

Tekst | Johan Debaere Beeld | Faay Vianen

353 VOORORLOGSE SOCIALE HUURWONINGEN KRIJGEN COMPLETE MAKE-OVER

Na drie jaar van voorbereidingen en testen was het eigenlijk zover: eind 2019 keurden de bewoners van de buurt Complex 507 in Lombok-West (Utrecht) de plannen goed, waardoor woningcorporatie Bo-Ex, bouwbedrijf Plegt-Vos en installateur BOS installaties samen met de bewonersvereniging Toekomstclub 507 in april konden starten met de grondige renovatie van 353 sociale huurwoningen. Medio 2022 moeten alle woningen klaar zijn en dan worden ze in principe overgedragen aan een lokale zelfbeheerorganisatie, die vanuit de bewoners opgericht wordt. Deze bewonersorganisatie zal het wooncomplex met verschillende woonblokken en straten zelf onderhouden en beheren.



Na drie jaar van voorbereidingen en testen keurde finaal bijna 83% van de huurders eind 2019 de plannen voor onderhouds- en renovatiewerkzaamheden goed.



Complex 507 bestaat uit een aantal woonblokken met in totaal 353 vooroorlogse sociale huurwoningen, die eigendom zijn van Bo-Ex. Deze woningcorporatie begrijpt als geen ander hoe waardevol wonen is, vooral voor mensen met een beperkt budget. Ze onderhoudt en beheert ongeveer 9.000 woningen in Utrecht en besteedt daarbij veel aandacht aan verduurzaming. "Ook de sterk verouderde woningen van Complex 507 zijn aan een opknappbeurt toe. Door slijtage en veroudering zijn de houten kozijnen en veel leidingen slecht. De woningen zijn ook niet geïsoleerd en worden in veel gevallen nog met gaskachels verwarmd", vertelt senior project manager Martijn Broekman. "Voor dit complex zijn al jaren geleden plannen gemaakt om de woningen op te knappen en/of te slopen. Dit stuitte op veel weerstand van de bewoners, waarna de plannen voor onbepaalde duur opnieuw de koelkast ingingen. In 2009 werd de Toekomstclub 507 opgericht met als doel om de woningen te behouden en op te knappen, zonder sloop. Deze bewonersvereniging is ook de initiator van en de motor achter het onderzoek naar de mogelijkheden van zelfbeheer. In 2016 werd een nieuwe poging ondernomen om plannen te maken voor een grondige renovatie."

ONDERHOUDEN EN RENOVEREN

Plegt-Vos en BOS installaties waren vanaf het begin actief betrokken bij de nieuwe plannen. In nauwe samenwerking met de opdrachtgever en de bewonerscommissie werd het complete plan uitgewerkt. Na drie jaar van voorbereidingen en testen keurde finaal bijna 83% van de huurders eind 2019 de plannen voor onderhouds- en renovatiewerkzaamheden goed. Zo worden onder meer de keukens, badkamer en het toilet vervangen en alle leidingen vernieuwd. Metselwerk wordt hersteld en scheuren gerepareerd. Bovendien wordt aandacht besteed aan de energieprestaties. De vloer, het dak en de buitenwanden worden geïsoleerd en er worden ook beter geïsoleerde kozijnen gemonteerd. Alle woningen krijgen brandwerende plafonds en de oude gaskachels worden vervangen door radiatoren en een cv-ketel op gas.

"Begin april zijn de werken gestart en medio 2022 moeten alle woningen af zijn", vult Broekman aan. "De 353 woningen worden blok per blok aangepakt. Tijdens de werken krijgen de bewoners een logeerwoning in het complex of net er buiten en hun inboedel blijft bij hun woning. Na het onderhoud en

de renovatie moeten de woningen veel comfortabeler zijn en energielabel A dragen."

BEWONERS KRIJGEN DE WONINGEN IN ZELFBEHEER

Na dit renovatieproject draagt Bo-Ex de woningen over aan de bewoners voor zelfbeheer. Ook hiervoor is eind 2019 onder de bewoners draagvlak behaald. Het is de bedoeling dat er een zelfbeheerorganisatie komt, die het wooncomplex met de verschillende woonblokken en straten zelf zal onderhouden en beheren. "Er komt een centraal kantoor in de buurt waar bewoners terecht kunnen voor onderhoudsklachten en vragen over sociaal beheer. Ook wordt een buurtbeheerder aangesteld, die onderhoud, technische klachten en reparaties zal oplossen", sluit Broekman af. "Deze manier van werken is nieuw in Nederland. Zelfbeheer creëert betrokkenheid bij de bewoners. Zij weten immers heel goed wat er nodig is om fijn te wonen." ■

Bouwinfo

Opdrachtgever
Bo-Ex Utrecht

Hoofdaannemer
Plegt-Vos

Montage
GB&O

Logistiek
BMN

'Alle woningen moeten na de werken energielabel A dragen'

Tekst en beeld | Faay Vianen

VAN ENERGIELABEL F NAAR A!

