Oplossingen op het gebied van duurzaam bouwen (bijv. warmtepompen) worden dan ook op het gehele bouwblok toegepast, kunnen daardoor verdergaan en zijn bovendien economischer dan bij een aanpak per individuele woning.

Gedacht wordt aan het inzetten van passieve en actieve (zonnecellen en boilers) zonne-energie en het benutten van de bodem voor het onttrekken of opslaan van warmte (warmtepompen). Daarnaast zal gebalanceerde ventilatie worden toegepast.

Compact bouwen

Stapelen van functies leidt tot intensief ruimtegebruik, een van de middelen in het streven naar duurzaamheid.

Flexibiliteit

De flexibiliteit wordt in eerste instantie gevonden in *flexibiliteit tijdens de planvorming*, omdat de deelnemers immers in staat worden gesteld stellen hun gekozen woningtype individueel in te vullen. Om deze vrijheid groot te maken, wordt uitgegaan van een simpel en ruim casco als draagstructuur. Royale verdiepingshoogten van 2m60 op de verdiepingen en van 3m40 tot max. 5m50 op de begane grond (netto) leiden eveneens tot *flexibiliteit tijdens het gebruik*.

Deze casco-eigenschappen maken dat ook bij latere renovaties de draagstructuur nog goed bruikbaar zal zijn. Dit levert *flexibiliteit bij renovatie* op en veroorzaakt op dat moment *minder sloopafval*.

Differentiatie in levensduur

Het ontwerp houdt rekening met verschillen in levensduur en afschrijving van draagstructuur, gevels, inbouw en installaties.

