

Visitekaartje voor de ongedeelde stad

De **Grunobuurt** in Groningen is al twee decennia verwickeld in een herontwikkeling. Hoewel in die periode het bouwtempo fluctueerde, heeft de wijkontwikkeling recent een impuls gekregen door een unieke vorm van samenwerking. Wij spraken met woningcorporatie Nijestee, architectenbureau De Zwarte Hond en ontwikkelende bouwer Trebbe om dit succesverhaal te delen.



JAN JAAP VOGEL, directeur
vastgoed bij Nijestee.

'Soms moet
het even niet
over spijkers en
bakstenen gaan,
maar zet je het
menselijke aspect
centraal'

Jan Jaap Vogel

TYPHOON, HET DERDE BOUWBLOK
VAN DE HERONTWIKKELING VAN
DE GRUNOBUURT.

De Grunobuurt is gebouwd in de jaren '20 van de vorige eeuw. Ten tijde van de millenniumwisseling kenmerkte de wijk zich vooral door een monotone opbouw. "Dat reflecteerde zich in de doelgroep", aldus Jan Jaap Vogel, directeur vastgoed bij Nijestee. Om hier verandering in te brengen, werd in 2003 voor grootschalige wijkvernieuwing gekozen. Het doel: opnieuw woongeluk voor de huurders realiseren. Inclusie was dus het sleutelwoord, stipt Vogel aan: "We willen dat iedereen kan kiezen waar hij wil wonen. Dat is een utopie, begrijp ik, maar onze missie is om naar die ongedeelde stad toe te bouwen."

ACHT BLOKKEN

Besloten werd om sloop-nieuwbouw toe te passen gezien de gedateerde bouwkundige staat van de woningen. Bij het ontwerpproces werden de bewoners nauw betrokken. Het resultaat was een achttal woonblokken met meer ruimte voor groen en gemeenschappelijk gebied. Joke van Delden, als projectontwikkelaar van Nijestee al zeventien jaar betrokken bij de vernieuwing van de Grunobuurt, noemt 'ruimte voor iedereen' als motto voor deze ontwikkeling. "Dat betekent huur, koop en sociale huur ineen", aldus Van Delden.



© GERARD VAN BEEK



© DE ZWARTE HOND

 LUCHTFOTO VAN DE GRUNOBUURT
IN ONTWIKKELING.

Toch was daar niet alles mee gezegd. Door onder andere de crisis vertraagden de plannen, stegen de bouwkosten en werden thema's als klimaatadaptatie in rap tempo de orde van de dag. "De wereld veranderde om ons heen", concludeert Erik Roerdink, architect en partner bij De Zwarte Hond. Dat was een directe aanleiding om op een andere manier samen te werken. Om de wijkvernieuwing 'nog beter, duurzamer en efficiënter neer te zetten', aldus Van Delden, werd een partnership gesmeed met De Zwarte Hond en Trebbe.

SLIMME KEUZES

De samenwerking is gestoeld op de gezamenlijke ambitie: gelukkiger wonen voor de bewoners. "Daarvoor hebben we een ambitiesdocument opgesteld met thema's als gezond, gelukkig en maakbaar", zegt Van Delden. "Daarin maakten we de afspraak om eventuele besparingen [voortkomend uit efficiëntere processen en slimme keuzes, red.] te herinvesteren in de vorm van vergroening of verduurzaming, een woning groter maken of meer openbaar gebied toevoegen. Een groot verschil in vergelijking met het traditionele stokje dat je aan elkaar doorgeeft." Dat bleek een succes, vertelt Wouter Huuskes, directeur bij Trebbe Bouw. "De samenwerking had niet echt een kop of staart", zegt hij. "Alle partijen werden in het gehele traject betrokken, waardoor meer begrip voor elkaars problematiek ontstond. Dan ben je ook meer geneigd om dingen samen op te pakken."

Een sprekend voorbeeld is de wijze waarop het team het ontwerp van de bouwblokken benaderde. "Toen we het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan maakten, zou onder elk blok een

ondergrondse parkeergarage komen", vertelt Roerdink. Dat is bij het eerste blok gebeurd, die naderhand ook de parkeercapaciteit van de volgende twee blokken kon dragen, maar gaandeweg stelde het team de kritische vraag: kan dit niet slimmer? "We besloten dat we met elk volgend blok [na het derde, red.] de kwaliteit van de wijk gingen verbeteren. Bijvoorbeeld door een collectieve parkeeroplossing in één van de blokken die zowel demontabel als schaalbaar is. Zo kan deze mobiliteitshub meegroeien als de parkeervraag van de wijk daalt of stijgt."

