

# TRIVIRE KIEST VOOR GEBIEDS- EN RESULTAATGERICHT SAMENWERKEN



*Uniek: ongekend veel bewonersonderzoek en bevindingen meegenomen in de planvorming*

Woningcorporatie Trivire doet PO+ werkzaamheden (periodiek onderhoud plus energetische verbeteringen) aan de 5 Kapiteinflats in Zwijndrecht. Het gaat om 3 complexen in een Z-vorm en 2 complexen in een L-vorm; in totaal 355 woningen en 62 garageboxen. Trivire heeft drie jaar geleden dit project in een RGS-samenwerking in een raamovereenkomst gegoten. Resultaat Gericht Samenwerken is voor Trivire de eerste keer in deze vorm, maar als het aan Mark de Vries, projectmanager Trivire, ligt worden alle projecten in de toekomst in een RGS-samenwerking uitgevoerd. Wat houdt RGS in, wat zijn daar de voordelen van en hoe gaat het op het project Kapiteinflats waar Hemubo aan het werk is?

De werkzaamheden worden in bewoonde staat uitgevoerd. Trivire heeft daarom, wederom voor het eerst, gekozen voor een zeer uitgebreid bewonersonderzoek dat door Hemubo zelf is uitgevoerd.

Uw verslaggever spreekt daarom ook Sianne de Vries, antropoloog bij Hemubo\*, en Raysa Isabella, bewonerscoördinator bij Hemubo.

## RGS, wat is dat eigenlijk?

Trivire had nooit eerder samengewerkt met Hemubo, maar kende de naam uit de markt. Mark: "Wij hoorden van collega's over de werkzaamheden en de samenwerking met Hemubo. Dat stemde positief. Wij hebben een uitvraag gedaan in 2021, onder andere voor dit project aan de Kapiteinflats, en daar schreef Hemubo zich voor in. Wij vroegen specifiek veel ervaring met RGS én een partij die dat in de praktijk vervolgens kan waarmaken. Een mooi onderdeel van de aanbestedingsfase was ons bezoek aan de CJ-dreven in Utrecht. Het totaalplaatje klopte en we zijn met Hemubo in zee gegaan. Op dit moment zijn wij wederom met een aanbesteding bezig, omdat wij naast planmatig onderhoud ook grootschalig onderhoud in een RGS-samenwerking willen gaan doen. Wij willen dan één partner per gebied selecteren. Wij hebben drie gebieden in de Drechtsteden te bedienen en dus willen we drie partijen op RGS-wijze aan ons binden."

"RGS verder brengen, voor nu en in de toekomst, heeft het voordeel voor ons dat we kennis die de partner bezit kunnen gebruiken. Wij zijn niet de bouwer. Wij kennen de noviteiten niet. Bovendien is Hemubo slimmer in

keuzes maken die uiteindelijk de TCO (Total Cost of Ownership) naar beneden brengen. En ze weten hoe je de exploitatietermijn kunt verlengen. Faalkosten zullen daardoor verminderen en door efficiënter te werken kun je je meerjarenbegroting optimaliseren. Op de scenario's die je krijgt voorgesteld van de bouwer kiezen wij niet perse de goedkoopste – meer kiezen we het beste scenario voor op de lange termijn én voor de bewoners. Wij zitten nu voor het eerst in een grootschalig project als dit en we zijn ontzettend tevreden. We hebben een meer regisserende rol in plaats van een traditionele rol. Daarmee worden wij ontzorgd. Maar let wel, het is niet alleen voor ons een voordeel deze manier van werken te omarmen. Hemubo krijgt veel meer ruimte om keuzes te maken die zij het beste achten. Zolang ze de afgesproken KPI's maar halen. Zo zit ik bijvoorbeeld wel bij de bouwvergaderingen, maar meer om op de hoogte blijven. Ik stuur niet. Hemubo weet wat ze doet, het

vertrouwen groeit met de dag. Het mooie is – en dat vinden wij van het Trivire nog belangrijker – dat het ook voor de bewoners gunstig is. Want je kunt je voorstellen

## WIE WAREN DE KAPITEINS?

Tijdens de Tweede Wereldoorlog lieten 3.000 van de 22.000 zeelieden van de Nederlandse koopvaardijvloot het leven. De gesneuvelde gezagvoerders waren de heer Horsman, Luidinga, Stamperius, Rietbergen en Dekker. In Zwijndrecht zijn deze vijf gezagvoerders geëerd door de vijf flats hun naam te geven.

