

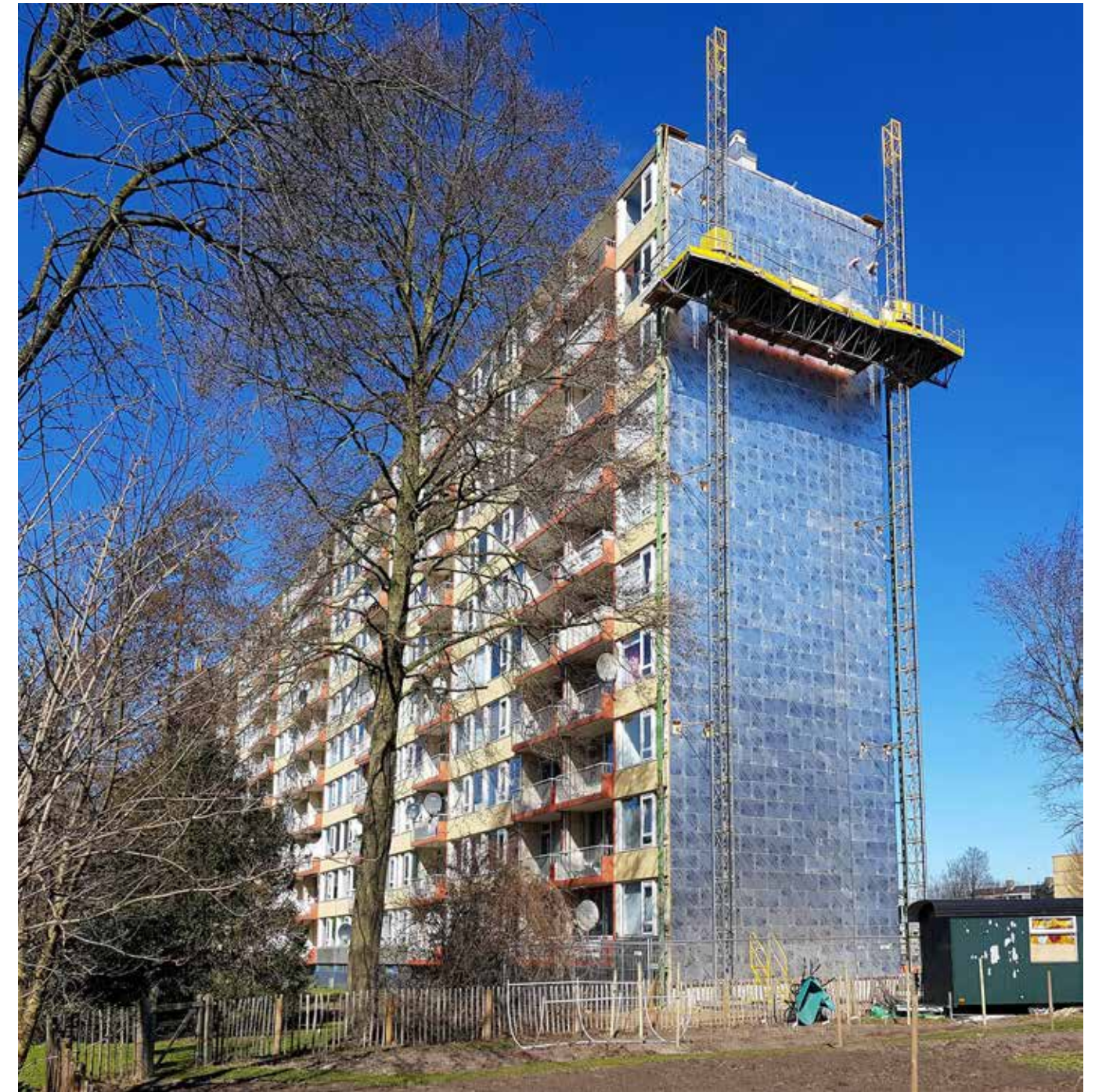
Tekst | Henk Geist Beeld | Nijhuis Bouw

Vraaggestuurde renovatie flat Bangkokdreef

Woningcorporatie Portaal is vorig jaar van start gegaan met het onderhoud en de renovatie van de flat aan de Bangkokdreef in Utrecht. Met deze ingreep wil Portaal het gebouw en de woningen verbeteren. Het onderhoud wordt uitgevoerd door Nijhuis Bouw, dat ook de renovatie van de flats van Portaal aan de Ankaradreef en St.-Maartendreef voor zijn rekening heeft genomen. Wat het project vooral bijzonder maakt, is dat beide partijen ervoor zorgen dat het voor de bewoners leefbaar blijft. Portaal voert dit project in bewoonde staat uit met bewoners die veel zorg, aandacht en begeleiding vragen.

