
Cooplinc | Kennisdeelsessie 'Bouwen met de aannemer'

16 november 2022

Deze avond delen we kennis over samen bouwen met de aannemer. Wat vindt de aannemer ervan om samen een collectief woonproject te realiseren? Wat zijn valkuilen en welke tips hebben zij? Bernard Smits, één van de grondleggers van Cooplinc, heet de sprekers een hartelijk welkom. De sprekers zijn:

- **Mark Versteegden** van aannemingsbedrijf Versteegden. Hij vertelt als aannemer hoe het is om samen te werken met bewoners tijdens de bouw.
- **Meindert de Vries** van het initiatief Boschgaard in Den Bosch. Ze bouwen als toekomstige bewoners samen met de aannemer aan hun woningen.

Bernard Smits, Cooplinc

Welkom! Vanavond hebben we het over samenwerken op de bouwplaats met aannemers en bewoners. Zo'n samenwerking begint natuurlijk niet op de bouwplaats, maar het begint vaak al in een bouwteam. Het begint met het maken van beslissingen en plannen samen.

Dat klinkt natuurlijk prachtig, maar er zit meer achter voordat je fijn samenwerkt. Als ik kijk naar mijn eigen geschiedenis zie ik dat er vaak samen is gewerkt met aannemers en bewoners. Voor het eerst voor mij in 1988. Dat liep al snel uit op een bezuinigingspakket dat ergens in de bouw gerealiseerd moest worden. Daarom hebben we maandenlang met tien man gewerkt op een bouwplaats. Slopen, schilderen, hand- en spandiensten, we deden van alles. We wisten niet zo goed hoe de verantwoordelijkheden lagen en wie nou wie opdrachten gaf. Een professional hielp de groep om alles zelf te doen. Achteraf bleek dat we zoveel hadden bespaard dat er geld over was. Van het geld dat overbleef hebben we toen goed gereedschap gekocht. Dat had natuurlijk beter andersom gekund.

Later heb ik meer projecten meegemaakt waar het een stuk professioneler aangepakt werd. Een meer recent voorbeeld is Iewan in 2014, daar hebben we met 300 vrijwilligers samen met de aannemer gewerkt. Dat werd georganiseerd op een moderne manier. Je zag daar wel dat mensen juist wilden werken als de aannemer niet werkte, tijdens kantooruren. Zelfwerkzaamheid gaat de laatste jaren al heel anders dan in de jaren '80. Denk aan veiligheid, gezondheid en milieuregels. Dat heeft tegenwoordig nogal wat voeten in de aarde bij aannemers en maakt aannemers minder happig om samen te werken met bewoners. Goed om te zien dat er nog steeds projecten zijn die in goede samenwerking tot stand komen. Ik ben daarom blij om zowel de aannemer als de toekomstige bewoner hier te hebben vanavond. We horen graag wat daarvan te leren valt. Het is en blijft een bijzondere samenwerking.

Mark Versteegden, Bouwbedrijf Versteegden

Bouwbedrijf Versteegden is een echt familiebouwbedrijf, opgericht door mijn vader. Van origine zijn we een vrij traditioneel bouwbedrijf in de breedste zin van het woord, maar op kleine schaal: we zijn met 50 mensen. We doen op het moment ook verschillende projecten in CPO-verband. Dan werk je met veel verschillende opdrachtgevers die ontzettend veel aandacht vragen. Dat kunnen we goed omdat we veel particuliere woningbouw doen. Dat betekent veel persoonlijk overleg met degene die zijn huis laat bouwen. Dat zie je ook terug bij coöperatieve projecten. Boschgaard is hier wel uniek in, het zijn 19 woningen in Den Bosch. De wens was om 90% te realiseren met hergebruik. Dat bleek onhaalbaar te zijn maar we komen een heel eind. Om ervoor te zorgen dat onze vaklieden kunnen bouwen met hergebruikte materialen werken we goed samen met het oogstteam.

Het oogstteam is een club toekomstige bewoners van Boschgaard. We halen materialen uit slooppanden, bva-auctions, marktplaats, overal vandaan. De keuze of we materialen gaan gebruiken maken we met elkaar: met Zayaz, de bewoners, de architect, de bouwfysicus. De calculatie van het hele plan was op basis van nieuwe materialen. Je moet toch ergens mee rekenen en je weet van tevoren nooit hoeveel gaat lukken met het oogstteam.

We geven het oogstteam een paar weken van tevoren aan wat we nodig hebben in de komende tijd. Zo heeft het oogstteam de tijd om te zoeken naar materialen en weten ze wat er nodig is. Je moet materialen niet een halfjaar van tevoren al op de bouwplaats hebben liggen, dat vraagt een goede timing met elkaar.

