



Glasvervangings als puzzelstuk

In rap tempo van F naar A

In Ridderkerk verduurzaamde consortium Slimonderhoud voor woningbouwvereniging Woonvisie 324 flatwoningen. De woningen maakten een labelsprong van F/E naar A en dat ging in rap tempo; voor de laatste 162 woningen had het renovatieteam slechts negen weken nodig – in bewoonde toestand. Logistiek was de renovatie een hele puzzel, aldus projectleider Henry Broekmeulen van Woonvisie: “De glasvervangings was een van de puzzelstukken die de planning bepaalde.”



Beheersing van de woonlasten; ook bij woningbouwvereniging Woonvisie uit Ridderkerk loopt het als een rode draad door het strategisch voorraadbeheer. De aanpak van de woonlasten was de belangrijkste reden voor de verduurzaming van de Saturnus- en Jupiterflat, de twee grote jarenzeventigflats van Woonvisie aan de Rijnsingel in Ridderkerk. Projectleider Broekmeulen: “Bij de renovatie draaide het om een forse labelsprong en een verbetering van het wooncomfort. De exploitatieduur is met minimaal 25 jaar verlengd; we wilden een renovatie die ervoor zou zorgen dat we de komende jaren niet meer naar de woningen terug hoeven voor onderhoud.”

KLANKBORDGROEP

De renovatie werd uitgevoerd door Slimonderhoud, een samenwerking tussen Willems Vastgoedonderhoud uit Rotterdam en Twinstone uit Den Haag. Het consortium werkte in opdracht van Woonvisie een pakket energiebesparingsmaatregelen uit en stak in op label A. Aan de gevels werden onder andere de borstweringspanelen geïsoleerd, de woningen kregen extra tochtwering en glas, ramen en balkondeuren werden vernieuwd.

Bij de aanpak van de woningen maakte men ook de overstap van een collectieve cv-installatie naar individuele cv-installaties. Broekmeulen: “De collectieve cv-voorziening was aan

Henry Broekmeulen,
projectleider Woonvisie



GALERIJ VOOR EN ACHTER

De voor- en achtergevels van de flatwoningen konden worden aangepakt vanaf de galerijen. Aan de balkonzijde van de woningen demonteerde Willems de schermen tussen de balkons, zodat ook daar een doorlopende galerij ontstond om op te werken. Materiaal en mankracht werden per bouwlift getransporteerd.

het einde van zijn levensduur en stond op de begroting voor vervanging. In overleg met de klankbordgroep van de bewoners hebben we geopteerd voor individuele cv. Via een enquête onder alle bewoners polsten we vervolgens hoe de overige huurders daar tegenover stonden. 75 procent van de mensen die op die enquête reageerden, zag een individuele cv wel zitten, ook al zou dat een huurverhoging met zich meebrengen, plus overlast in de woning gedurende de montage." Uiteindelijk stemde 85 procent van alle 324 huishoudens in de twee flatgebouwen in met de renovatie.

DOORLOOPSNELHEID

Het beperken van de overlast voor de bewoners was volgens Broekmeulen een grote uitdaging en het consortium bewandelde volgens

hem twee wegen om dat te bereiken: "Twinstone zorgde voor een goede communicatie met de bewoners en Willems VGO maakte in een aantal LEAN-planningssessies met alle uitvoerende partijen een optimaal werkplan." Kern van dat werkplan: een hoge doorloopsnelheid. Sander Willems van Willems Vastgoedonderhoud: "Alles in bewoonde toestand' is onze visie. Die werkwijze staat of valt met een goede communicatie. Om de overlast voor de bewoners behapbaar te houden, hebben we onze werkzaamheden geconcentreerd in een korte doorloop. Bij de bewoners komt als het ware een geoliede machine op bezoek, die binnen de kortst haalbare tijd weer vertrekt."

Willems VGO organiseerde de renovatie in strengen van negen gestapelde woningen. Sander Willems: "In die streng deden we alle werk-

zaamheden, buiten én binnen; alle woningen kregen in deze doorloop van vijf dagen ook de individuele cv-installatie en een Climarad.”

