

Interview met Jan Pols, projectleider bij MAS Architectuur

‘Een echt succesverhaal voor de bewoners, Winters en mijzelf’

Drie vve's van flats aan de Grote Spie in Breda wilden al heel lang verduurzamen maar kwamen ondanks allerlei adviezen geen stap verder. Een van de bestuurders besprak het euvel met een vriend van hem, een van de eigenaren van MAS Architectuur. ‘Weet jij niet iemand die ons hierin kan begeleiden?’ Dat wist hij zeker en hij schoof zijn collega Jan Pols naar voren.

‘Het eerste wat ik me afvroeg is: hoe kan het zijn dat je na zes jaar, want zo lang waren ze al bezig, nog geen millimeter opgeschoten bent?’, vertelt Jan. ‘Het bleef om allerlei redenen steken op theoretische modellen zonder concrete uitwerking en budget!’

MENUKAART

Jan besloot een menukaart op te stellen met verduurzamingsmogelijkheden. ‘Voor de uitwerking daarvan, inclusief betrouwbare prijzen, ging ik op zoek naar een aannemer. Dat werd Winters bouw & ontwikkeling. Zij hadden het beste plan van aanpak. Ze kwamen betrouwbaar en ervaren over, zorgden dat de continuïteit gewaarborgd werd en lieten blijken dat bewoners altijd bij ze mochten aankloppen voor vragen.’

BEWUSTE KEUZES

Winters bracht alle opties in kaart. Jan: ‘Ze lieten

daarbij zien welke maatregelen de meeste energiebesparing zouden opleveren t.o.v. de investering. Zo konden de vve's bewuste keuzes maken. Uiteindelijk is besloten om bij alle flats de kozijnen te vervangen en isolatie aan te brengen. Daarnaast had één flat nieuwe dakbedekking nodig en moesten er gevels constructief hersteld worden.’

EEN KLEIN DORP

De beslissingen werden genomen in goed overleg met alle bewoners. ‘Je hebt met drie flats van veertig appartementen te maken, dus eigenlijk met een klein dorp aan bewoners. Voor hen organiseerden we informatieavonden. Projectleider Peter Schippers vertelde de mensen dat hij iets heel moois voor ze ging maken, maar dat ze wel een paar maanden herrie zouden krijgen. Door goed het wat, waarom en wanneer uit te leggen, was er volop begrip.’

‘Winters bouw & ontwikkeling werd de aannemer. Zij hadden het beste plan van aanpak.’

Ontwerp renovatie MAS Architecten

PIPISTRELLUS PIPISTRELLUS

So far, so good dus, wat dit project betreft, maar dat zou een wending krijgen. ‘Door regelgeving moesten er sterkere kozijnen geplaatst worden en dit veranderde het beeld van het gebouw. Daardoor moesten we een bouwvergunning aanvragen en automatisch krijg je dan ook met de Wet Natuurbescherming te maken. Die eiste een quick scan voor beschermde diersoorten. Uiteindelijk bleek de Pipistrellus pipistrellus, de gewone dwergvleermuis, in de gevels van twee flats te huizen.’

TWEE JAAR VERTRAGING?!

Het zag er sterk naar uit dat het project hierdoor twee jaar vertraging zou oplopen. ‘Ondertussen stijgen de bouwrijzen, vervalt de offerte van het Nationaal Warmtefonds en stijgen de hypotheekrentes’, schetst Jan het doemscenario. ‘In de hoop dat we toch een oplossing zouden vinden, startte Winters wel al aan die ene flat waar geen vleermuis gevonden was. Er zouden wel extra kosten komen als ze daarna niet meteen met de rest konden doorgaan, maar dat risico wilden ze wel op zich nemen om het project toch door te kunnen laten gaan. Daarin dachten ze dus heel positief mee.’

EN WAT DENK JE...

De flat stond al in de steigers, wat een enorme klus

was voor een 10 verdiepingen tellend flatgebouw omringd met bergingen. ‘En wat denk je? Ook daar werd toch de Pipistrellus gezien. Maar wat ik ook zag, vanaf de steiger, waren flinke scheuren in de gevel waar metselwerk en stukken beton uit konden vallen. Een onveilige situatie dus. Dit heb ik gemeld bij de gemeente. Zij oordeelde dat, in dit geval, veiligheid toch gelijk op moest gaan met de Wet Natuurbescherming. We mochten de bouw starten als we er wel alles aan deden om de vleermuis te helpen verhuizen. Dat hebben we gedaan.’

EIND GOED, AL GOED

Dit verhaal eindigde december 2023 dan ook alsnog in een “eind goed, al goed”. Jan: ‘Door de vleermuis en alle onderzoeken en maatregelen daaromheen wel met enige vertraging, maar gelukkig slechts beperkt. Uiteindelijk is het een echt succesverhaal voor de bewoners, Winters en mijzelf. Vooral in de zin van hoe je met elkaar omgaat, hoe het ook kan. De sfeer was altijd goed. We werkten niet voor een organisatie, maar echt voor mensen, ruim tweehonderd, met een gezicht. Daar bouw je een band mee op. De mensen hebben veel overlast moeten doorstaan, maar gaven sec complimenten en applaus. Dat vooral maakte dit een bijzonder mooi project.’