



DE TRANSFORMATIE VAN EEN TEGELDAK NAAR EEN GROENE WOONOMGEVING

IN JUNI 2015 HEEFT CONSOLIDATED NEDERLAND, GEZAMENLIJK MET HAVENSTEDER EN BETONRESTORE EEN COMPLEET GERENOVEERD MULTIFUNCTIONEEL WOONDEK AAN DE BEWONERS VAN BOOMKENS DIEP OPGELEVERD. EEN TRANSFORMATIE VAN EEN TEGELDAK NAAR EEN KLEURRIJK FRIS WOONDEK MET VEEL GROEN. EEN DUURZAME AANPAK MET EEN PRETTIGE OMGEVING ALS RESULTAAT.



▶ Na het slopen van de oude dakbedekking werd de betonnen ondergrond gefreesd en gestraald voor een goede hechting van de dakbedekking.



Boomkensdiep in Capelle aan de IJssel is een bijzonder buurtje: de huizen zijn gebouwd op het dak van een winkelcentrum. Na 36 jaar waren de openbare ruimte op het dak en het dak zelf hoognodig aan een flinke onderhouds- en opfrisbeurt toe. BetonRestore verzorgde als ontwerpend hoofdaannemer gezamenlijk met Eric Douma van het bedrijf Hunk Design en woningcorporatie Havensteder de inrichting, de eindafwerking en de aanleg van de daktuin. Consolidated zorgde voor de waterdichte afwerking van het dak. ▶

▶ Een medewerker van BetonRestore zet een nieuwe afvoer in. Hierna is deze met epoxy waterdicht gemaakt. Na uitharding van de epoxy zijn de afvoeren opgenomen in de dakbedekkingsconstructie en waterdicht afgewerkt.

▶▶ De voorman-dakdekker smeert de betonnen onderconstructie voor, nadat deze is gestraald. Dit zorgt ervoor dat het dakbedekkingssysteem vast komt te zitten aan de constructieve ondergrond.



GROEN MAAKT BLIJ

Uitgangspunt voor het ontwerp was het vergroten van het woongenot van de bewoners. De ontwerpers kozen voor veel groen. Dat draagt immers bij aan een prettig gevoel; mensen waarderen een groene omgeving. Alleen kun je op een dak niet zomaar een tuin aanleggen. Daarom is gekozen voor plantenbakken en veel verticaal groen. Om een uitnodigende sfeer te creëren, zijn er tegels in twee roodtinten gelegd. Tegen de gevels hebben die een donkerder tint; bewoners kunnen dit stukje voor hun huis hun eigen identiteit geven. Met een bankje en bloembakken bijvoorbeeld. ■



▲ Achterstallig onderhoud was een van de oorzaken waarom nogal wat woningen in Boomkensdiep lange tijd leegstonden. Dankzij alle samenwerkende partijen is Boomkensdiep weer een aantrekkelijke plek.

◀ Een bijzondere locatie vraagt om bijzondere schuttingen. Het voordeel van deze groene hekken is dat ze niet statisch zijn en toch een eenheid creëren.



► Om zo veel mogelijk groen te creëren zijn tegen zes zijgevels groene sculpturen geplaatst van 5,5 tot 7,5 meter hoog. De bladeren van de klimop die eromheen slingert blijven in de winter groen. In de lente zorgen de bloemen van de clematis voor extra kleur.



HAVENSTEDER

DAKPARTNER: TRANSPARANT SAMEN- WERKEN IN DE PRAKTIJK



Samenwerken in volledige transparantie, hoe doe je dat? Zo'n soort samenwerking staat of valt bij het maken van goede afspraken vooraf, controle achteraf en een eerlijke verdeling van de winst. Al deze elementen zijn samengebracht in een samenwerkingsvorm met de naam Dakpartner. Woningcorporatie Havensteder werkte voor het eerst met Consolidated volgens het Dakpartner-principe tijdens het project Boomkensdiep.

Frank Meijer is projectleider bij woningcorporatie Havensteder. 'Bij een groot en complex project als Boomkensdiep was veel geld gemoeid', zegt Meijer. 'Voor aanvang van het project zijn we toen op zoek gegaan naar een gespecialiseerde partij die zo transparant mogelijk wilde samenwerken. De keuze is toen gevallen op Consolidated. We kregen van hen volledige inzage in alle boeken: van de inkooprijzen en uitgevoerde arbeid tot de nacalculatie.'

WINSTVERDELING

Vanwege de complexiteit van het werk, was het opstellen van een begroting een heel gepuzzel. Meijer: 'Het was van tevoren lastig in te schatten of we het project niet te hoog begroot hadden. Daarom wilde we met Consolidated goede afspraken maken over de verdiensten en de verdeling van eventuele overwinst. We zijn tot een brutomarge gekomen waar alles voor de dakpartner inzit, van materiaalkosten en arbeid tot winst. Maar op het moment dat de verdiensten van Consolidated boven die brutomarge uitkomen, hebben we een verdeling afgesproken waarbij een deel van de meerwinst via een staffel terugvloeit naar ons als opdrachtgever. Bij een bepaald percentage wordt de meerwinst bijvoorbeeld fifty-fifty verdeeld tussen de dakpartner en Havensteder. Wordt de brutomarge nog meer overschreden, dan kan het zijn dat tot negentig procent van de meerwinst bij ons terugkomt.'

ACCURATE BEGROTING

De achterliggende gedachte bij deze verdeling is dat wanneer de begroting dusdanig afwijkt, niet alleen de dakpartner daarvan profiteert. Meijer: 'Het gaat dan niet eens zozeer om het geld, maar vooral om het vertrouwen dat je op deze manier met elkaar deelt. Idealiter krijgen we helemaal geen geld retour. Het doel is om te komen tot een zo nauwkeurig mogelijke meerjarenbegroting.' Ook voor het dakonderhoud werkt Havensteder inmiddels samen met drie verschillende partijen volgens het Dakpartner-principe. Consolidated Nederland, Rosmalen Dakbedekkingen en Voormolen Dakbedekkingen zijn in deze samenwerking volledig transparant over hun verdienmodel, materiaalrijzen, uurlooncalculatie, productienormen en winst. ■



Frank Meijer

