

Nieuwbouwhuizen in een historische jas

34 woningen aan de Compagnonstraat en de Van Dekemalaan in Heerenveen zijn ingrijpend gerenoveerd. Bouwgroep Dijkstra Draisma zorgde ervoor dat de huurhuizen van Accolade een verjongingssprong van zeker vijftig jaar maakten.

Jeroen Bakker van woningcorporatie Accolade geeft het onmiddellijk toe: het was eenvoudiger – en goedkoper – geweest om de kleine en qua wooncomfort achterhaalde woningen in Heerenveen Centrum-West te slopen en er nieuwbouw neer te zetten. ‘Een deel van de woningen uit deze bouwtijd is gesloopt of dat gaat nog gebeuren.’ Maar voor 34 huizen aan de Compagnonsstraat en de Van Dekemalaan hebben we besloten tot renovatie. Dat heeft vooral te maken met historie: het gaat om de oudste woningen van onze rechtsvoorgangers die we nog in bezit hebben, het is beschermd dorpsgezicht; de vereniging Oud Heerenveen maakte zich er hard voor. En op Compagnonsstraat 12 heeft Abe Lenstra nog gewoond.’

Genoeg redenen dus om naar behoud te streven, maar dan wel met een opwaardering: ingericht naar de woonwensen van de moderne mens en geïsoleerd volgens de laatste normen. Met hulp van adviesbureau Fooq zette Accolade deze wens via een Design & Build-opdracht in de markt. Rob Schrier van Fooq: ‘Kort gezegd: samen met Accolade bepaalden wij de minimale eisen en het budget – 95.000 euro exclusief btw per woning, inclusief bijkomende kosten –, met als doelstelling nieuwbouwkwaliteit en vijftig jaar doorexpluiten. Vervolgens vroegen we aan bouwbedrijven: hoeveel kwaliteit kun je voor dat geld leveren?’ Dat selectieproces begon met tien aannemers; zes mochten een plan van aanpak presenteren; drie mochten dat verder uitwerken en daarvan kwam Bouwgroep Dijkstra Draisma (BGDD) als beste uit de bus. ‘De vier beoordelingscriteria waren het terugbrengen van historische waarde, de functionaliteit – hoe zouden zij de plattgrond bij de tijd brengen? – het bouwfysische aspect zoals het geluidcomfort en de energiemaatregelen en de te verwachten onderhouds- en beheerskosten in de toekomst.’




‘Perfecte huurwoningen voor de toekomst’
 - Jeroen Bakker



Nieuwbouwkwaliteit

BGDD haalde de klus vooral binnen door hoger te scoren op de criteria geluidscomfort, bouwfysische aspecten en onderhoudskosten. Het voorstel van BGDD voorzag er tevens in dat de buitenkant in oude historische luister hersteld zou worden, terwijl de binnenkant juist nieuwbouwkwaliteit zou worden: ‘Het waren allemaal kleine kamertjes: voorkamertje, achterkamertje, keukentje: wij maakten er één grote ruimte van, veel moderner’, vat Alex Dillema van de bouwgroep samen.

Een D&B-klus heeft het bedrijf op zich wel vaker bij de hand, maar dit was de eerste keer in een renovatieproject, ‘en dat maakte het wel wat spannend: je weet niet precies wat je tegen gaat komen, maar je bent wel overal verantwoordelijk voor. Gelukkig konden we in een aantal lege woningen opnames doen ten aanzien van het asbest en dergelijke.’

BGDD haalde de woningen zoveel mogelijk leeg om ruimte te creëren. Daarna werd van binnenuit isolatie aangebracht – er was geen spouw – gevolgd door een binnenschil van moderne materialen. Dillema somt op: ‘Nieuwe keuken, toilet, badkamer, et cetera. We hebben ook de zolders grotendeels verwijderd, zodat je vanuit de slaapkamers naar de nok van het huis kijkt: eerst waren het wat benauwde kamertjes. Alleen boven de overloop zit nog een bergruimte. Sommige typen huizen hebben een uitbouw aan de achterkant gekregen en allemaal hebben ze een schuurtje met zonnepanelen op het dak.’



