



Alles over uitgaan in de Tilburgse binnenstad  
bd.nl/tilburg

## GROOT ONDERHOUD LOVEN

Groot onderhoud of renovatie leidt bij huurders vaak tot grote irritaties. Maar niet in de Tilburgse wijk Loven. Met dank aan een bijzondere aanpak door zogeheten ketensamenwerking.



### Huurder Ad:

'Bij de aanpak in Loven komt er één ploeg binnen en heb je één vaste persoon die je als huurder kunt aanspreken.'



### Tiwos:

'Als er in het begin fouten worden gemaakt, gaat dat rondzingen in de buurt. En daar zit je als corporatie totaál niet op te wachten.'



### Bouwer:

'Bij de traditionele aanpak worden de eerste dertig woningen verkloot, door opstartproblemen en afstemverliezen.'

# 180

vooorlogse woningen in Loven krijgen momenteel groot onderhoud.

# Nieuwe aanpak van groot onderhoud succesvol

# 'Verkloten' huizen bij start onderhoud over

door Toine van Berkel

**TILBURG** - Zowel huurders, woningcorporatie Tiwos als bouwondernemingen zijn tevreden over de nieuwe manier van groot onderhoud aan 180 vooroorlogse woningen in de Tilburgse wijk Loven.



door  
Toine  
van Berkel

Reageren?  
t.vberkel@bd.nl

Er wordt sneller en efficiënter gewerkt, er zijn nauwelijks 'faalkosten' en huurders geven de operatie het rapportcijfer 8,1.

„Het loopt als een trein”, zegt Ad van Oudheusden van de klankbordgroep van huurders die de operatie aan en rond het Rozenplein mee voorbereide en begeleidt.

Het groot onderhoud (onder meer aan daken en gevels) is niet op de gebruikelijke manier aanbesteed, door met zeer gedetailleerde bestekken de markt op te gaan en dan op basis van prijs de goedkoopste aannemer uit te kiezen die op soortgelijke wijze de onderaannemers kiest.

Die aanpak leidt volgens directeur Cas Stuit van de Hendriks Coppelmans Bouwgroep tot hoge faalkosten aan het begin van de operatie. „De eerste dertig woningen worden verkloot omdat mensen nog niet op elkaar zijn ingespeeld”.

Tiwos heeft voor de aanpak van ketensamenwerking gekozen met een ruim geformuleerde opdracht aan Hendriks Coppelmans die daar vertrouwde onderaannemers bij zocht.

Vooraf is veel werk gemaakt van de voorbereiding en hebben teams met elkaar kennisgemaakt. Er wordt nauw samengewerkt en men voelt zich, ook al heeft men een ander discipline, verantwoordelijk voor elkaars werk.

**T**opdrake in de badkamer van Ans en Marinus Smulders in de Tulpstraat. Loodgieter Karim Bouamar monteert een wastafel en een timmerman Frans van der Waarden installeert een mechanische ventilator om vervolgens het plafondje te dichtten. De vaklieden en al hun collega's dragen een blauw hesje met 'Loven knapt op'. „Je zit erg kort op elkaar. Soms las-

tig, maar ook uitdagend. Vroeger deed ieder zijn werk en hielp je elkaar niet, nu ben je één team. Iedereen is gelijk en je mag elkaar corrigeren. Dit wordt de toekomst”, zegt 31-jarige loodgieter Karim Bouamar.

Karim en zijn collega's begonnen in september aan het groot onderhoud van 180 huurwoningen die rond 1919 aan het Rozenplein en omgeving werden gebouwd. Een klus die in oktober klaar moet zijn en op een manier gebeurt die in de bouw nog ongebruikelijk is. Trefwoorden: ketensamenwerking en onderling vertrouwen.

Woonstichting Tiwos heeft van het groot onderhoud op deze bijzondere manier een proefproject gemaakt. Dat gebeurt samen met de Hendriks Coppelmans Bouwgroep uit Uden, Van Son Onderhoud en Schilderwerken (Waalwijk), dakdekkersbedrijf Dapan (Malden) en Bucas Installatiebedrijven (Oosterhout).

„Normaal maak je een gedetailleerd bestek, nodig je marktpartijen uit en maak je op basis van de laagste prijs de keus”, legt projectleider André van der Wouw van Tiwos uit. „En als hoofdaan-

mer kies je óók weer op basis van de laagste prijs je onderaannemers”, vult directeur Cas Stuit van Hendriks Coppelmans aan. Stuit verklaart dat bij de traditionele aanpak „de eerste dertig woningen worden verkloot door opstartproblemen en afstemverliezen.”

