BK BOUW ACTIEF

18E JAARGANG NR 22, NAJAAR 2011

Gerenoveerde keuken

22

De Latherusbuurt in Amsterdam-Noord

INFORMATIEMAGAZINE VAN BK BOUW B.V.

Na de renovatie

Colofon

BK BOUWACTIEF
Informatiemagazine van
BK Bouw B.V.
18e jaargang, nummer 22
najaar 2011

Redactie
Leen Otte
Corné Kwakernaak
Marianne Doorn
Wendy van Schie
Redactieadres
Postbus 327, 1400 AH Bussum
Fotografie
Ymere
Medewerkers BK Bouw
Wendy van Schie
Vormgeving en drukwerk
Klomp Grafische Communicatie,
Amersfoort
Oplage: 1.000 ex.

Locaties

ALMERE
De Steiger 150
1351 AP Almere
telefoon 036 – 531 87 91
info.naarden@bkbouw.nl

AMSTERDAM
H.J.E. Wenckebachweg 53a
1096 AK Amsterdam
telefoon 020 – 562 04 20
fax 020 – 668 56 58
info.amsterdam@bkbouw.nl

BUSSUM
Slochterenlaan 102
1405 AP Bussum
telefoon 035 – 695 64 00
fax 035 – 695 64 09
info@bkbouw.nl

NAARDEN
Amsterdamsestraatweg 13
1411 AW Naarden
telefoon 035 – 694 39 93
fax 035 – 695 26 21
info.naarden@bkbouw.nl

ZEIST
Korte Bergweg 15
3712 AE Huis ter Heide
telefoon 030 – 691 76 31
fax 030 – 691 23 48
info.zeist@bkbouw.nl

Hoofdkantoor

Slochterenlaan 102
1405 AP Bussum
Postbus 327, 1400 AH Bussum
telefoon 035 – 695 64 00
fax 035 – 695 64 09
www.bkbouw.nl, info@bkbouw.nl

Geachte relatie,

Deze aflevering van onze BK BouwActief staat in het teken van grootschalige woningrenovatie, van oudsher een tak waarin BK Bouw zeer actief is. In het verre verleden is BK Bouw in Hilversum begonnen voor het woningbedrijf en de Nationale Woning Raad met de zogenaamde sanering van woningen. Inmiddels zijn we ruim 35 jaar actief op dit terrein in onder andere Amsterdam voor opdrachtgevers als woningcorporaties en private beleggers/beheerders.

Een project dat qua omvang (ongeveer 500 woningen) en tijdsduur (nu al ruim vijf jaar) met kop en schouders boven de meeste projecten uitsteekt, is het project 'Latherusbuurt' in Amsterdam-Noord, in opdracht van woningcorporatie Ymere.

De Latherusbuurt is een stedenbouwkundig fraaie arbeiderswijk die dateert van begin 20e eeuw en die is opgezet als antwoord op de mensonterende woonomstandigheden van de arbeiders in onder andere De Jordaan.

De renovatie vergt een strakke organisatie, in combinatie met een flexibele opstelling. Een kolfje naar de hand van het team dat zich vanuit opdrachtgever Ymere en BK Bouw met het werk bezighoudt.

Een projectteam dat dermate lang bij elkaar is, is een unicum in de bouwpraktijk. Het resultaat bewijst dat zoiets leidt tot een *mean and lean* mentaliteit en daarmee tot een succes voor alle betrokkenen.

Kortom, opnieuw een interessante BK BouwActief, waarmee wij u veel leesplezier wensen.

Leen Otte

BKBOUW/ACTIEF

Renoveren in een bewoonde wijk: vooral veel communiceren

V.l.n.r.: Serdar Uysal, Klaas van Batenburg en Martin van Dijk

In opdracht van woningcorporatie Ymere voert BK Bouw in Amsterdam-Noord sinds 1 november 2006 een groot renovatieproject uit. In de Latherusbuurt is van alle 281 panden het casco aangepakt, zijn van 128 panden de twee woningen samengevoegd en krijgen meer dan 60 woningen een zogenaamde mutatieplus-behandeling. Projectleider Martin van Dijk, uitvoerder Klaas van Batenburg en werkvoorbereider Serdar Uysal voeren al vijf jaar het vaste team van BK Bouw in de wijk aan.

