



Toegankelijke plint met voorzieningen

Tekst | Jan-Kees Verschuure Beeld | BAM Wonen, OZ architecten

Change= Amsterdam-Zuidoost: betaalbare woonruimte voor werkende jongeren



Het aantal eenpersoonshuishoudens groeit fors, zeker in de Randstad. Werkende jongeren tussen de 18 en 30 met een praktische beroepsopleiding hebben het in dat deel van de woningmarkt niet gemakkelijk, en de sociale sector voorzagt tot voor kort niet in hun behoefte. Met Change=, een concept van ontwikkelaar Ralph Mamadeus, komt daar verandering in. Het eerste appartementengebouw in Amsterdam-West is al gereed. En begin 2019 krijgt het gezelschap van een tweede Change= complex in Amsterdam-Zuidoost, gerealiseerd door BAM Wonen.

BAM Wonen realiseert binnen een Design & Construct-overeenkomst op de hoek van de Bijlmerdreef en de Dolingadreef, vlakbij winkelcentrum Amsterdamse Poort en station Bijlmer ArenA, 596 woningen van 28 tot 42 m² inclusief wanden vloerafwerking, keuken en sanitair, met in de plint diverse ondersteunende voorzieningen. Het doel van Change= is helder: werkende jongeren in de leeftijdscategorie van 18-30 jaar voorzien van betaalbare woningen (circa € 550 per maand), zodat zij in het begin van hun carrière een goede start kunnen maken. "De meeste jongeren die een praktische beroepsopleiding hebben gevolgd, komen rond hun twintigste op de arbeidsmarkt, maar kunnen moeilijk een passende woning vinden", zegt adjunct-directeur Klaartje Molthof van BAM Wonen. "De wachtlijst voor een sociale huurwoning in de regio Amsterdam is gemiddeld tien jaar. Hierdoor hebben ze vaak geen andere keus dan thuis te blijven wonen."

PROEFTUIN MARKTPARTIJEN

Molthof: "Steeds meer gemeenten onderkennen dat passende huisvesting voor deze doelgroep belangrijk is. Change= gaat ook een complex realiseren bij station Utrecht-Leidsche Rijn, op basis van hetzelfde concept."

De appartementen in Change= Zuidoost zijn vervaardigd in een architectonisch aantrekkelijk woongebouw met een transparante plint die aansluit op de omgeving. Een belangrijke plaats is ingeruimd voor voorzieningen: een binnentuin, kantoorruimte, restaurant 'Eten bij mama', een 'wasbar' en een fitnessruimte. Change= zorgt als beheerder onder meer voor een glasvezelnetwerk, de huismeester en een verhuisservice. "Bedrijven als Miele en Samsung gebruiken dit initiatief als proeftuin voor hun producten en diensten. Change= is een eigentijds, marktgericht concept."

VOLLEDIG GEBIMD

BAM Wonen werkte samen met OZ Architecten en BAM Advies & Engineering in het kader van het architectonisch en constructief ontwerp van Change= Zuidoost. Er zijn veelal vaste partners van BAM betrokken bij de uitvoering, waaronder BAM-onderdelen BAM Energy Systems (verantwoordelijk voor de zonnepanelen) en BAM Materieel voor de tunnelbekisting en het steigerwerk. BAM Wonen Speciale Projecten coördineert de realisatie. "Dit project is in een vroegtijdig stadium geëngineerd", vervolgt projectleider Klaas van der Zaag. "Het gebouwontwerp is volledig in BIM uitgewerkt, ondersteund door de iPad-app BIM360

Field. Het complex wordt aangesloten op de stadsverwarming en voorzien van een WTW-systeem en vloerverwarming. Er wordt lean gewerkt, op basis van het concept Samen Plannen. Wij zitten aan het begin en eind van elke werkdag samen met alle uitvoerende partners en bekijken dan de planning en resultaten. Wij zijn met de uitvoering gestart in het eerste kwartaal van 2017. Nog dit jaar wordt het eerste gebouwdeel opgeleverd en nemen de eerste bewoners hun intrek in het gebouw. Begin 2019 is de volledige oplevering gepland."

