02

Tijdbesparing Rutges Vernieuwt

rutges
vernieuwt onderhoud & renovatie

02.A Inleiding

Rutges Vernieuwt heeft de rol van opdrachtnemer binnen de ketensamenwerking en in dit hoofdstuk kijken we welke optimalisaties en/of verbeterpunten er te behalen zijn binnen de eigen organisatie. In de volgende hoofdstukken kijken we naar de andere afzonderlijke partijen binnen de ketensamenwerking en tot slot bekijken we welke optimalisaties er te behalen zijn door een vergaande samenwerking tussen de ketenpartners.

02.B Standaardisatie documenten

Doordat er binnen Rutges Vernieuwt verschillende planvoorbereiders aan verschillende projecten werken was er geen overzicht welke formulieren er al waren ontwikkeld en bestond er de kans dat bij een nieuw project `het wiel weer opnieuw werd uitgevonden`. Het is de wens binnen Rutges Vernieuwt om deze formulieren te toetsen, te standaardiseren en centraal op te slaan zodat alle medewerkers deze formulieren weten te vinden.

Werkgroep KiB

Er is een werkgroep ingesteld om de KiB systematiek verder te ontwikkelen. Een van de taken is om de formulieren die er in de eigen organisatie zijn ontwikkeld en de formulieren die in de Leidraad RGS genoemd staan te toetsen en te standaardiseren. Zo ontstaat er in de toekomst een eenduidig beeld richting de woningcorporaties door de toepassing van deze formulieren.

3. KWALITEIT IN BALANS	**N.v.t.**	
Fase 1 Vergroten kennisniveau werkgroep	**din 8-1-13**	
Processchema + activiteitenplan + functiematrix + sjablonen toetsen per fase	**vri 1-3-13**	**RdB**
Voorstel uniforme standaard inspectielijst (beoordelen of dit op korte termijn toepasbaar is op bijv. Elzenlaan)	don 11-4-13	CvdP
Initiatieffase	woe 13-3-13	CvG/MdH/DB/GvdB/
Planontwikkeling	woe 13-3-13	CvG/MdH/DB/GvdB/
Planuitwerking en optimalisatie	din 30-4-13	CvG/MdH/DB/GvdB/
Opdrachtverstrekking en uitvoeringsfase	din 30-4-13	CvG/MdH/DB/OdL
Projectuitvoering / oplevering / beheersfase	din 30-4-13	CvG/MdH/DB/OdL
Invoeren module prestatie eisen en module inspectie + bouwdelen vullen	**din 8-1-13**	**KE**
Standaardisatie van elementenbibliotheek	**don 1-11-12**	**CvdP**
Afstemming Ko en Coos informatiestroom beoordelen en elementen	N.v.t.	CvdP
Overzicht maatregelen doorontwikkelen KIB	**N.v.t.**	**GvdB**
Doornemen overzicht doorontwikkelen KIB	woe 13-3-13	GvdB
Toetsen normenboek op practische toepasbaarheid	woe 17-7-13	GvdB/CvdP
Organisatorische gevolgen minder toezicht opdrachtgever	**N.v.t.**	**OdL**
Uitwerken stappenplan maken keuringsplan + uitwerken van 1 voorbeeld	woe 17-7-13	OdL/DdB
Toepassen groslijst op projecten. Opnemen met AvB	woe 17-7-13	RdB
Inplannen bijeenkomst planvoorber / projectleiders	maa 30-9-13	RdB/KE
Fase 2 Toepassen KIB op een project	zat 1-6-13	
risicoprofiel planning 37 woningen te alpen aan de rijn (vertalen risico's naar maatregelen). Evalueren Ja/Nee	N.v.t.	GvdB
Kunnen wij de 7 thema's met 1 voorbeeld benoemen?	N.v.t.	DdB