Amsterdam-Noord bestaat uit een tiental 'tuindorpen'. De Latherusbuurt is een van de laatste die is gebouwd, in het begin van de jaren dertig. Van alle woningen en winkels in de Latherusbuurt is het casco, de buitenschil, aangepakt: de kozijnen en balkons zijn vernieuwd, voordeuren zijn vervangen en het metselwerk is gereinigd en gerepareerd; aan de achterkant zijn alle draaiende delen aangepakt en is het voegwerk vernieuwd. De hemelwaterafvoeren zijn nagezien en eventueel vervangen, de platte daken van de bergingen vervangen en tuinmuren en achterpaden vernieuwd. 74 panden en 7 hoekpanden in de wijk, waaronder enkele in functie zijnde winkelpanden, zijn of worden verkocht, de overige worden als ze vrijkomen ook van binnen grondig vernieuwd.

"Zo'n 207 panden zijn duplexwoningen: ze bestaan uit een beneden- en bovenwoning. Ymere wilde deze samenvoegen tot één eengezinswoning. Voorwaarde was dat beide huurders vrijwillig zouden vertrekken. Bij de start van de eerste fase waren dat 24 van de 68 panden. Dat zijn er uiteindelijk 48 geworden. Als een woning vrij kwam, zorgde Ymere voor tijdelijke bewoning. Kwam ook de andere woning vrij, dan werd het pand aan de lijst toegevoegd. In fase II startten we zo op 1 maart 2008 met 58 panden; dat werden er uiteindelijk 80." Daar blijft het bij, want Ymere heeft besloten de overige beneden- en bovenwoningen niet meer samen te voegen, maar een 'mutatieplus'-behandeling te geven. Dat gebeurt in de laatste fase, die op 1 april 2011 is gestart en naar verwachting in de zomer van 2012 wordt afgerond. "We zijn gestart met 20 woningen op de begane grond en 40 bovenwoningen." Ook deze aantallen stijgen, doordat woningen vrijkomen.

Strakke organisatie

Bij de start is er intensief overleg geweest met Ymere over de aanpak. "We hebben eerst een paar woningen onder handen genomen en daarna alles goed doorgesproken, met de onderaannemers erbij, en strikte afspraken gemaakt." De cascostroom is vrij goed te plannen, maar voor de verbouwingen in de woningen ligt dat anders. "Het liefst pak je van een huizenblok in één stroom de buiten- en de binnenkant aan. Dat kon in het

Oud...

... en nieuw

begin, want toen was er een voorraad lege woningen. Maar in de loop van het project werd dat lastiger, doordat er woningen vrij kwamen in straten, waar we al waren geweest." BK Bouw volgt een strak schema. "We plannen de oplevering van woningen een jaar vooruit en vragen bijvoorbeeld vergunningen aan voor een jaar tegelijk. De 'halve' woningen kosten 10 tot 12 weken werk en we doen er twee per week. We plannen per dag en volgen het op de voet. Iedereen moet zich aan de afspraken houden, er is geen discussie mogelijk. Problemen proberen we voor te zijn, maar als er toch iets is, wordt het direct gemeld en opgelost. Dat lukt goed, omdat we werken met een vast team van 10 tot 15 eigen mensen van BK Bouw en een groep onderaannemers, van wie er al die tijd maar één is gewijzigd. De saamhorigheid is groot! Ook van het stadsdeel Noord krijgen we alle medewerking." De wijk is uitgestrekt en vrij dicht bebouwd. "We hebben gelukkig twee opslagplaatsen kunnen regelen: een bij een hovenier aan de Wingerdweg en een bij de school aan de Latherusstraat. Daarnaast hebben we vaak leegstaande woningen benut voor opslag."

Communiceren

De bewoners staan centraal, vertelt het team van BK Bouw. "Overlast is niet te voorkomen bij dit soort projecten, maar we doen er veel aan om het te voorkomen, in goede samenwerking met Ymere. Bij de aanpak van het voegwerk hebben we bijvoorbeeld veel met hoogwerkers gewerkt in plaats van steigers. Er ontstaat minder schade aan tuinen en ze zijn sneller te verplaatsen." Zeker bij de aanpak van de 'halve' duplexwoningen, is voorzichtigheid en overleg geboden. "Er zijn nu altijd bewoners beneden of boven. Je moet extra letten op de veiligheid en kunt niet zomaar gas, water of elektra afsluiten."

