

Verslag van de bijeenkomst van de Leercirkel Resultaatgericht Samenwerken

Thema	" De kracht van de variantenstudies RGS"
Datum	7 september 2022
Locatie	De Kamers te Amersfoort
Aanvang	16:00 uur
Sprekers	Yuri van Bergen – Bouwhulpgroep Martin Kamphuis - Verweij Houttechniek Mark Valies – Rutges Vernieuwt Johan Smit – Helix Ricardo Somers - Smits Vastgoedzorg Tom Stolker – BAM Patrick Zeilemaker – Anderz Vastgoedmanagement
Aanwezig	zie bijgevoegde presentielijst
Verslaglegging	Marie-José van Dijk

Welkom en mededelingen Leercirkel

Remy heet iedereen welkom.

De voorzitter doet een aantal huishoudelijke mededelingen. Daarna geeft Remy een korte introductie op het thema van vandaag. Er volgt een introductie van de sprekers. We beginnen vandaag, anders dan het programma aangeeft, met de gastheer van deze locatie.

" Theater de Kamers – onze gastheer/ dame vertelt ons over het ontstaan, gebruik en beheer van dit IFD-gebouw" - Mark van Eemt

Mark stelt zich voor als mede-eigenaar van deze bijzondere ontmoetingsplek in al zijn verscheidenheid. Gekocht in 2020, publieke en private zaken worden er gecombineerd. Ontstaan uit een burgerinitiatief, 2 personen waren de initiatiefnemers. Men vond dat er te weinig cultureel initiatief in de woonwijken was, alleen in het centrum. Ze begonnen met een droom, Schooneberg de bouwer schoof aan, de architect, de Alliantie schoof ook aan. Destijds mocht er nog geïnvesteerd worden door de corporatie. In 2007 ontworpen, in 2008 in gebruik genomen. Energielabel A onlangs ontvangen. De Alliantie heeft het in 2019 verkocht aan de huidige eigenaren. Huurders zijn huisgenoten. Er moet nog een duurzaamheidsslag overheen, maar welke dan? Daar wordt nog druk over gesproken, ook gezien de moeilijke Coronaperiode die pas achter hen ligt.

"Een korte update over de ontwikkelingen in de afstemming van NEN2767 en KiB" – Patrick Zeilemaker, Mark Valies, Ricardo Somers en Johan Smit

Remy leidt de sprekers in. Er is een onderzoeksrapport opgesteld. Johan Smit en Ricardo Somers stellen zich voor. Stuurgroep KiB. De vraag was: "Is er vanuit de NEN 2767 conditiescore een KiB score te herleiden en visa versa?".

De essentie van Kwaliteit in Balans is de goede vastlegging van de vastgoedkwaliteit. KiB is gebaseerd op 7 themavelden. Ricardo legt de werking van KiB uit aan de hand van een voorbeeld, eerst kwalitatieve uitgangspunten, dan prestatie-eisen bepalen, dan worden er scenario's ontwikkeld. Van grof naar fijn niveau. Op verschillende niveaus kunnen de eisen worden afgesproken.

Johan neemt de essentie van NEN2767 door. Conditiemeting is bedoeld als momentopname van de technische toestand van vastgoed. De informatiegegevens worden uitgelicht. De score zegt niet veel, maar de informatie van de score is essentieel. Je kunt aangeven wat het effect van het gebrek is op dat moment, voordat het opgelost is. Het is input voor bijvoorbeeld tienjarenonderhoudsplannen, een belangrijke basis voor het opstellen van onderhoudsplanning en budgettering.

Er is een vergelijk gemaakt, de conclusie is getrokken. Je kunt niet 1 op 1 uitwisselen. Thema's in beide methodieken zijn verschillend en het niveau verschilt. De werkmethode KiB en NEN2767 zijn complementair. Vraag: kun je de inspectie uitbreiden? Nee, dan ontstaat er een dubbele inspectie.

Patrick zegt dat je alleen de aanrijtijd wint op een dergelijk moment.

Het schilderwerk staat echter niet expliciet in KiB bijvoorbeeld, detailniveau is niet erg omvangrijk.

Zie het als twee methodieken is de aanbeveling. In welke fase gebruik je welke methode, vraagt Remy. Bij inspectie op conditie en onderhoud is voor gedetailleerde verslaglegging de NEN2767 methode goed

inzetbaar, voor een globaler beeld is KiB prima, maar dat blijft een afweging van de opdrachtgever en het hangt af waarvoor de uitkomsten gebruikt gaan worden.

“Introductie van de centrale vraag van vandaag: Wat zijn de consequenties van IFD (voor onze businessmodellen)?”

Remy introduceert de volgende sprekers.