Slimonderhoud beschouwde de eerste streng van negen gestapelde woningen als testcase en trok er twee weken voor uit. Willems: “Met de ervaring die we daar opdeden, konden we streng twee, drie en vier in één week aanpakken.” Na streng vier renoveerde het consortium zelfs twee strengen per week. De laatste 162 woningen renoveerde Slimonderhoud zodoende in negen weken tijd. Willems: “Dat betekende: iedere vrijdagmiddag achttien woningen opleveren.”

Bij het realiseren van die hoge doorloopsnelheid was het voordeel dat de woningen in het verleden al eens aangepakt waren. Broekmeulen: “In 2000 hadden de flats al eens een facelift gekregen. Daarbij werden onder andere ook de asbesthoudende gevelpanelen vervangen door niet-asbesthoudende panelen met een isolatie van 45 mm. Bij de huidige renovatie hebben we nog eens 20 tot 25 mm isolatie toegevoegd aan de binnenzijde van de panelen en de binnenzijde afgewerkt met een esthetisch paneel.”

LEGPUZZEL

De planning van de renovatie was volgens Broekmeulen een hele puzzel: “Het ging om het afstemmen van de verschillende disciplines binnen de randvoorwaarden van de renovatieklus. Eén rode draad in de planning was de glasvervanging. Bij de bestaande beglazing hadden we te maken met een laag gehalte aan asbest in de beglazingskit. Wanneer die wordt verwijderd, kan daar verder geen andere uitvoerende partij zijn werk doen. Dat was van invloed op de planning. Om de doorloop te optimaliseren, werd de asbesthoudende kit steeds per twee verdiepingen verwijderd, zodat de andere partijen op de resterende verdiepingen hun werk konden doen.”

De twee grootste onzekere factoren in de planning waren de bewoners en het winterweer, aldus Broekmeulen: “Als ergens in een streng iemand niet thuis zou zijn, konden we in het slechtste geval in de hele streng niet verder. Voor de cv-installatie moest Willems voor rookkanalen en leidingwerk door de vloeren heen boren.”



Leo Scheffer, lid van de klankbordgroep van bewoners

Ook de glasvervanging was onderdeel van de renovatie. Al het glas in de gevels werd vervangen door HR++-glas, uitgezonderd het glas in de voordeuren. De houten klepramen in alle 324 woningen werden vervangen door hardglazen ISO 1300-uitzetramen van BUVA, negen uitzetramen per woning in vijf verschillende uitvoeringen qua afmeting (raambreedtes van 50 tot 93 cm) en bediening. Patrick Royers van BUVA: “De bediening werd afgestemd op de – overwegend iets oudere – doelgroep. Per woning werden twee uitvoeringen toegepast: één met een traploos regelbare afstandsbediening en één met een wegdraaibare combi-uitzetter. De uitzetramen hebben bovendien een smalle, zwarte keramische screen die zorgt voor een betere daglichttoetreding dan bij de oude klepramen met houtstrook.”

De renovatie van de Saturnus- en Jupiterflat werd in februari afgerond. Twinstone organiseerde aansluitend Comfort & BespaarBijeenkomsten om bewoners toe te lichten hoe zij het beste om kunnen gaan met de nieuwe techniek in hun woning en comfortabel, gezond en energiezuinig kunnen wonen. Tegenover de Saturnus- en Jupiterflat staan drie identieke flats, eveneens bezit van Woonvisie. Ook deze flatgebouwen worden waarschijnlijk dit jaar nog gerenoveerd. ■

WOONLASTEN- WAARBORG

Bij de aanpak van de flats aan de Rijsingel gaf woningbouwvereniging Woonvisie een woonlastenwaarborg af. Projectleider Broekmeulen: “De gemiddelde energierekening bedroeg voor de verduurzaming 940 euro, voor elektriciteit en stookkosten. We gaan uit van een berekende besparing van 420 euro. En we geven de garantie dat er meer op de energierekening bespaard wordt dan de huurverhoging van 26,80 euro per maand.” Totale renovatiekosten per flatwoning: circa 19.000 euro exclusief btw.

PROJECTGEGEVENS

Opdrachtgever: Woningbouwvereniging Woonvisie, Ridderkerk
Installatieadvies: Energievisie, Poortugaal
Uitvoering: Willems Vastgoedonderhoud, Rotterdam
Bewonerscommunicatie: Twinstone, Den Haag
Installaties: Bonarius, Den Haag