In Veldhoven realiseren we ook een collectief project: we bouwen 40 woningen off-grid met leembouw. Bewoners doen daar meer zelfbouw en afbouw. Wel hebben we daar circulariteit toegevoegd, dat zijn de lessen die we hebben geleerd van Boschgaard over hergebruik.

Inmiddels hebben we veel ervaring met samen bouwen. Wij zijn ook wel tegen dingen aangelopen hoor, hoe je dat nou doet met oogsten en afspraken maken, hoe je zo'n samenwerking aanpakt. Waar je aan het pionieren bent gaat het nu eenmaal ook wel eens mis. Dat nemen we dan weer mee naar onze nieuwe projecten. De manier van werken moet je wel liggen als bouwbedrijf, je moet er wel voor openstaan en eraan willen werken.

Wat wel goed van pas kwam is dat we 1 ster gecertificeerd zijn door VCA, en dus niet 2 sterren. De mensen die op de bouwplaats werken hoeven daarom niet allemaal VCA-gecertificeerd te zijn. Daarom is het ook mogelijk om samen te werken met bewoners.

Bij Boschgaard gingen we als aannemer echt pionieren. Wat fijn is, is dat Zayaz en Boschgaard het goed vinden dat wij er geld aan verdienen. We zijn een bedrijf dat een boterham moet verdienen. We hopen een mooi voorbeeld te zijn voor andere bouwers: de bouwwereld kan nogal conservatief zijn en weinig vernieuwend. We willen ons graag meer specialiseren in dit soort vernieuwende projecten.

Vragen aan Mark

- Hoe werkt het op de bouwplaats?

Bij Boschgaard is oogsten het belangrijkste onderdeel van het bouwen met de bewoners. We merken dat daar de meeste winst mee te behalen was in plaats van echt samen klussen op de bouw. We vinden veiligheid heel belangrijk dus we willen het overzicht houden. Het schoonmaken van de bouwplaats, het schoonmaken van de keten en toiletvoorzieningen ligt standaard bij de bewoners, dat werkt goed. De materialen die gevonden worden moeten bouwrijp gemaakt worden, dat is ook iets dat de bewoners ook doen. Je ziet dat er beperkte kennis is aan het begin en dat Boschgaarders daar ook steeds bedreven in worden. Dan kunnen ze je steeds beter helpen.

- Wanneer stappen jullie als aannemer in bij zo'n project?

Bij Boschgaard was het schetsontwerp er al, gemaakt door de architect.

Wij hebben een tender gewonnen. Aan de hand van het schetsontwerp zijn we samen met Boschgaard aan tafel gegaan. De bouwmanieren zijn aangepast zodat het goed past bij het oogsten. Na het eerste ontwerp zijn we samen aan de slag gegaan. Daarna werkten we aan een bouwteam-overeenkomst en aannemingsovereenkomst. Het zal per project verschillen wanneer je aanhaakt. Bij schetsontwerp is wel het beste moment.

Meindert de Vries | Boschgaard

Het was een oud kraakpand. We zijn met een plan naar Zayaz gegaan om er Boschgaard van te maken. Toen we een eerste schets hadden, konden we op zoek naar een aannemer. We hebben een profiel opgesteld van wat we zochten in een aannemer, Zayaz had als eis dat het geen kleine aannemer was zodat er sprake was van stabiliteit en een kleiner risico. De tender stond nog maar net uit en meteen kregen we een bevlogen mail van Versteegden. Er kwamen meer reacties, maar we hebben voor Mark gekozen, ook vanwege de 1 ster VCA-certificering, dat maakt dingen makkelijker. Daarnaast sprak Mark écht met de bewoners en hadden ze een duidelijke visie die aansloot bij onze wensen.

Hoe het is in de praktijk? We weten bij Boschgaard allemaal weinig van klussen, we stellen de domste vragen, maar willen wel graag veel doen. Je moet je daarom focussen op de dingen waar je het grootste verschil kan maken. Als je een andere groep hebt met andere kwaliteiten kan je misschien op ander vlak de winst behalen. Deze week hebben we van de timmermannen geleerd hoe we een wandje moeten zetten. Qua isoleren doen we zelf veel. We zitten met twee afgevaardigde leden in de bouwvergadering. Het is zaak dat er een goede projectbegeleider hebt. Het kost ontzettend veel werk als je er geen ervaring mee hebt en niet goed mee kan praten. Dat kan heel frustrerend zijn.

Zeker als je werkt met gerecyclede spullen kan het veel meer werk zijn om ze te verwerken (denk aan het ontspijkeren van balken). Daarom zijn de arbeidskosten op dit project heel hoog in vergelijking met andere projecten. Nederland is niet ingericht op gerecyclede materialen. Als Mark zelf de materialen bouwklaar zou moeten maken, zou het onbetaalbaar worden. Daar heb je mensen voor nodig die domme kracht en uren hebben om in te zetten. Dan doen we dus als Boschgaarders veel.

