

BOUWEN OP CENTRUM EILAND



DUURZAAM, COMPLEX, UITDAGEND

De Alliantie en Hillen & Roosen werken samen op basis van een turnkey realisatieovereenkomst

Er is veel reuring op het Centrumeiland op IJburg Amsterdam, hét zelfbouweiland van de stad. Hier komen ongeveer 1100 tot 1500 woningen te staan, waarvan het grootste deel bestaat uit zogenaamde zelfbouwkwartalen. Er komen echter ook ongeveer 300 sociale huurwoningen – en de Alliantie neemt hierin het voortouw. Het is kortom een drukte van jewelste met aannemers, zelfbouwers en bewoners. Op het eiland – dat ongeveer 15 hectare groot is – komen behalve woningen ook voorzieningen als een basisschool, kinderdagverblijf, jongerentalentencentrum, horeca, creatieve broedplaatsen, een verpleeghuis en een passantenpension. Verder komt er een mix aan kleine winkels, bedrijven en kantoren – alles rainproof en bijna energieneutraal.

Op deze ruige stormachtige dag togen uw fotograaf en verslaggever naar IJburg, Centrumeiland. Daar realiseert Hillen & Roosen 59 sociale huurwoningen in een gesloten carré-opstelling, met een via een poort bereikbaar gemeenschappelijk binnenterrein. Het draagt de naam 'De Vrijheid'. De werkzaamheden zijn in november 2020 gestart; nu zet Hillen & Roosen de laatste puntjes op de 'i'. We spreken met Jan Stekelenburg, projectleider

Hillen & Roosen, en Jaap Veerman, opdrachtgever en projectmanager bij woningcorporatie de Alliantie. Allebei kijken ze positief terug op een project dat uitdagingen met zich meebracht, maar ook heel mooi was om te realiseren.

Turnkey realisatieovereenkomst

Laten we beginnen met de administratie, want zo vaak komt een turnkey realisatieovereenkomst niet voor – al zegt Jaap

zeker te weten dat dit de toekomst gaat worden, althans voor 'zijn' woningcorporatie de Alliantie. Jaap: "We startten onze samenwerking in bouwteamverband. Dat wil zeggen: een intensieve samenwerking van een opdrachtgever met de architect en constructeur om te komen tot een definitief ontwerp. Vervolgens ging de volledige verantwoordelijkheid voor de engineering en uitvoering van het project naar Hillen & Roosen." Jan: "Dankzij de bouwteamsamenwerking kregen wij de kans om onze kennis en kunde eerder in het ontwerp te integreren. Wij konden hierdoor aanpassingen en optimalisaties doorvoeren, wat leidde tot een kloppend en haalbaar uitvoeringsplan. De Alliantie behield de regie over het project. Na de fase in het bouwteam zijn we 'De Vrijheid' in een turnkey realisatieovereenkomst gaan uitvoeren. Vanaf dat moment hadden wij de verdere verantwoordelijkheid. Deze vorm van samenwerking ontzorgt de Alliantie en resulteert, door onze eigen verantwoordelijkheid voor het project, in een hogere kwaliteit."

Jaap: "Waarom zou je de verantwoordelijkheid ook niet leggen bij de partij die alles van bouwen weet? Wij zaten eens per vier weken in een afstemmingsoverleg, verder lieten wij het over aan de aannemer. Er kwamen wel periodiek kwaliteitscontroleurs op de bouw, maar dat is anders dan een opzichter die er elke dag is. Hillen & Roosen kreeg maximale vrijheid in financiën en techniek. En ik kan zeggen: het is ontzettend goed gegaan. De planning is gehaald. De bouw liep voorspoedig. Ik zag deze manier van samenwerken terug in de perfecte werkvoorbereiding en nu in het resultaat. Het uitvoerend personeel heeft wel last gehad van de andere aannemers op het eiland, meestal kleine zelfstandigen, die hier allemaal werken en het soms niet al te nauw nemen met de regels. Ze hebben het goed gedaan; eigenlijk is het nu alleen nog wachten op Liander, die de woningen moet voorzien van de benodigde aansluitingen. En dan kunnen de nieuwe bewoners gaan genieten van hun appartement in een geheel nieuwe wijk! Ik kijk uit naar een volgende samenwerking. Daar staat nog niks over vast, maar ik denk dat dat wel zal gebeuren."