Heel veel communiceren, zo typeren Martin van Dijk, Klaas van Batenburg en Serdar Uysal het project. Maar dat is ze wel toevertrouwd.

"Mond-tot-mondreclame verhoogde de doorstroming."

Oud...

... en nieuw

Projectmanager Martin Dobbelaar, directievoerder Henk Thomas en opzichter Kees van Es hebben vanuit de afdeling Gebieds- & Projectontwikkeling de afgelopen jaren intensief met BK Bouw samengewerkt. Dobbelaar en Van Es vertellen, mede namens Thomas, over hun ervaringen.

In totaal beheert Ymere in de metropoolregio Amsterdam 82.500 woningen, winkels en parkeerplaatsen, waarvan ruim 10.000 in Amsterdam-Noord. De vestigingen van Ymere zijn verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het bezit. De afdeling Gebieds- & Projectontwikkeling heeft de expertise om nieuwbouw en renovatieprojecten te ontwikkelen en te begeleiden. Zo ook de renovatie van de Latherusbuurt.

Martin Dobbelaar (links) en Kees van Es

"De vestiging maakt de eerste plannen meestal in overleg met de bewonerscommissie of huurdersvereniging", vertelt Dobbelaar. "Daarna komen wij in beeld. We voeren onder meer haalbaarheidsstudies uit en bereiden het besluit voor de investering voor. Vervolgens begeleiden wij het traject tot en met de oplevering van de woningen."

Impact

"De buurt is vijf jaar lang behoorlijk belast. We hebben dan ook veel geïnvesteerd in goede voorlichting. Er is vooraf met alle bewoners gepraat en er is een klankbordgroep opgericht. Regelmatig hadden we met elkaar overleg en werden er nieuwsbrieven in de buurt verspreid. Tijdens de uitvoering van het werk hebben we veel gedaan om de bewoners te helpen." Van Es geeft als voorbeeld de afvoer van afval. "Doordat er veel werd verhuisd, was er ook veel grof vuil. BK Bouw plaatst containers om het puin af te voeren, maar de bewoners gebruikten ze al snel voor hun eigen afval. Daarom hebben we op enkele plaatsen in de wijk stukken afgezet met bouwhekken, waar bewoners hun oude spullen kwijt konden. Met het Stadsdeel Noord is daarna een overeenkomst gesloten om iedere maandag grof vuil op te halen." Het contact met de bewoners is over het algemeen steeds heel goed gebleven. "Het hele project omvatte 520 woningen en we hebben minder dan tien klachtenbrieven gekregen. Belangrijk in het proces is dat we goed bereikbaar waren en dat iedereen met dezelfde mond sprak. De bewoners kenden de contactpersonen en hadden onze telefoonnummers die ze konden bellen als er iets was. In de bouwvakvakantie kregen de bewoners een telefoonnummer van BK Bouw voor noodgevallen."

Mond-tot-mondreclame

De werkzaamheden aan het casco waren voor iedereen verplicht, maar de werkzaamheden in de woningen werden alleen uitgevoerd in de leeggekomen beneden- en bovenwoningen. Dat vergde flexibiliteit van alle partijen. "Er moest steeds een buffer van woningen zijn, om de stroom ook voor de onderaannemers op gang te houden. BK Bouw is daar heel efficiënt en flexibel mee omgegaan. Er was veel onderling contact met goede afspraken onderling." Veel bewoners hadden hun bedenkingen over verhuizen. "Het was niet verplicht om te vertrekken. De mensen in Noord zijn erg gehecht aan hun huis en aan hun buurt. Maar toen de eerste gerenoveerde woningen waren opgeleverd en het resultaat zichtbaar werd, kwam de doorstroming in een stroomversnelling. Iedereen roemde de kwaliteit. Daardoor zijn veel mensen alsnog binnen de buurt verhuisd."

