

102 ASSER CORPORATIEWONINGEN WEER ALS NIEUW

Jarenlang kampten de bewoners van ruim honderd woningen in de wijk Lariks in Assen met problemen als tocht, schimmel en hoge energielasten. Een grootschalig onderhoudsproject, waarbij de bewoners door corporatie Actium zeer nauw betrokken werden, maakt daar een eind aan. In september moeten alle woningen weer als nieuw zijn.

‘We kregen vorig jaar de vraag van Actium of er bij ons interesse aanwezig was om mee te denken in deze Design and Build-opdracht’, schetst Bert Doldersum van aannemer Paas BV de voorgeschiedenis. ‘In totaal mochten vier aannemers met een architect naar keuze een plan opstellen voor het verbeteren van deze 102 huizen uit de jaren zestig. Ze moesten van energielabel E naar A worden gebracht en dusdanig opgeknapt worden dat ze voor 25 jaar geëxploiteerd kunnen worden. Bovendien werd ons gevraagd een onderhoudsmatrix aan te leveren en te ontwikkelen voor die periode, met zo laag mogelijke lasten. Daarbij gold een vast budget: de partij die voor dat geld het maximale programma kon bieden, zou de klus krijgen.’ Actium hanteerde voor het eerst het zogenoemde Soft Selection-model, dat mogelijkheden biedt om met harde (financiële) én zachte criteria voor een bepaald plan te kiezen. Doldersum: ‘Het er ging naast de technische uitvoering, ook om een visie aan te dragen op de logistiek van het hele verhaal: hoe zet je het bouwproces zo neer dat de bewoners zo min mogelijk last van je hebben?’







Afstemming tussen bouw­fysische en installatietechnische oplossingen'

- Gert Aalbers

Treintje door de wijk

Enige overlast was uiteraard onvermijdelijk, want de huizen kregen onder meer een compleet nieuwe buitenschil van isolatieplaten bekleed met steenstrips, dakisolatie, nieuwe (houten) kozijnen met hr++-glas, nieuwe deuren en een geïsoleerde bijkeuken. En binnen een nieuwe badkamer, keuken en toilet, en waar nodig nieuwe elektra en cv. 'Wij hebben meegedacht over de afstemming tussen bouw­fysische en installatietechnische oplossingen om het hoogst mogelijke label te krijgen', zegt Gert Aalbers van Aalbers Installatietechniek, plaatsgenoot van Paas BV in Nieuw-Buinen. 'Het was zaak om op de financieel meest voordelige en efficiënte manier een zo goed mogelijk energielabel te realiseren. Daar zijn we het over eens geworden en vervolgens hebben we gekeken hoe we het treintje – mensen van Paas in combinatie met die van ons – zo goed mogelijk door de wijk zouden sturen.' In september vorig jaar begon die trein te rijden, om in ongeveer een jaar tijd de hele buurt onder handen te nemen.





📍 **‘Drie soorten steenstrips creatief gebruikt’**
 - Harry Nanninga

Begeleiding

‘Het gaat erom dat je een routine weet te beheersen, zodat je zo kort mogelijk bezig bent in ieder afzonderlijk huis. In ons geval was dat maximaal vijftien dagen per woning’, legt Doldersum uit. Aalbers: ‘Doordat de bewoners zelf nogal wat opties konden kiezen, kon het variëren.’ Doldersum: ‘Onze eigen bewonersconsulent heeft veel werk gestoken in het begeleiden van alle bewoners. Vaak kwam dat neer op geruststellen: het komt heus goed. In de wijk hebben we ruimtes gecreëerd waar mensen zich konden terugtrekken op momenten dat we bijvoorbeeld de keuken eruit hadden, of waar een andere rigoureuze ingreep moest plaatsvinden. Een verbouwing is hoe dan ook ingrijpend, maar ik denk dat wij de mensen heel goed bij de hand genomen hebben. Dat horen we ook terug.’ Architect Harry Nanninga: ‘Eén huis was als proefwoning ingericht om de verschillende opties in beeld te brengen. Dat bleek heel nuttig; je merkte dat veel mensen die eerst niet konden bepalen of ze nu een open of dichte keuken wilde, na het kijken met overtuiging voor een open keuken kozen.’

