

EEN GIGANTISCHE ABSOLUTE TEAMPRESTATIE



Het Rivierenhuis: een van de grootste projecten van Eigen Haard en Hemubo

We zijn bij de start bouw van het Rivierenhuis in april. Een welverdiend feestje: na een intensieve samenwerking in het voortraject met verschillende partijen begint de bouw nu écht. Laat het even tot je doordringen dat we het gaan hebben over het Rivierenhuis aan de President Kennedylaan in Amsterdam Zuid, dat na oplevering bestaat uit 318 woningen. Als je dat hele complex zou kunnen uitklappen, dan heb je een behoorlijk grote wijk te pakken in Amsterdam. Dat alleen al is een uitdaging: dit project is groots. Het is een teamprestatie van formaat. Daarnaast is het uniek als het gaat om duurzaamheid en circulair bouwen. In dit artikel lichten verschillende mensen vanuit verschillende perspectieven en disciplines hun bijdrage aan het plan van het Rivierenhuis toe. David Rinaldi, projectleider Hemubo en Fred Springintveld, projectontwikkelaar Eigen Haard zijn zeer nauw betrokken bij het project en bijten de spits af door uw verslaggever bij te praten over dit mooie, uitzonderlijke project.



Het formeren van kernteams, communicatie op basis van gelijkwaardigheid

Fred: “Het Rivierenhuis was serieus toe aan renovatie. Wij staan voor betaalbare, goede en comfortabele woningen. Bewoners hadden al langere tijd problemen met kou, tocht, vocht en geluidsoverlast. Dat is de reden dat wij uiteindelijk een ambitiesdocument hebben opgesteld en een uitvraag hebben gedaan aan drie partijen die elk hun visie mochten geven over de toekomst van het Rivierenhuis.

Wij wilden bij voorkeur een bouwteam creëren waarin zowel de aannemer, ontwerper, installateur, calculator en de opdrachtgever zouden samenwerken. Dat is met SCoop [Samen Coöperatief, een samenwerking tussen Hemubo, Kleinschalige Culturele Producties, Over Morgen en DOOR architecten, red.] gelukt. SCoop had een duidelijke visie op duurzaamheid, circulariteit, omgang en communicatie met bewoners. Bovendien werken ze met een groot team dat alle disciplines in huis heeft.”

David “We werken in bouwteam, wat betekent dat we met de zojuist genoemde partijen op basis van gelijkwaardigheid aan tafel zitten. Waar nodig sluiten



v.l.n.r. David Rinaldi (projectleider Hemubo) en Fred Springintveld (projectontwikkelaar Eigen Haard)

specifieke ketenpartners ook aan. We hebben met elkaar KPI's afgesproken (kritieke prestatieindicatoren): afspraken waar we ons aan houden om door middel van intensieve samenwerking de woonkwaliteit kunnen waarborgen. Dat wordt constant gemonitord. Zo maken we dit echt tot een gezamenlijk project.”

Fred: “Daarnaast hebben wij verschillende werkgroepen opgericht met diverse thema's waar we met experts samenkomen om de beste oplossingen te bedenken. Denk bijvoorbeeld aan bewonerszaken, circulariteit, BIM, techniek, installaties en duurzaamheid. De werkgroepen worden aangestuurd door het kernteam. En elke werkgroep had een eindverantwoordelijke die beslissingen kon nemen en overzicht hield over het totaalplaatje. Op deze manier zijn wij allen ervan overtuigd dat we op alle vlakken de beste experts op de juiste plek kunnen inzetten.”

Fred: “De samenwerking in de voorbereiding was ontzettend goed. Er lag dan ook een hele opgave; van de talloze ideeën een maakbaar plan maken. Uiteindelijk hebben we drie scenario's uitgewerkt. Het eerste scenario kwam neer op isoleren en hier en daar verbeteren. Dat was, zo vond ook de directie, lang niet voldoende. In eerste instantie viel de keuze toen op scenario twee, wat veel meer besloeg dan alleen isoleren. We wilden ook aanpassingen in de plint doorvoeren en duurzaamheid en circulariteit zou veel aandacht krijgen. We wilden het Rivierenhuis

‘aardgasvrij-ready’ maken [nog niet van het gas af, maar wel klaarmaken om van het gas af te gaan, red.]. Het derde scenario ging nóg veel verder. Alle vergezichten op het gebied van duurzaamheid, circulariteit, samenwerking met diverse welzijnsorganisaties in de buurt, uitbouw, voorzieningen in de plint én als klap op de vuurpijl ook nog het gehele complex aardgasvrij maken. Ik ben ontzettend trots dat de directie toch heeft ingestemd in dit derde, verregaande scenario. Wij lopen, zeker op het gebied van circulariteit, voorop in woningcorporatieland.”

