

Tekst: Gerard van Leeuwen / Beeld: Hemink Groep ■

■ Project Fazantstraat leidt tot succesvol leerproces

Het project, een gecombineerde verduurzaamheids- en groot onderhoudsopdracht van 96 wooneenheden aan de Fazantstraat, is voor opdrachtgever woningcorporatie De Woonplaats de eerste van een reeks projecten qua upgrading van de meergezinswoningen. Projectleider Rob Kruiskamp van Hemink Groep die verantwoordelijk is voor de realisatie toont zich enthousiast over de transparante en vooruitstrevende wijze van samenwerking, die wat hem betreft naar meer smaakt.

Het project aan de Fazantstraat kwam ongeveer een jaar geleden op de radar bij Hemink Groep. Rob Kruiskamp: "De Woonplaats is een goede relatie van ons waar we regelmatig mee samenwerken. Ze vroegen ons mee te denken hoe we het project in goede

banen konden leiden, zowel bouwkundig als qua planning en, in het verlengde hiervan, ook in communicatief opzicht. Het betreft in totaal 96 wooneenheden verdeeld over drie blokken

van 32, stammend uit de jaren zestig. Het zijn woningen die in het kader van de HAT (Huisvesting Alleenstaanden en





**Rob Kruiskamp (links)
en Stef Oude Sanderink**

Een blauwdruk voor een reeks aan projecten qua verduurzaming ...

Tweepersoonshuishoudens, red.) gerealiseerd zijn en toe waren aan grootschalig onderhoud en hoog op de prioriteitenlijst stonden om te verduurzamen. Toen de contouren en criteria duidelijk in beeld waren zijn we met onze partners om tafel gaan zitten en hebben we een plan van aanpak vastgesteld. Alles tegelijkertijd aanpakken zou te intensief zijn voor de bewoners en bovendien een tijdelijk uithuisplaatsing met zich meebrengen. Daaruit bleek dat een gefaseerde aanpak absoluut te preferen was. Fase 1 werd de interne verduurzaming. In drie maanden tijd hebben we onder andere al het glas- en panelenwerk uitgevoerd inclusief asbestsanering en het vervangen van de cv-ketels door aansluiting op een WTW installatie. Fase 2 behelst het groot onderhoud en onder andere de renovatie van de keukens en badkamers Er wordt een frame aan de wand geplaatst waar de frontjes als het ware in een kliksysteem worden bevestigd. Als de maximale levensduur daarvan is bereikt, kan het frame hergebruikt worden en hoeft je alleen de frontjes te vervangen. Alles is verder remontabel. Het

is een kwestie van "plug and play". Nu is het een iets grotere investering voor De Woonplaats, maar dat verdient zich op den duur dus meer dan terug. En qua duurzaamheid is het natuurlijk direct een forse plus. Fase 3 omvat de renovatie van de daken. Alles verloopt tot nu toe in grote lijnen volgens planning en we gaan ervan uit dat we het project eind van het jaar hebben afgerond."

Blauwdruk

Voor De Woonplaats is deze opdracht een blauwdruk voor een reeks aan projecten qua verduurzaming, gecombineerd met groot onderhoud, van haar woningbezit. Rob Kruiskamp:

"Wat de eengezinswoningen betreft bestond dat plan al, maar voor de meergezinswoningen van de woningcorporatie moet de Fazantstraat de blauwdruk worden. We evalueren gezamenlijk stapsgewijs het hele project en betrekken de opdrachtgever daar nauw bij. Tot in detail bekijken we of er nog verbeterpunten zijn, bijvoorbeeld op het gebied van materiaalkeuze, maar ook qua planning en communicatie. Wij hebben veel vrijheid gekregen om dat in te vullen. We betrekken daar ook onze eigen energie prestatie adviseur en bewonersconsulente bij. Alles gaat in volledige transparantie en dat mag je best als vooruitstrevend kwalificeren. We maken deel uit van dit leerproces. We zijn deelgenoot van de ontwikkeling van de blauwdruk en betrokken bij alle facetten tot en met de brandveiligheid en keuzes ten faveure van flora en fauna. Leerzaam op alle fronten. Een prachtig project waar we erg trots op mogen zijn."

Bewonerscommunicatie essentieel voor welslagen

Dankzij een duidelijke informatie aan de bewoners bleek maar liefst 70% van de bewoners direct voorstander van deelname. De verwachting in de voorbereiding was dat hier een grote uitdaging lag. Rob Kruiskamp: "In de praktijk hebben we de 100% deelname behaald door persoonlijke aandacht en de inzet van onze bewonersconsulente. Een andere uitdaging was dat de standleidingen verticaal geplaatst worden. Bewoners moesten dus allemaal tegelijkertijd thuis zijn. Dit vergde ook een goede aanpak, planning en communicatie."



Tekst: **Gerard van Leeuwen** / Beeld: **Wim van 't Hoff (Eyemagic)** ■

De Woonplaats positief over resultaat én proces

■ **Verduurzaming Fazantstraat geslaagde pilot in meerdere opzichten**

Het combineren van groot onderhoud en verduurzaming is in woningcorporatieland meer regel dan uitzondering. De Enschedese woningcorporatie De Woonplaats vloog het groot onderhoud en verduurzamingsproject aan 96 wooneenheden aan de Fazantstraat op een andere wijze aan dan de eigen protocollen voorschrijven en voegde eveneens het aspect circulariteit toe. Een geslaagde pilot is het resultaat kan nu reeds worden geconcludeerd.