In 2013 is er zelfs een mooie tentoonstelling over de Kapiteinflats gehouden. De tentoonstelling ging over de gezagvoerders, hun schip, hun geschiedenis en de naar hen vernoemde flats.



v.l.n.r. Mark de Vries (projectmanager Trivire) en Jan de Jong (projectleider Hemubo)

dat renovatie- of onderhoudswerkzaamheden altijd een impact hebben op de bewoner. En als de bouwer door zijn kennis er zorg voor draagt dat we alleen werkzaamheden uitvoeren als het écht moet en daarin dus slimme keuzes maakt, dan hebben de bewoners minder vaak met onderhoud te maken. Een voorbeeld uit dit project is het behoud van houten kozijnen op plekken waar we makkelijk bij kunnen. Mocht het in de toekomst nodig zijn om daar herstel- of schilderwerkzaamheden uit te voeren, dan kunnen we dat makkelijk uitvoeren. Ze zijn tenslotte nog goed. De aluminium kozijnen hebben we wel overal vervangen door kunststof kozijnen.”

“Omdat we zo tevreden zijn en dit voor alle projecten in de toekomst willen uitrollen zijn wij nu onze eigen RGS-leidraad aan het schrijven. Dat is een langdurig proces. Wij willen steeds meer gaan standaardiseren. Als voorbeeld: of je nou in Zwijndrecht of Dordrecht woont, de communicatieuitingen zijn voor bewoners zijn hetzelfde. En op alle projecten willen we ons hard maken voor duurzaamheid en circulariteit. Wat ik mooi vind om te vermelden is dat we in de Kapiteinflats al het glas hebben geoogst of nog gaan oogsten en dat via de partner van Hemubo, GSF, tot circulair HR++-glas omvormen en dus hergebruiken. Ook hout en alle mechanische ventilatie oogsten wij. Dat wordt op een soort ‘bouw-marktplaats’ aangeboden, tevens voor hergebruik. Uiteraard willen wij energieneutraal zijn en daarom zijn wij, met onze collegawoningbouwcorporatie Woonkracht 10 en de gemeente, in heel Zwijndrecht begonnen aan het aardgasvrij maken van alle woningen.



De Kapiteinflats vóór aanvang van de werkzaamheden

Dat gaat uiteraard gefaseerd. De woningen van de Kapiteinflats worden aangesloten op het netwerk van HVC, een duurzaam energie- en afvalbedrijf. De bewoners krijgen daarom een inductieplaat en een speciale pannenset.”

“Wat verder aandacht mag krijgen is het geweldige werk van Raysa en Sianne op het gebied van bewonerszaken. Sianne was vooral in het voortraject betrokken, Raysa is hier nog steeds dagelijks met de bewoners bezig en heeft inmiddels een collega erbij gekregen. Waar wij voor staan is bewoners met een kleine portemonnee een mooie, comfortabele woning gunnen. Wij renoveren om de woonlasten te verlagen. We proberen een labelsprong te maken én tegelijkertijd rekening te houden met de wensen van de bewoner. Dit combineren is altijd een uitdaging, maar het is hier gelukt de elektrische boilers (die vaak door bewoners zelf werden gehuurd) te vervangen voor een zuinigere hybride warmtepompboiler (die Trivire voor bewoners huurt). De woning maakt een labelsprong en de bewoner ziet zijn energierekening ook daadwerkelijk dalen. Een win-win-oplossing, daar ben ik trots op!”

### Oog voor bewoners

Sianne: “Ik ben vanuit Hemubo gevraagd uitvoerig vooronderzoek te doen onder bewoners over de kwaliteit van wonen in de Kapiteinflats. En dan heb ik het over woongenot van zowel de woning als de buurt. De wijkregisseur had 15 bewoners geselecteerd die een



Het projectteam van Hemubo en Trivire bij het bouwboard

## WAT OOGSTEN WE?

Mechanische ventilatie, glas en hout om opnieuw te gebruiken voor circulair glas. Het hout en mechanische ventilatie komt op een soort ‘bouw marktplaats’ terecht waar ze verkocht worden en een tweede leven krijgen.



