VASTGOED JOURNAAL

De Zwarte Hond pleit voor betere integratie strategie, stedenbouw, architectuur en techniek

28-05-2024 09:08



Hoe kun je, om aan de enorme woonvraag van het moment tegemoet te komen, sneller en betaalbaarder bouwen zonder dat de ruimtelijke kwaliteit daar onder te lijden heeft? Stedenbouwkundige Jeroen de Willigen en architect Erik Roerdink van De Zwarte Hond, leggen uit waar de kern van de oplossing volgens hen ligt: de integratie van strategie, stedenbouw, architectuur en techniek. Dat klinkt tamelijk simpel, maar vergt in feite een revolutie. Maar, spoiler alert, het werkt. Zo bewijst De Zwarte Hond in de Grunobuurt in de stad Groningen.

De stagnatie in de bouw is voor een behoorlijk deel te wijten aan het gebrek aan samenwerking tussen de verschillende partners in de bouwkolom en het wederzijds wantrouwen tussen de verschillende stakeholders, aldus Jeroen: 'Het ligt aan de manier waarop de verschillende partijen met elkaar samenwerken. De diverse partijen staan eerder met de rug naar elkaar toe dan dat ze er naar streven om het met elkaar goed te krijgen. Een beetje gechargeerd gezegd: er heerst een groot wantrouwen tussen opdrachtgevers, architecten en aannemers. Dat er vaak niet open en transparant met elkaar wordt gewerkt is een recept voor vertraging, fouten en gebrek aan kwaliteit.'

VASTGOED JOURNAAL



Fotograaf: Ronald Zijlstra

Hoe het wel kan

VASTGOED
JOURNAAL



VASTGOED JOURNAAL

In het project Grunobuurt, een wijk gebouwd vlak na de Eerste Wereldoorlog en gelegen aan de zuidrand van de binnenstad van Groningen, heeft De Zwarte Hond geleerd dat het ook anders kan. Jeroen: 'We zijn daar al een paar jaar bezig met een grootscheeps stadsvernieuwingsplan en hebben geleerd dat als je daadwerkelijk aandacht besteedt aan de manier waarop de verschillende partijen met elkaar samenwerken en daar ook processen voor bedenkt, je tot betere resultaten komt. Dat vraagt in het begin een tijdsinvestering, die zich echter in de loop van het proces ruimschoots terugbetaalt.' Erik Roerdink legt vervolgens uit hoe de nieuwe aanpak hier ontstond en waar de behoefte vandaan kwam om het anders aan te pakken. 'De Grunobuurt bestaat uit een stuk of negen gebouwenblokken. Bij de herstructurering ingezet door de ontwikkelaar, woningcorporatie Nijestee, werd er per blok een architect geselecteerd, een constructeur, een bouwfysisch adviseur, een aannemer en onderaannemers. Het wiel werd dus als het ware telkens opnieuw uitgevonden. Dat kostte niet alleen enorm veel tijd, omdat partijen elkaar moeten leren kennen en met elkaar moeten leren samenwerken, maar er ging telkens ook heel veel kennis verloren. Doodzonde. Het is veel slimmer om met elkaar te blijven samenwerken, want vanuit die gemeenschappelijke ervaring kom je tot veel betere oplossingen.' Terwijl normaal gesproken een architect een schetsontwerp maakt, gevolgd door een voorlopig ontwerp en een definitief ontwerp, waarna een aannemer wordt gezocht, werd in de Grunobuurt aannemer Trebbe van meet af aan bij het proces betrokken bij het ontwerpproces. Erik: 'Wij konden daardoor beter inspelen op het specifieke bouwsysteem van de aannemer en hebben geprobeerd dat zoveel mogelijk te benutten. Dat zorgde er in de eerste plaats voor dat we niet achteraf de inefficiëntie eruit hoefden te halen. En in de tweede plaats dat we het bouwsysteem van Trebbe optimaal konden benutten, waardoor we meer konden investeren in de kwaliteit van het eindresultaat.'