De isolatie-eisen die gesteld worden in de bouw zijn hoog. Goede isolatie, een hoge luchtdichtheid en het beperken van koudebruggen zijn daarin de belangrijkste stappen. De 353 woningen in de Utrechtse wijk Lombok krijgen een grote make-over. Alle woningen krijgen een upgrade van energielabel F naar gemiddeld energielabel A. Faay Vianen leverde de plafonds en W'all-in-One® PG60 na-isolerende voorzetwanden.



Dankzij deze renovatie voldoen de huizen straks weer helemaal aan de eisen van deze tijd.

DAMPREMMENDE FOLIE VOORKOMT FOUTEN

W'all-in-One® biedt een hoge thermische isolatie bij een minimale dikte, mét een blijvend thermisch rendement. Dit systeem bestaat uit een combinatie van PIR verlijmd op een 9,5 mm dikke gipsplaat. De PIR-plaat heeft aan beide zijden een dampremmende folielaag. Dat is handig, omdat in de bouw nog vaak fouten worden gemaakt met het aanbrengen daarvan. Dit 'totaalsysteem' is makkelijk te verwerken en draagt zeker bij aan een vermindering van faalkosten.

60 MINUTEN BRANDWEREND

Dat er ook voor het Faay GP22 VO plafondsysteem is gekozen, is meer dan logisch. Het plafond heeft een geluidsisolatie van 55 dB. Aanbrengen van een verlaagd plafond heeft daarbij als voordeel dat naast geluidsverbetering ook de brandwerendheid van de vloerconstructie wordt verhoogd. In deze wijk beschikken de bovenliggende woningen nog over een houten verdiepingsvloer. De brandconstructie van het plafond dient zodanig te zijn dat deze een weerstand heeft tegen branddoorslag en brandoverslag van minimaal 60 minuten. Het

plafond garandeert zo een veilige vluchtroute voor bewoners in de bovenliggende woning.

OP LENGTE AANGELEVERD

Vanwege het grote volume kan Faay in dit project de panelen op maat produceren. Ook de grondstoffen zijn door de leveranciers op maat geproduceerd en geleverd. Een aanzienlijke besparing in aanschafkosten, arbeidstijd, materiaalkosten en (zaag)afval is het resultaat. Zo treedt er nergens in de keten materiaalverlies op, wat de duurzaamheid ten goede komt.

COMFORTABEL WONEN

Het prefab totaalsysteem in combinatie met de montagesnelheid zorgt voor minimaal bouwoverlast voor bewoners. Dankzij deze renovatie voldoen de huizen straks weer helemaal aan de eisen van deze tijd. En dat is belangrijk voor de (toekomstige) bewoners. De woningen gaan van energielabel F naar gemiddelde label A en zijn duurzamer, gezonder en veiliger. Daarbij profiteren bewoners in de toekomst van een flinke besparing op de energielasten en zitten ze er ook nog eens warmpjes bij!

HUURWONINGEN IN ZELFBEHEER

Tijdens het voortraject is een proefwoning gerealiseerd om de principe-aanpak te testen en bewoners een indruk te geven betreft de geplande renovatiewerkzaamheden. Na het grootschalige onderhoud worden de woningen door Bo-Ex overgedragen aan de bewoners in zelfbeheer. De bewoners gaan hun eigen wooncomplex bestaande uit verschillende woonblokken en straten zelf onderhouden en sociaal beheren. ■



Van energielabel F naar gemiddeld een energielabel A

FAAY W'all-in-One®
Slank isoleren met meer comfort



onuitputtelijke
grondstoffen



brandwerend



snel te
monteren



geluidwerend



schroefvast



thermisch
isolerend



stabiele
wifi

Faay Vianen B.V. • Mijlweg 3 • 4131 PJ Vianen • www.faay.nl/na-isoleren



Projectinfo

Hoofdaannemer werkt samen met co-maker voor werkzaamheden aan de buitenschil

Voor verschillende werkzaamheden aan de buitenschil van de woningen in de wijk Lombok schakelde aannemer Plegt-Vos een co-maker in. Zoals wel vaker koos ze voor GB&O uit Houten, dat kan terugvallen op een jarenlange ervaring en expertise in het onderhouden en renoveren van de complete buitenschil: metsel- en voegwerk, dakwerken, onderhoud en renovatie van kozijnen, schilderwerken en verduurzaming.

“Voor ons is een goede start al het halve werk. Daarom luisteren we eerst naar onze opdrachtgevers en denken we met hen mee om tot een goed resultaat te komen”, stelt directeur Marcel Vink. “Als co-maker voor Plegt-Vos renoveren we ongeveer 350 woningen in de wijk Lombok. We vervangen kozijnen, herstellen het metselwerk, repareren scheuren en vervangen gevelankers. Tevens monteren we de na-isolerende voorzetwanden en brandwerende plafonds, inclusief de bijhorende aftimmeringen. Daarvoor maken we gebruik van respectievelijk het W'all-in-One® PG60 systeem en het GP22 VO plafondsysteem van Faay. Beide oplossingen hebben we vooraf tot in de kleinste details met onze opdrachtgever Plegt-Vos en leverancier Faay bekeken.”

GB&O heeft intussen al meer dan 40 woningen in de wijk opgewaard. Deze opdracht is opgedeeld in 78 fases, die naadloos in elkaar overlopen en ruim 2 jaar in beslag zullen nemen, tot midden 2022.