SYNERGIE

De hoge plintverdieping met de voorzieningen wordt afgewerkt met structureel glas en is opgetrokken in prefab beton. De woonverdiepingen zijn getunneld met ingestorte installaties (bouw-tijd een verdieping per week). De gevels bestaan uit geïsoleerde HSB-prefabelementen met daarin de kozijnen inclusief de beglazing. De gevel wordt op locatie voorzien van een lichtgrijze, gemêleerde metselsteen. Bij het instorten van de installatievoorzieningen tijdens de tunnelbouw zijn alleen al vijf installatiepartijen betrokken. "In dit project merk je de synergie tussen ontwerp en uitvoering, maakbaarheid en budget, wat mij betreft één van de grootste voordelen van een samenwerking conform Design & Construct", zegt Molthof. "Een heldere visie en een bevolegde opdrachtgever gaven dit project al een kickstart. Met verschillende BAM-onderdelen en OZ Architecten zijn in een vroeg stadium ontwerpbeslissingen genomen met draagvlak. Er zit logica in de structuur van het gebouw. Op basis van deze vroegtijdige en goede samenwerking is het ook eenvoudiger in een later stadium nog bij te sturen, wanneer dat bijvoorbeeld in het kader van welstand nodig is; dat is hier goed gelukt. Samen verlagen we de drempel naar de woningmarkt." ■



Gemetselde gevel nadert voltooiing.

Bouwinfo

Opdrachtgever

Change=

Design & Construct

BAM Wonen

(architect: OZ Architecten; constructief

ontwerp: BAM Advies & Engineering;

realisatie: BAM Wonen Speciale Projecten)

Bouwperiode

begin 2017 – begin 2019

Programma

596 woningen (32.297 m² bvo)

Vakmensen ingeslepen vloerverwarming

JK

vloerverwarming

voor iedere
vloerafwerking

- Hout
- Laminaat
- Linoleum
- Marmoleum
- Vloerbedekking
- Plavuizen
- Gietvloer
- Rubber
- Natuursteen
- Kurk
- Grindvloer
- Parketvloer
- PU gietvloer
- PVC-vloer

in ieder type
ondergrond

- Zandcement
- Anhydriet
- Beton
- Bestaande tegels
- Gips - Knauf
- Gips - fermacell
- Multipaneel
- XPS isolatie
- Sandwichpaneel

www.JK-nl.com

Tekst | Jan-Kees Verschuure Beeld | JK Vloerverwarming

Laagtemperatuurverwarming (LTV) en distributie integraal aangepakt

Ketenintegratie is in de bouw niet meer weg te denken – ook als de montage een specialismegebonden karakter heeft, zoals bij vloerverwarming. “Wij gaan steeds meer voor duurzame samenwerkingen met marktpartijen die raakvlakken hebben met ons vakgebied”, zegt Technisch Operationeel Manager Rudi Maagdelyjn van JK engineered solutions, onderdeel van de JK-organisatie.

In het project Change= heeft JK als één van de vaste partners van BAM Speciale Projecten zorggedragen voor het LTV-afgiftesysteem en het distributienetwerk vanaf de IWAS (afleverstation) van de energieleverancier. Maagdelyjn: “In het project Change= zijn wij vanaf het VO tot en met de oplevering van de binneninstallatie betrokken voor het verwarmen en de warmtapwatervoorziening – in samenwerking met onze partner Duurzaam Opgewekt.”

DROOGBOUWSYSTEEM

JK is een internationaal opererend vloerverwarmingsbedrijf en al bijna 25 jaar specialist in ingeslepen LTV-systemen in iedere ondergrond en voor iedere vloerafwerking. JK engineered solutions is het technische bureau binnen de JK-organisatie – gespecialiseerd in grootschalige woningbouw. “Voor de transformatie-/renovatieprojecten werken wij ook weer samen met twee andere fabrikanten (fermacell en Uzin Utz Nederland) middels het droogbouwsysteem JK fermafloer.” Naast de traditionele vloerverwarming is er een grote toename ontstaan in de transformatie en renovatie van panden naar woning-

bouw. JK heeft alle systemen waarmee ze werkt laten testen door geaccrediteerde laboratoria en dit verwerkt in de software waarmee de berekeningen en tekeningen worden gemaakt.

REALISATIE

Bij Change= heeft JK engineered solutions samen met Duurzaam Opgewekt het ontwerp gemaakt van het distributiesysteem, vanaf het overnamepunt bij de IWAS tot aan het LTV-systeem, een ‘traditioneel’ systeem waarbij op de constructieve vloerconstructie wordt gewerkt met een EPS-T vloerisolatie met akoestische eigenschappen, waarbij de JK flextube vloerverwarmingsbuis middels tackeren aan de isolatie is bevestigd. Op dit systeem is een anhydriet dek- vloer geplaatst. “Ook dit betreft een samenwerking – met Anhydritec/Gyvlon, de fabrikant van anhydriet, waarbij het gaat om afgiftestystemen en kennisuitwisseling. De fabrikant heeft op dit project ook testen gedaan.” Het afgiftestysteem wordt met een LTV-verdeler aangesloten op een elektronische aflever- set met pomp, die zorgdraagt voor de juiste temperatuur in de vloer en ruimte. ■



De vloerverwarmingsbuizen worden getackerd op de ondervloer.



Afleverzet met pomp draagt zorg voor warmteverdeling.