 **‘Het gaat bij aanbesteding nu niet alleen om geld, maar ook om kwaliteit’**
- Rob Schrier



‘Bouwer doet zelf zijn kwaliteitscontroles’
- Pieter Slinkman

Aan de buitenkant brachten de bouwers het aanzicht terug van begin vorige eeuw: scheuren werden gedicht, voegen gerepareerd, kapotte dakpannen vervangen met pannen van de huizen die wel gesloopt waren. ‘Ook huizen die in de loop der jaren met nieuwere pannen waren gedekt, konden nu die mooie oude pannen krijgen. Maar wel met een folie eronder’, zegt Dillema. Ook de kleurstellingen van destijds zijn teruggehaald, net als de schoorstenen en de luifeltjes. Inmiddels wonen de huurders – deels teruggekeerde bewoners, maar meest nieuwe – er naar volle tevredenheid. Bakker: ‘Zo zie je dat een investering die deels is gebaseerd op een emotioneel besluit, ook gewoon perfecte huurwoningen voor de toekomst oplevert: perfect voor één- en tweepersoonshuishoudens, met lage energielasten: de woning van de toekomst in een mooi ouderwets jasje. Dat heeft absoluut zijn meerwaarde.’

Verschillende rollen

Alle partijen moesten eerst wat wennen aan hun veranderde rollen, zeggen de gesprekspartners. Pieter Slinkman van Fooq, die namens Accolade tijdens de uitvoering de vinger aan de pols hield, vat samen: ‘Waar vroeger de aannemer aan de opdrachtgever vroeg hoe hij het wilde hebben, moet hij nu juist zelf een voorstel doen en bewijzen dat dit voldoet aan de kwaliteitseisen die vooraf gesteld zijn. Het betekent ook dat je als opdrachtgever niet tussendoor elk detail komt controleren, maar dat de bouwer zelf zijn kwaliteitscontroles doet en daarvan documentatie aanlegt. De opdrachtgever bekijkt ten slotte nog of de aannemer zijn controles juist heeft uitgevoerd.’



‘Ik vond het een heel uitdagend traject’
- Alex Dillema



Dilemma: 'Je kunt het doen op de manier die bij je bedrijf past. Logisch eigenlijk, een autofabriek bouwt zijn wagens ook naar eigen inzicht. Maar in de bouw was het tot nu toe vaak zo dat je het maakte zoals een ánder het bedacht had, met daarbij ook wel alle problemen van dien. Maar je moet nu wel ook de kwaliteitscontrole in eigen hand nemen: even iemand erbij halen die niet zelf aan het bouwen is en die het een en ander vastlegt.' Dat dit goed is gelukt, blijkt uit het feit dat Accolade minder dan twee opleverpunten per woning heeft gevonden: precies zoals was afgesproken. Het project was ook eerder klaar dan eerst voorzien: nog mooi voor 1 juli, zodat de 6-procentsregeling voor btw toegepast kon worden. Bakker: 'Daar heeft BGDD een bonus voor gekregen.'

Risico's

'Ik vond het een heel uitdagend traject, dit gaan we in de toekomst wel vaker tegenkomen', blikt Dillema terug. Dat denkt Rob Schrier ook: 'Het grote voordeel is dat het nu bij de aanbesteding primair gaat over kwaliteit en niet over de laagste inschrijver. Aannemers zorgen dat ze echt het beste aanbieden, wat tegen de vastgestelde prijs mogelijk is, want ze willen immers de klus binnenhalen. De opdrachtgever beschrijft zijn eindkwaliteit en weet daardoor wat hij krijgt voor zijn geld. Maar daar zit ook wel een gevaar in: de aannemer neemt meer proces- en ontwikkelrisico's op zich en dat moet hij wel op één of andere manier meewegen, wil hij geen geld hoeven bijleggen. Daar moeten we in het krachtenveld van opdrachtgevers en opdrachtnemers wel een eerlijke balans in leren vinden.'

📍 RENOVATIE VAN 34 WONINGEN, HEERENVEEN

Opdrachtgever : Accolade, Heerenveen
Directievoering : Fooq, Heerenveen

BOUWTEAMLEDEN

Aannemer : Bouwgroep Dijkstra Draisma, Dokkum
Installateur E&W : Breman Installatiegroep, Drachten
Adviseur constructies & funderingstechniek : Castelein projectengineering, Tietjerk

ONDERAANNEMERS EN LEVERANCIERS

Dakbedekking : V&H Dakbedekkingen, Leeuwarden
Asbestsanering & sloopwerk : Van der Wal Sloopwerken & Asbestsanering, Joure
Kramerijen & H&S werk : Raadsma, Groningen
Uitbloeiingsarme doorstrijk-mortel : Remix, Borger