We mogen op het bouwterrein aanwezig zijn en daar zelf aan de slag gaan. Iedereen heeft werkschoenen en een helm en houdt rekening met de veiligheid. We zijn begonnen met een toolbox-meeting zodat je weet waar je aan moet denken qua veiligheid.

Aanvulling van Mark Versteegden

Niet alleen de bewoners leren van dit proces, ook wij leren ervan, bijvoorbeeld over hoe je moet werken met gerecyclede materialen. Soms vragen materialen veel nabewerking of andere handelingen, voordat je er mee aan de slag kan. We worden er steeds beter in om dat goed in te schatten. Het loont uiteindelijk zeker, al die besparingen met de materialen.

Om als aannemer te kunnen werken met gerecyclede materialen moeten de vaklui ook gewend zijn om met de hand te kunnen werken en traditioneel maatwerk kan leveren. Dat is nodig om met gerecyclede materialen overweg te kunnen.

Vragen aan Mark

- Waarom gebeurt dit nergens, het klinkt als een goed idee?

Mark: Niets is zo traditioneel als de bouw, het verandert ontzettend langzaam. We zijn nu bijvoorbeeld kozijnen aan het plaatsen met krassen erop, dat is lastig uit te leggen aan de mensen op de bouwplaats. Zij begrijpen niet dat deze klanten dat echt willen. Meestal hebben we klanten met enorm hoge verwachtingen, er mag geen kras op zitten.

Ook is het lastig om te calculeren met tweedehandse producten, je weet van tevoren niet wat je gaat oogsten en of dat op tijd is.

We bouwen wel altijd conform bouwbesluit. Wat in dit project daarbij wel een voordeel is, is dat het verbouw is van een bestand pand. Dan hoef je niet aan nieuwbouw-bouwbesluit te doen die veel strenger is. We voldoen dus in de bouw aan alle eisen die je kan bedenken, maar er zit links en rechts wel eens een krasje.

Meindert: Je had in Brabant enkel sloopbedrijven, niet demontagebedrijven. We moesten slopers echt overtuigen dat wij veel aan de materialen hadden als ze het netjes demonteerden. We moesten er bij sloopbedrijven achterna zitten dat wij nette producten krijgen. Bij het demonteren moet er goed genummerd worden; je moet er bij stilstaan dat er weer iemand mee gaat werken.

Mark: Je wilt als aannemer altijd zo min mogelijk uur kwijt zijn op de bouwplaats. Daarvoor zijn goede materialen om mee aan de slag te kunnen echt essentieel.

- Hoe is de relatie met de gemeente verlopen?
Meindert: Door het oogsten verandert het aanzicht van je project. Soms vind je kozijnen in een ander formaat dan op de tekening staan. Bij aanvang ging het heel stroef bij de gemeente, maar als je dit graag wilt, moet je doorzetten. Zorg dat je de taal van de gemeente spreekt. Wij hebben daar het geduld niet voor, om met de ambtenaren al die processen door te lopen. De architect had ervaring met gerecyclede bouw en Zayaz snapte de gemeente ook. Die partners hebben we nodig gehad om goed met de gemeente te kunnen communiceren. Het is ingediend als dynamisch proces, er mogen afwijkingen in komen van de gemeente maar dat moet je wel goed afspreken over hoe dat verloopt. Je moet zorgen dat je iemand hebt binnen de gemeente die daar voor jou aan wil trekken.
- Wie bepaalt welke materialen voldoen?
Meindert: De aannemer, architect, bouwfysicus en de Boschgaard-afgevaardigden moeten allemaal akkoord zijn voordat er ingekocht of opgehaald wordt. De ene keer is het meer werk voor Boschgaard en andere keer is het meer werk voor de aannemer. Je kan veel voordelen maken voor elkaar. We leren elkaar steeds beter kennen en als je elkaar goed kent dan kan je elkaar ook steeds beter gebruiken. De aannemer kan geen garantie geven voor de materialen die geoogst zijn door Boschgaard, dat risico wilde de corporatie gelukkig oppakken. De verantwoordelijkheid voor een goed product ligt dus bij Zayaz, tenzij een gebrek met het blote oog door de aannemer gezien had kunnen worden.
- Hoe werk je in de praktijk samen?
Mark: We hebben per discipline een verantwoordelijke: financieel, bouwen en planning. Degene van Boschgaard zorgt dat het wordt teruggelegd bij de Boschgaarders en dat daar goed overleg over is. De aannemer houdt niet met alle individuele personen contact.
- Wie is de officiële opdrachtgever?
Meindert: Zayaz betaalt maar Boschgaard bepaalt. De bewoners hebben het eigenaarschap gekregen. Zayaz draagt wel de uiteindelijke verantwoordelijkheid, dus ze hebben wel het laatste woord en bepalen de kaders. De bewoners maken zelf beslissingen en gedragen zich als eigenaar. Voor de aannemer is het vrij uniek om direct met de huurders te werken. De gebruiker heeft een stem en je ziet meteen voor wie je aan het werk bent.
- Wat heeft Zayaz hieraan, waarom zouden ze dit willen?
Meindert: De corporatie krijgt in de toekomst de huur, Boschgaard betaalt één keer per maand een bak huur aan Zayaz. Het beheer ligt wel bij de bewoners. Zayaz krijgt met dit project ervaring over hoe zo'n project werkt.
- Hebben jullie wel eens meningsverschillen tussen partijen?
Meindert: Als wij materialen oogsten moeten we goed overleggen of iedereen het ermee eens is. We hebben wel discussies gehad met elkaar. We hebben andere belangen en je hebt het wel over het geld. Gelukkig kunnen we het gewoon over de knaken hebben met elkaar, dat moet je niet uit de weg gaan. We hebben ook tegenvallers gehad met het oogsten, dan bleek iets niet goed terwijl je er wel veel tijd en moeite in hebt gestopt. Toch hebben we uiteindelijk meer gedoe met de gemeente dan met de aannemer gehad. We werken goed