Raysa legt de werking van de nieuwe videofoon uit aan een bewoner van de flats



De houten kozijnen aan de balkonzijde worden geschuurd en opnieuw geschilderd



De nieuwe voordeuren worden geplaatst

goede afspiegeling zijn van de buurt zijn. Met ieder van hen heb ik een uur gesproken over hun wijk en woning. Daar kwamen verschillende onderwerpen uit zoals veiligheid, comfort, groenvoorziening, duurzaamheid, tocht etc. Vanuit die onderwerpen heb ik een vragenlijst gemaakt voor alle bewoners. Je moet dan denken aan vragen als hoe is je contact met de burens, ervaar je wel eens overlast, voel je je veilig op straat, hoe is de groenvoorziening, wat zou je willen aanpassen aan je woning. En ook de vraag wat ze van Trivire vinden. Dat noem ik specifiek, omdat je niet vaak tegenkomt dat een woningbouwcorporatie daarin geïnteresseerd is. Maar Trivire wil écht weten wat de bewoners vinden en wil daar vervolgens ook wat voor doen. Naar aanleiding van al die vragenlijsten heb ik een rapport opgemaakt. Dat is gedeeld met Trivire en op basis daarvan zijn de werkzaamheden opgesteld. Zij hebben dus echt de wensen van bewoners meegenomen. Een voorbeeld is de videofoon die bewoners graag wilden om te kunnen zien wie er voor de deur staat en het dichtmaken van de balkonhekken voor meer privacy. We hebben de bewoners ingelicht over de werkzaamheden en in no time hadden we draagvlak opgehaald. De bewoners hebben zich ontzettend gezien gevoeld door Trivire. Ook het feit dat Raysa samen met een opbouwwerkster en een sociaal projectleider daar rondloopt, zegt veel over Trivire. Dit project loopt daarom ook erg goed en bewoners zijn ontzettend tevreden.”

Tekst: Frauke van Hulten

Beelden: Dion van Doornik

\*Ten tijde van het interview was Sianne de Vries nog werkzaam bij Hemubo als antropoloog. Bij de verschijning van dit artikel is zij niet meer in dienst.

## WERKZAAMHEDEN

De volgende werkzaamheden worden aan de woningen aan de Kapitein Horsmanflat, Kapitein Luidingaflat, Kapitein Stamperiusflat, Kapitein Rietbergenflat en de Kapitein Dekkerflat uitgevoerd:

- De voor- en achtergevel worden geïsoleerd, o.a. door het vervangen van glas door hoogwaardig circulair HR++-isolatieglas. Ook isoleren we de bergingsplafonds en het dak.
- De gasaansluiting en gasmeter worden verwijderd en er wordt een aansluiting voor het koken op inductie gemaakt.
- CO<sub>2</sub>-gestuurde mechanische ventilatie wordt aangebracht. Ook plaatsen we nieuwe zelfregulerende roosters in de ramen.
- Er wordt een warmtepompboiler geplaatst.
- We dichtten alle doorvoeren brandveilig af.
- Het beton van de galerij wordt hersteld.
- Houten kozijnen worden nagekeken. Waar nodig verwijderen we houtrot en schilderen we de kozijnen.
- Houten, metalen en betonnen delen worden geschilderd.
- De aluminium kozijnen worden vervangen voor kunststof kozijnen.
- Bewoners krijgen een nieuwe voor- en balkondeur.
- We plaatsen een videofoon.
- Balkonvloeren worden voorzien van een nieuwe coating.
- We vervangen de balkonhekken.
- De hekken noodtrappenhuis worden vervangen.
- Er wordt een privacy scherm tussen de balkons geplaatst.
- De bergingstoegangsdeuren worden voorzien van een raam en de bergingsgangen worden geschilderd.



De Kapiteinflats tijdens de werkzaamheden