

Jan ter Linde (Domijn): Dakonderhoud inrichten met oog voor maximaal resultaat

Gebruikmaken van de expertise van de leverancier. Het is een werkwijze die steeds meer woningcorporaties toepassen, maar hoe doe je dat wanneer het om daken gaat? CorporatieGids Magazine sprak daarover met Jan ter Linde, Medewerker Vastgoed bij Domijn uit Enschede.

Op de vraag wat voor de Twentenaren de grootste uitdaging is bij het dakonderhoud, vertelt Jan: "Dat is dakonderhoud combineren met onze duurzaamheidsopgave. We maken voortdurend kritische afwegingen of we gelijktijdig met dakonderhoud energetische maatregelen kunnen nemen."

Zo efficiënt mogelijk

Het verduurzamen van de daken gaat voor Domijn verder dan het plaatsen van zonnepanelen. "Zo is ook het doorvoeren van isolatieverbetering een onderdeel bij het verminderen van het energieverbruik," legt Jan uit. "Naast deze onderwerpen is het op het juiste moment renoveren en maken van keuzes die passen bij de resterende exploitatieperiode ook een duurzaamheidskeuze."

Expertise van leverancier

Hoewel Domijn de keuzes neemt rondom verduurzaming, komt de corporatie niet zelf op de daken. Jan: "Dakonderhoud is bij uitstek geschikt om uit te besteden aan ketenpartners met specifieke kennis van daken. Wij werken daarom samen met Consolidated, die het onderhoud en de conditiemetingen van onze daken verzorgt. Daarnaast leveren zij de onderhoudsbegroting en renoveren ze in samenwerking met dakpartners onze daken. Het voordeel hiervan is dat één partij volledig op de hoogte is van de kwaliteit. Ook is er op deze manier één aanspreekpunt voor onze huurders, waardoor er snel gesignaleerd kan worden als een complex bijvoorbeeld een hoge mate van storingen of lekkages heeft. Domijn kan vervolgens snel schakelen en bijsturen."



Maximaal resultaat

Het inrichten van haar onderhoudsprocessen doet Domijn zo efficiënt mogelijk, om daar vervolgens maximaal resultaat uit te halen. "In de eerste plaats moet de winst liggen in het efficiënt inrichten van het proces," legt Jan uit. Een voorbeeld daarvan is volgens hem het precies op tijd uitvoeren van reparaties. "Denk daarbij ook aan het terugdringen van lekkages door preventief onderhoud en de kwaliteit van de daken aanpassen aan de exploitatieverwachting. Maximaal resultaat zit hem echter ook in het verbeteren van het wooncomfort van onze bewoners en het verminderen van hun energiegebruik, bijvoorbeeld door het beter isoleren van daken. De juiste balans vinden tussen efficiënt werken en het comfort van onze bewoners is een continu streven."

Cyclisch onderhoud

Bijna de helft van de woningen van de Twentse corporatie heeft een leeftijd van vijftig jaar of ouder. Volgens Jan heeft dit echter weinig invloed op de hoeveelheid benodigd onderhoud. "Wanneer we kijken naar de instandhouding van de woningen, heeft de leeftijd geen directe invloed op het dakonderhoud. In de achterliggende jaren is er altijd onderhoud uitgevoerd en dit komt cyclisch terug. Daarvoor zijn de kosten begroot, en ligt dit in basis zelfs gelijk aan een recenter gebouw."

Stuurinformatie

Een belangrijk onderdeel bij het uitvoeren van dakonderhoud is het gebruikmaken van stuurinformatie. "Wij werken daarbij nauw samen met Consolidated," vertelt Jan. "Voor de samenwerking met hen hadden we veel data over onze daken, maar dat stond op verschillende plekken in onze systemen opgeslagen. Daardoor was het niet of slecht mogelijk analyses te maken en te zien waar de grote kosten zitten. Nu maken wij gebruik van Dakota, een softwareoplossing voor dakbeheer, waarin wij in detail vastleggen en keuzes kunnen maken. De uitdaging is nu om onze systemen nog meer met onze partners te koppelen, zodat ketensamenwerking efficiënter plaatsvindt."

Technisch en bouwkundig

Om de efficiency verder te verhogen, is het belangrijk om te innoveren. Domijn doet daarom momenteel een pilot met sensoren in de dakgoten. "Daarmee kunnen we vroegtijdig verstoppingen signaleren. Indien deze pilot succesvol is en wij kunnen aantonen hiermee storingen te voorkomen, staan wij er zeker voor open dit verder binnen Domijn uit te rollen. De kern is echter wel dat zulke oplossingen moeten bijdragen aan efficiëntie, het vergaren van data, minder overlast voor de bewoner, een hoger wooncomfort en uiteindelijk het terugdringen van kosten."

Innovatie gaat echter verder dan het realiseren van technische installaties. "Ook kijken wij naar bijvoorbeeld bouwkundige innovaties," legt Jan uit. "Daarbij moet gedacht worden aan oplossingen voor binnenstedelijke problemen. Zo kampen wij in Enschede met problemen rondom waterstanden en hebben veel bewoners last van wateroverlast. Ook het aanpakken van fijnstoffen of terugdringen van de opwarming van stedelijke gebieden valt hieronder. Daarnaast zien wij ontwikkelingen waar daken gebruikt worden voor het creëren van biodiversiteit, zoals het bieden van een vlinder- of bijenhotel en aantrekken van insecten."

Gehele schil

De toekomst van daken bij woningcorporaties zal volgens Jan mede gevormd worden door de duurzaamheidsopgave in Nederland. "Dit zal zich niet alleen gaan beperken tot het dak, maar tot de hele schil van de woning. Daarbij blijft wel overeind dat een dak voor ons een primair doel heeft: het drooghouden van de bewoners." ■