Zo hebben de vaklieden van Nijhuis en hun onderaannemers een speciale workshop gevolgd met een acteur. Wilco Lobbert, projectleider bij Nijhuis Bouw vertelt: "Dan gaat het er bijvoorbeeld om hoe je een woning binnenkomt of hoe je omgaat met emotionele bewoners. Tijdens de workshop hebben onze medewerkers een set spelregels opgesteld. Hierdoor bereikten we dat zij zich verantwoordelijk gingen voelen voor de klanttevredenheid. We zorgden er ook voor dat dit gedragen werd door hun leidinggevenden."

Ook hebben Portaal en Nijhuis besloten het goed ingespeelde team dat de St.-Maartendreef heeft gerealiseerd met een klanttevredenheid van 7,3 ook op dit project te zetten. Silvia van de Kamp, projectmanager bij Portaal zegt: "Wat echt het succesvol maakt, is dat we werken en handelen als één organisatie zonder de zakelijkheid te verliezen. Dit hebben we bereikt door in die samenwerking tijd te steken. Dit projectteam is kritisch en wil zich blijven verbeteren. Door alles punctueel voor start bouw te regelen, hebben wij onverwachte situaties die op ons pad kwamen goed kunnen opvangen."



OPTIMALE BEWONERSTEVREDENHEID

Er is lering getrokken uit de eerste renovatie aan de Ankaradreef, waarbij de bewoners zeiden te veel overlast te hebben ondervonden. Deze renovatie werd ook in bewoonde staat uitgevoerd. Lobbert: "De samenwerking in vaste teams moet er aan bijdragen dat de renovatie voor de bewoners zo optimaal mogelijk verloopt. De bewoners moeten tevreden zijn, ook tijdens de uitvoering. Wij laten de klanttevredenheid continu onafhankelijk monitoren."

De bewoners worden begeleid door een sociaal team van Portaal samen met de woonconsulent van Nijhuis. Van de Kamp: "De bewoners willen mensen van Portaal zien. Ze willen weten bij wie ze moeten zijn en je moet ze niet van het kastje naar de muur sturen. Ook het sociaal team heeft een workshop met een acteur gevolgd. De kunst van dat team is mede om verwachtingen goed

'De bewoners moeten tevreden zijn, ook tijdens de uitvoering'

te managen, zodat bewoners weten op welk moment de overlast even piekt en wanneer het weer rustig is. Het technische team probeert de overlast te beperken door bijvoorbeeld het sloopwerk geluidarm uit te voeren. We communiceren via een app en wekelijkse portiekbrieven, zodat bewoners weten op welke dag en op welk tijdstip bepaalde werkzaamheden worden uitgevoerd. Iedereen moet zijn afspraken nakomen. Dat geeft vertrouwen voor de bewoners, daar gaat het om." >

KWAKKEL | BV

betonboren | betonzagen | sloopwerk | sleufwerk



www.kwakkelbv.nl

RECO LIFT SOLUTIONS VERHUURT LIFTOPLOSSINGEN OP MAAT

2-IN-1 COMBILIFT VOOR ELKE RENOVATIE

Wordt tijdens de renovatie van uw pand ook de bestaande lift gemoderniseerd? Kies voor de inzet van een tijdelijke GEDA P18S 2-in-1 personenlift! Deze dubbel-doel lift combi-neert het behoud van toegankelijkheid voor bewoners,

met een efficiënte bouw-logistiek voor renovatie aannemers. Hiermee reduceert u de overlast voor bewoners tot een minimum en bespaart u op de kosten van een aparte bouwlift.