Afbeelding 1: agenda werkgroep KiB

rutges
vernieuwt onderhoud & renovatie

NR	DOCUMENTEN KWALITEIT IN BALANS	EIGENAAR	STATUS	ACTIES
	Fase I Initiatieffase			
	Startdocument	G.v/d Brink	Definitief	
	Projectinformatiekaart	G.v/d Brink	Definitief	
	Voorbereidingsplanning	D.Bontje	Definitief	
	Overzicht voorbereidingskosten	D.Bontje	Definitief	
	Raamovereenkomst	D.Bontje	Definitief	
	Afstandsverklaring	D.Bontje	Definitief	
	Fase II Planontwikkeling			
	Visiedocument opdrachtgever	Robert-Jan	Definitief	
	Kwaliteitsuitgangspunten	K.Enkelaar	Zie Alert	
	Prestatie indicator, normen bep.meth = prestatie eis	K.Enkelaar	Zie Alert	
	Opname formulier	K.Enkelaar	Zie Alert	Nog niet aanwezig
	Woonwensenonderzoek	Robert-Jan	??	Werkgroep bew. Begeleiding
	Fase III Planuitwerking en optimalisatie			
	Kwaliteitsuitgangspunten (incl. maatregelen)	K.Enkelaar	Definitief	Zie Alert
	Investeringsvoorstel	D.Bontje	Definitief	
	Beslissingsmatrix (maatregelen en scenario's)	G. v/d Brink	Definitief	
	Fase IV Opdrachtverstrekking en uitvoeringsvoorbereiding			
	Aannemingsovereenkomst	G. v/d Brink	Definitief	
	Keuringsplan	n.t.b.	Niet uitgewerkt	

Afbeelding 2: printscreen van documenten KiB uit de bibliotheek Rutges Vernieuwt

PGS KiB — rutges

PROJECTINFORMATIEKAART

ALGEMEEN		
Trajectnaam	:	[Klik hier en typ Naam Traject]
Trajectnummer	:	[Klik hier en typ Trajectnr.]
Opdrachtgever	:	[Klik hier en typ Naam Opdrachtgever]
Opgesteld door	:	[Klik hier en typ Naam]
Datum	:	[Klik hier en typ Datum]

COMPLEXGEGEVENS		
Complexnummer	:	
Complexnaam	:	
Adressenlijst	:	○ Straatnamen, huisnummers, type verhuureenheden e.d. ○ NAW gegevens bewoners ○ Type bewoners
Aantal woningen	:	
Soort woning	:	○ Type woningen (eengezins, meergezins, aantal verdiepingen, tuin/balkon, aantal kamers, grootte in m2)
Doelgroep	:	
Gezinsamenstelling	:	
Bouwjaar	:	
Einde exploitatie	:	
Contactpersoon	:	
Tekeningen beschikbaar	:	○ Plattegrond ligging complex (blokken) in buurt en straten. Benoemen en coderen van voor-, achter- en zijgevels van blokken ○ Aanzichten/geveltekeningen ○ Plattegronden van de woningen
Bouwkundige kenmerken complex	:	○ Materialisering bouwdelen schil, algemene ruimten, installaties en interieur ○ Nadere typering bouwdelen en afwerking: goot, dakbedekking, beglazingssysteem (binnen of buiten beglazing, glaslat onbelucht, neuslat, condensprofiel e.d.), beglazingsafdichting (stopverf, kit, rubbers e.d.), typen hang- en sluitwerk, typen afwerksystemen (dekkend of transparant, producten en kleuren e.d.)

Projectinformatiekaart — pagina 1 van 3

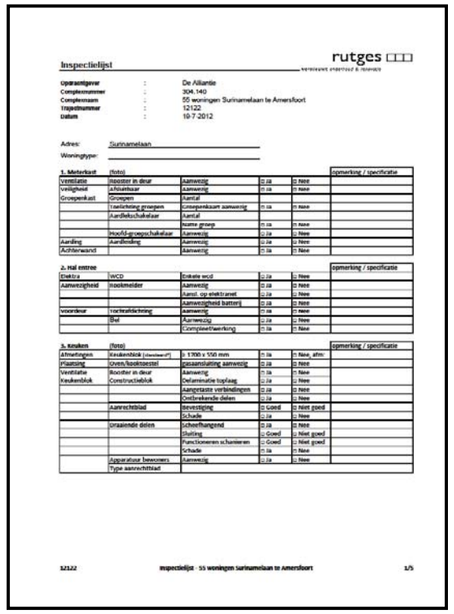
Afbeelding 3: gestandaardiseerde projectinformatiekaart