Bewonersparticipatie

Nanninga's bureau HJK Architecten uit Groningen was in dit project de partner van Paas BV, samen met Bureau 1232 uit Groningen als energetisch adviseur. ‘Het mooie van dit plan was dat al in een heel vroeg stadium de bewoners erbij gehaald werden’, stelt hij. ‘In feite is het hele project ook van onderop begonnen, bij een groep buurtbewoners die eerst gezamenlijk een schuttingenplan hadden uitgevoerd en daarna bij Actium aan de bel trokken om ook de huizen zelf aan te pakken.’ De corporatie stelde een werkgroep samen die mocht meepraten over de lijst met wensen en eisen en die ook een stem had bij de keuze voor de bouwer.’



‘Veel werk gestoken in begeleiden bewoners’

- Bert Doldersum

Esthetische make-over

Nanninga denkt dat de selectiecommissie op het plan van Paas en HJK ‘gevallen’ is vanwege de combinatie van technische verbetering, esthetische kwaliteit en de bewonersbegeleiding. ‘De woningen kregen een nieuw jasje, dat tevens de gelegenheid bood om ze een heel nieuwe uitstraling te geven. Het waren klassieke jaren 60 rijwoningen van rode baksteen, zoals je ze in het hele noorden wel ziet. Wij hebben ze nu een eigen smoel gegeven, door drie soorten steenstrips creatief door elkaar te gebruiken. Daarbij maakten we onderscheid tussen de doorgaande weg, de Maria in Campislaan, en de straten die daar loodrecht op staan. De Maria in Campislaan is vrij breed, gericht op snelheid. We hebben de vormgeving zo gemaakt dat je al rijdend merkt dat er iets met de straat gebeurt: de vrij lange blokken van acht of tien woningen hebben we doorbroken door af en toe verticale accenten toe te passen, een aluminium kader: je rijdt als het ware van accent naar accent.’

‘In de ‘woonstraten’, de Lesturgeonstraat, Picardtstraat, Pareastraat, B. Reddingiusstraat en R. van Coevordenstraat, hebben we juist elke woning apart herkenbaar gemaakt. Per blokje hebben we een blokkenpatroon van steenstrips toegepast: donker, licht en licht genuanceerd. Daardoor ziet bij ieder huis de gevel er anders uit. De voordeuren zijn daarop afgestemd: als je aan weerszijden een donkere steen hebt, kreeg je een witte deur, bij een lichte steen een rode deur, bij een licht genuanceerde steen een oranje.’ De esthetische make-over wordt afgemaakt met ‘mooie dakoverstekken en een mooie fragiele gootjes’, aldus Nanninga. ‘Verder hebben we op alle kopse kanten van de blokjes de schoorstenen in stand gelaten. Op de kopse kanten van de huizenblokken die uitkijken op de speeltuin hebben we het blokkenpatroon van de gevels doorgetrokken: zo hebben ook die elk een eigen accent gekregen.’



RENOVATIE 102 WONINGEN LARIKS, ASSEN

Opdrachtgever

: Actium, Assen

DESIGN EN BUILD TEAM

Architect

: HJK architecten, Groningen

Aannemer

: Paas, Nieuw-Buinen

Constructeur

: Goudstikker – de Vries, Assen

Installateur E&W

: Aalbers Installatietechniek, Nieuw-Buinen

ONDERAANNEMERS EN LEVERANCIERS

Houten gevelkozijnen

: Para Houten Kozijnen Industrie, Nieuw-Buinen

Stalen liggers doorbraak keuken

: Huls Staalbouw, Zwartemeer

Steiger- en grondwerk

: Metselbedrijf Strijker, Nieuw-Balinge

Fotografie: Mark Sekuur

Tekst: Arjen Bakker