



ZOVEEL MOGELIJK PREFAB, DAN VALT DE OVERLAST MEE

51 sociale huurwoningen in Gasselternijveen zijn als nieuw na een grootscheepse renovatie, die Paas B.V. uitvoerde in opdracht van woningstichting De Volmacht. De bewoners bleven gewoon in hun huizen terwijl om hen heen alles veranderde.



‘Dat wij om tafel wilden, was voor de bewoners gewoon logisch’

- Jaap Boekholt

‘De woningen uit de jaren vijftig en zestig in de Schoenerstraat, Kruisstraat, Schuttevaerstraat en aan de Parallelweg stonden er niet zo bij dat je trots werd’, zegt directeur-bestuurder Jaap Boekholt van De Volmacht met gevoel voor understatement. Niet alleen voldeden ze bepaald niet meer aan de eisen voor comfort en energieverbruik, de wijk als geheel was eigenlijk ook te dicht bebouwd en daardoor sociaal onprettig aan het worden. Eind 2011 is De Volmacht voor het eerst met de buurt gaan praten: ‘Er moet iets gebeuren. We weten nog niet precies wat, maar we gaan samen met jullie een plan bedenken.’

Visie op renovatie

Na die eerste consultatie trok de corporatie al snel KAW Architecten uit Groningen aan om een visie en een plan van aanpak te maken voor het creëren van een toekomstbestendige wijk: bouwkundig (‘we wilden minimaal twee stappen qua energielabel zetten’) en qua leefbaarheid, ook met het oog op te verwachten krimp van de bevolking. ‘Samen met hen zijn we stelselmatig

gaan werken aan een plan dat zowel voor ons als voor de bewoners goed zou voelen. De architect zei: ‘ik wordt meestal óf te vroeg bij een project gehaald - dan zijn bewoners vijandig omdat ze vinden dat er niets mis is met hun buurt - of te laat, als een wijk al helemaal is afgeleden. Maar nu zijn we precies op tijd’. Dat vindt de directeur zelf ook. ‘Dat wij om tafel wilden, was voor de bewoners gewoon logisch. Dat neemt niet weg dat het een ingrijpend proces voor hen was. Een renovatie op zich gaat nog wel, maar we wilden ook blokken splitsen en dus enkele huizen afbreken. In de klankbordgroep zaten mensen die hun huis niet meer op de kaart terugvonden. Dat die toch hebben ingestemd, in het belang van de wijk, dat maakt mij trots.’

Constructie

Voor Ingenieursbureau Dijkhuis was de eerste stap om goed uit te zoeken hoe de bestaande constructie in elkaar zat. Theo van Wageningen: ‘We hadden de tekeningen voor een deel in ons eigen archief.’ En dat is een groot archief - Dijkhuis is het oudste constructiebureau van



Groningen - met veel types woningen en constructieve oplossingen. 'Daar maken we graag gebruik van. In dit project waren gelukkig weinig verrassingen, maar de praktijk kan soms anders zijn dan de tekeningen aangeven. Je kunt dan een betere indicatie geven waar de opdrachtgever met zijn budgettering rekening mee moet houden. Het was een traject met korte lijnen met opdrachtgever, architect en aannemer en dat geeft snelle besluitvorming. Dat kon, omdat er vooraf meerdere mogelijke oplossingen zijn bedacht.'

Geen wisselwoningen

Hoewel door een verhuurstop de nodige huizen in de wijk waren vrijgekomen, wilde De Volmacht niet met wisselwoningen gaan werken. Er werd een aanbesteding uitgeschreven voor renovatie in bewoonde toestand: de buitenschil vervangen, daken isoleren, keukens, douches en toiletten vernieuwen... 'En verder de seniorenwoningen vergroten met een erker vóór en een bijkeuken achter, en uit blokjes van vijf gezinswoningen de middelste slopen, zodat er twee twee-onder-eenkappers overbleven', somt Richard Paas van Paas BV de opdracht op.