Een tweede ingrediënt die de wijk als geheel moet gaan ondersteunen, is het integreren van buurtfuncties. "In het Regulateur-blok [het zesde, red.] krijgt de begane grond meer verdiepingshoogte zodat er een buurtfunctieprogramma in kan worden verwerkt", vervolgt Roerdink.

"Denk aan een bakker of tandarts; functies die de levendigheid van zo'n buurt versterken." De ambitie voor zulke wijkversterkende oplossingen was van begin af aan al aanwezig in het team, zegt de architect, maar de 'postzegel-werkwijze' liet dat simpelweg niet toe. "Al die vraagstukken die impact hebben op een wijk, krijg je niet met één blok opgelost. Dus door die samenwerking op wijkniveau zijn we in staat kwaliteiten toe te voegen."

WERKPLEZIER

De samenwerking tussen de drie partijen loopt sinds 2016, toen er al drie blokken waren gebouwd. Sinds die tijd is er een vierde blok gerealiseerd, is het vijfde zo goed als af en staan de plannen voor de overige blokken in de steigers.


 ERIK ROERDINK, architect en
partner bij De Zwarte Hond.

© GERMAN VILLAFANE

'Het gebouw staat nooit op zichzelf, maar voegt zich in een omgeving qua beeld, natuur én sociaal-maatschappelijk. De Grunobuurt is daar een visitekaartje voor'

Erik Roerdink

EEN VAN DE RESULTATEN VAN DE GOEDE SAMENWERKING IS RUIMTE VOOR GROENE, SOCIALE RUIMTES IN DE WIJK, ZOALS DEZE BINNENTUIN.



© GERARD VAN BEEK



JOKE VAN DELDEN, project-ontwikkelaar bij Nijestee.

‘Samenwerken gaat om vertrouwen en gezamenlijk oplossingen verzinnen. Dat kan betekenen dat je financieel de pijn voor de ander draagt’
Joke van Delden

Die snelheid, zegt Vogel, is een direct resultaat van het bouwteam. “Collectief werken scheelt wel vijftig procent van de realisatietijd”, durft de directeur te claimen. “Daarnaast vinden we aansluiting bij de gemeente, die nu onderzoekt hoe een naastgelegen ontwikkelingsgebied op die van ons kan aansluiten. Hadden we dit project los van elkaar ontwikkeld, dan was dit niet gebeurd.” Op die manier vertaalt integraal samenwerken zich naar een integrale omgeving, zegt Vogel. “Ik heb er geen bewijslast voor, maar ik geloof dat integraal samenwerken de kwaliteit van de omgeving ten goede komt.”

Huuskes, die ook ‘volmondig ja’ tegen deze manier van samenwerken zegt, herkent het euvel om te schetsen wat de concrete waarde van het teamverband is. “Dat komt omdat je het vanuit de economie wil beschrijven”, argumenteert hij. “Samenwerken levert werkplezier op, iets wat je in het huidige waardesysteem niet kunt labelen. Op het moment dat je hier sociologie, psychologie en ecologie aan toevoegt, kun je zaken als teamtevredenheid, processnelheid en het opvolgen van elkaars acties als concrete plussen benoemen. Daar zijn hier enorme stappen in gemaakt. Als je dit alleen tegen de economische meetlat houdt, doe je nooit recht aan een goede samenwerking.”

Ook signaleert het team een kostenbesparing door de samenwerking. Roerdink licht toe: “Samen met Trebbe keken we naar beproefde bouwsystemen, zodat die vroeg in het ontwerp

geïntegreerd konden worden. Anders krijg je wat je in de bouwwereld vaak ziet: zonder randvoorwaarden maak je een ontwerp, waarna je compromissen moet sluiten doordat andere partijen er hun zegje over doen. Dan rolt er voor niemand een ideaal plan uit.” Huuskes voegt daaraan toe: “In deze samenwerking zien alle partijen wat er gebeurt, van de ontwerpfase tot de totstandkoming van de prijs, en kunnen daar ook invloed op uitoefenen. Dat helpt enorm om wantrouwen geen kans te geven.”