**BEHOUD
TOEGANKELIJKHEID
VOOR BEWONERS ÉN
MEDEWERKERS**



DESKUNDIG ADVIES TOTAALOPLOSSINGEN FAMILIEBEDRIJF ZEKERHEID

RECO
LIFT SOLUTIONS

Containerweg 2a
2742 RA Waddinxveen
Nederland

T. : +31 (0) 182 74 40 50
E.: info@reco-lift.eu
w. www.reco-lift.eu

DUURZAMER, GEZONDER EN ENERGIEZUINIGER

In de woningen worden badkamer, keuken en toilet vernieuwd evenals de mechanische ventilatie. Lobbert: "Tegelijkertijd gaan we het gebouw verduurzamen en de woningen gezonder en energiezuiniger maken. Daarbij hebben de bewoners grote keuzevrijheid. De vernieuwing van de keukens en badkamers gebeurt vraaggestuurd. Bewoners die nu in aanmerking komen voor onderhoud van hun keuken en badkamer mogen zelf kiezen of ze deze werkzaamheden tijdens de renovatie willen laten uitvoeren of daarna. De andere bewoners hebben een brief gekregen in welk jaar zij recht hebben op vervanging en kunnen vanaf dat jaar met Portaal overleggen op welk moment zij dit willen vervangen. Of ze kunnen er voor kiezen helemaal niets te vervangen." Van de Kamp: "Dit is een pilot om te kijken wat dit doet met de klanttevredenheid. De gedachte is: als je zelf kiest voor de overlast, ervaar je de overlast anders." ■



Projectinfo

TIJDELIJK LIFTVERVOER OP MAAT

De woningen aan de Bangkoddreef in Utrecht worden in bewoonde toestand gerenoveerd. Dat heeft nogal wat gevolgen voor de bewoners. Om de mobiliteit van de bewoners in het gebouw te waarborgen, heeft Nijhuis Bouw een beroep gedaan op RECO Lift Solutions Nederland. Dat bedrijf levert in heel Europa tijdelijk liftvervoer op maat.

"Als specialist beschikken we over een vloot met tientallen uiteenlopende liften. Iedere situatie is uniek en we bekijken per opdracht welke lift voor gebruikers de meest optimale oplossing biedt", vertelt bedrijfsleider Robert van der Bruggen. "In het geval van de woningen aan de Bangkoddreef is dat een GEDA P 18 S 2-in-1-combilibit." Het voordeel van dit type lift is dat zowel bewoners als medewerkers van bouwbedrijven de lift kunnen gebruiken, vertelt hij. Hiermee bespaart de aannemer voor de materieelaanvoer op de inzet van een bouwlift, terwijl hij tegelijkertijd de mobiliteit van bewoners kan waarborgen. "Het gaat dus om een 'dubbel-doel'-lift met behoud van het comfort van een personenlift, die uiteraard voldoet aan alle Arbo- en veiligheidseisen."

Projectinfo

ZAGEN VAN BETON VERMINDERT GELUIDSOVERLAST VOOR BEWONERS

Bij de flat aan de Bangkoddreef in Utrecht worden door Kwakkel bv verschillende werkzaamheden uitgevoerd. Aan de buitenzijde worden de betonnen gevelementen verwijderd en de bestaande entrees gesloopt. Binnen worden in de portieken delen van betonwanden, betonvloeren en trappen verwijderd. Ook in de woningen worden werkzaamheden uitgevoerd. Hier kunnen de bewoners hun keukens, badkamer en/of toilet laten renoveren.

Het is niet de eerste keer dat Kwakkel BV en Nijhuis Bouw Apeldoorn samenwerken aan een flat voor Portaal. Al eerder werden er flats in Utrecht gerenoveerd, waaronder de flat aan de St.-Maartendreef. Ook hier werden betonnen gevelementen verwijderd van de kopgevels en werkzaamheden in de portieken en woningen uitgevoerd.

De flat aan de Bangkoddreef onderscheidt zich doordat er andere entrees aanwezig zijn. Deze worden volledig verwijderd. Het sloopwerk van de entrees wordt door eigen personeel van Kwakkel BV uitgevoerd met behulp van een mobiele kraan. Het zagen van betonwanden en -vloeren wordt uitgevoerd met een automatische wandzaag waarvan Kwakkel BV er een aantal in haar machinepark heeft. Het zagen van de betonwanden en -vloeren heeft als groot voordeel dat er veel minder geluidsoverlast is voor de bewoners. Een belangrijk aspect tijdens werken in een bewoonde omgeving.

In de woningen is het van groot belang om stofarm te werken. Goede stofafzuiging is dan ook onmisbaar. Hierin investeert Kwakkel BV voortdurend om ook zodoende de overlast voor de bewoners tot het minimale te beperken. Op dit project wordt bovendien rekening gehouden met de drukke tijdstippen waarop bijvoorbeeld kinderen naar school gaan. De aan- en afvoer van containers wordt buiten deze tijden uitgevoerd waardoor er minimaal overlast door de vrachtauto's is.



