



Project 43 in Loppersum

**BOUWEN VOOR EIGENAREN
DIE NIET HEBBEN GEKOZEN
VOOR EEN NIEUWE WONING**



Project 43 in Loppersum is het eerste grootschalige sloop-nieuwbouwproject van uitvoerings- en adviesorganisatie Centrum Veilig Wonen (CVW). Bouwbedrijf Plegt-Vos Noord paste het innovatieve base isolation concept toe. De eerste fase - 24 particuliere woningen - is in juli 2017 opgeleverd, de tweede en laatste fase ging begin oktober van start.

Zowel het voortraject als de uitvoeringsfase van de versterkingsopgave van Project 43 waren een grote uitdaging voor alle uitvoerende partijen. Opdrachtgever CVW en het bouwteam van Plegt-Vos Noord hadden maar één doel voor ogen: tevreden bewoners in een veilig voelend huis.



‘We moeten het niet alleen als een bouwkundige opgave zien’
- Suzan Wierenga



‘Het principe is dat bij een aardbeving de aarde beweegt en de woning blijft stilstaan’

- Simon Jonkers

Dossiers

Joyce Vink, projectleider bij CVW: ‘Bewoners hadden al verschillende dossiers lopen, de schades waren opgelost en hersteld, maar de bewoners voelden zich niet veilig in hun woning.’ Men wilde een uitgebreid onderzoek naar de constructieve veiligheid. Dat kwam er, en op basis hiervan is het advies gegeven voor sloop-nieuwbouw. Vink: ‘Het maakte ontzettend veel emoties los. Mensen zien hun hele leven verstoord worden.’ Met hulp van de Rabobank is een bankgarantie bij alle hypotheekverstrekkers geregeld zolang er geen onderpand was vanwege de sloop. NAM en gemeente Loppersum regelden in het dorp tijdelijke huisvesting.

Vier afspraken

Er werden vier resolute afspraken gemaakt: 1. Je krijgt terug wat je had; 2. Nieuw voor oud; 3. Meters voor meters en 4. Je gaat er niet op vooruit en niet op achteruit. Vink: ‘Het lijken goede afspraken, maar het leidde tot heel veel discussie op detailniveau. Onze intentie was om bewoners vervangende nieuwbouw aan te bieden, waarbij ze wat betreft bouwkundige prestaties en kwaliteitsniveau minimaal hetzelfde terug zouden krijgen. De afspraken bleken te algemeen geformuleerd, dat is onze grootste misvatting geweest.’ Eigenaar-bewoners waren zeer duidelijk: ‘Ik heb niet gevraagd om zelf te investeren en we hebben die vier afspraken gemaakt’. ‘We hebben vooraf afgesproken dat alles van de oude woning op vervangingswaarde zou worden getaxeerd,’ vertelt Vink, ‘van de keukens en gordijnen tot de viooltjes in de tuin.’ Dat taxatiebedrag ging in een bouwdepot voor de eigenaren, waaruit zij konden putten om alles weer terug te kopen. Voorwaarde was dat het geld weer in het huis werd geïnvesteerd. Bewoners konden ook kiezen voor een levensloopbestendige woning. Voor alle individuele eigenaar-bewoners is een persoonlijk programma van eisen uitgetekend, dat is aangevuld met eisen op gebied van techniek, veiligheid en financiën.



‘Mensen zien hun hele leven verstoord worden’

- Joyce Vink

Aanbesteding

Alle 43 unieke woningen zijn in één aanbesteding geplaatst. In samenspraak met de eigenaren is een plan van eisen opgesteld. Er werden drie aannemers geselecteerd op basis van hun ervaring met aardbevingsbestendig bouwen. Naast de prijs is beoordeeld op de aspecten veiligheid, architectuur, duurzaamheid, flexibiliteit, maatwerk, communicatie en prijs, waarbij het plan van aanpak het zwaarst woog. Vink: ‘Geen schade in geval van beving is uitgesloten, dat hebben we de bewoners ook duidelijk gemaakt. Maar ze moeten wel het gevoel hebben dat ze veilig zitten, dat is het allerbelangrijkste.’ Bewoners kozen vrijwel unaniem voor Plegt-Vos Noord. Projectmanager Simon Jonkers: ‘Wij wilden dit project graag doen, omdat dit het eerste grote sloop-nieuwbouwproject in aardbevingsbestendig bouwen was. Wij hebben meteen KAW erbij betrokken omdat het niet alleen een bouwkundig, maar ook een groot communicatievraagstuk betrof.’

Plegt-Vos paste het systeem van base isolation toe, waarmee zoveel mogelijk wordt voorkomen dat er in de toekomst weer schade ontstaat. Bij het bouwbedrijf werd hier zeven jaar geleden al mee geëxperimenteerd. ‘Nu, met de vierde generatie van dit systeem, wilden we laten zien dat we het heel goed kunnen ten opzichte van collega’s die met andere systemen werken’, legt Jonkers uit. Er werden partijen bijeengebracht met verstand van zaken: IJB Groep (fundering), RuwBouw Groep (cascobouw), ingenieursbureau Goudstikker-de Vries en constructeur Zonneveld Ingenieurs.







