

Tekst en Beeld: Jerry Helmers

WONINGCORPORATIE HEEFT WEER MEER FOCUS OP INITIËLE KERNTAKEN, GROTERE ROL VOOR BOUWER

‘Bouwtrajecten zijn minder dicterend, maar meer sturend’

De Indische Buurt in Amsterdam komt weer tot leven. Althans, de renovaties werpen zichtbaar hun vruchten af. Er zijn al veel woningen gerenoveerd of nieuw gebouwd en de omgeving is opnieuw (en inspirerend!) ingericht. Woningcorporatie De Alliantie is verantwoordelijk voor een deel van dit voorraadbeheerplan. Zo is nu een complex in de Madurastraat aan de beurt. Naar verwachting worden deze werkzaamheden eind 2015 afgerond.

Het gaat in deze typische Indische Buurtstraat om de aanpak van in totaal 48 wooneenheden. Deze zijn inmiddels tot het casco gestript, alleen de tussenvloeren zijn blijven staan. Er zijn nieuwe paalfundaties getrild. De woningen zelf worden aan de binnenkant functioneel verbeterd. Passend bij deze tijd, want het gaat om woningen die stammen uit de vooroorlogse periode. De woningen worden aangepast op het gebied van veiligheid en comfort en krijgen grotere badkamers en nieuwe keukens. De brandveiligheid en isolatie worden op modern niveau gebracht en er is sprake van grootschalig gevelherstel, waarbij wel de oorspronkelijke detaillering van de buitenkant in tact blijft. Want die past bij dit deel van Amsterdam. Bovendien vindt er grootschalig dakonderhoud plaats, waarbij vanzelfsprekend de isolatie niet wordt vergeten.

Aan het woord zijn Hans Nijman, vestigingsmanager van Vastbouw Bunschoten en Frits Stoffels en Rabie Khettabi, beiden projectmanagers bij de woningcorporatie. “Er was sprake van verpaupering”, begint Khettabi. “In de jaren ‘80 had wel klein onderhoud plaatsgevonden, maar daar was dan ook alles mee gezegd. Er moest nu wat gebeuren.”

De samenwerking werd aangegaan met bouwonderneming Vastbouw Oost BV. “De belangrijkste reden waarom wij dit werk mogen doen, is dat wij in het selectietraject goed scoorden op de prijs-/kwaliteitsverhouding”, zegt Nijman. “Wij kunnen daar vier aspecten voor benoemen. Als eerste de bij ons aanwezige expertise. Onze organisatie bestaat immers al veertig jaar; wij hebben dus veel ervaring



opgedaan bij projecten van diverse aard. Daarnaast bleek in ons Plan van Aanpak het esthetische aspect één van de doorslaggevende factoren. Zo gaven wij aan dat wij het ‘beeldmerk van de Indische Buurt’ zouden weten te behouden. Kortom: wij hebben oog voor een stuk historie. Natuurlijk tellen ook de organisatorische uitdagingen. Want, je hebt het hier wel over binnenstedelijk bouwen waarbij de logistieke vraagstukken zéér gecompliceerd kunnen zijn. En uiteraard was ons plan dusdanig financieel onderbouwd dat de opdrachtgever er van overtuigd raakte dat wij binnen het budget zouden blijven.”

EINDRESULTAAT

Volgens Nijman is dé succesfactor – vooral in de samenwerking met woningcorporaties die vanuit wet en regelgeving zich meer op de initiële kerntaken moeten gaan richten – om zo vroeg mogelijk in het traject aan tafel te zitten. “Daarbij kun je de harde en zachte voorwaarden hand-in-hand laten gaan. Bouwen is bij lange na niet meer het stapelen van stenen. Het gaat ook om goed communiceren met bewoners, efficiënt werken en het beperken van faalkosten. Anders gezegd: het eindresultaat wordt beter.”

Stoffels, die al jaren in het projectmanagement binnen de corporatie actief is, erkent dat deze andere manier van werken minder discussie aan het eind oplevert. “Omdat de aanvraagtrajecten naar voren zijn geschoven, wordt dus ook in een eerdere fase de expertise van buitenaf gevraagd. Wij kunnen eerder alle dwarsverbanden leggen. Het hele ontwerp- en bouwproces is rustiger geworden. Het is minder dicterend, echter wel sturend. En er wordt uiteindelijk dus betere kwaliteit geleverd.” >

Projectinfo

ASBESTVERWIJDERING EN SLOOPWERKZAAMHEDEN

In opdracht van Vastbouw Oost heeft Arie Hollenberg Sloop en Milieuwerken B.V. twaalf woningen op de Madurastraat in Amsterdam ontdaan van asbesthoudende bronnen. Ook is het bedrijf verantwoordelijk voor het casco uitslopen van de woningen.

Voorafgaand aan het project zijn alle betrokken partijen bij elkaar gaan zitten om een zeer strakke werkplanning op te zetten en de eisen vanuit de opdrachtgever te bespreken. Eén van de eisen was dat, in goed overleg met de hoofdaannemer, een gedegen constructieve stempeling moest worden aangebracht welke diende als basis voor de woningen. Daarnaast was het belangrijk dat de overlast in de buurt zoveel mogelijk beperkt bleef tijdens de (sloop)werkzaamheden.

