

# WOONWAARD VOERT IDEALITER ALLE PROJECTEN UIT BINNEN DE NH BOUWSTROOM

Raymundo Samson is senior vastgoedontwikkelaar bij woningcorporatie Woonwaard in Alkmaar. Het is zijn ambitie om alle projecten van Woonwaard, waar mogelijk, uit te voeren binnen de NH Bouwstroom. Conceptueel bouwen is namelijk zijns inziens het antwoord op twee problemen: het immense tekort aan woningen en het feit dat nieuw te bouwen woningen schrikbarend duur zijn. Een gesprek met Raymundo over de NH Bouwstroom, standaardiseren in de bouw en leren van elkaar.

*Hoog Over en Woonwaard brengen samen het eerste project binnen de NH Bouwstroom tot uitvoering*

## **Uitdagende uitvraag**

Het project Bredero-Vondelstraat in Alkmaar wordt binnen de NH Bouwstroom gerealiseerd. Het is het laatste stukje van de herstructurering van de Alkmaarse Wijk Overdie, een zogenaamde Vogelaarwijk waar sloop-nieuwbouw wordt uitgevoerd. Het te realiseren complex bestaat uit 13 driekamerappartementen en 12 studio's. Woonwaard heeft binnen de NH Bouwstroom een uitvraag uitgedaan waar in totaal zes bouwers

op hebben gereageerd. Daarvan zijn Fijn Wonen en Hoog Over overgebleven. Raymundo: "Deze casus was bijzonder omdat ze deels fictief was. We hebben een programma van eisen opgesteld waarin we bijvoorbeeld hebben gevraagd voorzieningen in de plint en meerdere woningtypen te laten zien. Door de uitvraag uitdagender te maken dan ze in werkelijkheid was, wilden wij kijken wat de bouwers met conceptueel bouwen allemaal zouden kunnen doen. In werkelijkheid betrof de opdracht twee woningtypes en zijn er geen voorzieningen in de plint. Uiteindelijk zijn we met Hoog Over in zee gegaan voor dit project. Toen was er al een stedenbouwkundige opzet voor het gebied gemaakt. Dat wil zeggen dat een verkeersdeskundige, een landschapsdeskundige, een stedenbouwkundige en een projectleider vanuit de gemeente Alkmaar het gebied al in kaart hadden gebracht en richtlijnen hadden opgesteld. Daarbinnen heeft Hoog Over

een conceptueel ontwerp neergelegd. Die is in een samenwerkingsovereenkomst gegoten, fase I, waar we snel overeenkomst over hadden. Dit conceptontwerp werken we nu verder uit tot een definitief ontwerp. Nu leggen we ook ons ontwerp voor aan welstand, die meer kijkt naar de architectonische uitstraling van het te realiseren complex binnen het bestaande gebied. Kijk, je bent er nooit in één keer met elkaar uit. Er zijn meerdere gesprekken nodig met de bouwer, gemeente, gebiedsontwikkelaar, welstand en met ons als opdrachtgever. Maar ik ben tevreden over de korte lijntjes; de communicatie loopt goed. We streven ernaar om in 2024 te gaan bouwen.”

### Conceptueel bouwen heeft de toekomst

In de toekomst wil Woonwaard waar mogelijk alle woningen binnen de NH Bouwstroom realiseren. Raymundo: “Als er een heel specifieke vraag is – denk bijvoorbeeld aan een te realiseren zorgcomplex met bijzondere voorzieningen – dan is conceptueel bouwen wellicht niet het antwoord. Maar over het algemeen zie ik dat conceptueel bouwen de toekomst heeft. Wij zitten, nu we nog relatief in het begin staan, in alle mogelijke werkgroepen over de NH Bouwstroom. Ik voorzie dat de processen sneller gaan als je elkaar beter kent. Ik leer nu bijvoorbeeld Hoog Over beter kennen: hoe ze werken, wat de ambities zijn, hoe de processen lopen. Als je die processen binnen de



Raymundo Samson  
(vastgoedontwikkelaar Woonwaard)

organisatie kent, krijg je een sneller, beter, makkelijker en zeer waarschijnlijk goedkoper resultaat. Er is nog wel een slag die we moeten maken, we moeten beter de omgeving meenemen in de NH Bouwstroom. We zijn nog te veel met elkaar bezig.”

De NH Bouwstroom is 5 jaar geleden opgericht en de tijd van pionieren is daarmee voorbij. Raymundo: “De diverse partners en de manieren van conceptueel bouwen leren we goed kennen. De volgende stap is alle partners meenemen en goed en duidelijk communiceren. Dan bedoel ik de gemeenten en de welstand, maar ook projectontwikkelaars en woningcorporaties. Een voorbeeld: we moeten duidelijker zijn over de mogelijkheden én onmogelijkheden van conceptueel bouwen. Wil je bijvoorbeeld maisonnettes met een parkeerdek op de begane grond realiseren, dan is conceptueel bouwen misschien niet het juiste middel. Ander voorbeeld: we moeten laten zien dat conceptueel bouwen een goed alternatief is, hoogwaardig, mooi. Een product dat 100 jaar of langer mee gaat. Waar gemeenten en welstand nog weleens denken dat alleen baksteen de tand des tijds overleeft, weten wij inmiddels beter. Minerale steenstrips zijn tegenwoordig kwalitatief zeer hoogwaardig en hebben een prachtige uitstraling. Het gaat om snelheid maken, over kwaliteit en uitstraling, maar vergeet ook niet de TCO (total cost of ownership). Dat is ook een onderdeel van de uitvraag geworden. Om nu echt alle voordelen van conceptueel bouwen te benutten is het zaak om wat we in de diverse werkgroepen geleerd hebben vast te leggen. Te standaardiseren. Als we hier over vijf jaar zitten, denk ik dat we weer grote sprongen voorwaarts hebben gemaakt en dat je alle vliegrepen die we tot nu toe hebben gemaakt terugziet. Wij leren ontzettend veel van elkaar. Dat is het mooie van de NH Bouwstroom en de diverse werkgroepen die er zijn om met elkaar van gedachten te wisselen.”



Impressie van het definitief ontwerp  
van de Bredero-Vondelstraat



Raymundo op de NH Bouwstroom  
tweedaagse in mei 2023

Tekst: Frauke van Hulten

Beelden: Ruben de Wilde, Ebbes Fotografie, Hoog Over