



Culemborg | Groot onderhoud 180 woningen

16 maart 2015

Woningverbetering en groot onderhoud

De bewoners van de Martin Luther King en Gandhi in Culemborg ondervinden nu nog wat ongemakken, maar ze krijgen er veel voor terug. Hun woning is straks toegankelijker en comfortabeler. En ook aan de buitenzijde krijgt het gebouw weer een eigentijdse uitstraling.

De 180 appartementen aan de Martin Luther King en Gandhi zijn geschikt voor bewoners met uiteenlopende leefstijlen. Starters, doorstromers en senioren vinden er een plek waar zij zich kunnen settelen of van waaruit zij vlot kunnen doorstromen. Dat maakt de beslissing voor de corporatie KleurrijkWonen eenvoudig. Het is een goede investering om de flats weer toekomstbestendig te maken voor minimaal 25 jaar.

Keuzes maken in overleg

Over de aanpak laat KleurrijkWonen zich adviseren door Nijhuis Bouw. Welke maatregelen zijn noodzakelijk? “In overleg met Nijhuis hebben we de belangrijkste beslissingen genomen”, vertelt Emile Lindeboom van KleurrijkWonen. “Later heeft ook de bewonerscommissie haar wensen kenbaar gemaakt. Op basis hiervan hebben we de opdracht nog iets aangepast. De liften waren bijvoorbeeld nog niet aan onderhoud toe, maar de bewoners wilden graag dat ze op elke verdieping zouden stoppen. Dit hebben we binnen budget geregeld door de kozijnen niet te vervangen, maar duurzaam te onderhouden.”

Pakket van maatregelen

Niet alleen de binnenkant van de woningen, ook de buitenkant van de gebouwen wordt aangepakt. Douche-, toilet-, en keukenruimtes worden vernieuwd. Ramen en deuren worden geschilderd en krijgen isolerende beglazing. De entrees worden uitgebouwd en voorzien van eigentijdse kleuren. De liften krijgen een stop op elke verdieping en de galerijen worden opgehoogd zodat de opstap bij de entree kleiner wordt. Tot slot worden de gevels geïsoleerd en de verwarmingsketels en het ventilatiesysteem vernieuwd.

Strak plannen

Voor de uitvoering benadert Nijhuis uitsluitend haar vaste onderaannemers. Zij wil zeker weten dat zij hen kan vertrouwen. “Samen met deze onderaannemers hebben we de planning opgesteld”, vertelt projectleider Arie Nijkamp. “Tijdens lean-sessies heeft elke discipline zijn ideale plan naar voren gebracht. Zo werd inzichtelijk waar het vastliep en waar het efficiënter kon. De uiteindelijke planning volgen we tot op de dag nauwkeurig. We konden de bewoners al een jaar van tevoren vertellen wanneer we voor de deur zouden staan. Dit heeft voor rust en vertrouwen gezorgd bij bewoners en opdrachtgever.”

Communiceren

“Groot onderhoud van deze orde heeft veel impact op de bewoners”, vertelt Lindeboom. “In elk appartement wordt bijvoorbeeld tien werkdagen gewerkt. Dat vraagt veel begrip. Om hierop te kunnen anticiperen hebben we ingezet op een optimale communicatie. Deze heeft Nijhuis voor haar rekening genomen. Daarnaast hebben we de bewoners een vergoeding gegeven en – waar nodig – vervangende woonruimte aangeboden. Daarvan is overigens weinig gebruikgemaakt. De meesten hebben zelf een tijdelijk onderkomen geregeld.”

Renovatieconcept

“We hebben inmiddels een ruime ervaring opgebouwd in renovaties en groot-onderhoudsprojecten”, vertelt Rens Rikken, adjunct-directeur van Nijhuis Bouw. “Alle kennis die we hierbij hebben vergaard, is gebundeld in het concept ‘Trento® Renovatie’. Dit staat voor renoveren en verduurzamen van woningen met een systematische aanpak en met vaste ketenpartners. Hierdoor hebben corporaties op voorhand zekerheid over het proces, de planning en de kosten en krijgt het project draagvlak bij de bewoners.”

Tevreden bewoners

De bewoners van de Martin Luther King en Gandhi in Culemborg hebben in ieder geval aangegeven dat de aanpak van de renovatie bevalt. Zij hebben alle medewerkers van Nijhuis Bouw verrast met een lekkere warme shawl. Eén van de bewoners houdt zelfs een blog bij, waarin zij met enthousiasme verslag doet over de voortgang van de werkzaamheden.

Tekst: Liliane Verwoolde, Het Tekstbureau Beeld: Nijhuis Bouw

Projectinfo

‘Grote voordelen door moderne werkmethoden’

Bij het groot onderhoud van de Martin Luther King- en Gandhi-flats in Culemborg heeft Van der Sluis Technische Bedrijven diverse werkzaamheden voor haar rekening genomen. In alle badkamers, keukens en toiletten is nieuwe elektra aangebracht, alsmede voorzieningen voor koud en warm water. Ook de ketels die ouder zijn dan 15 jaar worden vervangen.

Om de luchtkwaliteit in de appartementen te verbeteren zijn dakventilatoren geplaatst en wordt een CO₂-meting gedaan, waarbij, indien nodig, de lucht wordt ververst. Ieder appartement beschikt nu bovendien over een videofooninstallatie zodat bewoners kunnen zien wie er aan de deur staat. Ook hebben alle bewoners bij hun voordeur moderne LED-verlichting gekregen.

In de vernieuwde en vergrote hoofdentree van het gebouw en in het trappenhuis is energiezuinige LED-verlichting aangebracht. Tevens worden aan de buitenkant van het gebouw alle hemelwaterafvoeren vernieuwd. Bovenop het dak zijn zonnepanelen aangebracht. De opbrengst hiervan kan men aflezen op een LCD-scherm dat in de hoofdentree hangt. Hierop worden tevens actuele weersinformatie weergegeven, alsook specifieke mededelingen van woningcorporatie KleurrijkWonen.

Voor aanvang van het project is door alle medewerkende partijen een lean-planning opgesteld. Bert van der Horst, projectleider bij Van der Sluis Technische Bedrijven, vertelt: “Om de planning in de praktijk goed uit te voeren is het belangrijk dat iedereen zich aan de gemaakte afspraken houdt en dat er niet van werknemers gewisseld wordt. Dit voorkomt misverstanden.” Naast ‘lean thinking’ staan ook de principes van ketenintegratie en BIM hoog in het vaandel bij Van der Sluis Technische Bedrijven. “Deze werkmethoden bieden grote voordelen voor onze opdrachtgever”, aldus Bert van der Horst.