Bianca van der Gronden, kwaliteitsmanager bij Arie Hollenberg Sloop en Milieuwerken B.V. vertelt: “Voordat we met de sloopwerkzaamheden konden beginnen, is allereerst een asbestinventarisatie gedaan. Hierbij zijn diverse asbesthoudende bronnen gevonden en op specialistische wijze verwijderd.” Nadat een onafhankelijk RvA-geaccrediteerd laboratorium heeft gecontroleerd of het aanwezige asbest in de woningen op een juiste manier is verwijderd, kon gestart worden met de sloopwerkzaamheden. “Tijdens het slopen zijn we echter op onvoorziene asbest gestuit. Alvorens we verder konden gaan met de sloopwerkzaamheden is daarom opnieuw een aanvullende asbestinventarisatie gedaan, waarbij ook het overige asbesthoudende materiaal gesaneerd is.”

Arie Hollenberg Sloop en Milieuwerken B.V. bestaat sinds 1978 en is als één van de eerste bedrijven in Nederland gecertificeerd voor het verwijderen van asbest. Ook op het gebied van bodemsanering en sloopwerkzaamheden is het bedrijf volledig gecertificeerd. “Tevens beschikken wij over een 24-uurs calamiteitendienst. “Hierdoor kunnen wij mensen niet alleen snel voorzien van advies, maar zijn wij tevens direct inzetbaar om asbest te verwijderen.”

DUITSE BALKONS VOOR AMSTERDAMSE MADURASTRAAT

Fase na fase wordt er gewerkt aan het mooier maken van de Indische buurt in Amsterdam. Zoals onlangs met de start van groot onderhoud aan een aantal woningen aan de Madurastraat. Die worden onder andere voorzien van nieuwe balkons, geleverd door de Duitse firma Bonda Balkon- und Glasbau GmbH uit Wachstedt-Thüringen.

De afgelopen jaren zijn er al veel woningen gerenoveerd of nieuw gebouwd en heel wat straten en pleinen opnieuw ingericht in de Indische buurt. Momenteel ligt de focus op de Madurastraat waar onder meer een aantal woningen wordt opgeknapt. Ook vindt er nieuwbouw plaats. Nadat deze werkzaamheden zijn afgerond, begint de gemeente met het herinrichten van de straat.

De gerenoveerde woningen worden onder meer voorzien van nieuwe balkons, geleverd door Duitse firma Bonda Balkon- und Glasbau GmbH. Geschäftsführerin Yvonne Bonda vertelt dat de eerste contacten dateren van halverwege 2014. Aan het eind van dat jaar werd een offerte uitgebracht waarop al vlug een opdracht volgde voor het leveren van in totaal veertig balkons. Het bedrijf produceert, levert en monteert de balkons. “De verwachting is dat we er het vierde kwartaal van dit jaar aan de slag kunnen gaan.”

De balkons worden op steunen geplaatst en lopen, voorzien van tussenwanden, als een rondgang om de woningen. De vormgeving van de leuning bestaat uit platte stangen. Het gaat om SYSTEM BONDA-balkons, gemaakt van aluminium meerkamerprofielen. Volgens Yvonne Bonda is het geen lastig project, het zijn producten die ze als balkonspecialist regelmatig leveren en monteren. Het project heeft nog wel een bijzonder aspect voor het bedrijf, geeft ze tot slot aan. “Het is onze eerste opdracht in Amsterdam en zelfs in Nederland. Maar zeker niet de laatste. Er zitten inmiddels enkele vervolgprojecten voor ons in de pijplijn. Daar kijken we erg naar uit.”



Ook Khettabi is te spreken over deze wijze van werken. "Vastbouw had goed in het oog dat je al vanaf dag één met z'n allen moet blijven sleutelen aan het plan. Eigenlijk moet je er van uitgaan dat het altijd beter kan. En, je moet de waaromvraag op elk moment in het bouwproces blijven stellen."

Khettabi tot slot: "De Indische Buurt heeft nieuwe potentie gekregen. Er is, mede door de beter gemotiveerde keuzes die zijn gemaakt, een inspirerende nieuwe buurtconomie ontstaan, met kleine winkeltjes en leuke cafés. Bewoners die een aantal jaar geleden het liefst nog de Indische Buurt wilden verlaten, willen er eigenlijk nu weer heel graag blijven." ■



Rabie Khettabi, Hans Nijman en Frits Stoffels: 'De Indische Buurt heeft nieuwe potentie gekregen.'

ASBEST,

STOF TOT NADENKEN

- ASBESTVERWIJDERING
- BODEMSANERINGEN
- TOTAALSLOOP
- RENOVATIESLOOP
- BRANDSCHADE-OPRUIMING

WIJ ZIJN ER OOK VOOR DE PARTICULIER

ARIE HOLLENBERG
SLOOP & MILIEUWERKEN BV

Vredenburgweg 1
Zuidoostbeemster
Telefoon: (0299) 43 34 16

www.arihollenberg.nl

bonda
glasbaltiere oplossingen

wij creëren vrijheid

BONDA Balkon- und Glasbau GmbH
Dingelstädter Straße 5 | D 37359 Wachstedt | Tel: +49 (0)36075/670-0
www.bonda.de