

In recordtijd 520 flexwoningen van volwaardige kwaliteit

# Brasa Village: verbindend ontwikkelen én bouwen



Foto Pieter Kers | Beeld.nu

Bouwen met kant-en-klare modules gaat snel en een tijdelijke vergunning kent minder complexe regelgeving. Toch is het uitzonderlijk dat tweeënhalf jaar na de start van de nieuwe Amsterdamse wijk Brasa Village de eerste huurders al de sleutel kregen. Wat maakte dit mogelijk?

In Amsterdam Zuidoost realiseerden drie bouwers en drie corporaties in korte tijd dertien woonblokken. Zo'n samenwerking heeft Jacob Dekker, projectleider bij Heddes Bouw en Ontwikkeling, in zijn veertigjarige loopbaan niet eerder meegemaakt. Zijn belangrijkste taak was het bewaken van de planning tijdens de uitvoering. 'Een complexe logistieke puzzel, zeker omdat er maar één aanvoerroute voor de modules was en tijdens het plaatsen nauwelijks ander werk kon worden gedaan.'

Het voordeel van kant-en-klare modulaire woningen is dat plaatsing razendsnel kan verlopen. 'In een week staat er een heel blok, dat alleen nog aangesloten hoeft te worden op de nutsvoorzieningen. Maar ook hier geldt dat als één partij

uitloopt, de rest niet verder kan. Er zijn altijd overmachtsituaties waar je meteen op moet handelen om te voorkomen dat alle dominosteentjes omvallen en de planning in het honderd loopt. Dat vraagt om voortdurende afstemming tussen bouwers, corporaties, gemeente en nutspartijen.'

Toen bijvoorbeeld bleek dat er één vergunning was afgegeven voor het hele project in plaats van een vergunning voor ieder blok, had dat flinke gevolgen. Het heiwerk moest geluidsarm en trillingsvrij plaatsvinden. Hier zijn toen gezamenlijk keuzes gemaakt die impact hadden op het gehele project. 'Door het algemene belang zwaarder te laten wegen dan het individuele belang per partij, hebben we vertraging kunnen voorkomen.'



Foto Pieter Kers | Beeld.nu



‘In een week staat er een heel blok, dat alleen nog aangesloten hoeft te worden op de nutsvoorzieningen’

**Jacob Dekker**  
Projectleider Heddes Bouw en Ontwikkeling

Die houding heeft er vast mee te maken dat de betrokken partijen – Eigen Haard, Ymere, Rochdale en de bouwers Heddes, Homes Factory en Moos – langdurig samenwerken in de Nieuw Hollandse Bouwstroom, met als doel snel duurzame en betaalbare woningen te realiseren.

Een belangrijke stok achter de deur was de SFT-subsidie van het Rijk, gekoppeld aan een harde deadline. De subsidie is bedoeld om gemeenten te helpen snel extra betaalbare woningen te realiseren voor kwetsbare groepen. Deze positieve prikkel is deels doorgelegd naar de betrokken corporaties, die circa 4000 euro per woning kregen om aan de voorwaarden te voldoen.

#### Gemeente als partner en medever sneller

Het college van B&W en de gemeenteraad onderschreven het belang van de 520 sociale huurwoningen, waarvan 30 procent voor statushouders. ‘Dat was geen vrijbrief,’ zegt Sven Kistemaker, projectleider bij ingenieursbureau gemeente Amsterdam, ‘maar het gaf wel richting en vertrouwen. Je weet dat je vanuit de wethouder een duidelijke opdracht hebt.’ Het was hem meteen duidelijk dat de standaard werkmethode niet zou werken. ‘Mijn focus lag vanaf het begin op: wat is er nodig om deze planning mogelijk te maken en waar loop ik straks tegenaan? Ik zie het als mijn taak om ervoor te zorgen dat alle betrokkenen zo vloeiend hun werk kunnen doen en dat het kan stromen.’

Om de planning te halen startte de uitvoering terwijl nog niet alle vergunningen rond waren. ‘Ondergrondse kabels en leidingen werden al

aangelegd, terwijl architecten en stedenbouwkundigen nog aan het ontwerpen waren. Dat vraagt om continu overleg en goede onderlinge afstemming.’

De gemeente stond op cruciale momenten garant. Bijvoorbeeld toen partijen twijfelden over de terugverdiëntijd, of toen de raad van commissarissen van Eigen Haard nog geen akkoord had gegeven terwijl de vergunningaanvraag al liep. Hierdoor konden parallelle processen doorgaan. Volgens Robert Santema, projectleider bij Eigen Haard, typeert dit de samenwerking.

Hoewel het om flexwoningen gaat, kozen de corporaties voor permanente kwaliteit. Alle woningen voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving voor permanente bouw en voldoen aan hoge duurzaamheidseisen. ‘We hebben allemaal een MIA-subsidie aangevraagd,’ zegt Santema. ‘Dan moet je echt presteren op duurzaamheid en hergebruik van materialen. We voldoen ook allemaal aan Amsterdam Rainproof.’ De woningen hebben het label ‘flex’ maar hebben een permanente kwaliteit. Dit zorgde voor hoofdbreken rond de restwaarde en de interne financiële verantwoording. Zo was er over de hoogte van de WOZ-waarde een discussie met de gemeente, die conform het Normboekje de WOZ-waarde op basis van ‘flex’ waardeerde. Een reële WOZ-waarde was nodig voor de huur die corporaties mogen rekenen, die is daar namelijk medeafhankelijk van.