rutges
vernieuwt onderhoud & renovatie

02.C Projectopname

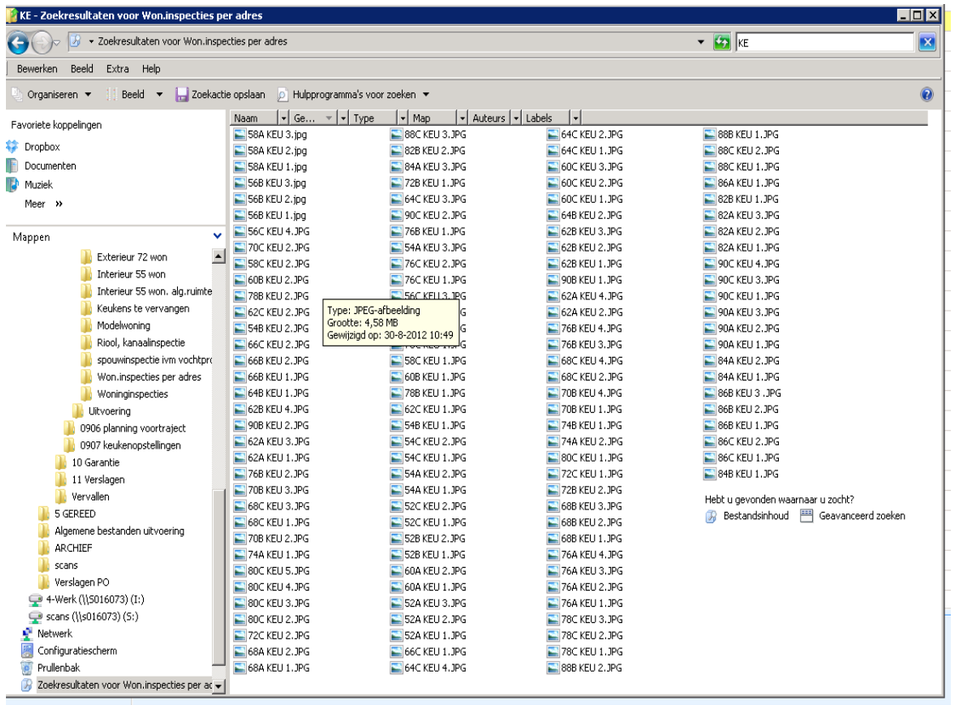
Zoals in de planning te zien is neemt het uitvoeren van de projectopname en inspectie en het maken van een begroting in fase II en III veel tijd in beslag. De beschikbare gegevens uit het bureauonderzoek worden in het werk gecontroleerd en/of werkelijk opgenomen. Het doel is dat improvisatie en faalkosten hierdoor bij de uitvoering van de woningverbetering ver worden teruggedrongen.

De gebruikelijke manier om de woninginspecties uit te voeren is het opstellen van een inspectielijst (zie afbeelding), deze wordt getoetst op compleetheid in de mutatiewoning en vervolgens als standaard gebruikt voor het hele project. Het is op zich een goede methode. De papieren versie wordt per woning handmatig ingevuld en in een latere fase, op kantoor, verder uitgewerkt tot een inspectierapportage.



