

---

# Duurzaam is mooi, mooi is duurzaam

Met nog ruim een halfjaar te gaan zijn alle appartementen van de nieuwbouwtoeren 'Wonen boven de Hoven' in Delft verhuurd. "We betrekken huurders en kopers in het proces, door co-creatie. We spelen met een flexibele draagconstructie optimaal in op de vraag."

Tekst: Marvin van Kempen, Beeld: Robert Tjalondo



Van links naar rechts: Michiel Polman, Hugo Suppers, Martijn Glas en Maarten Peels.

"De flexibiliteit kwam ter sprake aan de start van het project, toen we met de ketenpartners de route uitstippelden", weet ontwikkelmanager Michiel Polman van Heembouw. "Samen met Van der Vorm Vastgoed zijn we de initiator van het project. Deze partij zocht een ontwikkelende bouwer die een rendabel gebouw levert. Niet geënt op kostprijs, maar op toekomstbestendigheid."

Die focus sprak Technisch Adviseur Hugo Suppers van VBI direct aan. "Bouwen met het oog op de toekomst is absoluut ons expertisegebied. De basis die we bij de Hoven hebben aangehouden is een twaalf meter overspanning als compleet element. Binnen deze draagstructuur heb je veel mogelijkheden en kan de indeling van de binnenwanden eenvoudig worden aangepast."

## Toekomstbestendig door flexibiliteit

Specialist in prefab betonnen casco's Maarten Peels, directeur van Stabiël Management, is mede verantwoordelijk voor deze aanpasbaarheid. "Een gebouw zet je neer voor minstens vijftig jaar. Als je niet bouwt met de toekomst in je achterhoofd, is een gebouw snel afgeschreven. Denk aan ziekenhuizen, waar vroeger alle installaties in de vloeren werden ingebouwd. Na vijftien jaar waren de installaties achterhaald en moest het ziekenhuis gesloopt worden."

"Dat overkomt ons niet, integendeel", benadrukt senior architect Martijn Glas van Habeon Architecten. "In het ontwerp hebben we ons nadrukkelijk aan de twaalf meter overspanning gehouden en bespraken we met huurders hoe we de hoogbouw zouden indelen. Daarmee bereikten we een stuk flexibiliteit aan de voorkant van het proces."



De nieuwbouwtoren in aanbouw. (Fotografie: VBI)

### Oplevering Wonen Boven de Hoven

Naar verwachtingen wordt woontoren 1, bestaande uit 83 koop- en huurappartementen, medio zomer 2015 opgeleverd. De verhuur van woontoren 2 is van start gegaan op 29 april. Het betreft een toren met ongeveer 84 huurappartementen.

Tegelijkertijd dachten we na over de situatie over twintig jaar. Als de markt verandert, dan kunnen we in het uiterste geval een frisse start maken en een andere indeling maken binnen die twaalf meter. Mijn advies aan andere opdrachtgevers of ontwikkelaars is dat ze zich in ieder geval afvragen hoe flexibel hun gebouw moet zijn de komende tien jaar.”

### Hoge bouwsnelheid

De compleet verhuurde woontoren is gevestigd boven het Delftse winkelcentrum De Hoven Passage. Ook een tweede toren is gepland. Hoogbouw – en vooral hoogbouw in *retail*omgeving – brengt unieke uitdagingen met zich mee. “Het doel van de ontwikkeling van de toren is om het zo efficiënt mogelijk te realiseren. Als je het over snelheid van bouwen hebt, dan komt prefab automatisch in beeld. Je moet de mensen op locatie zo min mogelijk tot last zijn. Dat betekent bijvoorbeeld weinig afval en lawaai creëren”, zegt Peels. Uitdagingen op het gebied van logistiek en geluidsbeperking grepen ze met beide handen aan. “Vanwege het winkelgebied kun je niet eisen dat de ingang zes maanden dicht is. De bouwplaats moet goed zijn ingericht,

bereikbaar en vooral veilig blijven. Daarnaast is er trillingvrij geheid en doen we aan afvalscheiding, bij Heembouw een standaard onderdeel van het bouwproces”, aldus Polman.

### Doordacht industrieel

Bewust bouwen, dus. “Dat zit er bij Heembouw ingebakken en het is echt onze manier van werken. We willen duurzame plekken creëren waar mensen graag wonen. De manier waarop we met de omgeving omgaan, doen we niet alleen uit maatschappelijke verantwoordelijkheid: het levert ons ook een groot voordeel op. Dat is tweeledig. Enerzijds creëer je een stuk draagvlak bij omwonenden en stakeholders in de omgeving. Anderzijds leveren initiatieven als afvalscheiding ook gewoon geld op. Duurzaamheid zonder economisch haalbaar model is op de lange termijn niet duurzaam”, vertelt Polman.

Duurzaamheid moet vooral zichtbaar en mooi zijn, volgens Glas. “Dat vind je bijvoorbeeld terug in de kwaliteit van de plinten, details van het metselwerk en de uitstraling van de woningen.” Tegelijkertijd zorgt een mooi gebouw voor duurzaamheid, vindt Polman. “Sociale duurzaamheid is ook heel belangrijk. Als bewoners rondlopen met een



Michiel Polman: “We leveren een rendabel gebouw, niet geënt op kostprijs maar op toekomstbestendigheid.”



Hugo Suppers: “De basis is de draagstructuur, een twaalf meter overspanning als compleet element.”



Martijn Glas: “We bespraken met huurders hoe we de hoogbouw zouden indelen.”



Maarten Peels: “Als je niet bouwt met de toekomst in je achterhoofd, dan is een gebouw snel afgeschreven.”

grote glimlach en zich thuis voelen in hun woning, zijn ze zuinig op hun appartement en het gebouw in zijn geheel. We willen er dan ook voor zorgen dat de bewoners er met grote betrokkenheid wonen.”

### Blijf betrokken

Ook Heembouw blijft betrokken, zelfs na de oplevering die binnenkort volgt. “We participeren tot vier jaar in het verhuurrisico. Daar hebben we concrete afspraken over gemaakt. Als de waarde stijgt, delen we daarin mee. Staat het leeg, dan ondervinden we daar evengoed last van. Vanuit die stimulans om een verhuurd gebouw op te leveren brainstormden we over beperking van dat risico en zo kwamen we onder andere uit op een aanpasbaar gebouw”, verklaart Polman.

Het vervolg – toren twee – is volgens Peels een herhalings-oefening, met wat kanttekeningen. “Voor ons is toren twee eigenlijk hetzelfde. Een iets andere indeling, maar de beuken van twaalf meter blijft hetzelfde. Dat is voor ons en voor het hele systeem heel prettig. Als je om de zes meter een betonnen wand hebt staan, dan wordt je tweede toren compleet anders. De constructie wordt dan anders en dan start je vanaf nul.”

Peels besluit dat de realisatie van prefab in woontorens uniek is, iets dat in de toekomst vaker voor komt. “De installaties blijven bereikbaar, dat is eigenlijk uniek in de woningbouw. De flexibiliteit die de twaalf meter draagconstructie met zich meebrengt, dat kan niet in een ander systeem. Daarvan horen we in de toekomst zeker meer.” ●