



Groot onderhoud Oude Molenbuurt Assen: **Bouwen voor de bewoners**

De Oude Molenbuurt in Assen wordt door de gemeente Assen en woningbouwcorporatie Actium geherstructureerd door groot onderhoud, sloop en nieuwbouw. Met groot onderhoud beoogt Actium niet alleen het wooncomfort van de bewoners te verhogen, maar ook bij te dragen aan een aantrekkelijke en vitale buurt. Paas BV verwierf de Design & Build opdracht voor 104 woningen aan de Mr. P.J. Troelstralaan, Dr. H. Colijnstraat, Dr. J.W. Alberdalaan en de Mr. Groen van Prinsterenlaan. Over de metamorfose van deze woningen is iedereen razend enthousiast. Het resulteerde voor het bouwteam in een aansluitende vervolgoopdracht voor nog eens 48 woningen.



De rijtjeswoningen in het plangebied zijn in de wederopbouwperiode ontwikkeld en kennen veel herhaling van gelijke bouwblokken. Actium heeft zich met de herstructurering ten doel gesteld om in deze wijk een gevarieerd, toekomstbestendig en duurzaam woningaanbod te realiseren. 'Wij hebben vaker voor Actium dit soort werken gerealiseerd', legt Bert Doldersum, bedrijfsleider van Paas BV, uit. 'Voor een eerdere - gelijkwaardige - uitvraag, waren we ook geselecteerd uit vier partijen. Bij deze laatste uitvraag hebben we het wel over een iets andere boeg gegooid.' Harry Nanninga van HJK Architecten vult aan: 'Met de ervaring van de eerste keer wisten wij wat de vraag was en welke problemen wij konden verwachten. De uitvraag was: zorg ervoor dat de woningen een sprong in het energielabel maken, een moderne uitstraling krijgen en luister naar de bewoners, waarmee je ook Actium ontzorgt.'

Open communicatie

Nanninga: 'Dan hoor je wat bewoners belangrijker vinden: dat een woning niet meer tocht en dat de woning een frisse uitstraling heeft. Als je daar als team goed naar luistert en op anticipeert, dan haal je de opdracht als team binnen, en niet als architect of aannemer. Ik vind het een sterk punt van Actium: zij geven aan dat hun bewoners onze klanten zijn.' Doldersum: 'Natuurlijk moet je ook voldoen aan de basiseisen van Actium, maar je doet het voor de bewoner.' 'En dat is een hele ommezwaai voor corporaties, maar ook voor ons als bureau en bouwwereld', vindt Nanninga. 'Wensen vertalen naar budget is altijd de moeilijkheid met de uitvraag. Hoever kun je springen en hoe kun je de bewoners duidelijk maken wat het maximale is?' Bij Paas communiceren ze daar heel open over. En dan komt het bij Design & Build aan op samenwerken tussen architect, aannemer, installateur en adviseur. Nanninga: 'Voor ons gold een extra opgave: de woning moest een andere uitstraling krijgen. Er staat een bedrag voor het basispakket binnen in de woning, een bedrag voor de labelsprong en dan houd je een potje geld over. Wat kun je daar maximaal voor doen om een grauwe wijk met potentie te veranderen naar een wijk met frisse uitstraling?'

Uitstraling

Doldersum: 'Bij het vorige traject hebben we de gevel van buiten geïsoleerd en met steenstrips gewerkt.' Nanninga legt uit: 'Nu hebben we ervoor gekozen om op de begane grond isolatiemateriaal met daarop een minerale steenstrip aan te brengen, en op de eerste verdieping een witte stucwand. Dat geeft een frisse tweedeling van rood en wit in het bouwblok en maakt ook de opbouw van de onder- en bovenwoning duidelijk. Het dak is vervangen door een dakplaat met een overstek. Dat geeft ook een bepaalde frivoliteit. En vervolgens hebben we gekozen voor antracietkleurige dakpannen, daarmee krijg je een gelaagdheid. Per woning hebben we ook een verbinding gelegd tussen de onderste en de bovenste woning door een uitgemetselde rand als een venster om de raampartij heen te plaatsen. Een kader dat door het metselwerk en het stucwerk heen gaat. Elke woning is daardoor telbaar.' Ook heeft elke woning een luifel gekregen en konden bewoners kiezen uit een aantal verschillende kleuren voor de voordeur.



'Een grauwe wijk met potentie veranderen naar een wijk met frisse uitstraling'

- Harry Nanninga





📍 **‘Met buitenschilisolatie de woning van label D naar A+ gebracht’**
- Bert Doldersum

Label A+

Doldersum: ‘Met die nieuwe buitenschilisolatie, spouwmuur- en dakisolatie en de plaatsing van HR++ glas hebben we de woning van label D naar A+ gebracht.’ In gesprekken hadden de bewoners aangegeven dat ze een tochtvrij huis wilden. ‘Dat is gelukt met die volledige buitenschilisolatie, die meteen ook tochtvrij is. We hebben daar veel aandacht aan besteed’, aldus Doldersum. De opgave voor binnen was een nieuwe badkamer, keuken en toilet, mechanische ventilatie en cv. De bewoners kregen keuzemogelijkheden in de keukenuitvoering en de plaats van de cv-radiatoren.

Logistiek

De grootste uitdaging was wel het logistieke proces. Het project is gestart met een aantal modelwoningen om de bewoners te laten zien wat er komen zou en wat de keuzemogelijkheden waren. Mensen bleven tijdens de renovatie in hun woning. Doldersum: ‘In die modelwoningen konden mensen zich dan terugtrekken als ze het thuis even niet meer zagen zitten.’ Bewoners kregen een overzicht van wat er ging gebeuren. Doldersum: ‘Wij hebben een sleutelcontract gesloten met de mensen, zodat we aan de gang konden, ook als er niemand thuis was. Dat vroeg veel overleg met de bewoners, maar daar kunnen we goed mee omgaan.’ Het gaat om blokjes duplexwoningen met acht beneden- en acht bovenwoningen. Het streven was tegelijkertijd twee of drie woningen op te starten. Er is gewerkt met twee stromen, één binnen en één buiten. In het midden kwam men elkaar tegen. Doldersum: ‘Zo hadden de bewoners er zo min mogelijk overlast van.’ In negentien maanden was de klus geklaard, ondanks dat er onverwacht ook nog asbestsanering moest plaatsvinden. ‘Het resultaat is fantastisch’, vindt Doldersum.

📍 104 WONINGEN OMB, ASSEN

Opdrachtgever

: Actium Wonen, Assen

BOUWTEAMLEDEN

Architect

: HJK architecten, Groningen

Aannemer

: Paas, Nieuw Buinen

Installateur E&W

: Rütze Intallatiebureau, Valthermond

ONDERAANNEMERS & LEVERANCIERS

Sloopwerk en montage

schoorstenen en daken

: Aannemingsbedrijf Fischer, Klazienaveen

Stucwerk en levering en montage

wand- en vloertegels

: Heigro, Klazienaveen