 **'Het bestek ging uit van traditioneel werken'**
- Richard Paas





‘Vooraf meerdere mogelijke oplossingen bedenken’

- Theo van Wageningen

Traditioneel werk

Het bouwbedrijf uit het nabijgelegen Nieuw-Buinen won de voorselectie, met het goedkoopste aanbod. ‘Het bestek ging uit van traditioneel werken: veel handjes op de bouw, veel metselen, timmeren. Wij hebben echter de opdrachtgever ervan kunnen overtuigen dat we beter zoveel mogelijk konden prefabriceren. In onze eigen timmerfabriek hebben we wandjes en erkers voorbereid, zodat we die op de bouw heel snel konden monteren.’ De compleet geïsoleerde aluminium luifels zijn samen met Meilof Riks ontwikkeld en werden bij dit Veendammer bedrijf geproduceerd.

De fundering voor de erkers bij de seniorenwoningen hoefde niet in kalkzandsteen te worden gemetseld: ‘Gat graven, een prefab-betonbak met alles erop en eraan erin hijsen, erker erop, luifel erop, klaar.’ Ook de dakisolatie ging dankzij het prefab-werken razendsnel: bij sommige huizen kwam er een extra, geïsoleerde, laag over het bestaande dak heen, daar hoefden alleen de dakpannen en panlatten eraf. Bij andere huizen werd het hele dak verwijderd en vervangen door een compleet nieuw dak. In alle

gevallen was het ’s ochtend het dak eraf, ’s avonds het dak weer dicht, want de nieuwe daken (of daklagen) werden in zijn geheel op het huis geplaatst, met een grote kraan. ‘Een spectaculair gezicht’, herinnert Boekholt zich.

Als er wat meer tijd in de voorbereiding was geweest, had Paas het liefst ook nog het glas alvast in de kozijnen gezet, of de steenstrips alvast op het houtskelet van de erkers geplakt. ‘Uiteindelijk hebben we ervoor gekozen om dat op de bouw te doen, want je moet de voortgang erin houden.’ Het project liep een paar keer wat vertraging op door de vondst van meer asbest dan in de rapporten stond, doordat er onverwacht riolering moest worden vervangen en omdat hier en daar ondeugdelijke fundering werd aangetroffen.

Al met al zaten de bewoners gemiddeld toch nog vier à vijf weken per woning met bouwvakkers over de vloer. De grote bouwkundige ingrepen konden weliswaar snel, maar het vervangen van sanitair en dergelijke neemt ook tijd in beslag. ‘En aftimmerwerk hou je natuurlijk altijd’, zegt Paas. Hij legt uit dat voor de bewoners wel ‘douchewoningen’ waren gecreëerd, en een soort inloophuis waar burens elkaar konden treffen om even uit het rumoer te zijn. Paas: ‘Het is ingrijpend, maar bij traditioneel bouwen was de overlast nog veel groter geweest.’ Boekholt: ‘En als je ziet wat ze er voor teruggekregen hebben... Het eindproduct is nog mooier dan op het plaatje. We horen geen enkele wanklank uit de buurt: men is gewoon uitermate tevreden.’



RENOVATIE 51 WONINGEN GASSELTENIJVEEN

Opdrachtgever

: Stichting De Volmacht, Gieten

BOUWTEAMLEDEN

Architect

: KAW Architecten en Adviseurs, Groningen

Constructeur

: Ingenieursbureau Dijkhuis, Groningen

Aannemer

: Paas, Nieuw-Buinen

E&W Installateur

: Rutze Installatiebureau, Valthermond

ONDERAANNEMERS & LEVERANCIERS

Glas en schilderwerk

: Schildersbedrijf N.Huizing, Nieuw-Buinen

Houten bergingen, -kozijnen en HSB wanden

: Para, Nieuw-Buinen

Leveren en aanbrengen van dekvloeren, stucwerk, wand- en vloertegels

: Rubingh Afbouw, Stadskanaal

Uitbloeiingsarme Voegmortels

: Remix, Borger