VASTGOED JOURNAAL



Foto: Eva Bloem

De basis: een ambitiedocument

Er werd bij dit project in Groningen niet alleen meer aandacht dan gebruikelijk besteed aan de samenwerking en hard gewerkt aan teambuilding; er werd ook aan het begin van het proces met elkaar een ambitiedocument opgesteld. Dus met de corporatie, de architect en de bouwer. Dit document verwoordde niet alleen de ambities van de herstructurering, maar gaf ook richting aan het proces en maakte duidelijk waar de focus op lag: kwaliteit. Erik: 'Ook nieuwe partijen, zoals onderaannemers, werden door dit document meegenomen in het verhaal en het belang van samenwerking. Dat is belangrijk, want het mag voor ons en de opdrachtgever wel duidelijk zijn, maar het moet dat ook zijn voor de mensen op de bouwplaats. Na iedere fase evalueren we daarbij niet alleen het plan en het product, maar ook de samenwerking. Dat die nieuwe aanpak werkt zie je trouwens ook terug in het terugdringen van het aantal fouten. Concreet: voordat we in de Grunobuurt met de aannemer samenwerkten, hadden we een opleverlijst van zo'n 100 à 150 punten. Die is nu teruggebracht tot zo'n 10 tot hooguit 20 punten!'

Prijsgedreven

VASTGOED
JOURNAAL



Op de vraag waardoor deze situatie is ontstaan, die ertoe heeft geleid dat het wiel telkens opnieuw wordt uitgevonden, antwoordt Jeroen: 'Tegenwoordig is het heel gebruikelijk dat het proces van stedenbouwkundig plan tot realisatie in stukjes wordt opgeknipt, waarbij ad hoc partijen worden ingeschakeld of juist aan de kant worden gezet, waardoor enorm veel kennis en informatie verloren gaat. Terwijl continuïteit in dergelijke complexe processen nou juist zo belangrijk is! Op een of andere wonderlijke manier hebben wij verleerd hoe we continuïteit in dergelijke processen te kunnen borgen. Er zijn gebiedsontwikkelingen waarbij bij ieder nieuw blok een nieuw PVE wordt opgesteld en een nieuwe architect wordt betrokken, met een nieuw bestek, een nieuwe aannemer. Terwijl je om sneller, beter en vaak ook goedkoper te kunnen bouwen, kunt afspreken om de opgedane kennis en ervaring terug te stoppen in de gebiedsontwikkeling. We zijn in Nederland bang geworden voor die continuïteit en denken wellicht ook dat we goedkoper uit zijn door partijen op elk moment met elkaar te laten concurreren.'

Hoop voor de toekomst

Maar er is hoop, aldus Jeroen de Willigen en Erik Roerdink, want er ontstaat zo langzamerhand het besef dat ‘zachtere’ waardes als samenwerking, transparantie en openheid essentieel zijn. Waardoor continuïteit wordt gewaarborgd en processen efficiënter kunnen verlopen. Jeroen: 'Wij moeten dat kennelijk weer leren.' Waar Erik aan toevoegt: 'Mooi voorbeeld is dat we nu bezig zijn met een pitch voor een stedenbouwkundige opgave waarbij we nu al sparren met de aannemer over zaken als de meest geschikte bouwwijze. Wij moeten dus ook leren hoe we al aan de voorkant goeie keuzes maken, zodat je later niet knel komt te zitten. Die integraliteit komt alleen maar ten goede aan de kwaliteit.' Het ‘Grunomodel’, gebaseerd op samenwerking en continuïteit, leent zich er volgens beiden uitstekend voor om als basis te dienen voor andere projecten. Jeroen: 'We zijn in verschillende Nederlandse steden bezig om te kijken hoe we voor corporaties, ontwikkelaars en beleggers projecten op deze manier kunnen realiseren. Dat betekent ook dat je verstandig om moet gaan met geld en hoe je een budget besteedt. Er zijn heel wat manieren om daar verstandiger mee om te gaan, zonder dat het ten koste gaat van de kwaliteit. Zoals onze gewaardeerde architect collega Bjarne Mastenbroek in NRC stelt: Nederland gaat van nuchter bouwland naar een vastloopland, waar teveel geld wegsijpelt naar bouwregels. Schrap driekwart van de regels en haal al die adviseurs en stakeholders weg.'