

CONCEPTUEEL BOUWEN: SNELLER EN GOEDKOPER DOOR BETER SAMEN TE WERKEN



ROCHDALE

Gemeente Amsterdam, Rochdale en Hoog Over realiseren ambitieus en duurzaam nieuwbouwproject

Eric Nagengast (*directeur Vastgoed Rochdale*)

In november vorig jaar heeft de ondertekening van de ontwikkelovereenkomst van het project Karspeldreef Kavel 4 in Amsterdam-Zuidoost plaatsgevonden. Een mooie aanleiding voor een gesprek met drie hoofdrolspelers: Judith van Iddekinge, projectmanager gemeente Amsterdam, André de Reus, projectontwikkelaar Rochdale, en Eric Nagengast, directeur vastgoed Rochdale.

Van alle woningen in Amsterdam is 40% in eigendom van een woningcorporatie.

Rochdale is als een van de negen woningcorporaties lid van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC). Dat is de belangenvereniging voor de woningcorporaties in Amsterdam. Het is tevens een overlegorgaan waar onder andere de bouwopgave in Amsterdam wordt verdeeld over de verschillende woningcorporaties. Dat gaat eigenlijk vanzelf, bijvoorbeeld omdat een woningcorporatie al bezit

heeft in een bepaald gebied. De gemeente legt in de bouwvelop randvoorwaarden voor de ontwikkeling vast. Denk aan beeldkwaliteit, aantal woningen, plattegronden, duurzaamheid en ontwikkeling van de plint. Dat gaat steeds meer in goed overleg met de woningcorporatie.

Binnen de NH Bouwstroom werkt Rochdale samen met Hoog Over aan de realisatie van 221 woningen en 3.500 m² plint. De woningen zijn twee-, drie- en vierkamerappartementen waarvan het grootste gedeelte sociale huur, 30 appartementen zitten in de categorie middeldure huur en 40 wooneenheden zijn voor het Oranjehuis, een Blijf-van-mijn-lijf-huis. In de plint komt het gezondheidscentrum Kraaiennest terug en een Ouder Kind Team (OKT).

Onvermijdelijk

Eric Nagengast is directeur Vastgoed bij Rochdale. Hij ziet de samenwerking met de NH Bouwstroom als een logische keuze. Eric: "We zien dat de hoogte van de huren ongeveer gelijk blijft en dat tegelijkertijd de bouw in hoog tempo veel duurder aan het worden is. Die

kostenstijging komt door de groeiende complexiteit van de bouw en de opeenstapeling van technische voorwaarden, duurzaamheidsregels en comforteisen. Op de traditionele manier valt het daardoor niet meer rond te breien, terwijl de minister er wél 900.000 woningen bij wil. Het moet dus allemaal beter, goedkoper en duurzamer. En dan kom je uit op standaardiseren, op een geconditioneerde productie van prefab elementen die je op locatie in elkaar schroeft.

Zeven verschillende projecten draaien nu mee in de NH Bouwstroom, projecten met verschillende producenten. We leren van elkaar, hoeven niet allemaal dezelfde kinderziektes te doorlopen. Het vereist lef om uit je comfortzone te stappen en de regie een stuk los te laten, maar ik vind het heel interessant om het 'oude denken' los te laten en in een soort 'open source platform' van elkaar te leren. We merken dat het werkt. Er begint een vliegwiel op gang te komen. De gemeente Amsterdam is nu ook enthousiast en wil graag aanhaken. Dat is heel positief, want er moeten meer locaties komen, meer projecten, meer leveranciers. Het moet een vlucht gaan nemen en ik merk dat dit begint te lukken."

