

TRANSFORMATIE

Het geheim achter Markt058

Eén jaar had Aannemingsmaatschappij Friso om van het oude Aegon-gebouw in Leeuwarden een studentencomplex van vijfhonderd woningen te maken. En Leeuwarden was ook nog eens het hele jaar culturele hoofdstad, dus bomvol.

DOOR MARIJE DE LEEUW

Midden in het centrum van Leeuwarden, vlak bij het station, staat het oude, iconische Aegon-gebouw. Van de buitenkant is nauwelijks te zien dat het pand met de bekende h-vorm straks een compleet andere functie krijgt. Toch zullen er over een paar weken voornamelijk studenten rondlopen, in plaats van Aegon-medewerkers. Nieuwe eigenaar Leyten maakt er een multifunctioneel complex van met vijfhonderd studentenwoningen, kantoorruimte en een 'commerciële plint', genaamd Markt058.

Het is een van de grootste transformatieprojecten van Noord-Nederland, met een van de krapste plannings. Toch lukt het Aannemingsmaatschappij Friso ruim voor de opleveringsdatum alle woningen af te hebben. "Elke dag hebben we vier woningen opgeleverd, twintig per week", vertelt uitvoerder Hilbrand Veenje, een grote glimlach op zijn gezicht. Samen met projectleider John Uit Oude Groeneveld en Hans Jörg van den Berg, technisch projectdirecteur van HJBERG Vastgoed (die het woord voert namens Leyten), doet hij vlak voor de oplevering de details van het project uit de doeken.

In het begin leek het een haast onmogelijke opgave. Opdrachtgever Leyten wilde de woningen het liefst voor 1 september 2019 klaar hebben, omdat het begin van het studiejaar het beste moment is om studentenwoningen op de markt te brengen. Dat betekende dat alle woningen in een jaar tijd erg krap", geeft Van den Berg toe. "Maar zodra je een pand koopt wil je zo snel mogelijk de kasroom op gang brengen." Daar kwam bovenop dat het werk moest worden gedaan in 2018, het jaar dat Leeuwarden culturele hoofdstad was en er dus veel evenementen in de binnenstad plaatsvonden.

De opdrachtgever ging op zoek naar een partij die de uitdaging wilde aangaan. Dat werd Aannemingsmaatschappij Friso uit Almere. Uit Oude Groeneveld: "In het contract hebben we 1 oktober afgesproken, met de intentie een groot deel al in augustus af te hebben.

Zodat we wat speling zouden hebben. Maar dat bleek uiteindelijk niet nodig te zijn. Alle vijfhonderd woningen zijn voor de bouwvak opgeleverd."

De bouwverrichting mocht openbreken wat hij wilde voor de bouw in maart vorig jaar echt van start ging, zodat alle 'onhebbelijkheden', konden worden uitgesloten. Meevaller: het Aegon-gebouw was al compleet gestript. Uit Oude Groeneveld: "Tijdens de uitvoering zijn we daarvoor nauwelijks wat tegengekomen. De grootste uitdagingen waren de brandoverslag en de geluidseis tussen de woningen. Van tevoren hebben we daar flink op gepuzzeld. Toen we eenmaal begonnen, was alles duidelijk."

Om verrassingen te voorkomen werden ook nog vier proefwoningen gemaakt. Twee typen uitvoeringen werden volledig uitwerkt: alles op maat, met plinten en vloeren. Van den Berg: "Daardoor konden we, toen we eenmaal begonnen met bouwen, de vaart erin zetten."