Meten is weten, vooronderzoek doen is een must

Voor zowel Eigen Haard als voor Hemubo is communicatie met en naar de bewoners van het grootste belang. Daarom is er bij de start van het project uitvoerig vooronderzoek gedaan bij bewoners thuis. David: “Hoe meer informatie we ophalen en meetbaar maken, des te beter we de juiste oplossingen kunnen inzetten om ons doel te bereiken en achteraf kunnen meten of het ook is gelukt. Een voorbeeld: bewoners gaven aan last te hebben van een onveilig gevoel, geluidsoverlast en hoge stookkosten. Dan gaan we die aspecten scores geven, oplossingen bedenken, uitvoeren en nameten. Maar wat wij bedenken moet vooral ook goed zijn voor de bewoners. Daarom laten we de tevredenheid van de bewoners regelmatig



De plint van het Rivierenhuis aan de binnentuinzijde in de oude situatie



Impressie van de getransformeerde plint aan de binnentuinzijde na oplevering

meten door een onafhankelijk bureau. We vragen naar hun beleving. Wij willen weten of bewoners goed geïnformeerd zijn en of we eventuele problemen voor hen goed hebben opgelost. We hebben onze aanpak, planning en bouwvolgorde dusdanig afgestemd dat we zo min mogelijk overlast veroorzaken voor de bewoners die hier nog wel wonen terwijl wij in andere gebouwdelen al aan het werk zijn.”

Fred: “Bewoners zijn voor ons het belangrijkste. Zoals we het in de voorbereiding hebben bedacht, gaan we het later in het proces toetsen. Ik heb er alle vertrouwen in. Normaal gezien zou ik, nu de werkzaamheden aan de gang zijn, een stapje terug doen, maar in dit specifieke project is alles anders. En dus ben ik overal bij betrokken. Er lopen vanuit Eigen Haard ook een directievoerder en een opzichter rond. Maar ik ben als projectontwikkelaar verantwoordelijk. Zoals gezegd gingen de voorbereidingen geweldig. Aan het begin van de bouw waren er wat opstartproblemen. Dat zie ik vaker. De uitvoerders en de vaklieden zijn natuurlijk niet bij de voorbereidingen betrokken geweest. Die vertaalslag kost dan even tijd. Het heeft altijd even tijd nodig, maar dit hebben we gelukkig snel weer vlot weten te trekken. En dan bedoel ik met name de communicatie, die is heel belangrijk. En op dit moment kan dat nog iets beter.”

“Het gaat om groots denken, durven en doen. Als we de wereld willen verbeteren, heb je die houding nodig”

Duurzaamheid en circulariteit

Eigen Haard en Hemubo hebben circulariteit en duurzaamheid hoog in het vaandel staan. Met de keuze voor scenario drie hebben zij daarom samen besloten om de overstap te maken naar een all electric verwarmingsconcept. Dat betekende een extra investering voor Eigen Haard – maar met een hoop extra baten. Fred: “Als je een voorloper wil zijn, dan moet je soms een extra investering doen. Maar als we allemaal blijven roepen dat duurzaam en circulair duur is, wordt het nooit wat. Met circulair bouwen zit het zo: het is kostenneutraal, het levert geld op of er moet geld bij. En als je nou slim nadenkt, dan doe je van alle drie wat en dan kun je het beheersbaar maken. Eigen Haard probeert op elk project circulaire ideeën uit. Daar help je de markt mee. En natuurlijk kunnen wij dat niet alleen: de aannemer denkt mee, maar bijvoorbeeld ook studenten van de Technische Universiteit Delft en de Universiteit Wageningen. Het gaat om groots denken, durven en doen. Als we de wereld willen verbeteren heb je die houding nodig. En ik ben trots dat onze directie daar ook achter staat.”