DUIDELIJKE TAAL

Natuurlijk is niet alles rozengeur en maneschijn. Onenigheid komt, net als in iedere andere samenwerking voor, maar volgens Van Delden is dat juist goed voor het proces. “Ik wil niet zeggen dat samenwerken een huwelijk is”, aldus Van Delden, “maar je moet er altijd aan werken. Het gaat om vertrouwen en gezamenlijk oplossingen verzinnen. Dat kan betekenen dat je financieel de pijn voor de ander draagt, of dat je een voordeel met elkaar deelt.” Vogel vult aan: “Het is niet zo dat samenwerking een toverstaf is die alles oplost. Juist niet. We hebben misschien wel heftigere discussies dan voorheen, maar samenwerking biedt daar juist de mogelijkheid toe zonder dat die discussies de relatie schaden.” Vogel stipt daarbij aan dat samenwerking een nieuwe laag met zich meebrengt, namelijk het onderhouden van die relatie. “Soms moet het even niet over spijkers en bakstenen gaan, maar zet je het menselijke aspect centraal.”

© DE ZWARTE HOND


 FOTO VAN DE GRUNOBUURT
IN 1930.

Huuskes voegt daar een interessant perspectief aan toe. “Deze samenwerking is opgestart vanwege eerder opgedane ervaring met elkaar”, zegt hij. “Voordat je het weet, krijg je aannames. Je déntk te weten hoe een ander werkt, maar uiteindelijk spreek je toch een andere taal. Je moet dus tijd besteden aan het stroomlijnen van de communicatie. Dat is af en toe best spannend, maar uiteindelijk bleek dat de grootste waarde van de samenwerking.” Huuskes neemt de keuze van het casco voor de blokken als voorbeeld. Door de diverse cascotypes gezamenlijk te vergelijken op vlak van flexibiliteit, hergebruik, ontwerpvrijheid en bouwsnelheid kon een weloverwogen beslissing worden gemaakt waar elke partij achter stond.

STATUS QUO DOORBREKEN

Bij de meeste samenwerkingen in de bouwwereld reageren de projectleden enthousiast. ‘Dit doen we vaker!’ is veelal te horen. Het team achter de Grunobuurt gaat een stapje verder. “Voor ons is dit intern het begin van een groter verhaal”, aldus Vogel. “We willen niet meer van project naar project hobbelen, maar in vaste teams werken die we meenemen naar volgende projecten. Daarom kijken we of we voor dit soort ontwikkelingen in de toekomst strategische partners kunnen vinden om meerdere gebieden mee aan te pakken. Als we zo’n partnership voor vijf of zelfs tien jaar aan kunnen gaan, zorgen we voor continuïteit, verbeteren we de werkstromen en kunnen we een basis creëren voor innovatie.” Die aanpak

is nodig, zegt Vogel, om de status quo van de sector te doorbreken. “Als je blijft doen wat je altijd al deed, krijg je wat je altijd al kreeg. Dat moet echt anders.”

Roerdink beaamt dat werken in vaste teams de toekomst kan zijn voor de ontwerp- en bouwsector. “Als we de duurzame doelen die zijn gesteld in Nederland willen halen, moeten we samenwerken en naar collectieve oplossingen kijken”, zegt hij. “Als je van gebouw naar gebouw werkt, word je enorm beperkt in integraliteit, maar door een collectieve blik kun je veel beter antwoord geven op het sociale en klimaatadaptieve element. Zo kun je van meet af aan gericht op zoek gaan naar de beste bouwstructuur, waardoor je het geld kunt stoppen daar waar het belangrijk is. Zoals in een plint met buurtfuncties, mooie materialen die goed verouderen of een fraaie binnentuin.”

Huuskes, afsluitend: “Ik geloof in deze aanpak. Als we als samenleving een volgende stap willen zetten, moeten we naast proces- en productinnovatie ook innoveren op samenwerking. Daarin moeten we ons richten op het creëren van meervoudige waarde. Dus niet alleen denken vanuit de economie, maar ook vanuit sociologie, psychologie en ecologie, zodat je projecten beter op waarde kan schatten. Daar is de Grunobuurt een mooie aanzet voor.”



WOUTER HUUSKES, directeur
bij Trebbe Bouw.

‘Als we als samenleving een volgende stap willen zetten, moeten we naast proces- en productinnovatie ook innoveren op samenwerking’
Wouter Huuskes