Zij werkten mee in de Latherusbuurt

Almex Renovatie B.V. - Badhoevedorp • Van de Vliert Timmer- en Montagebedrijf B.V. - 's-Hertogenbosch • Timmerfabriek Wesselink B.V. - Doetinchem • V.O.F. Stuc- en Spuitbedrijf G.G. de Leeuw & Zoon - Naarden • Tegelzetbedrijf W. Duyst - Bunschoten • MAT Afbouw B.V. - Zaltbommel • TBG Installatie Techniek B.V. - Volendam • Instacom Elektrotech B.V. - Zaandam H.P. Meijnaert Schilderwerken - Amsterdam • I. Deegen en Zoon B.V. - Watergang

Strakke organisatie, flexibele aanpak, goede kwaliteit

Hans Pronk (links) en Martin Schuit

In de derde fase van het project in de Latherusbuurt is de vestiging van Ymere in Amsterdam-Noord de directe opdrachtgever van BK Bouw, in de persoon van Hans Pronk, manager Vastgoedbeheer, en Martin Schuit, projectleider Vastgoedbeheer. Zij zijn tevreden over de aanpak en de kwaliteit, vertellen ze.

Bij de start van fase III op 1 april 2011 ging het om 66 'halve' duplexwoningen, die in de eerste twee fasen niet samengevoegd konden worden, omdat niet beide woningen leeg waren. In het najaar zijn daar al nieuwe vrijgekomen woningen aan toegevoegd. "Het zijn over het algemeen wat grotere woningen, circa 80 vierkante meter, die weer heel goed als aparte woning te verhuren zijn. Wij hebben gekozen voor een eenvoudiger inbouwpakket, waarbij de bewoners iets meer zelf moeten doen, bijvoorbeeld zelf de binnenkant van de kozijnen schilderen. Daarom spreken we nu niet meer van een renovatie, maar van 'mutatie-plus'." Terwijl de laatste woningen van fase II nog in uitvoering zijn (begin 2012 wordt de laatste opgeleverd), krijgt BK Bouw te maken met een andere Ymere-opdrachtgever en een andere calculatievorm. "De eerste twee fasen zijn als project uitgevoerd voor een aanneemsom; de derde fase wordt per woning door Ymere gecalculeerd. Dat is best lastig voor BK Bouw, maar ze hebben de omslag goed gemaakt."

Overleg

De vestiging heeft het directe contact met de huurders en met (potentiële) kopers. "Ymere streeft naar gemengde wijken, als het gaat om koop en huur. Onze ervaring is dat er meer 'power' in zo'n buurt komt, omdat eigenaren van woningen, bijvoorbeeld via een Vereniging van Eigenaren (VvE), actief meedenken over de wijk en vaak zelf deskundigen inschakelen. Daarom – en uit financiële overwegingen – hebben we indertijd besloten om een deel van de woningen te verkopen. Van deze woningen is alleen het casco aangepakt. De prijzen van de woningen liggen zo tussen 150.000 en 200.000 euro. Huurders die hun woning wilden kopen, kregen korting. De verkoop loopt erg goed." De bewoners van de huurwoningen konden al in een vroeg stadium meepraten. "Er was een klankbordgroep, die er actief bij betrokken werd. Ook met individuele bewoners is veel overlegd. Wij wilden klassieke elementen herstellen of toevoegen, zoals lage hagen om de voortuinen. Dat is bij veel woningen gebeurd, maar als iemand het niet wilde hoefde het niet. Ook zijn nieuwe tuinmuren geplaatst of muren vernieuwd en we hebben op verschillende plaatsen poorten toegevoegd. Alles in overleg met de bewoners."

Kwaliteit

Pronk en Schuit zijn goed te spreken over de samenwerking met en het werk van BK Bouw en de onderaannemers. "Er is tot nu toe vrijwel geen verwijtbare schade opgetreden. Dat is knap als je in een bewoonde omgeving aan het werk bent! Natuurlijk zijn er wel eens conflicten met bewoners, maar BK Bouw laat het nooit escaleren. Klachten worden meteen opgelost; de mensen worden serieus genomen. Inmiddels kent iedereen de wijk, de woningen en de bewoners goed. En andersom. Dat werkt uitstekend. Ook de onderaannemers doen het goed. Als ze technische problemen tegenkomen, stellen ze vaak zelf al een oplossing voor. De kwaliteit van het werk is prima. Er zijn nauwelijks opleverpunten en er is weinig nazorg nodig. BK Bouw heeft de planning degelijk opgezet en houdt de trein goed op gang. Het is strak georganiseerd, maar toch is de aanpak heel flexibel."

Oud...

... en nieuw

“De samenwerking op ‘straatniveau’ is fantastisch.”

