

Bewonersinvloed bij het concept Design & Construct

Voor de herstructurering van 74 woningen in de Broekkant in Malden wordt het concept *Design @ Construct* toegepast. Dat is in goed overleg tussen Woningcorporatie Oosterpoort en Bewonerscommissie Broekkant in Groesbeek besloten.

Design & Construct is een bijzondere vorm van aanbesteding waarin een ontwikkelende aannemer de opdracht krijgt het hele project voor zijn rekening te nemen. Dus vanaf het stedenbouwkundig plan tot het slopen van de oude woningen tot en met het ontwerp en realisatie van de nieuwbouw, inclusief de inrichting van de openbare ruimte en renovatie van woningen. Dit concept bestaat in Nederland al een aantal jaren bij grote(re) infrastructurele werken, maar de laatste tijd wordt het concept ook toegepast bij nieuwbouw van woningen. Voor zover bekend is design & construct echter nog niet eerder toegepast bij herstructurering.

Voor de Bewonerscommissie Broekkant was het een spannend en intensief traject. Spannend omdat nog zou moeten blijken welke inschrijver het hoogste zou scoren en daarmee de opdracht zou verwerven. Intensief omdat uit vijf inschrijvers een keuze gemaakt moest worden op basis van zes gunningcriteria: beeldkwaliteit, woonkwaliteit, marktwaarde, energieprestatie, onderhoudsprestatie en proceskwaliteit (waaronder de organisatie, de planning en communicatie/participatie).

Go Geurts, freelance adviseur van het Woonbond Kennis- en Adviescentrum, heeft de Bewonerscommissie bij deze aanbesteding geadviseerd en ondersteund. Voor hem was dit ook een nieuwe vorm van aanbesteden. Hoe heeft hij dit ervaren? 'Voor mij was dit een spannend deelproces. Omdat het zo complex is weet je van tevoren eigenlijk niet goed waar je uitkomt. Met de hele bewonerscommissie moesten wij op dertien onderdelen scores toekennen. Dat

is een ingewikkelde aangelegenheid als je nagaat dat er alleen al voor zes woningtypen woningontwerpen moesten worden bekeken en als je weet dat niet iedereen daar dezelfde mening over heeft. Toch is het prima gelukt. Op een zaterdag zijn we daar van 10.00 tot 16.00 uur voor gaan zitten. We hadden afgesproken dat iedereen zijn/haar huiswerk zou maken en dat bij het staken van de stemmen mijn stem de doorslag zou geven. Dat heeft goed gewerkt. Iedereen had zich erg goed voorbereid, zo bleek. Voor mij is dit weer eens een bewijs dat bewoners met elkaar grote prestaties kunnen leveren.'

Marcel van Bodegraven, projectmanager bij Oosterpoort, die verantwoordelijk was voor deze aanbesteding kijkt tevreden terug op het proces. 'De Bewonerscommissie heeft als partij naast de gemeente en Oosterpoort volwaardig meegedaan in het selectieproces. En dat hebben zij met behulp van hun adviseur uitstekend en professioneel gedaan. De ervaring die we nu hebben opgedaan in de Broekkant heeft laten zien dat het concept van design & construct prima bruikbaar is bij herstructurering.' Ook heeft de methode laten zien dat het mogelijk is om met een beperkt budget een plan te ontwikkelen dat naast een goede beeld- en woonkwaliteit ook zeer energiezuinige en onderhoudsarme woningen oplevert.

En wat zijn de ervaringen van de Bewonerscommissie Broekkant zelf? Nico de Boer, voorzitter, heeft daar een duidelijke mening over: 'Deze methodiek is prima bruikbaar, maar voorwaarde is wel dat de bewoners daarbij professioneel worden ondersteund. Zonder de hulp van onze adviseur

Go Geurts was het ons zeker niet gelukt. Daarvoor is de materie te ingewikkeld en te complex. Het was hard werken, maar we hebben er ook plezier aan beleefd. En, niet onbelangrijk, we zijn dik tevreden met het resultaat.'

Aandachtspunt bij deze methodiek is volgens Geurts nog wel de participatie in het vervolg van het project: 'We hebben vastgelegd dat de Bewonerscommissie in het verdere traject nog regelmatig aan tafel zit en haar invloed kan aanwenden. We geven het immers niet helemaal uit handen.' AV/GG

kernegegevens

De projectadvisering van de Woonbond wordt uitgevoerd door het Woonbond Kennis- en Adviescentrum (WKA). Huurdersorganisaties kunnen het WKA op basis van een offerte en tegen een aantrekkelijk (leden)tarief inhuren. In deze rubriek doet Woonbondig verslag van actuele projecten waarin het WKA huurdersorganisaties of andere opdrachtgevers met advies, ondersteuning en onderzoek heeft bijgestaan.



Foto: Mark Kamphuis

Adviseur: Go Geurts
Opdrachtgever: Bewonerscommissie Broekkant
Opdracht: Ondersteuning van bewonerscommissie in herstructureringsopgave.
Omvang: circa 40 uur