



▲ Vlnr.: Mark Krakers, Lennert Vlessert, Jan van der Weide

GELUIDSOVERLAST

Weer rustig een kop koffie drinken

Wonen aan de Deurningerstraat in Hengelo was de laatste jaren niet prettig. De geluids-overlast nam toe en daarom besloot de gemeente 48 koopwoningen te isoleren.

De Deurningerstraat in Hengelo is een grote drukke verkeersstraat. Vrachtwagens, bussen en personenauto's rijden af en aan. Dat zorgt regelmatig voor geluidsoverlast in de buurt en de geluidsbelasting op de gevels van de woningen is hoog. De gemeente Hengelo besloot daarom voor 48 woningen geluidsisolerende maatregelen te nemen. SW Vastgoedverbetering kreeg de opdracht.

Achterstallig onderhoud

Veel eigenaren vragen of we direct ook achterstallig onderhoud mee kunnen nemen. Dan moet je denken aan een verrot kozijn of schilderwerk. Sommigen willen ook de achterkant van het dak laten isoleren.'

Al die extra werkzaamheden zijn geïnventariseerd en voor de start van het project is dan ook met elke woon-eigenaar een afspraak gemaakt over de planning, de aanvullende wensen, de werkzaamheden en de eventuele overlast. Een intensief project maar dankzij de vooraf gemaakte heldere afspraken en duidelijke planning zijn de bewoners tot nu toe erg tevreden. Soms is het ook

even wennen. Mark: 'Een goed isolerend kozijn bestaat uit dikker hout. Dat betekent dat het glasoppervlak kleiner wordt en er dus minder licht in huis kan vallen.' Maar, zo zegt een bewoner: 'Dit valt in het niet bij de rest. We kunnen weer rustig een kop koffie drinken bij het raam, zonder alle herrie van de straat.'

Het project is vergevorderd. Begin maart hoopt Mark alle 48 woningen af te hebben.

Dat klinkt goed: SW geluidswering en renovatie



SW VASTGOED VERBETERING
SWBV.NL

Een bijzondere klus, want het gaat om particuliere woningen. En dat betekent dat je met 48 eigenaren te maken hebt, vertelt Mark Krakers, regiomanager oost. Samen met Jan van der Weide, die de calculatie verzorgt, en Lennart Vlessert die de projectbegeleiding doet, is hij verantwoordelijk voor het project. Mark: 'Per adres kregen we een gedetailleerde lijst van werkzaamheden. In opdracht van de gemeente isoleren we de voorkant van het dak, de gevels en de kozijnen.



overal thuis

Landelijk

Centraal & Commercieel team

Noord

Groningen
Drachten
Emmen
Hoogeveen

Oost

Almelo
Arnhem
Zwolle

Zuid

Waspik
Rotterdam

West

Hoorn
Amsterdam

www.swbv.nl

volg ons ook op Twitter:
[@SWvgVerbetering](https://twitter.com/SWvgVerbetering)

LinkedIn:
[SW Vastgoedverbetering](#)

SW VASTGOED VERBETERING

nieuwSWaarde

NIEUWSWAARDE IS EEN UITGAVE VAN SW VASTGOEDVERBETERING



FEB
—
2018

FLORA- EN FAUNAWET

Over planmatig onderhoud, vogels en vleermuizen

Ook als het om planmatig onderhoud gaat heb je te maken met de Flora- en Faunawet. Vooraf moet onderzocht worden of vogels, vleermuizen en andere in het wild levende dieren hinder van de werkzaamheden ondervinden. Hoe groot is de impact van zo'n onderzoek? We vroegen het Eric Scheer, commercieel manager.

[Lees verder op pagina 2](#) ▶



Een kwestie van bouwprocessen omdraaien
FLORA- EN FAUNAWET



RGS maakt woonvoorraad beter beheersbaar
WOONZORG EN RSG



Weer rustig een kop koffie drinken
GELUIDSOVERLAST

Het is een kwestie van bouwprocessen omdraaien

De Flora- en faunawetgeving kan ervoor zorgen dat bouw- of onderhoudswerkzaamheden zomaar vertraging oplopen. Frustrerend. En daarom is het belangrijk om vooruit te denken én om bouwprocessen om te durven draaien.