Base isolation

Bij het base isolation systeem staat het betoncasco op een aantal dempers die tussen de betonpalen en de vloer zijn geplaatst. Jonkers: 'Bij een aardbeving beweegt de aarde en de woning blijft stilstaan. Dat is het principe.' Zijn collega, uitvoerder Marcel Brager, licht toe: 'Tussen de funderingspalen en de vloer van het casco zijn zes dempers geplaatst, elk twee schalen met een kogel ertussen, waardoor de krachten op het casco met 70 tot 90% worden gereduceerd. Wij hebben gebruik gemaakt van een MBS-vloersysteem, waardoor we de koppelingen gemakkelijker hebben kunnen maken in het casco. Deze vloerplaten zijn breder en ze zijn wat dikker dan de normale kanaalplaatvloeren en meer geïsoleerd.' Jonkers: 'Het is wat duurder, maar op de bouwplaats kunnen we het heel gemakkelijk koppelen. En je hebt een beter resultaat.'




'Krachten op het casco met 70 tot 90% gereduceerd'
 - Marcel Brager

Casco

Het betoncasco is vrij fors, er zit meer wapening in en er zijn meer koppelingen. Brager: 'Daardoor is het lastiger om er sleuven in te maken.' Martin Buys, projectleider en directeur-eigenaar van GGB-installaties kan dat bevestigen: 'We hebben alles in BIM 3D gemodelleerd: de riolering, de waterleiding en de ventilatiekanalen in de verdiepingsvloeren. Frezen is eigenlijk niet mogelijk. Leverancier VBI heeft die sleuven verwerkt, waardoor we het bouwtempo hoog konden houden. Seriematig werken was er dus niet bij.' Volgens Brager zijn het in deze eerste fase '24 unieke woningen', want ook leveranciers van trappen, deuren en kozijnen liepen ertegenaan dat het geen seriewerk was. Jonker vond de grootste uitdaging het veelvoud aan opdrachtgevers. 'Hier waren 41 eigenaren die er niet voor hebben gekozen om een nieuwe woning te krijgen.' 41, want van de 43 woningen waren er twee eigendom van NAM.





Onderschat

CVW kreeg te maken met zaken waar op beleidsniveau niet bij was stilgestaan: het verhuizen van de koikarpers en voliëres, mensen met schuldhulpverlening, noem maar op. Vink: 'We hebben dit aan de voorkant onderschat. Je kunt ook niet alles voor de bewoners regelen, zij zijn zelf mede-eigenaar van het proces.' Suzan Wierenga komt namens KAW vaak in wijken waar veel weerstand is tegen corporaties of gemeentes bij woningverbetering. Ze denkt dat er veel meer gebiedsgericht zou moeten worden gewerkt. 'De impact wordt inderdaad onderschat. Er moet meer worden geluisterd naar de eigenaren; we moeten het niet alleen als een bouwkundige opgave zien.'

43 WONINGEN, LOPPERSUM

Opdrachtgever : Centrum Veilig Wonen, Appingedam

BOUWTEAMLEDEN

Architect : KAW Architecten en Adviseurs, Groningen
Constructeur : Zonneveld Ingenieurs, Rotterdam
Aannemer : Plegt-Vos Noord, Assen
Installateur E&W : GGB Installaties, Zuidbroek

ONDERAANNEMERS EN LEVERANCIERS

Schilderwerk : Kuurman Noord, Hoogezand
Metsel- en stelwerk : Metsel- en Lijmbedrijf Ronda, Winsum

Maatwerk

De woningen zijn maatwerk geworden, waarbij zoveel mogelijk keuze aan de eigenaren is gegeven. 'We zijn met alle betrokken partijen bij elkaar gaan zitten, samen met onze koperbegeleiders, en hebben een plan ontwikkeld', vertelt Jonkers. Dat resulteerde uiteindelijk in een bewonerscatalogus met zevenhonderd opties, buiten de opties van de vier showrooms voor keuken, badkamer, stoffering en tuin. Zo had KAW-architect Pieter Omlo bijvoorbeeld een kader voor de gevels ontworpen waarbij men onder meer keuzes kon maken wat betreft grootte van de ramen, baksteen of hout. Naast al die keuzes die bewoners konden maken, moest er ook nog rekening worden gehouden met Welstand. Projectleider en directielid van KAW, Suzan Wierenga: 'Het gaat Welstand er vooral om dat er voldoende kwaliteit wordt geboden, maar voor ons ging het ook om de keuzevrijheid voor de bewoner.'

Ook op installatietechnisch gebied was er nogal wat te kiezen. Buys: 'Ook wij zijn als installateur van begin af aan betrokken geweest, en hebben vaak om de keukentafel gezeten om uitleg te geven over de opties die men had.' Die opties bestonden onder meer uit waterontharders, zonneboilersystemen en PV-panelen. 'Vervolgens was het aan ons om installatietechnisch alles op papier te krijgen zodat het werkbaar werd.' Jonkers: 'De tijd aan bewonersbegeleiding is in vergelijking met een koopproject wel een factor 4 tot 5 meer.'

'Seriematig werken was er niet bij'
 - Martin Buys