samen en weten elkaar altijd wel weer te vinden.

- Hoe kan je plannen?

Mark: We zijn wel echt aan het pionieren, dat geldt ook voor de planning. We hebben aan het begin een planning gemaakt van het hele bouwproject. Toen kwamen er prijsverhogingen, tekorten en oorlog. Tegenwoordig zien we wel dat meer partijen zich richten op de tweedehands materialen, ook door de gestegen kosten. De planning blijft lastig, het is wat langzamer dan we normaal gewend zijn. Soms hebben we moeten kiezen voor nieuwe materialen, als ze tweedehands niet te vinden zijn en de planning in de knel kwam.

Meindert: Oktober 2023 moet het af zijn en willen we er wonen. Nu oogsten we sommige dingen omwille van de tijd niet meer, dat gaat toch sneller. De planning wordt belangrijker nu we in het laatste jaar zitten. Als leek is het lastig in te schatten hoeveel tijd iets kost. Je moet een goede afweging maken waar je energie en tijd in wilt stoppen. Dan heb je echt een goede aannemer en projectbegeleider nodig die prioriteiten stelt.

- Jullie hebben het over een projectbegeleider, wie is dat bij jullie?

Meindert: We hadden er twee. Eén vanuit Zayaz voor planning en organiseren en toen we richting de bouw gingen kregen we een procesbegeleider die zich bezighoudt met de bouw, dat is een bouwkundige. Die persoon kan voor ons de moeilijke vragen stellen en het gesprek voeren met de aannemer. Die kan in de juiste termen met de aannemer praten. Zo'n persoon moet communicatief sterk zijn, geduldig zijn, empathisch vermogen hebben en vooral bouwtechnische kwaliteiten hebben. De projectbegeleider wordt bij Boschgaard betaald door Zayaz, maar het is een extern persoon.

- Gaat het altijd goed met oogsten en beslissingen daarover?

Je moet snel besluiten, soms is het opeens weg. Vaak is dat succesvol, maar soms is het een misser Zo had de oogstleider een – op de foto - prachtige lading isolatie gevonden en moest er snel een beslissing komen. We hadden er niets aan, het was een verkeerd besluit.

Uiteindelijk hebben we er toch een bestemming voor weten te vinden.

Aanvulling van Mark Versteegden

We hebben alles goed afgesproken maar het blijft pionieren met elkaar. Gezamenlijk hebben we het contract gemaakt. Dat contract delen we ook graag met anderen, die kun je bij ons opvragen. Het is fijn als mensen kunnen leren van de lessen die wij al hebben geleerd. Bel ons gerust als je vragen hebt. Benader ons als jullie nog ergens tegenaan lopen of meer willen weten. We vertellen er graag over.

Afsluiting

Bernard: Wat we hebben gezien vanavond is dat deze manier van werken een andere instelling vergt van de aannemer. Dat geldt ook voor Zayaz, een gewone corporatie die hiervoor een andere bril op moest zetten. Het is een goede zaak als dit navolging vindt, het is een mooi voorbeeldproject om van te leren. Ieder project heeft weer z'n eigen karakter.

Word lid van Cooplinc!

www.cooplink.nl/word_lid

Meer leden geven ons meer stem naar politiek, financiers en andere partijen!