

Hagemans Vastgoedonderhoud en Baston Wonen gaan resultaatgericht samenwerken

'Eerst alles kaal maken'



Op enkele lastige plekken na is het woningproject doorgaans prima bereikbaar



Duidelijk is te zien dat de architect van het project Masiusplein heeft gekozen voor organisch bouwen



Mede door deze detaillering is gekozen voor afbranden en niet voor schuren

ZEVENAAR – Van probleemoplossend onderhoud naar resultaat gericht samenwerken, dat is de nieuwe methodiek waar woningcorporatie Baston Wonen voor kiest bij het onderhoud aan 169 zelfstandige wooneenheden voor ouderen aan het Masiusplein in Zevenaar. Het oude verfsysteem gaat er helemaal af. Een frissere start is nauwelijks voorstelbaar.

'Gezien de staat van het onderhoud moest dat ook wel', legt Albert van Rangelrooy, opzichter Planmatig van woningcorporatie Baston Wonen in Zevenaar, uit, 'Dit project staat er nu sinds 1999. We moesten er te vaak terug komen. We willen dit beter onder controle krijgen. Reden om het, ook in overleg met de nieuwbouwarchitect, over een andere boeg te gooien.'

Het bijzondere ontwerp van het appartementencomplex voor ouderen is van de hand van architect Frans van de Werf, voorstander van, zoals hij het zelf noemt, organisch bouwen. Het een en ander heeft geresulteerd in onder andere een vegetatiedak, veel energie-

steld. Deze naaldhoutsoort is relatief zacht, maar ook vetachtig.' De corporatie loste de problemen tot voor kort op door het onderhoud aan te besteden en te gunnen aan de laagste inschrijver. 'Het bleken tijdelijke oplossingen waardoor de kern van het probleem niet echt bereikt werd. De oude aanbestedingsprocedure werkte niet. Bovendien werk je met teveel onderhoudspartners, teveel verschillende merken met uiteenlopende garantievormen. De corporatie wilde meer centraal inkopen, meer regie krijgen. Daardoor hebben we dat aantal terug gebracht naar zes onderhoudsbedrijven en kiezen we voor resul-

megen naast elkaar. Een viertal scenario's is doorgerekend over een langere periode met een vaste onderhoudspartner tegen van te voren vastgestelde jaarlijks te indexeren prijzen.

Baston heeft uiteindelijk gekozen voor de variant om alle oude verflagen van ramen, deuren en kozijnen eerst te verwijderen. Uitgangspunt is om, met de kennis van nu, een nieuw stabiel verfsysteem op het oregon pine-hout van ramen, deuren en kozijnen te zetten, zowel aan de buiten- als aan de binnenzijde van de trappenhuizen. Van Rangelrooy: 'Hiermee leg je de verantwoordelijkheden van het

zacht is. Uiteindelijk werd duidelijk dat afbranden de meest efficiënte wijze was om de oude verflagen te verwijderen.'

Complicerende factor was de ooit vastgestelde kleur. Die bevindt

zich de nieuwe samenwerkingsvorm langzaam uit. Van Rangelrooy: 'In deze situatie heeft Hagemans dit woningencomplex helemaal in kaart gebracht, voor nu en voor toekomstig onderhoud,

'Niet meer voor verrassingen staan'

zich in onderhoudsklasse III. De architect heeft op aanvraag een tweetal nieuwe kleuren vastgesteld die zich in onderhoudsklasse I bevinden, een lichtgroene en een meer lichtroze kleur, en deze aan de bewoners voorgelegd. De stemmen stakten bij een exact gelijke stand. Unaniem is vervolgens besloten om het houtwerk van ramen deuren en kozijnen aan de buitenzijde met lichtroze en het houtwerk aan de binnenzijde in een lichtgroene kleur te schilderen.

Hagemans kiest voor Wijzonol. Bijleveld: 'Als eerste grondlaag is dat LBH 4SO Grondlak, als tweede grondlaag de hoogvullende LBH Grondlak HV om vervolgens af te lakken met LBH SDT Hoogglanslak. Uitzondering daarop zijn de houten balustradeplanken en boeidelen. Deze hoefden niet kaal gemaakt, maar zijn, gezien de bestaande staat van onderhoud, met een dampopen acrylaat geschilderd, Wijzonol Aqua Systeemverf.'

Voor Baston Wonen kristalliseert

waarbij de prijzen vooraf zijn vastgelegd. De woningcorporatie komt zodoende niet voor verrassingen te staan. Ook voor bewoners een meer prettige situatie. Ook zij krijgen niet meer met wisselende partijen te maken, maar met één onderhoudspartner.'

Gedurende de samenwerking zijn tussentijdse checkpoints ingebouwd en zijn er afspraken over hoe de staat van onderhoud in de tijd te volgen en in te grijpen wanneer dat nodig is. Brinkerink: 'Als je op deze manier werkt, word je onderhoud beheersbaar en kun je geen structurele problemen meer tegenkomen.'

Op het project werken gemiddeld 14 medewerkers van Hagemans. Het werk is gestart in week 32; de oplevering staat gepland voor half januari van het volgend jaar, waarbij met het intreden van kouder en regenachtig weer rekening is gehouden. Brinkerink: 'Beschutte delen en binnenschilderwerk van de trappenhuizen bewaren we natuurlijk voor de periodes met minder goed weer.'

'We willen dit beter onder controle krijgen'

beheersing en de toepassing van natuurverven voor het complex, in dit geval een lijnolieverf en een kookverf. Wat de architect zich niet voldoende realiseerde was dat het toegepaste hout, 'oregon pine', en de natuurverven elkaar niet optimaal verdroegen. Van Rangelrooy: 'Dit is onlangs door het Verf Advies Centrum vastge-

taatgericht samenwerken. We hebben daarvoor een handboek geschreven en in grote lijnen vastgelegd welk eindresultaat we voor welke prijs voor ogen hebben', aldus Van Rangelrooy.

Voor dit project legde Baston Wonen de bevindingen van het Verf Advies Centrum en die van Hagemans Vastgoedonderhoud uit Nij-



Voor de praktische voortgang zijn deze drie mannen verantwoordelijk, v.l.n.r.: Jeroen Brinkerink (projectleider Hagemans), Frans Bijleveld (voorman Hagemans) en Albert van Rangelrooy (opzichter Planmatig, Baston Wonen)

schilderonderhoud neer bij je onderhoudspartner door middel van een prestatieovereenkomst en weet je tegelijk wat je op de lange termijn kwijt bent aan onderhoud. Dat betekent in de kern wat resultaatgericht samenwerken voor ons in moet houden.'

'Praktisch vertaald betekent dit ook dat wij als onderhoudsbedrijf vrij zijn in het bepalen van het verfsysteem', vertelt Jeroen Brinkerink van Hagemans Vastgoedonderhoud, 'Maar dat niet alleen. Wij waren er ook voorstander van om de ondergronden eerst kaal te maken, maar daarmee is nog niet gezegd hoe we dat zouden gaan aanpakken. Reden om verschillende proeven te doen. Zo bleek schuren geen optie vanwege de detailleringen van de kozijnen én omdat het hout te



De kale ondergrond wordt mechanisch nagestuurd



De groene kleur valt binnen Onderhoudsklasse I



Branden bleek het meest efficiënt om de ondergrond volledig kaal te maken