➤ **Stef Oude Sanderink:**
“We merken dat de aannemers voorsorteren op de veranderende marktsituatie.”

Projectmanager Stef Oude Sanderink vertelt enthousiast over het toepassen van circulariteit in de praktijk. Oude Sanderink: “De Fazantsraat bood voldoende kansen om de circulariteitsgedachte, die in de wereld van de corporaties en zeker ook bij De Woonplaats wordt omarmd, te benutten. Mooie voorbeelden in dit project zijn onder andere de borstweringspanelen en dat de privacyschermen op de balkons een tweede leven krijgen. Dat geldt ook voor de wastafels, keramische planchetten en (wasmachine) kranen. Deze kunnen na reiniging en technische check weer gebruikt worden. Qua circulariteit mogen ook de keuken en de badkamer niet onbenoemd blijven. Voorts zal de vervanging van dakbedekking, dakgrind en dakisolatie op circulaire wijze geschieden.”

Pilot

De aanvliegroute van het werk aan de Fazantstraat was anders dan voorheen. Stef Oude Sanderink: “In 2019 kwam de Fazantstraat al in beeld in het kader van groot onderhoud vanwege het vervangen van de cv-ketels. Er was destijds sprake van een aansluiting op het stadswarmtenet. Dat bleek toen niet haalbaar. In 2021 kwam het project weer in beeld en was de urgentie hoger. We hebben toen in overleg besloten om het niet in een, voor ons reguliere, aanbestedingsprocedure aan te besteden maar het direct te vergeben aan een van onze RGS (Resultaat Gericht Samenwerken, red.) partners, in casu Hemink Groep. Tegelijkertijd hebben we ook afgesproken dat het participatie en communicatie deel van de werkzaamheden,

waaronder het verkrijgen van minimaal zeventig procent deelname van de bewoners, aan de aannemer over te laten. Een echte pilot voor ons. Intern leefde best wel wat twijfel over deze aanpak, maar nu we ruim een jaar verder zijn en de haven van dit project in zicht komt, kan ik niet anders vaststellen dat al het scepticisme is verdwenen. Omdat het nieuw is hebben we afgesproken zowel intern als met de aannemer tussentijdse evaluaties te organiseren. We zijn erg enthousiast en persoonlijk vind ik de ommezwaai die sommige betrokkenen echt hebben moeten maken een van de grootste winstpunten van dit project, maar uiteraard staat de tevredenheid van de bewoners bovenaan het lijstje. Om hen gaat het tenslotte.”

...en na de verbouwing



De badkamer voor...





Groter plaatje

De pilot aan de Fazantstraat is onderdeel van een te ontwikkelen blauwdruk voor De Woonplaats als het gaat over de complexmatige verduurzaming van alle gestapelde bouw, dat een substantieel deel vormt van het woningbezit van de corporatie. Die bestaat uit circa achttienduizend wooneenheden, die vooral in Enschede en omgeving en de Achterhoek gesitueerd zijn. Stef Oude Sanderink: "We hebben een behoorlijke opgave voor de komende jaren.

Op het gebied van transitie, nieuwbouw en verduurzaming. In dit kader hebben we onder meer een CO2 routekaart in het leven geroepen met daarin verwoord onze ambities en doelstellingen tot 2030. Zo willen we per jaar bijvoorbeeld ruim zevenhonderd wooneenheden upgraden naar energetische basiskwaliteit, wat resulteert in label B en dat, net als in de Fazantstraat koppelen aan onderhoud. Daarnaast hebben we onze nieuwbouwpoging, want ook in ons verzorgingsgebied is de vraag naar woningen fors. Voor zowel de gestapelde woningen als de eengezinswoningen hebben we diverse onderdelen gestandaardiseerd en scenario's geschreven met onder andere Prototypes en beslisbomen. We willen dit zoveel mogelijk standaardiseren, waardoor de voorbereidingstijd bekort kan worden. In dit kader is het welslagen van deze pilot een welkome

ondersteuning omdat we intern ook tegen de grenzen van onze capaciteit oplopen. Dat merken we ook nu al, want alleen dit jaar verduurzamen we vijfhonderd eengezinswoningen. We merken dat de aannemers voorsorteren op de veranderende marktsituatie. Circulair werken is allang geen uitzondering meer en de gespecialiseerde aannemers hebben in hun organisatie al ruimte gecreëerd voor het zoveel mogelijk ontzorgen van woningcorporaties zoals de onze. Hemink Groep heeft bijvoorbeeld bewonersconsulenten en deze werkwijze functioneert dus uitstekend weten we nu uit ervaring. Het besef van grondstoffenreductie is goed ingedaald in de sector. De norm is vijftig procent reductie in 2030, maar wij leggen de lat nog iets hoger."

➤ **Stef Oude Sanderink:**
**"Het besef van
 grondstoffenreductie
 is goed ingedaald in
 de sector."**

