

# Het nut van een goede voorbereiding en warme opname

Hoe pak je een monsterproject aan, waarbij in twee jaar tijd groot onderhoud gepleegd wordt aan vierhonderd woningen? Woningcorporatie De Goede Woning in Zoetermeer en ontwikkelaar en bouwer ERA Contour ontwikkelden hiervoor een methodiek. Belangrijk uitgangspunt: de bewoner staat centraal.



André Bakker en Rick Koch

André Bakker is namens De Goede Woning (DGW) projectleider van dit grootschalige project in de Rodebuurt in Zoetermeer. De ontdekking van asbest in de dakvensters en de kozijnen van de woningen, zo legt hij uit, zette de druk op de ketel. DGW besloot het onderhoud en de asbestsanering van de woningen naar voren te halen in de planning en ook de doorlooptijd van het project te bekorten. Om de werkzaamheden soepel te laten verlopen, ontwikkelde DGW samen met partner ERA Contour een werkwijze die bij wijze van spreken tot vier decimalen achter de komma voorschrijft hoe het project moet worden aangepakt.

## BLOEMKOOLWIJK

Uitvoerder Rick Koch van ERA Contour: “De Rodebuurt is een zogenoemde ‘bloemkoolwijk’. Een wijk die door zijn opzet de sociale samen-

hang benadrukt. Dus dicht op elkaar gebouwd, met veel kleine binnenpleintjes, brandgangen en met dertig verschillende woontypen die in dezelfde bouwstroom moeten worden aangepakt. Dat maakt dit project tot een logistieke uitdaging. We hebben een uitgebreide voorbereidingsperiode genomen, waarin we hebben getest hoe we het werk aan de verschillende woontypen het beste kunnen aanpakken. Ook hebben we onderzocht hoe we in de compacte opzet van de wijk uit de voeten kunnen met onze materialen en hijskranen. We hebben vijf soorten hijskranen geselecteerd, die afhankelijk van de ruimte op de opstelplaats kunnen worden ingezet. Omdat de opslagruimte in de wijk nihil is, zetten we geen containers neer. Elke dag nemen we alle materialen voor één dagproductie mee en het afval uit de woningen voeren we meteen af.”

“Je moet de impact van dit project op bewoners niet onderschatten. Het is voor hen een hele belasting, ze moeten je kunnen vertrouwen.”

## WERKEN IN CLUSTERS

Inmiddels zijn sinds de start van het project negentig woningen aangepakt. Het werk wordt in zeven 'clusters' uitgevoerd. Een cluster is een groep woningen van een bepaald type. Elk cluster vraagt om een andere technische en logistieke aanpak. Elke dag wordt met één nieuwe woning gestart. Omdat de werkzaamheden vervolgens zes dagen duren, zijn dus altijd - per dag verspringend - zes woningen tegelijkertijd onder handen.

Een belangrijk onderdeel van het werk is de asbestsanering. Omdat na het verwijderen van de asbesthoudende kozijnen de sanering van asbest in de woning een dag duurt, ontbreekt de tijd om meteen nieuwe kozijnen te plaatsen. Koch: "Daarom hebben we tijdelijke kozijnen ontworpen die worden geplaatst totdat de definitieve kozijnen erin gaan. Omdat we te maken

hebben met verschillende woontypen, zijn er zestig verschillende tijdelijke kozijnen in omloop. Die voldoen overigens aan alle vereisten op het gebied van inbraakpreventie, veiligheid en tochtwering."

## 'WARMER OPNAME'

Opdrachtgever DGW is niet over één nacht ijs gegaan bij de keuze voor ERA Contour. Bakker: "We hebben van tevoren een aantal aannemers uitgenodigd een plan van aanpak te presenteren. We hebben daarbij wel wat richtlijnen meegegeven. Zo moest de uitvoering voldoen aan allerlei veiligheidsvoorschriften en hebben we in het bestek de asbestsaneerder bindend voorgeschreven. Daar hadden we namelijk het hele saneringsproces al mee uitgedokterd. Uiteindelijk hebben we voor ERA Contour gekozen, omdat we gecharmeerd waren van hun persoonlijke benadering van de bewoners."

Onderdeel van deze aanpak is de 'warme opname'. Uitvoerder Koch gaat bij elke woning langs om de werkzaamheden toe te lichten, de situatie in de woning op te nemen en eventuele persoonlijke omstandigheden te bespreken. Ook bewonersbegeleider Martine Hut van ERA Contour heeft hier een rol in. "Je moet de impact van dit project op de bewoners niet onderschatten. We nemen voor zes dagen iemands huis over. Dat is voor bewoners een hele belasting. Die moeten je kunnen vertrouwen. Ik zie het als mijn taak om de werkzaamheden voor iedereen zo efficiënt en prettig mogelijk te laten verlopen. En dat betekent meedenken, creatief zijn. Wat doe je voor een gastouder, die de opvang van haar oppaskinderen moet laten doorgaan? Wat kun je regelen voor iemand die op het punt staat te bevallen?"

Bakker is tevreden. "Ik heb tegen alle betrokkenen gezegd: 'Als ik geen klachten hoor, gaat het goed.' En ik hoor geen klachten, zeker niet van bewoners. Dus het gaat goed." ■

## REACTIE VAN BEWONERS



**Aad Visser,**  
**Scott Joplinrode 2**

"Ik werk in de nachtdienst. Dan begint mijn dag om vier uur. Als mijn woning aan de beurt is, zal ik mijn heil dus even ergens anders moeten zoeken. Want overdag slapen is er dan niet bij. Maar goed, je weet waar je het voor doet. Daar gaat het om."



**Odette Verhagen- Kriek,**  
**Scott Joplinrode 3**

"Ik heb een autistische zoon. Die moet ik goed voorbereiden op alles wat er gaat gebeuren. Fijn dus dat ik ruim van tevoren de planning heb gekregen. Dan kan ik die per dag rustig met hem doornemen. En ik heb een waakse hond. Dat wordt dus veel wandelen straks."