Voor de woningen van woningcorporatie Nijestee verzorgt SW Vastgoedverbetering het planmatig onderhoud. Ook voor de veertien woningen in de Kamperfoeliestraat in Groningen. Het gaat om jarendertigwoningen in een van de oudste wijken van de stad. Eric Scheer, commercieel manager: 'Vooraf moesten we een inventarisatie maken van mogelijke dieren die hinder van onze werkzaamheden zouden kunnen hebben. Het ging hier vooral om zwaluwen en vleermuizen.' Voor de inventarisatie zijn alle mogelijke nestelplaatsen, zoals openingen

Daarna hebben we de buitenboel opgeknapt. alleen dakpannen konden we niet vernieuwen. Dat doen we begin 2018.'

Blijven communiceren

Is dat voor de bewoners niet vervelend? Eric: 'Niet alle bewoners kunnen er begrip voor opbrengen. Er zijn er die de vleermuizen liever vandaag dan gisteren zien verdwijnen. We leggen dan uit dat wij ons aan de regels van de wet houden, en ja, soms kijken ze ons dan meewarig aan. Gelukkig kunnen de meeste bewoners er begrip voor opbrengen.

'De meeste bewoners kunnen er begrip voor opbrengen'

van dakpannen en open stootvoegen, nauwkeurig bestudeerd. Dergelijke plekken waren aanwezig en er volgde een aantal schouwen om te ontdekken of er ook daadwerkelijk activiteiten plaatsvonden. Dat was het geval en dus werd deze informatie meegenomen in het ontheffingsplan. Eric: 'We namen op dat we, zoals de wet voorschrijft, nieuwe huisvesting voor de vleermuizen zouden regelen. Nadeel is alleen dat vleermuizen tijd nodig hebben om aan hun nieuwe omgeving te wennen. Daar gaan al snel een aantal maanden overheen. En al die tijd mag je niet starten met de werkzaamheden.'

Van binnen naar buiten

Om ervoor te zorgen dat het planmatig onderhoud niet teveel vertraging op zou lopen, werd het bouwproces omgedraaid. Eric: 'We zijn van binnenuit gaan werken. De dakisolatie hebben we bijvoorbeeld vanaf de binnenkant van het huis gedaan.'

► Goede communicatie zorgt voor tevreden bewoners



▲ SW zorgt ook voor huisvesting van vleermuizen

Ze namen hen mee in de werkzaamheden. Als je duidelijk communiceert en goede afspraken maakt, dan is er eigenlijk altijd wel begrip.'

Vooruitdenken

Zullen bouwplannen, renovaties en planmatig onderhoud vaker uitgesteld gaan worden vanwege de Flora- en faunawet? Eric meent van niet: 'Het is vooral een kwestie van creatief nadenken en vooruitzien. Wij hebben in dit geval de bouwwerkzaamheden omgedraaid. In een ander project knippen we de omgevingsvergunningen op in deelvergunningen. Zelfs de vergunningen voor gevels en daken hebben we weleens gesplitst aangevraagd, om direct aan de slag kunnen.' Het is volgens Eric belangrijk om vooruit te denken: 'Als woningbezitters weten dat er over vier jaar planmatig onderhoud komt, dan is het zaak om nu alvast de quickscan voor het onderzoek van de Flora- en faunawetgeving te starten. Dan kom je straks niet voor verrassingen te staan en zijn alle vergunningen om te starten op tijd binnen.' Nijestee heeft inmiddels een quickscan voor de hele Oosterparkwijk in Groningen gedaan.



WOONZORG EN RSG

RGS maakt woonvoorraad beter beheersbaar én vergelijkbaar

Zes vaste onderhoudspartijen voeren voor Woonzorg Nederland (WZN) het planmatig gevelonderhoud uit op basis van Resultaatgericht Samenwerken. Een van deze partijen is SW Vastgoedverbetering. 'Deze aanpak pakt, over de totale exploitatietermijn voordeliger en minder risicovol uit dan traditioneel aanbesteden,' vertelt Peter Schallies, senior adviseur onderhoud WZN.

Al in 2013 maakte WZN kennis met onderhoud op basis van een resultaat-uitvraag. Er werden twee pilotprojecten uitgeschreven. Hierbij werd vooral gezocht naar een werkwijze die onderhoud financieel én in de uitvoering meer voorspelbaar zou maken. Peter Schallies: 'We wilden op kleine schaal uitproberen en ervaren wat er binnen onze organisatie en bij de opdrachtnemer nodig was voor deze manier van werken.' Een van de pilots was het project Dongeraheem in Dokkum. Het planmatig onderhoud voor dit complex betrof onder andere herstel van de zichtbare barsten van de stuclaag op de gevel en het buitenschildderwerk.

