

Onderhoud in tijden van transitie

“Het is koffiedik kijken en scherp monitoren”

Onderhoud is voor woningcorporaties bijna per definitie ingewikkeld omdat het daarbij altijd gaat om woonkwaliteit in de toekomst. De laatste jaren komen daar nog de complicaties bij van energietransitie en CO₂-reductie. Hoe werk je aan betrouwbare woninginstallaties in tijden van transitie? Met die vraag ging *Corporatiebouw* naar Zuid-Beveland, naar William Dircken, manager Vastgoed van RWS Goes.



William Dircken: “Alle gegevens van alle woningen onder de knop”

Voor vastgoedmanager Dircken is onderhoud een praktische zaak: “Onderhoud is in hoofdzaak grip krijgen op de totale woonlasten. Daarvan maken de energiekosten een belangrijk deel uit. Niet voor niks begon RWS tien jaar geleden met het zoeken naar nieuwe verwarmingsconcepten om energiekosten zelf te kunnen beheersen. Via een aparte BV nam RWS de exploitatie van nieuwe duurzame verwarmingssystemen in eigen hand. Het eerste project met die opzet was Erasmuspark, de nieuwbouw van vier woontorens in de Goese Polder met in totaal 112 huurappartementen voor senioren.” De torens zijn voorzien van een

collectief systeem voor Warmte-Koudeopslag (WKO) met een gasketel als back-up. Een tweede innovatieve stap was het proefproject met het Duitse Ijsbuffer-systeem voor 21 nieuwbouwwoningen in Goes-West. Daarbij wordt met een warmtewisselaar warmte onttrokken aan water in een groot betonnen vat voor twee woningen. ‘Erasmuspark’ toont aan hoe verwarmen met stroom goedkoper kan zijn dan met gas. Dircken: “Het Ijsbuffer-project laat zien dat dit systeem prima voldoet voor individuele woningen en waarschijnlijk nog beter als collectief systeem. Bij dit laatste experiment werd het voor RWS ook duidelijk dat je bij het

installeren van vernieuwende installatietechniek niet altijd kunt rekenen op vakkundige uitvoering door een installateur of een aannemer. Volgens Dircken leverde de installateur ondeugdelijk werk en waren niet alle adviezen kloppend. Gelukkig voorzagen de leverancier en een ingeschakeld installatietechnisch adviesbureau in de onmisbare kennis en kunde.”

CARTOTHEEK

Het opstellen van de Meerjarenonderhoudsbeoordeling (MJOB) is ook een taak voor William Dircken. Hierin wordt vastgelegd welke bedragen nodig zijn om, afhankelijk van de geplande exploitatieduur, de kwaliteit van het woningbezit op peil te houden. Dat gebeurt op basis van een cartotheek met de nodige gegevens van de woningen. “Vorig jaar hebben we besloten de cartotheek van onze 6.500 woningen te professionaliseren door uitbreiding met informatie over onder meer volume, vloeroppervlak, woningtype en door die gegevens te verwerken in BIM-modellen. Op basis daarvan kunnen we sinds kort gemakkelijker onze MJOB jaarlijks bijstellen. Met hetzelfde systeem kunnen we ook de timing van het onderhoudswerk, de onderhoudsintervallen en de momenten van opname en toezicht inzichtelijk maken en gebruiken voor de planning van onderhoudswerkzaamheden.” Ook reparaties vallen onder onderhoud. Daarvoor heeft RWS nog altijd een eigen ‘intern aannemersbedrijf’. De afdeling Vastgoed organiseert dat werk en bepaalt wat wordt uitbesteed. Onderhoud van installaties wordt uitbesteed aan installatiebedrijven en een apart bedrijf voor de duurzame installaties.”

CIRCULAIR ONDERHOUD

Met het ondernemingsplan van 2017 zette RWS opnieuw een stap in de richting van een duurzamer beheer. Het bestaat uit drie pijlers: circulaire nieuwbouw door verantwoord materiaalgebruik en demontabel bouwen, circulair renoveren ofwel het inzetten van herbruikbare materialen en ten derde het opbouwen van een database waarin alle samenstellende elementen van elke woning staan beschreven. Dircken: “Straks kunnen we gewoon in ons eigen Madaster (zie kader) opzoeken welke spullen op welk moment vrijkomen bij sloop of demontage, zodat je die weer kan gebruiken voor nieuwbouw.”

Wat betekent de introductie van nieuwe installatietechniek en de omschakeling naar meer circulariteit voor het onderhoud? Op het ge-



Plaatsing van eerste IJsbuffervaten in Goes-West

zicht van Dircken verschijnt een lichte frons: “Een MJOB maken voor woninginstallaties wordt alleen maar lastiger als het om innovatieve systemen gaat. We hebben gewoon nog weinig ervaring met de prestaties van die nieuwe generatie ketels, pompen, expansievaten en regeltechniek. Wanneer moet je onderdelen vervangen en gaat die duurzame ketel vijftien jaar mee of twintig? Daar zitten wel de financiële klappers. En wat kun je afspreken met de partijen die het onderhoud gaan uitvoeren? Dat blijft voor een groot deel koffiedik kijken. Intussen zijn we - in samenwerking met specialisten - wel bezig met nauwkeurig monitoren van prestaties van de nieuwe systemen.”

Tot besluit heeft William Dircken nog enkele suggesties voor ‘goede verstaanders’: “De onderlinge uitwisseling tussen corporaties van ervaringen met prestatiemeting en onderhoud van nieuwe installatietechniek, is jammer genoeg minimaal. Verder wijst de praktijk uit dat bij het ontwerp van nieuwe installatiesystemen meer aandacht nodig is voor montagegemak en de mogelijkheid om onderhoudswerk veilig te kunnen uitvoeren. Overigens betekent het vrijwel ontbreken van goed opgeleide jongeren die plezier hebben in hun vak, een bedreiging van de installatiebranche.” ■

MADASTER

Sinds 17 februari 2017 bestaat er een kadaster voor bouwmaterialen en bouwproducten. In die database staan van een toenemend aantal bouwbenodigdheden in het ‘Materialenpaspoort’ de belangrijkste kenmerken en tijdelijke verblijfplaats geregistreerd. Dit platform - een uitvinding van architect Thomas Rau - is sinds een jaar toegankelijk voor iedereen: www.madaster.com.

Meer informatie over betekenis en gebruik van het Materialenpaspoort in de ‘circulaire economie’, is te vinden in: *Material Matters* door Thomas Rau en Sabine Oberhuber, uitg. Bertram + de Leeuw Uitgevers, ISBN 9789461562258.