Op schema

Maar hét grootste geheim achter het hoge tempo zat vooral in de planning. Op elke verdieping kwamen een detailplanning en dagplanning te hangen, waarop zo'n drie keer per week werd gecheckt of alles op schema liep. "In het begin was deze manier van werken best vreemd", geeft Veenje toe. "Maar na twee weken had iedereen in de gaten hoe het werkte. De jongens hadden al snel door dat ze elkaar niet in de weg zouden lopen, als ze zich aan de planning hielden." Voor transformatieprojecten is werken met een dagplanning niet gebruikelijk. Niet elk gebouw leent zich ervoor, legt Groeneveld uit. "Hier kon het wel, doordat de woningen grotendeels repetitiewerk waren. Bijna

Meer dan tienduizend stuks materiaal via twee steigers naar binnen

Naast de 140 man die dagelijks rondliepen op het project, werden in een jaar tijd ook meer dan tienduizend stuks materiaal het gebouw in gebracht. Niet makkelijk, ook doordat Friso niet van alle ingangen van het gebouw gebruik kon maken. Bovendien moest alles zo geruisloos mogelijk gebeuren. "In die tijd was onze binnentuin het infocentrum van de culturele hoofdstad. Dus moest al dat materiaal langs twee transportsteigers aan de buitenkant naar binnen worden gebracht - en dat midden in de binnenstad. Ik ben trots op onze mensen, die dit voor elkaar hebben gebokst", aldus projectleider Uit Oude Groeneveld.



Projectleider John Uit Oude Groeneveld (l.), technisch projectdirecteur Hans Jörg van den Berg (m.) en uitvoerder Hilbrand Veenje in de hal van het oude Aegon-gebouw. Foto: Hoge Noorden/Jaap Schaaf

allemaal zijn ze 19,88 vierkante meter en ze zien er hetzelfde uit. Als je niet overal hetzelfde moet maken, werkt zo'n strakke planning niet."

Iedereen, van tegelzetter tot uitvoerder wist, in details wat er van hem werd verwacht. Van den Berg: "Van tevoren hebben we met elke onderaannemer besproken hoe hij te werk moest gaan. We vroegen op de man af: gaat dit lukken? Zo ja, dan gaan we met je in zee. Zo nee, dan niet. We hebben hierin niet altijd

naar de scherpste prijs gekeken. Planning was het doorslaggevende argument."

Tandje harder

Bij deze manier van werken was het wel van belang dat Friso genoeg personeel kon inzetten. In tijden van personeelstekorten is dat weleens lastig. Wat doe je als een metselaar of een tegelzetter tóch niet komt opdagen? Of als iemand ziek wordt? Dan valt de planning in duigen. "Ja, natuurlijk komt dat voor. Maar dan werkten we een andere dag gewoon een tandje harder. Over het algemeen konden we dat goed oplossen", zegt uitvoerder Veenje.

Voordeel was dat Friso veel personeel in dienst heeft. Daardoor kon de bouwverrichting naar eigen zeggen sneller schakelen. Veenje: "Verder hebben we veel contacten. Zo heb ik goed contact met een behanger. Er zijn maar een paar mensen hier in heel Noord-Nederland die goed kunnen werken met dit type behang. Dus was dat van belang."

"We vroegen op de man af: gaat dit lukken? Zo ja, dan gaan we met je in zee. Zo nee, dan niet. We keken niet altijd naar de prijs, planning gaf de doorslag"

De planmatige manier van werken had een positieve uitwerking op de sfeer. Veenje: "Als iedereen gewoon zijn ding kan doen, loopt het werk lekker door. Dan loop je elkaar niet in de weg en dan wil iedereen wat voor elkaar doen."

De werknemers extra betalen was daardoor niet nodig. "Nee, het werk was niet bovenmenselijk of zo. We hebben nooit 's avonds gewerkt of in de weekenden. Het treintje liep gewoon. Daardoor kunnen we nu

nog voor de bouwvak al een gedeelte opleveren."

Friso is van plan bij meer projecten op deze manier aan het werk te gaan. "Dit is een heel prettige manier van werken. Iedereen weet precies waar hij aan toe is", aldus Groeneveld.

Project Markt058

Project: Markt058
Opdrachtgever: Leyten
Projectmanagement: HJBERG Vastgoed
Aannemer: Friso Bouwgroep
Installateur: Pranger & Rosier/P. de Vries
Inrichting en vloerafwerking: Blom Interieurbouw
Keukens: Keuken Centrum Marssum
Aanbesteding totale transformatie Markt058, inclusief inrichting e.d.: 39 miljoen voor het totale project