

INTERVIEW Waal levert KEA-toren op: 'Samen een woontoren bouwen'

24-05-2016 09:10

Blauwhoed en Ymere hebben in co-creatie met Waal, belegger Syntrus Achmea Real Estate & Finance en de gemeente Amsterdam een opvallende woontoren ontwikkeld in het Amsterdam Science Park. "De bouw van deze woontoren is een toonbeeld van soepele samenwerking tussen alle betrokken partijen. Met als resultaat een prachtig woongebouw met betaalbare appartementen," aldus Eltjo Bouwman, directeur wonen van Blauwhoed.

Medio mei heeft Waal de toren opgeleverd. Bouwman is buitengewoon tevreden over de samenwerking met alle bij de bouw betrokken partijen. Klunder Architecten heeft volgens hem een fantastisch en functioneel ontwerp gemaakt. "Vanaf de eerste voorbereidingen tot aan de overdracht aan de belegger hebben we prettig met elkaar samengewerkt", zo zegt Bouwman. Hij heeft onder meer veel waardering voor de coöperatieve opstelling van de gemeente Amsterdam. "Jaren geleden hebben wij de gemeente al de boodschap meegegeven om het Science Park niet te eenzijdig te ontwikkelen. Om tot een levendige, veilige omgeving met goede voorzieningen te komen, moet een buurt meer bieden dan alleen prominente instituten en bedrijven, vooraanstaande wetenschappers en heel veel studentenwoningen. Er moet ook door andere groepen worden gewoond. De gemeente heeft die visie goed begrepen. De bouw van woontoren KEA is een goede stap om de menging in het Science Park verder te versterken."

Oplossingen

Discussies met de gemeente over de grondprijs en het realiseren van gebouwd parkeren zijn volgens hem op een heel goede manier opgelost. "De gemeente zag graag een parkeergarage, wat uiteraard extra kosten met zich meebrengt. Uiteindelijk hebben we die wens met elkaar op een goede manier weten in te vullen. De garage is op een mooie manier ingepast in de omgeving en krijgt een groen dak."

In een heel vroeg stadium werd Syntrus Achmea bij de plannen voor de woontoren betrokken. Jeroen Eisen, senior projectmanager bij het ontwikkelingsbedrijf van Syntrus Achmea Real Estate & Finance, is blij met die betrokkenheid. "Vrije sector huurwoningen zijn voor onze klanten een interessante belegging; helemaal als je vanaf het begin met een goed team kunt meedenken over plan, ontwikkeling en uitvoering". Syntrus Achmea hanteert, zo benadrukt Eisen, een hoge kwaliteitsstandaard. "Onze huurders mogen van ons een onderscheidend, hoogwaardig afgewerkt product verwachten: een goede woning met een complete keuken met inbouwapparatuur, een fraaie badkamer en een mooie buitenruimte."

Duidelijkheid

De aanwezigheid van de toekomstige eigenaar vanaf het begin van de ontwikkeling schept direct duidelijkheid over het te maken gebouw, zo zegt hoofduitvoerder Jack van der Plas van Waal bouw op zijn beurt. "Syntrus Achmea heeft duidelijk voor ogen aan welke voorwaarden dergelijke appartementen moeten voldoen. Het programma van eisen is heel omvangrijk. En dat is handig. Zo weten we precies wat er van ons wordt verwacht. Tijdens de bouw waren er dus geen vragen meer."

Waal heeft in twintig maanden de toren gerealiseerd. De complete ruwbouw, inclusief de fundering nam slechts een jaar in beslag. Het bouwproces is volgens Van der Plas versoepeld dankzij vroegtijdige betrokkenheid bij de engineering. "Klunder Architecten heeft de bouwaanvraag gedaan en wij zijn door hen op een heel open manier betrokken bij het definitief ontwerp. Zeker een half jaar voor start bouw mochten wij al beginnen aan de bouwkundige details. We hebben goed nagedacht over belangrijke vragen. Is het uitvoerbaar? Is het te betalen? Onze uitwerking hebben we vervolgens tijdig voorgelegd aan de opdrachtgever."

Volgens Eisen is dat een heel prettige volgorde. "Een belegger zit niet op de stoel van een aannemer. Dat moet je ook niet willen. Ieder heeft zijn eigen kennis en kunde, maar het is wel belangrijk dat iedereen elkaar verstaat. En vertrouwt. Juist dan ontstaat voor de aannemer voldoende handelingsvrijheid en krijgt de belegger de garantie dat het uiteindelijke product aan de standaard zal voldoen."

Samenwerking

De hoge bouwsnelheid is volgens Van der Plas niet alleen de uitkomst van goede voorbereiding, maar ook het resultaat van goede samenwerking in de bouwketen. "Bij de productie van zo'n groot woongebouw is een enorm aantal partijen betrokken. Om met elkaar een hoge kwaliteit te kunnen realiseren - bijvoorbeeld het metselwerk kende allerlei bijzonderheden - is het belangrijk 'lean' te werken, goed met elkaar te communiceren en een helder logistiek proces te bedenken. Elke etage telt acht woningen. Iedereen wist dat we linksom ons werk deden. Daardoor konden we makkelijk achter elkaar doorwerken."

Woontoren KEA

Blauwhoed heeft woontoren KEA - vernoemd naar een eiland dat behoort tot de Cycladen - aan de noordwestrand van het Science Park in Amsterdam-Oost ontwikkeld samen met woningcorporatie Ymere. De woontoren is bedoeld voor de groeiende groep gebruikers van het Science Park en jonge starters op de Amsterdamse woningmarkt. De door Klunder Architecten ontworpen toren omvat 22 verdiepingen, 152 appartementen en 76 parkeerplekken.

De woningen (negen verschillende typen) in het door Syntrus Achmea Real Estate & Finance namens haar klanten aangekochte complex hebben een gemiddelde oppervlakte van 68 m², een hoog afwerkingsniveau en een ruim balkon met een prachtig uitzicht over Amsterdam. Een groot deel van de woningen heeft een aanvangshuur onder de duizend euro. Daarmee voorziet Syntrus Achmea in betaalbaar binnenstedelijk wonen. Juist in een stad als Amsterdam bestaat een grote vraag naar vrije sector huurwoningen voor middeninkomens. De eerste kijkdag trok dan ook een paar honderd belangstellenden.