#### Intensief en flexibel

Dat het project uitsluitend door corporaties werd ontwikkeld, versnelde het proces. Santema: ‘Een commerciële ontwikkelaar zou een eigen product willen ontwikkelen en bijvoorbeeld een markttoets doen. Corporaties weten wat ze willen en kiezen voor dezelfde product-marktcombinaties. Je weet precies wat je krijgt en wat het kost.’ Zowel Eigen Haard als Ymere realiseerden een gelijkwaardig blok



Foto Pieter Kers | Beeld.nu

met modules van Homes Factory. ‘Dat hebben we samen ontwikkeld.’ De woningtypen, plattegronden en installaties zijn gestandaardiseerd; alleen qua configuratie zijn er een paar verschillen.

Er was een duidelijke taakverdeling tussen de corporaties waarbij ieder een eigen aandachtsgebied op zich nam. Dat heeft goed uitgepakt. Het project vergde intern bij de corporaties op alle fronten flexibiliteit. ‘De woningen passen niet volledig binnen ons standaard Programma van Eisen,’ zegt Santema. ‘De gezamenlijke standaard van de NH Bouwstroom is leidend. Daarnaast heb je normaal meer tijd tussen de verschillende processen. Nu moest bijvoorbeeld een afdeling verhuur veel sneller aanhaken en schakelen. Het traject was enorm intensief, zowel aan de voorkant als tijdens de uitvoering.’

Het uitgangspunt was: als één partij vertraging oploopt, mag een ander daar geen last van hebben. In gezamenlijk overleg werden knelpunten steeds rechtgetrokken. Zo bleek tijdens de uitvoering dat stoep- en vloerhoogtes niet goed op elkaar aansloten. ‘Hoe kom je dan als opdrachtgever, bouwer en gemeente weer bij elkaar? Alles is op te lossen, uiteindelijk komen de gordijntjes toch wel achter de ramen. Maar het vraagt flexibiliteit en de wil om het samen voor elkaar te krijgen.’

#### Vertrouwen als versneller

Cruciaal was het wekelijkse overleg tussen bouwers (Dekker), corporaties (directievoerder Jan van Kesterloo) en gemeente (Kistemaker). ‘Wij waren een drie-eenheid waar niemand tussen kwam,’ zegt Dekker. ‘Het was heel belangrijk dat we steeds op die deadline hamerden en op cruciale momenten op de bouwplaats waren om te zorgen dat niets de voortgang in de weg zat.’ De rol van de gemeente was daarbij doorslaggevend. ‘Sven wist wanneer hij wat moest inzetten en kon intern zorgen dat zaken geregeld werden.’

Knelpunten werden open besproken, vertelt Kistemaker. ‘In plaats van te zeggen “dit kan niet”, vroegen we: wat kan wél? Welke ruimte is er? Wat heb je nodig om verder te komen?’ Dat gesprek bouwde vertrouwen op en creëerde ruimte. ‘Met elkaar meebewegen, ook als dat niet optimaal is voor mijn eigen positie, maar wel voor het geheel. Die wederkerigheid zorgde voor een constante, constructieve afstemming.’

#### Lessen voor versnelling

‘Bouwers kunnen inmiddels binnen zes maanden een unit ontwerpen, bouwen en leveren,’ zegt Kistemaker. ‘De markt heeft grote stappen



Foto Pieter Kers | Beeld.nu



‘De markt heeft grote stappen gezet. De meeste tijdswinst zit in het gemeentelijke proces’

**Sven Kistemaker**  
Projectleider bij ingenieursbureau gemeente Amsterdam

gezet. De meeste tijdswinst zit in het gemeentelijke proces: vergunningen, kabels en leidingen, netcongestie.’ Brasa Village laat zien dat het veel sneller kan, al was het allesbehalve eenvoudig.

Of die versnelling elders ook haalbaar is? ‘In elke procedure zit ruimte. Benut die door vóór formele aanvragen het informele gesprek te voeren. Dan weten mensen wat eraan komt, denken ze mee en voelen ze zich gezien.’ En als er toch iets misgaat: ‘Dan kun je bellen. Door die relatie is er vaak meer mogelijk. Misschien niet morgen, maar over twee weken. Zo verlies je geen zes weken, maar één.’

Het menselijke aspect is cruciaal. ‘Elke schakel is even belangrijk. Valt er één weg, dan stopt de voortgang. Dat betekent: iedereen meemen en kijken welke waarde elke schakel kan toevoegen.’

#### Blijvende aandacht voor leefbaarheid

‘Extra aandacht voor de leefbaarheid is essentieel als je 520 nieuwe woningen toevoegt in een kwetsbare wijk,’ zegt Santema. ‘Gezamenlijk met de gemeente hebben we community builders gecontracteerd voor de komende jaren. Daarnaast kiezen we bewust voor een gezamenlijke bedrijfsruimte waar naast onze wijkmanagers ook diverse welzijnsorganisaties zitting nemen om beschikbaar te zijn voor de bewoners binnen de wijk.’ Ook na oplevering blijft de samenwerking tussen corporaties en gemeente in Brasa Village dus voortduren. ●



‘Corporaties weten wat ze willen en kiezen voor dezelfde product-marktcombinaties’

**Robert Santema**  
Projectleider Eigen Haard