Even wennen

De werkwijze binnen RGS was voor zowel WZN als SW wennen, vertelt Peter Schallies. 'Een extern adviseur begeleidde ons tijdens het pilotproject. Zo konden we ervaren hoe het was om specifieke omschrijvingen los te laten en begeleiding vanuit WZN te verminderen.' 'Ook voor SW was het wennen welke rol er precies van ons verwacht werd', aldus Eric Scheer, commercieel manager SW. De inhoudelijke aanpak werd intensief afgestemd en uiteraard volgde een evaluatie.

Resultaat: er ontstaat financieel meerjarige zekerheid, wat in de begroting is afgedekt. Bovendien is er zekerheid over het scenario dat gevolgd wordt en de werkwijze voor de komende twintig jaar. Voor SW is het voordeel bovendien betrokkenheid en continuïteit. Eric Scheer: 'Het voelt als ons gebouw.'

Landelijke implementatie

De positieve resultaten én een sterk veranderde organisatie van WZN zorgden ervoor dat er afgelopen jaar door de zes vaste onderhoudspartijen en WZN geïnvesteerd is in de opzet van een uniforme werkwijze. De landelijke implementatie van RGS is een feit. In het verleden stelde WZN budgetten beschikbaar op basis van eigen opname van het noodzakelijke onderhoud. Nu doen de zes vaste onderhoudspartijen dit op basis van eigen kennis en kunde. Peter Schallies: 'We maken breder gebruik van kennis die in de markt aanwezig is. De kosten van planmatig onderhoud worden beter voorspelbaar doordat budgetten via vaste eenheidsprijzen per activiteit vastgelegd zijn. En het is minder risicovol. Ook meerwerk is dankzij deze manier van werken uitgesloten. Met de gezamenlijke partijen is een unifor-

► Planmatig onderhoud aan woonzorg complex Dongeraheem

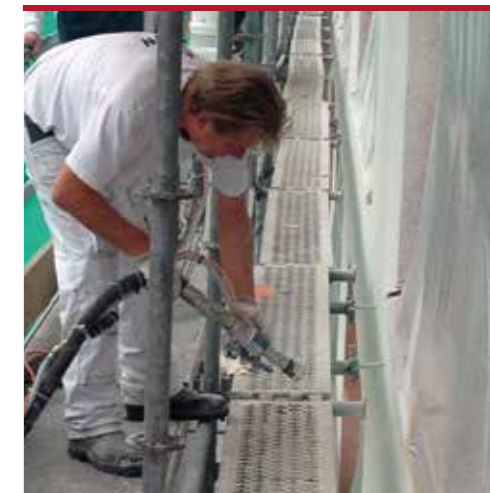
me manier van werken vastgesteld. Dit was een grote wens, aangezien we landelijk opereren. Met de nieuwe werkwijze worden de complexen beter beheersbaar en onderling vergelijkbaar voor wat betreft de resultaten.'

Speciale aandacht

Woonzorg Nederland is gespecialiseerd in het aanbieden van woningen voor 55-plussers en mensen met een beperking. 'Hoewel onderhoud altijd enige overlast met zich meebrengt, is het ons doel dit zo veel mogelijk te beperken', aldus Eric Scheer. 'De bewoners zijn gewend zich te wenden tot de bewonersconsulent van WZN. Zij zijn wekelijks in hun complex aanwezig en bereikbaar op het spreekuur. Tijdens volgende onderhoudsperiodes zal ook een bewonersconsulent van SW spreekuur houden.'

Daling onderhoudskosten

Door gericht te kijken wanneer een woning toe is aan planmatig onderhoud, zullen de onderhoudskosten uiteindelijk dalen. Het voordeel voor de bewoners is dat er niet in standaard tijdsintervallen onderhoud gepleegd wordt, maar alleen als het nodig is. Eric Scheer: 'RGS is ook een kwestie van samen slimmer kijken naar wat echt



▲ Herstel gevelstucwerk en aanbrengen sierpleister

nodig is en wat eventueel later opgepakt kan worden. Uiteraard met behoud van de benoemde resultaten voor de kwaliteitsuitgangspunten. Zo adviseren wij verschillende scenario's. De opdrachtgever kiest. Wij zorgen vervolgens voor een meerjarenonderhoudsschema en bijbehorende planning. De vooraf opgestelde kwaliteitsuitgangspunten worden gedurende de exploitatieperiode periodiek gemeten. Hierbij geven we WZN real-time inzicht in de meetresultaten.'