

## 16. Rutges

### Kringloopdenken

Duurzaam Rekenen® is gebaseerd op samenwerking tussen opdrachtgever, bewoners of gebruikers, stakeholders (zoals gemeenten), opdrachtnemer en ketenpartijen zoals fabrikanten, leveranciers en onderaannemers. Een planteam realiseert door bundeling van kennis: een gebalanceerde prestatie op acht thema's, te weten: Veilig, Wonen, Energie, Leven, Techniek, Geld, Toekomst en Milieu. Het gaat hierbij niet alleen om de ingreep of renovatie nu, maar ook om de aansluitende beheerperiode. Verleden, heden en toekomst (het kringloopprincipe) worden gebundeld. Het ontwerpen van een verantwoorde exploitatie staat centraal; het kan immers aantrekkelijker zijn alle "gewenste" prestaties gefaseerd in de tijd te realiseren dan in één keer. Afstemming tussen kwaliteiten uit het verleden, exploitatie en prestatieverbetering is essentieel. Door het ontwikkelen van scenario's krijgt men inzicht in de productiviteit van iedere euro die aan een thema wordt besteed. De thema's in de balans zijn feitelijk communicerende vaten. Het gaat daarbij niet alleen om kosten, maar ook over extra opbrengsten. Het rekenmodel leidt tot een beslissingsmatrix die inzicht geeft in de onderlinge afhankelijkheid van de acht thema's. Hierdoor zijn weloverwogen en toekomstbestendige besluiten mogelijk.

Goede prestaties op alle acht thema's is de wens en daarvoor blijft Rutges vernieuwen.

### Slim & Snel – Samenwerking

Het rekenmodel maakt het mogelijk om van initiatief tot realisatie te komen in twaalf tot achttien maanden voor hoogniveaurenovaties aan eengezinswoningen, portiekwoningen en galerijwoningen, inclusief vergunningen en 70 procent draagvlak. Daartoe worden de in de traditionele aanpak afhankelijke stappen van elkaar ontkoppeld en parallel gerealiseerd middels de "Circulaire projectorganisatie". Bewoners, gemeente en andere stakeholders bundelen hierin kennis met het planteam en participeren in een duidelijke toegekende rol actief in de planontwikkeling. Belangen worden gebundeld tot een kern van gemeenschappelijke belangen waardoor een versnelling mogelijk is. De bijkomende kosten worden hiermee tot 30 procent gereduceerd ten opzichte van traditionele planontwikkelingstrajecten. De kwaliteit wordt gewaarborgd middels functionele prestatie-eisen die gericht zijn op het gebruik en de functie van bouwdelen. De borging is gericht op resultaat in de tijd in plaats van op inspanning op korte termijn. Een voorbeeld is dat de totale energieopbrengst van een duurzame energiebron voor een periode van twintig jaar wordt gegarandeerd.

### Betaalbaar - Product

Met dit rekenmodel blijken woonlastenreducties tot 10 procent na initiële hoogrenovatie-ingreep, oplopend naar 16 procent in de eerste tien beheerjaren erna mogelijk. Door de beschikbare kennis over de degradatie van bouwdelen en materialen wordt gezocht naar een betere afstemming tussen ingreep en aansluitende exploitatie. In combinatie met de kennis die leidt tot slimme operationele oplossingen kunnen de exploitatiekosten per verhuurbare eenheid per jaar tot 20 procent lager zijn dan bij de traditionele aanpak van projecten. Een voorbeeld is dat het vervangen van complete balkons door prefab lichtgewicht grote balkons met 50 procent meer oppervlakte leidt tot meer wooncomfort, lagere energielasten, betere bescherming van gevelementen en daardoor lagere beheerskosten. De totale exploitatiekosten gaan hierbij omlaag terwijl de kwaliteit hoogwaardiger en duurzamer is dan het herstellen van de bestaande balkons gedurende de resterende exploitatie.

### Betaalbaar – Samenwerking

De meest recente procesinnovatie, die in samenwerking met opdrachtgevers wordt bewerkstelligd, betreft het verbeteren van de kostenkwaliteitsverhouding door een heldere en duidelijke functionele kwaliteitsspecificatie van woningen en gebouwen middels “KiB” (Keten in Balans). KiB is gericht op het “functioneel” specificeren van de gewenste kwaliteit op complex-, woning- en bouwdeelniveau. De specificatie geschiedt geautomatiseerd en genereert automatisch relevante opnamelijsten. Bovendien bakent KIB kaders voor scenario-ontwikkeling af. Hierdoor wordt energie in een vroeg stadium in de juiste richting gedirigeerd en kennis gebundeld voor innovatieve oplossingen op de juiste onderwerpen. Daarnaast is ons bedrijf grondlegger van GPR onderhoud. Dit programma maakt de milieubelasting van maatregelen in de beheerperiode inzichtelijk. Daarmee gaat het bij beheer van gebouwen niet alleen om optimalisatie van de kostenkwaliteitsverhouding, maar om de -milieu-kosten-kwaliteitsverhouding.

### BEELDMATERIAAL