Afbeelding 4: inspectielijst woninginterieur project Surinamelaan

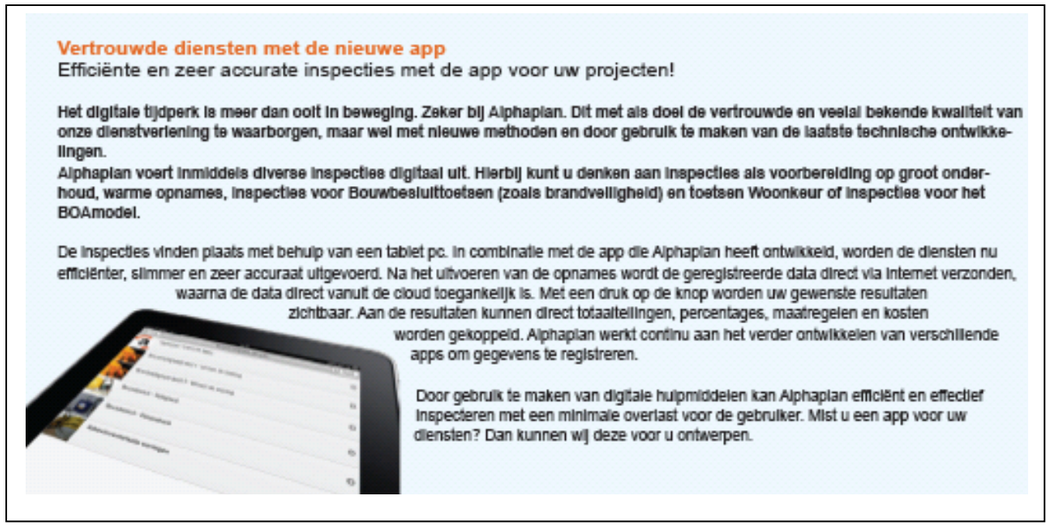
Naast het noteren van de technische staat worden er foto's gemaakt van het interieur. Dit is waardevolle informatie voor co-makers en is soms ook, samen met de leeftijd, een belangrijk argument om een badkamer, keuken en/of toilet tijdens het project te vervangen. Het werkt dan snel als de foto's gefilterd kunnen worden per adres/ruimte/functie.



Afbeelding 5: printscreen van gecodeerde foto's

Het verwerken van de handmatig ingevulde inspectielijsten tot een complete inspectierapportage neemt in de praktijk per project ongeveer een week tijd in beslag. Het coderen van de digitale foto's per adres/ruimte/ functie neemt ook minimaal één werkdag in beslag.

Het ligt dus voor de hand om op het gebied van de inspecties de handmatige handelingen te automatiseren. Op dit moment wordt hier hard aan gewerkt om een inspectie 'app' te testen, die de testgegevens via een tablet automatisch synchroniseert en tot inspectierapportage verwerkt.



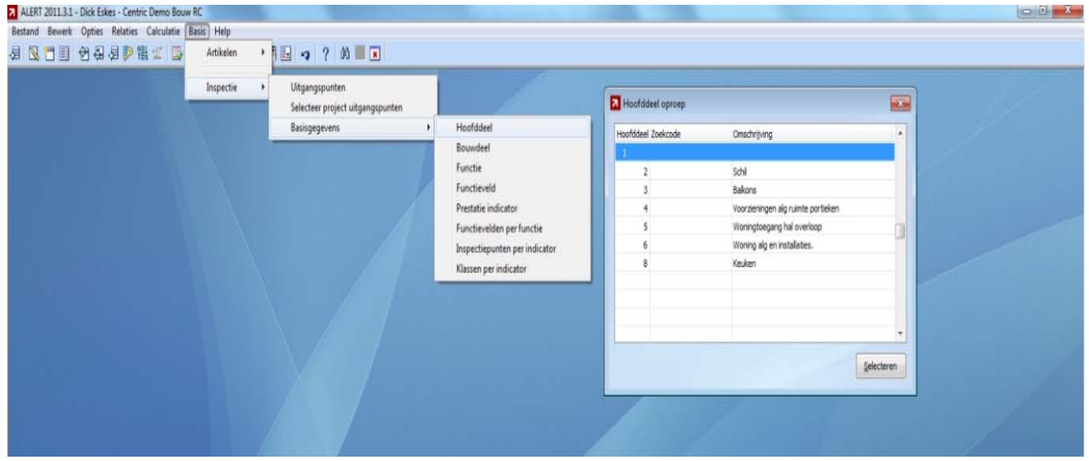
Afbeelding 6: nieuwe diensten van Alphaplan