Samenwerking met Hoog Over

André: "Voor dit project hebben we een vrij strakke planning, daarom lag de keuze voor conceptueel bouwen binnen de NH Bouwstroom erg voor de hand. Over de mogelijke aanbieder waren we het vrij snel eens, Hoog Over was de meest passende partij. Daarnaast is een goede samenwerking met de gemeente van



Ondertekening van de tweefasenovereenkomst van de Karspeldreef tijdens de NH Bouwstroom tweedaagse in november 2023

groot belang. Dat de relatie tussen DOOR architecten, de samenwerkingspartner van Hillen & Roosen, en de gemeentelijke stedenbouwkundige goed is, is daarom heel prettig. De tijdsdruk op het project wordt vooral veroorzaakt door de samenhang met de renovatie van twee honingraatflats in de naastgelegen G-buurt. Uit het woonwensenonderzoek dat onder de bewoners van die flats is uitgevoerd blijkt dat een fors deel wil verhuizen naar de K-buurt. Kortom: onder de voorwaarden van snel, duurzaam, betaalbaar en qua mogelijkheden passend binnen het stedelijk gebied kwamen wij uit bij Hoog Over."

Judith: "De gemeente en Rochdale hebben op 23 november 2023 de samenwerkingsovereenkomst getekend. Nog vóór de zomer 2025 verwacht Rochdale te starten met de bouw en in het tweede kwartaal van 2026 is het eerste deel van het complex gerealiseerd. Dat is snel."

"Wij vinden inspraak van bewoners belangrijk"



v.l.n.r. André de Reus (procesontwikkelaar Rochdale) en Judith van Iddekinge (projectmanager gemeente Amsterdam)

Hart voor de K-buurt

Het plangebied maakt deel uit van het ontwikkelingsgebied K-midden, waar in verband met de grote vraag naar woningen een aantal woningbouwprojecten versneld wordt gerealiseerd. Zo ook Kavel 4. Uit het participatieproces met de organisatie 'Hart voor de K-buurt' is gebleken dat er een specifieke vraag is naar starterswoningen, met name twee- en driekamerwoningen, geschikt voor huishoudens bestaande uit 1 of 2 personen.

Judith: "Wij vinden inspraak van bewoners belangrijk, dus dat is een wezenlijk onderdeel van het gehele project. Je moet dan denken aan de overgang van privé naar openbare ruimte, naamgeving van het pand, kleine onderdelen van het ontwerp, dat soort dingen."

André: "Bovendien helpt 'Hart voor de K-buurt' goed bij het in contact komen met omwonenden en (toekomstige) bewoners. belangrijk te informeren, af te stemmen en goodwill te kweken."

Voordelen van conceptueel bouwen

André: “Het moge duidelijk zijn dat we snel woningen willen realiseren. Maar er zijn meerdere voordelen aan conceptueel bouwen. Bijvoorbeeld de losmaakbaarheid van het gebouw. Dus ook op de langere termijn kun je het gebouw eenvoudig herontwikkelen en er bijvoorbeeld woningen met andere plattegronden van maken die beter passen bij de vraag van dat moment. Daarnaast proberen we zoveel mogelijk duurzame materialen toe te passen. We willen hier in de toekomst nog verder in gaan. En doordat alles in voorbereiding goed is uitgedacht scheelt dat geld en tijd. Om onnodig

oponthoud te voorkomen stemmen we het ontwerp tijdig af met de supervisor van welstand. Dan weet je dat je later niet steeds wordt teruggestuurd naar de tekentafel. Dat is een groot voordeel van samen vroeg aan tafel gaan. Ik kan een compliment maken aan de gemeente Amsterdam, zij zijn constructief en bewegen mee.”

Judith: “Voor de gemeente is dit een belangrijk project. Er is een grote vraag naar woningen. Je weet dat het onvermijdelijk is dat we elkaar nodig hebben om dat probleem op te lossen. Dan moet je ook je nek uit durven steken.”

“Complimenten aan de gemeente: zij zijn constructief en bewegen met ons mee!”

Tekst: Frauke van Hulten

Beelden: Joram Blomkwist, Rochdale, Hoog Over



Impressie van het Hoog Over-ontwerp
voor Karspeldreef Kavel 4