“De mobiele buurtfabriek. “Wat kunnen we leren van IFD?” – Yuri van Bergen

Yuri stelt zich voor als directeur van BouwhulpGroep. Het woord wordt niet meer gebruikt. Yuri belicht kort de opgave die er ligt tot 2050. 2 Miljoen woningen verduurzamen. Tot 2030 houdt dat in: 1000 woningen per dag! De renovatieopgave is enorm. De variaties van onderhoudsstaat en bewonerswensen maken deze opgave erg complex. Aanleiding tot IFD-bouwen wordt besproken. Ministerie van VROM en EZ werkten samen. 4 projecten van toen uitgelicht. Lessen geleerd: delen van kennis, breed gedragen, weinig toegepast.

IFD 2.0 Renda, congres en lectruur. Samen renovatieprojecten ontwikkelen, behoeften matchen met bouwsnelheid. Flexibel: kijken naar componenten, samengestelde bouwdelen. Flexibel op vraag, prijs en tempo. Levensduur denken vormt de basis voor de circulaire bouwconomie. Hergebruik materiaal. Daar zit de grootste uitdaging qua innovatie.

Er wordt gevraagd naar de kosten en hoe flexibel en demontabel zijn bijvoorbeeld de daken? Er is een promotieonderzoek naar circulariteit uitgevoerd, vertelt Yuri. Een rapport met 10 corporaties: “Heeft het waarde, heeft het zin?” was de onderliggende vraag. Er is een impact van 25% geconstateerd.

Meenemen in TCO is nog te vroeg. Onderzoek naar rendement van hergebruik is nog niet aan de orde. Rob: de betaalbaarheid van wonen, is daar een definitie voor? Bij particulier bezit is dat makkelijker. Hoe blijft het betaalbaar bij een minimum inkomen? Het stapsgewijs invoeren van zaken kan het betaalbaarder maken.

“Het Kapla-kozijn, toen heel innovatief, nu niet meer weg te denken” – Martin Kamphuis

Martin stelt zich voor en vertelt dat het bedrijf zich voornamelijk richt op renovatie. Wat is een Kapla kozijn? Eigenlijk is het in het kort een kozijn dat kant- en klaar geplaatst wordt. Vroeger werden de kozijnen direct in de ruwbouw geplaatst en ontstonden er enorm veel problemen. De kozijnen waren vaak erg beschadigd tegen de tijd dat de schilder kwam. En wie draaide er dan op voor de kosten van renovatie van het nieuwe kozijn? Nu worden kant- en klare kozijnen gemaakt, de verantwoordelijkheid komt dan bij één partij te liggen, dus de kwaliteit gaat omhoog. Martin belicht de voordelen van een dergelijk kozijn. Hoe verhoudt zich dit tot de RGS richtlijn. Actuele ontwikkelingen worden belicht, zoals duurzamere materialen en productieprocessen. Toegevoegde waarde is enorm. Long Live, geen grenen, maar Midden-Europees naaldhout. Geen vochtbelasting en een flexibele verbinding, waardoor het kozijn stabiel wordt. Stap 4, onderhoud in overleg met de onderhoudsbedrijven. Ander bouwsysteem. Vraag wordt gesteld: is er voor bestaande bouw een oplossing? Martin legt uit dat ieder product apart wordt ingemeten. Hergebruik van materialen. Demontage handleiding meegeven. Kunnen jullie aantonen of het beter is een kozijn te laten zitten of totaal te vervangen. Dat kan natuurlijk, dit is echter geheel afhankelijk van de situatie ter plaatse.

“Conceptueel verduurzamen en renoveren” – Tom Stolker

Tom legt uit wat BAM Wonen Renovatie Concepten doet. Hoe werkt dat? 1500 Woningen per jaar worden er momenteel gebouwd. Er zijn 4 verschillende woningtypes gegenereerd. De klanten kunnen aangeven wat er verwacht wordt van de woning en dan wordt dat aangeboden. De referentiewoning is de standaard en daarop wordt naar wens aangepast. Dus dan kun je sneller tot een prijs komen.

Bij de Nul op de Meter woning, komt er een nieuwe jas om de woning. Match corporatie/ bouwers. Kansrijke voorraad wordt onderzocht voor de NOM-woning. Met een drone worden wijken in gescand en gebreken worden gemerkt. De dingen in de fabriek maken en dan monteren. Een voorbeeld daarvan zijn complete gevelementen. Er worden ook warmtepompmodules in de fabriek gemaakt en daarna in een paar uur gemonteerd. De bestaande radiatoren kunnen gebruikt worden voor het systeem. Conceptueel ontwikkelen.

Is er veel vraag van de corporaties? Momenteel is er een stagnatie in de vraag. Er is een tussenstap nodig, puur uit economisch perspectief. Er is commentaar over de uniformiteit van het getoonde voorbeeld in Soest. Tom zegt dat de Welstandscommissie daar de toon heeft gezet. Is er rekening

gehouden met duurzaamheid of is er alleen gestuurd op Co2 reductie? Er moeten in de woning wijzigingen aangebracht worden als er een warmtepomp-unit geplaatst wordt.