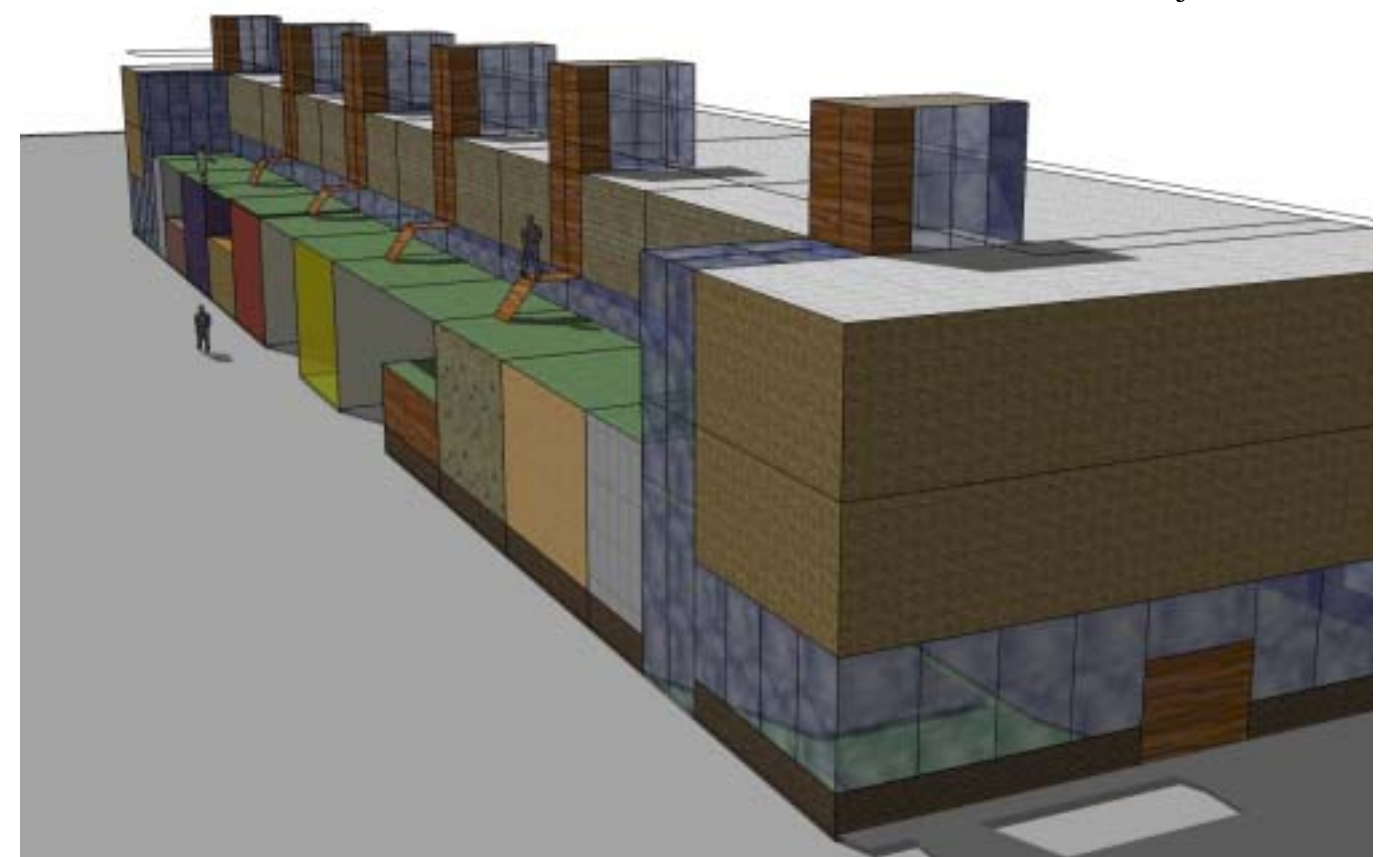
Materiaalgebruik

Het materiaalgebruik zal de gemeentelijke voorschriften voor deze locatie volgen.

Mobiliteit

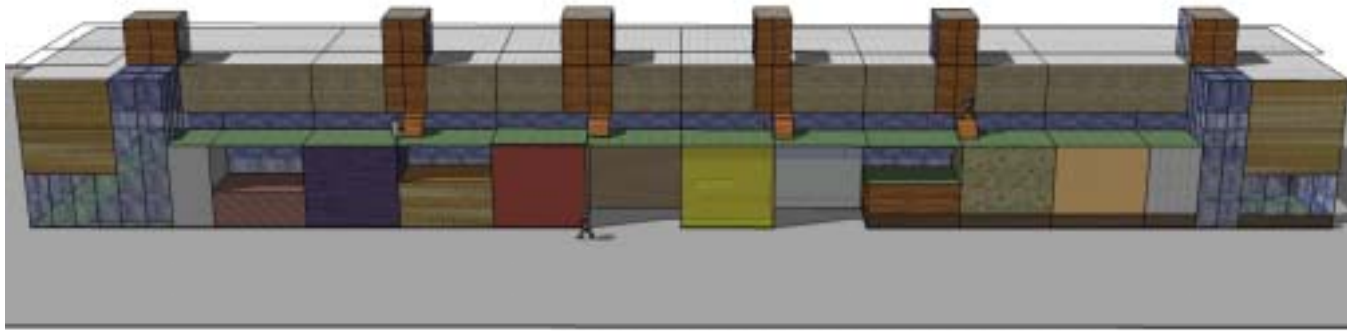


straatzijde variant 3



De mobiliteit wordt beperkt, omdat een aantal mensen werkt of oefent binnen het eigen bouwblok. In de gemeenschappelijke garage kunnen enkele plaatsen gereserveerd worden voor autodelen.

Kort samengevat kunnen we zeggen dat binnen de bouwenvolpe een flexibel casco is ontwikkeld dat met de toekomstige bewoners kan worden ingevuld.



tuinzijde variant 3

De prijzen:

Als check op het te realiseren volume is een eerste opzet van de stichtingskosten gemaakt. Deze duidt erop dat het project binnen de ons op dit moment bekende randvoorwaarden haalbaar is. Maar gezien de onbekendheid van de exacte differentiatie is nu nog geen indicatie te geven van de prijs per woning. Het streven is om een basiswoning van max. 125m² te realiseren voor een prijs van 244.000 euro v.o.n. Uitbreidingen aan de straatzijde vallen buiten deze omschrijving.