Hij wijst erop dat het tijd kost voordat de teams van de verschillende bedrijven, die meestal niet eerder in de combinatie hebben samengewerkt, op elkaar zijn ingespeeld. Ook voelen ze zich vaak niet samen verantwoordelijk.

„In het begin heb je daarom 'faalkosten', dingen die mislopen omdat bedrijven zich bijna blind aan het bestek en hun eigen taak houden. Bijvoorbeeld een bedrijf dat tegels moet afbikken en dat stocijns blijft doen, ook als het wandje aan flarden gaat”, legt Stuit uit. De traditionele aanpak leidt tot irritatie tussen de bedrijven en bij de bewoners die het groot onderhoud ondergaan. „Als in het begin fouten worden gemaakt, gaat dat rondzingen in de buurt en daar zit je totaal niet op te wachten. Je wilt tevreden huurders”, zegt Tiwos-projectleider Van der Wouw.

Tiwos leerde onder meer lessen in Jeruzalem (Zuid) en de Juristenbuurt (West). „Het móest anders en daarom deze pilot. Onze vaste partner Hendriks Coppelmans heeft een ruime opdracht: zorg dat de huizen weer 25 tot 30 jaar meekunnen, zorg dat de daken worden hersteld en dat het buitenschilderwerk op orde is. Daaraan werd een budget gekoppeld”, aldus Van der Wouw.

Hendriks Coppelmans zocht vervolgens een aantal vertrouwde partners uit, analyseerde het project als een hecht team, optimaliseerde het en voert het nu uit. Resultaat: een effectieve, goedkope en innovatieve operatie, die er ook toe leidde dat de woningen het energielabel B krijgen. Alsmede een huurderstevredenheid die met het rapportcijfer 8,1 ongekend hoog is.



Aan het Rozenplein en omgeving krijgen 180 vooroorlogse woningen van Tiwos groot onderhoud.

foto's Marie-Thérèse Kierkels/PVE

## 'Werklui laten zelfs geen karton achter'

door Toine van Berkel

**TILBURG** - Ans Smulders kan er niet over uit. De 69-jarige Tilburgse is enthousiast over de werklui die haar woning en die van haar man Marinus (67) onder handen nemen. „Ze werken snel en netjes, slaan vanwege de tijd soms m'n koffie af en laten geen rotzooi achter. Ze nemen zelfs het karton mee. Ik heb niks te klagen, al moeten we wel een uur eerder opstaan om de jongens binnen te laten”, zegt Smulders, al veertig jaar be-

woonster van de Tiwos-woning in de Tulpstraat. Onder meer worden een nieuwe badkamer en een nieuw toilet aangebracht. Twee keer eerder maakte Ans groot onderhoud mee, waarbij ze tijdelijk het huis uit moest. Dat is nu niet het geval, mede dankzij de efficiënte aanpak in dit groot onderhoud door de ketensamenwerking tussen Tiwos en de uitvoerende bedrijven met Hendriks Coppelmans als 'regisseur'. Buurtbewoner Ad van Oudheusden (59) woont eveneens in de

Tulpstraat. Hij krijgt in mei de werklui over de vloer. De voormalige slager woont al twintig jaar in zijn Tiwos-woning en maakt deel uit van de klankbordgroep die het groot onderhoud aan de 180 woningen in Loven mee begeleidt. Tevens zit hij in de stedelijk overkoepelende huurdersbelangenorganisatie (HBO).

„Bij eerdere renovaties in Tilburg hebben we heel wat klachten van huurders genoteerd. Bij deze aanpak in Loven komt er één ploeg binnen en heb je één vaste per-

soon die je als huurder kunt aanspreken. Ook wordt een eventuele klacht meteen goed afgehandeld in plaats van dat men het op elkaar afschuift omdat niemand zich verantwoordelijk vindt”, zegt Van Oudheusden.

Volgens de huurdersvertegenwoordiger loopt het onderhoud in Loven na kleine opstartpuntjes 'als een trein'. „Ik heb er alle vertrouwen in. Maar ik blijf er wél met mijn neus op zitten”, waarschuwt Van Oudheusden verhuurder Tiwos en de (onder)aannemers.