Helene Blok en Klaas van Batenburg

Begin vorige eeuw zijn in Amsterdam-Noord de (tuin)dorpen gebouwd, met vooral sociale huurwoningen voor arbeiders. Ymere is voortgekomen uit een fusie met Stichting Woningbedrijf Amsterdam en heeft daardoor een groot aantal van deze ‘arbeiderswoningen’ in haar bestand. “Het zijn vrijwel allemaal dezelfde kleine huizen”, vertelt Helene Blok, verhuurmakelaar bij Ymere in Amsterdam-Noord. Zij is verantwoordelijk voor alle ‘verschuivingen’ van de huurders en de verhuur van de gerenoveerde woningen. “Tegenwoordig is het beleid juist gericht op diversiteit in de wijken: woningen voor senioren en voor jongeren, huurwoningen in de sociale en in de vrije sector, voor gezinnen en voor alleenstaanden. Die diversiteit brengen we nu ook in de Latherusbuurt. Waar het kon, zijn de zogenaamde 6-meterbalkwoningen samengevoegd tot sociale huurwoningen voor gezinnen en de 8-meterbalkwoningen voor de vrije sector. Bij de woningen die niet zijn samengevoegd, worden de benedenwoningen afgestemd op senioren en de bovenwoningen op starters. Voor de derde fase zijn we nu nog in overleg om deze 2- en 3-kamerwoningen ook beschikbaar te stellen voor jongeren tot en met 25 jaar.”

Helene Blok is vanaf het begin – zo’n vier tot zes jaar voor de start in 2006 – bij het project betrokken. “We zijn toen begonnen vrijkomende woningen tijdelijk te verhuren. Op deze manier hebben we een werkvoorraad gekweekt. Samen met BK Bouw hebben we een route door de wijk uitgestippeld en volgens die route zijn de tijdelijke contracten opgezegd.” Die route was in logistiek of bouwkundig opzicht niet altijd logisch. “We wilden zo snel mogelijk de eengezinswoningen in de sociale sector klaar hebben, zodat we gezinnen, die vaak op kleine 3-kamerwoningen boven zaten, direct konden doorplaatsen.” In ongeveer driekwart van de gerenoveerde woningen zijn huurders vanuit de wijk doorgestroomd. De rest doet nu dienst voor doorstroming vanuit de aangrenzende Van der Pek-buurt in Amsterdam-Noord. In de toekomst wordt deze wijk aangepakt.

“Het bijzondere van het project in de Latherusbuurt is, dat alles op vrijwillige basis gebeurt. In het begin zetten de meeste mensen nog hun hakken in het zand, zoals altijd bij veranderingen.

Toen de eerste woningen eenmaal klaar waren, hebben we een bezichtigingsronde georganiseerd. Daarna kwam de doorstroming echt op gang. We kregen veel telefoontjes: dat wil ik ook wel.” In het begin waren er ook ‘klachten’ over de aannemer, maar dat was eveneens snel afgelopen. “Zodra de bewoners de mensen van BK Bouw en de onderaannemers leerden kennen en het resultaat zagen, hield het op.

Klaas van Batenburg van BK Bouw weet prima om te gaan met de bewoners. Hij heeft, ook namens mij, heel veel geschikt en geregeld, samen met Kees van Es. De samenwerking op ‘straatniveau’ liep fantastisch. Wij zitten op dezelfde golflengte en dat werkt heel prettig.”

Endress+Hauser, Naarden
Architecten Kombinatie, Den Haag
Fotograaf: Peter de Ruig

smart building group

Smart Building Group

Smart Building Group is dé specialist als het gaat om het verduurzamen en revitaliseren van bestaande gebouwen. Het is een samenwerkingsverband van BK Bouw en Van Dorp Installaties. Net als BK Bouw heeft Van Dorp installaties meerdere vestigingen, waardoor we kunnen voorzien in een landelijke dekking. We hebben onze jarenlange ervaring, onze vakkennis en onze specialismen gebundeld en een gezamenlijke heldere visie ontwikkeld op de toekomst van bestaande bouw. De Smart Building Group is de ideale organisatie om revitalisatie- en duurzaamheidstrajecten in zijn totaliteit te kunnen verzorgen. Dat zullen we in de volgende BK BouwActief laten zien!