David: “Om helemaal van het gas af te gaan hadden we extra vermogen nodig. Daarom is er een extra transformatorhuisje bijgebouwd. Daarnaast gaan we PV-panelen op het dak plaatsen. En het spreekt voor zich dat het hele gebouw – dak, gevel, vloer – goed wordt geïsoleerd en er HR++-glas wordt geplaatst. Verder hebben we onszelf een hoge eis gesteld met betrekking tot circulariteit: zoveel mogelijk materialen



Het projectteam van het Rivierenhuis en de directies van Eigen Haard en Hemubo bij de start bouw in april

die we uit het Rivierenhuis halen willen we, ofwel binnen dit project ofwel op een ander project, opnieuw inzetten. Dat doen we door alle materialen vooraf in kaart te brengen via een materialenpaspoort. Per onderdeel wordt onderzocht of het hoogwaardig kan worden hergebruikt. Dat wordt vervolgens gedemonteerd. Ketels, houten onderdelen, sanitair en beglazing gaan we allemaal hergebruiken. Zo wordt sanitair schoongemaakt, zo nodig gerepareerd en teruggeplaatst. Glas dat we oogsten wordt door onze partner GSF Glasgroep gebruikt voor de productie van hun circulaire HR++-glas en teruggeplaatst. Courante delen hout zullen we óf hergebruiken óf via een soort marktplaatsachtige constructie teruggeven aan de markt. Dat geldt overigens voor alle materialen die we hier niet kunnen gebruiken. Oude installaties, zoals de huidige meterkasten, zullen elders een nieuwe plek vinden. Nieuwe materialen die we niet uit het gebouw kunnen oogsten hebben we waar mogelijk biobased of circulair ingekocht. Bovendien willen we zoveel mogelijk met losmaakbare elementen en materialen werken. Zo hebben we bijvoorbeeld voor Faay wanden gekozen van biobased materiaal, namelijk vlas. Die zijn demontabel én nemen CO₂ op. Sommige keuzes zijn duurder, maar gaan langer mee. Wij hebben voor alle producten naar de TCO, Total Cost of Ownership – in goed Nederlands: de levensduurcyclus – gekeken. We hebben een overzicht van de CO₂-reductie gemaakt van alle duurzaamheidsmaatregelen die we hebben genomen. Ten opzichte van een traditionele renovatie reduceren wij 538 ton materiaalgebonden CO₂-uitstoot en slaan wij bovendien 832 ton extra CO₂ op in de materialen die wij toepassen. Dat gebeurt door actief te sturen



De warmtepompen worden op het dak gehesen



Het complex wordt vanbinnen volledig leeggesloopt en opnieuw opgebouwd

op een lage CO₂-voetafdruk bij de renovatie. Even een voorbeeld, want wie zegt deze getallen iets? Bij traditionele nieuwbouw komt 340 kg CO₂ per vierkante meter vrij. Voor een traditioneel rijtjeshuis van ongeveer 120 m² komt dit dus neer op een emissie van bijna 41 ton (40.800) kg CO₂. Dus voor de hoeveelheid CO₂ die wij in het Rivierenhuis vermijden door circulaire en duurzame materialen toe te passen kun je wel 20 rijtjeshuizen bouwen.”

Welstand

Fred: “Deze immense renovatie is op zoveel vlakken uitzonderlijk, zo ook in de samenwerking met welstand. Het Rivierenhuis is een naorlogs iconisch gebouw met een zogenaamde ‘bijna-monumentale’ – Orde 2 – status. Dat betekent dat welstand ook goed meekeek met onze plannen. Ook hierin zie je de unieke samenwerking waarin welstand serieus meedacht over plannen. Zo gaan de garages uiteindelijk toch weg en hebben we innovatieve oplossingen bedacht om binnen de door de welstandscommissie gestelde eisen ons doel te bereiken. Ik vind dit project dus nu al geslaagd, als je kijkt naar de verschillende samenwerkingsverbanden en daarin het leren van elkaar.”

Het moge duidelijk zijn dat het Rivierenhuis een uitzonderlijk project is, waar we nog niet over uitgesproken zijn. Daarom volgt binnenkort een tweede artikel waar uw verslaggever langsgaat bij verschillende experts die op diverse wijze hebben bijgedragen aan deze immense renovatie.

Tekst: Frauke van Hulten
Beelden: Wietse Visser



Het Rivierenhuis, gezien vanaf de President Kennedylaan



De entreehal van het Rivierenhuis in de oude situatie