Ophalen en bespreken van de antwoorden op de centrale vraag: “Wat zijn de consequenties van IFD (voor onze businessmodellen)?”

De aanwezigen worden verzocht 6 groepen te maken. Een zestal personen zijn gespreksvoorzitter voor het gekozen item. De gespreksvoorzitters koppelen hetgeen besproken is hieronder terug.

Maartje: consequenties businessmodellen

- Dit leidt tot kostenbesparing, kijk breder is het advies, kun je dan een gunningsproces versnellen.

Hank: levensduurkosten

- Wat missen we? Lagere levensduur, daarvan zijn de kosten niet aangetoond, hogere kosten voor bewoners zijn niet wenselijk. Restwaarde, flexibel en demontabel, e.a. moet herbruikbaar zijn. Laat zien wat is de restwaarde. Er is geen afgesproken standaard. Schaduwkosten worden opgevoerd.

Rob: besluitvorming bij opdrachtgevers

- Maakt niet uit wie de opdrachtgever is. Om te kunnen besluiten, moet je goede alternatieven aanbieden. Een goed kader/ duidelijke visie. Geborgd op het strategische niveau. Goed afgewogen in kaart gebracht, kan een stap in de goede richting zijn. De complexiteit verhindert vaak snelle besluitvorming.

Saskia: onderhoud

- Onze discussiegroep vraagt zich af of er nog wel écht onderhoud is in de toekomst? Het zal meer service onderhoud zijn, denk aan hergebruik van toiletpotten, keukenonderdelen etc. Het ontwikkelen/ ontwerpen van demontabele elementen is belangrijk. Het recyclen van elementen is meer een issue. Maatvoering is een aandachtspunt bij het circuleren van elementen; het helpt dan om in concepten te denken; vaste maatvoering. Refurbished bouwelementen hebben de toekomst. Wie bepaald dan de kwaliteit? Referentiekader? Dat is een vraagstuk wat beantwoord moet worden. De eigenaar is eindverantwoordelijk voor het onderhoud.
- Wat zijn dan de consequenties voor het onderhoud?
 - Voorspelbaarder door de uniformiteit
 - Vakmanschap/ de vakman is essentieel
 - Lease- constructies zijn denkbaar
 - Het wordt eenvoudiger door prefab
 - Onderhoud verschuift naar andere terreinen

Klaas Jan: gebruiker/ bewoner

- IFD, minder impact, wijk knapt op. Concepten sluiten mogelijk niet goed aan bij bewoners. NOM niet geschikt voor alle bewoners, te ingewikkeld. Hoe ontwikkel je snelheid? Heel energie in weerstand, energie investeren in bewoners die graag mee willen denken.

Martin: kwaliteit in tijd

- Goede afspraak in leaseconstructie, goede monitoring gebreken, nette rapportage, dan heb je geen KiB inspectie en geen NEN 2767 inspectie.

Sluiting

Remy bedankt de sprekers en deelnemers voor hun inbreng.

Remy sluit de Leercirkel af en nodigt de aanwezigen uit voor het diner.

Als de presentatie(s) van deze Leercirkel ter beschikking is (zijn) gesteld, kunt u terugvinden op onze site.¹

¹ <https://www.leercirkel.nl/bijeenkomsten-presentaties/>

Aanwezige/ aangemelde organisaties:

Anderz Vg management	Mens Zeist - VGO
Atrivé	Rijkwert Project- en interimmanagement
BAM Wonen	OnderhoudNL
BouwhulpGroep	P5COM
BouwKetens NL	Rutges
Coen Hagedoorn Onderhoud	Sigma-PPG Coatings Ned.
Dakmeester	Smits Vastgoedzorg
De RGS coach	Takkenkamp Vg Verduurzamers
De Toekomstgroep	Talens
De Variabele Groot Onderhoud	Van Wijk Vastgoed Onderhoud
Hagemans VGO	Verweij Houttechniek
Hakvoort Mens en Gebouw	Wijzonol Bouwverven
Heko Onderhoud	Witte Groep
Helix Advies	Woonbedrijf Eindhoven
Gastorganisaties:	Sprekers:
BOB/ KOB opleidingen	Yuri van Bergen – Bouwhulpgroep
Blossom Architecture - LRS-erelid	Martin Kamphuis - Verweij Houttechniek
	Mark Valies – Rutges Vernieuwt
	Johan Smit – Helix
	Ricardo Somers - Smits Vastgoedzorg
	Tom Stolker – BAM
	Patrick Zeilemaker – Anderz Vastgoedmanagement
	Tom Stolker – BAM