Bewuste duurzame keuzes

Jan: "Voor ons is het belangrijk dat onze opdrachtgevers zoveel mogelijk bereiken met investeringen in haar nieuwbouw en dat de toekomstige bewoners de komende jaren prettig, comfortabel en vooral ongestoord in hun woningen wonen. Daarom houden wij bij alle projecten die wij uitvoeren ook het toekomstig onderhoud van het complex, de Total Cost of Ownership (TCO), in het oog. Wij adviseren over keuzes tussen de beschikbare materialen en kiezen voor materialen die voldoen aan de gestelde eisen qua functionaliteit, kwaliteit en esthetiek, maar die de laagste onderhoudskosten hebben. Voor Centrumeiland is esthetische uitstraling enorm van belang en we hebben daar goed rekening mee kunnen houden. Zoals je ziet, is het qua uitstraling echt een blikvanger van formaat!"

Een drukke bouwplaats met bijbehorende uitdagingen

Jan: "Zoals gezegd is 'De Vrijheid' een complex dat wij hebben gerealiseerd op een eiland vol zelfbouwkavels. Vóór de uitvoering woonde er nog bijna niemand, maar gedurende de



Jaap Veerman (de Alliantie)



Jan Stekelenburg (Hillen & Roosen)



De poort naar het binnenterrein



'De Vrijheid' op Centrumeiland

uitvoering kwamen er steeds meer bewoners bij. Wij hebben dus rekening moeten houden met bewoonde en onbewoonde kavels en (kleine) aannemers die aan het werk waren. De uitdagingen waren onder andere de aan- en afvoer van bouwmaterialen, het garanderen van de veiligheid, heldere communicatie en een duidelijk aanspreekpunt voor al die verschillende mensen die daar aanwezig waren. Wij hebben tijdelijke voorzieningen getroffen om de onderdoorgang tijdens alle fases van de bouw veilig en beschikbaar te houden. Ook werkten wij de kopgevels dusdanig af dat deze voldoende bescherming boden aan het complex en direct gebruikt konden worden voor de bouw van de aangrenzende kavels. Ik kan zeggen dat onze expertise met bouwen binnen beperkte ruimte in de stedelijke context goed van pas kwam.” Jaap: “Ik heb die uitdagingen waar Hillen & Roosen voor kwamen te staan ook gezien, maar je weet het pas echt als je er midden in staat. Het is heel goed gelukt.”

Rainproof

Voor Hillen & Roosen en voor corporatie de Alliantie is duurzaamheid ontzettend belangrijk. Daarom is ‘De Vrijheid’ aangesloten op een centrale WKO-installatie voor de warmtelevering aan de appartementen. Daarnaast moest ‘De Vrijheid’ ook rainproof zijn. Dit betekent dat het complex het regenwater op het eigen terrein moet kunnen verwerken. Jan: “Op Centrumeiland is geen regenwaterriool aanwezig, waardoor regenwater dus niet afgevoerd kan worden. Wij hebben gekozen voor een ‘rainproof’ hemelwaterafvoersysteem (hwa-systeem) dat uitgaat van ‘vertragen, vasthouden, afvoeren’, in combinatie met ondergrondse ‘grindkoffers en infiltratiekatten’ die tevens als looppad en parkeerplaats gaan dienen. Het dak buffert ca. 70% van het regenwater, de rest wordt door de infiltratiekatten en grindkoffers gebufferd. Een grindkoffer is een hoeveelheid grind, ingegraven in de grond, die ervoor zorgt dat hemelwater in de bodem kan infiltreren, zonder dat deze dichtslibt. Deze grindkoffer creëert een ‘ondergrondse waterbuffer’, waardoor water meer tijd krijgt om weg te lopen. De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op deze grindkoffers en infiltratiekatten, zodat het water van het dak eerst in deze ‘ondergrondse waterbuffer’ terecht komt. En uiteraard zijn alle daken voorzien van zonnepanelen.” Jaap: “Al met al kunnen we concluderen dat dit project heel goed is gegaan. We hebben nu een complex in een geheel nieuwe buurt met een geweldige uitstraling, duurzaam én rainproof.”

Tekst: Frauke van Hulten

Foto's: Foppe Schut