Omdat bouwen teamwork is

Nijhuis Bouw



Projectinfo

KIEZEN, HERHALEN EN GROEIEN

Na de Ankaradreef en de St.-Maartendreef, vindt nu onderhoud plaats aan de Bangkoldreef, eveneens een flatgebouw van Portaal. Van der Sluis Technische bedrijven doet daar onder meer de badkamers, toiletten, keukens en rioleringen, legt een nieuw ventilatiesysteem aan en vernieuwt de elektrische installaties in zowel de woningen als algemene ruimtes. Verder krijgt iedere woning een videofoon waarmee bezoekers kunnen worden binnengelaten, vertelt bedrijfsleider Bart van der Horst. "Dat verhoogt het veiligheidsgevoel."

De uitdaging, zegt hij, is dat de werkzaamheden worden uitgevoerd in woningen in bewoonde staat. "Om alles zo vlot mogelijk te laten verlopen en bewoners zo weinig mogelijk overlast te bezorgen, werken we volgens een lean planning. De aannemer zet bovendien een bewonersconsulent in. We doen dit werk nu in een derde soortgelijk complex op rij en hebben dus het voordeel dat we de nodige routine hebben opgebouwd. We verwachten in november volgens planning het binnenwerk te kunnen afronden."

LIFTSCHACHTEN GEREED GEMAAKT VOOR GROTERE LIFTEN

Het flatgebouw aan de Bangkoldreef krijgt bij het groot onderhoud vier geheel nieuwe liftinstallaties. De oude liften waren te klein en kwamen niet tot de bovenste verdieping. Bovendien was de entreehal alleen via een opstap bereikbaar.

Met de renovatie worden deze tekortkomingen weggewerkt. De nieuwe liften worden groter en sneller. De lift kan straks op maaiveldniveau worden betreden en het nieuwe exemplaar reikt tot en met de bovenste verdieping. De aanpassingen aan de liftschachten die daarvoor noodzakelijk zijn, worden uitgevoerd door Lift Demontage Nederland. Tijdens de uitvoering is voor bewoners een noodlift beschikbaar.

De oude liftcabine wordt als eerste uit de schacht verwijderd. Daarna kan het plafond van de liftschacht worden gesloopt, waarboven zich de machinekamer bevindt die ook wordt ontmanteld. Door die ingreep kan de bovenste verdieping met de lift worden bereikt. Van de verdiepingvloeren wordt een stuk afgehakt om een grotere lift mogelijk te maken. Op de begane grond wordt ruimte gecreëerd waardoor de lift tot op maaiveldniveau kan komen.

Lift Demontage Nederland is één van de weinigen bedrijven die gespecialiseerd zijn in het verwijderen van liften en het uitvoeren van bouwkundige aanpassingen. "Ons doel is het kunnen aanbieden van een pakket dat voldoet aan de laatste veiligheidseisen en dat direct aansluit op de werkzaamheden van de opdrachtgever", zegt projectleider Marcel Tjepkema. "Juist in deze tijd worden er door opdrachtgevers specifieke eisen gesteld aan het verwijderen van liften en is het voor deze bedrijven van belang dat er een professionele partij in het voortraject de werkzaamheden volgens afspraak en vakkundig uitvoert."



Bouwinfo

OPDRACHTGEVER
UITVOERING
ONTWERP
INSTALLATIES
BOUWPERIODE
BOUWKOSTEN

Woningcorporatie Portaal, Utrecht
Nijhuis Bouw, Apeldoorn
MEX Architecten, Bilthoven
Loodsluis Installaties, Genemuiden
november 2017 - februari 2019
€ 7.246.379,00



LDN, uw partner op het gebied van het veilig demonteren van liftinstallaties en aanpassingen.



De Huchtstraat 41
1327 EC Almere
Telefoon: 036 30 33 700
info@liftdemontagenederland.nl
www.liftdemontagenederland.nl

VAN DER SLUIS
Technische Bedrijven

EEN BUNDELING VAN TECHNIEK

Woningbouw | Renovatie | Beheer & Onderhoud | Utiliteit | Versier

VAN DER SLUIS
INSTALLATIE

- Sanitair en riolering
- Gas, lucht en verwarming
- Elektrotechniek
- Loos- en zinkwerk

Bezoekadres:
Kemperzeedijk 187
8281 PD Genemuiden

Postadres:
Kemperzeedijk 57
8281 PB Genemuiden

T: 038 - 344 65 55
E: info@vd-sluis.nl
W: www.vd-sluis.nl