KiB automatiseren:

- Ondersteuning in fase 2 en 3 proces
- Ondersteunen bij vaststellen kwaliteitsuitgangspunten
- Ondersteunen bij vaststellen prestatie-eisen
- Ondersteunen bij projectopnames
- Verzorgen rapportage formats

Output KiB automatiseren:

- Kwaliteitsuitgangspunten complex
- Overzicht prestatie-eisen op basis van uitgangspunten
- Opnameformulier (o.b.v. prestatie-indicatoren)
- Resultaten inspectie (o.b.v. prestatie-eisen)



rutges
vernieuwt onderhoud & renovatie

02.D Doublures

Er worden in fase II tijdens de inventarisatie van de woningen en in fase III tijdens het maken van het EPA maatwerkadvies hoeveelheden bepaald van de woning. Veelal worden dezelfde hoeveelheden bepaald, denk bijvoorbeeld aan de m2 van de gevels, dak en vloeren. Het is mogelijk dat degene die het EPA maatwerk advies maakt hetzelfde werk nog een keer overdoet wat al in fase II is gedaan.

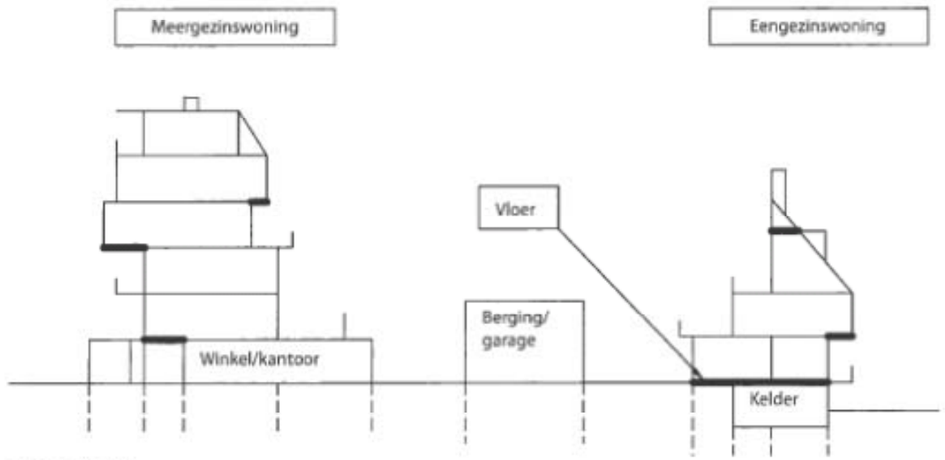
Aan het bepalen van de hoeveelheden voor het EPA maatwerk advies gelden er specifieke meetinstructies conform de ISSO publicatie. Het is aan te bevelen dat deze meetinstructies bekend zijn bij alle planvoorbereiders die niet gecertificeerd zijn om een energieprestatie advies voor woningen te maken.

6.6.2.4 Vloeren

De EPA-opnemer/-adviseur neemt bij de opname van de woning alleen het oppervlak van de vloer op indien de vloer een onderdeel is van de thermische schil.
Voor de opname tellen alleen de vloeren mee die grenzen aan onverwarmde ruimtes (garages, bergingen, trappenhuizen, liftschachten e.d.), buiten/serre, grond of kruipruimte.

Opmerking: Verdiepingsvloeren binnen een verwarmde zone zijn geen onderdeel van de thermische schil en worden niet opgenomen.

Meetinstructie
Het vloeroppervlak wordt binnenwerks gemeten, lengte x breedte.
In principe komt het vloeroppervlak overeen met het gebruiksoppervlak (g.b.o) van de betreffende vloer. Echter, voor het bepalen van het vloeroppervlak vindt geen correctie plaats voor vloervelden waarboven de vrije hoogte minder dan 1,50 m bedraagt.



Afb. 6.13 Vloeren

Afbeelding 7: meetinstructie vloeren uit ISSO publicatie