

Avontuurlijk renoveren voor ZVH

José Pietens

Zaandam ✱ Een nieuwe vorm van aanbesteden brengt woningcorporatie ZVH en hun huurders meer dan ze konden bedenken.

Groot onderhoud aan de E-flat aan de Jaspersstraat moet een einde maken aan tocht, vocht en schimmel. ZVH trekt 3,5 miljoen euro uit om de 72 woningen onder meer op te schalen naar energielabel B en vroeg de markt met een plan te komen. Aannemer Mens-Zeist en architectenbureau KAW kwamen met een verrassing voor de dag: de woningen krijgen energielabel A, waardoor de stookkosten nog verder omlaag gaan. „Als woningcorporaties om energielabel B vragen, krijgen ze van aannemers vaak te horen dat voor het beschikbare budget slechts label C mogelijk is”, zegt Kees Keizer van ZVH.

Het Rijk was zo geïmponeerd, dat ZVH werd gevraagd bij vereniging van woningcorporaties Aedes uit te leggen hoe zij juist méér uit het budget wisten te halen. Het toverwoord is loslaten.

„Voorheen was het zo dat een corporatie zelf een plan bedacht en voorschreef welk merk tochtstrips er moesten worden gebruikt”, zegt ZVH-directeur Frank van Dooren. Vervolgens won de aannemer die de laagste prijs bood en was er achteraf vaak gedoe over de prijs van meerwerk. „Op die manier maakt een corporatie geen gebruik van de kennis van aannemers en ontwerpers.”

Expertise

„Een corporatie doet dit soort grootschalige projecten niet veel en aannemers wel. Zij hebben de expertise in huis. Voor ons is het een avontuur, want je weet niet wat je krijgt. Je moet durven loslaten, maar dat kan de stap naar vernieuwing zijn.” Daarnaast is ZVH zich de afgelopen jaren steeds meer gaan richten op wat de huurders willen, zegt Van Dooren. „Zij moeten er tenslotte wonen. We wilden ze niet over de plannen informeren met een folder, maar ze vanaf het begin tot en met de oplevering, bij het onderhoud betrekken. Daarvoor is een communicatiebureau ingeschakeld.”

Vier van tien geselecteerde aanne-

Nieuwe vorm van aanbesteden biedt meer dan gehoopt

mers presenteerden hun plannen aan ZVH, de bewonerscommissie en de welstandscommissie van de gemeente Zaanstad. Van meet af aan hadden de bewoners een stem in de plannen; ook nadat het winnende ontwerp was gekozen, zijn er op hun verzoek veranderingen aangebracht. Van Dooren: „Ik denk dat aan zestig tot zeventig procent van de wensen van de bewoners is voldaan. Honderd procent zal niet lukken, je hebt immers met 72 verschillende mensen te maken.”

Primeur

Voor ZVH is deze vorm van aanbesteden een primeur. De snellere procedure, creatieve oplossingen en betrokkenheid van bewoners smaken naar meer. Ook bij de renovatie van de Kleurenflats zal ZVH op deze manier te werk gaan. Corporatie Rochdale is dusdanig geïnspireerd geraakt dat ze een soortgelijke aanbesteding wil voor haar E-flats in Poelenburg. Mens-Zeist/KAW zitten bij de eerste selectie.

Volgens architect Iskander Pané komt deze nieuwe aanbestedingsvorm steeds vaker voor. „Ik juich het toe. Het dwingt aannemers en ontwerpers inventiever te zijn.”

Rob de Vos van Mens-Zeist is al net zo enthousiast: „Je werkt voordeliger, biedt meer kwaliteit en voor ons is dit leuker: je kunt slimme dingen bedenken. Dit zouden we veel vaker moeten doen.”

Perspectief

Rest de vraag waarom er niet eerder op deze manier werd gewerkt. Van Dooren: „Normaal kijkt de huur- en de bouwsector vanuit zijn eigen perspectief naar een woning. Maar je hebt ook het perspectief van de bewoner. De crisis heeft ons geholpen; we willen voldoen aan de wensen van bewoners en het optimale uit de markt halen.”



De gevel van de E-flat in Poelenburg na de renovatie.



De huidige staat van de E-flat.