

Tekst | Johan Debaere Beeld | BAM Wonen

Groot onderhoud en energetische verbeteringen aan appartementen Den Haag

DUIDELIJKE COMMUNICATIE MET BEWONERS ABSOLUTE NOODZAAK BIJ RENOVATIEPROJECT

De woontorens gelegen aan de Richard Holstraat en de Denijsstraat in de woonwijk Waldeck (Den Haag) dateren uit de jaren '70. BAM Wonen kreeg van CBRE Global Investors de opdracht om de twee complexen volledig te verduurzamen en toekomstbestendig te maken. De woningen gaan van een onzuinig energielabel F/G naar een zuinige klasse B. De duidelijke communicatie met de bewoners – vooral senioren – voor en tijdens het project is van doorslaggevende aard voor het slagen van dit renovatieproject.



De appartementen in de woonwijk Waldeck (Den Haag) voldoen niet meer aan de huidige eisen op vlak van isolatie en energieprestaties.

Waldeck is een rustige, groene woonwijk met verschillende types woningen en appartementen. Op een kleine twee kilometer van de Hollandse kust staan twee woontorens, die niet langer voldoen aan de eisen op het vlak van onder meer isolatie, ventilatie, wooncomfort en energieprestaties. “Wij kregen de vraag om beide woonblokken een grondige onderhoudsbeurt te geven en de nodige energetische verbeteringen door te voeren”, stelt Peter Aleman, projectleider Renovatie Concepten bij BAM Wonen. “Het hele project omvat honderveertig appartementen. Per flat houden wij rekening met een renovatieperiode van vijftien werkdagen, wat inhoudt dat op een termijn van drie maanden een volledig blok afgewerkt moet zijn. In een half jaar tijd moeten alle bewoners een gerenoveerd appartement bewonen.”

ONDERHOUDEN EN VERDUURZAMEN

Tijdens het project worden daken en panelen beter geïsoleerd. De bestaande ramen worden vervangen door houten exemplaren die zijn uitgerust met hoogrendementsglas. Ook de voordeuren worden vernieuwd. Er komen zonnepanelen op de daken, waarvan er bij elke woning twee aangesloten worden op de individuele meterkast. Daardoor kunnen de bewoners genieten van duurzame energieopwekking. Dankzij deze maatregelen zullen de gebouwen per jaar 87 ton minder CO₂ uitstoten. Bovendien zullen de bewoners besparen op hun energierekening. Er wordt ook gedacht aan het wooncomfort, want naast schilderwerken en klein onderhoud worden de bestaande liften vervangen door nieuwe moderne systemen met automatische schuifdeuren en de balkonhekken worden gemoderniseerd.

DUIDELIJKE COMMUNICATIE MET DE BEWONERS

De appartementen blijven tijdens het renovatieproject bewoond. In het gebouw werd een wo-

ning volledig heringericht, zodat de bewoners daar tijdens de werkzaamheden in hun woning tijdelijk naartoe kunnen verhuizen. “De leeftijd van de bewoners is gemiddeld 70 jaar. Het was dan ook zeer belangrijk om voor de start van het project met elk van hen individueel de plannen door te nemen en duidelijke afspraken te maken,

rekening houdend met de leefsituatie en de gezondheid. Ook tijdens de werken moeten we blijven communiceren”, zegt Aleman. “De mensen zagen er in het begin echt tegenop en waren bang voor al die vernieuwingen, maar nu het project in volle gang is, zijn ze tevreden over de aanpak en het resultaat.” ■

'Dit renovatieproject moet de woningen verduurzamen en toekomstbestendig maken'



De bestaande ramen worden vervangen door nieuwe kant-en-klare exemplaren, uitgerust met hoogrendementsglas. Ook de voordeuren worden vernieuwd.



De twee woontorens ondergaan groot onderhoud en energetische verbeteringen.

'De bewoners zagen eerst op tegen de vernieuwingen, maar zijn finaal tevreden over de aanpak en het resultaat

Tekst | Johan Debaere Beeld | Verweij Houttechniek

Ramen, deuren, kozijnen en panelen vervangen in renovatieproject

EEN GOEDE VOORBEREIDING EN AFSTEMMING IS HET HALVE WERK

De opwaardering van honderdveertig appartementen in de woonwijk Waldeck (Den Haag) is in volle gang. In elk appartement worden ook de ramen, deuren en panelen vervangen. Daarnaast worden de kozijnen in de portieken vervangen door brandwerende kozijnen. Verweij Houttechniek is de co-maker van BAM Wonen voor alles wat hout is binnen hun renovatieprojecten. De specialist uit Woerden levert en monteert voor dit project meer dan zevenhonderd ramen, meer dan vijfhonderd deuren en meer dan duizend panelen. Een goede voorbereiding bij Verweij en een nauwkeurige afstemming met de andere co-makers moet zorgen voor een vlotte uitvoering op de bouwplaats.

De geschiedenis van Verweij gaat terug tot 1884 als Huibert Verweij in Nieuwerbrug een eenmans-timmerbedrijfje opstart. Vanwege de wederopbouw van Nederland focust de firma na de Tweede Wereldoorlog op de productie van houten kozijnen, vandaag nog steeds een groot deel van de corebusiness. "Aangezien er in Nieuwerbrug geen mogelijkheid meer was voor verdere uitbreiding verhuisden wij in 2004 naar Woerden en betrokken wij een nieuw kantoorgebouw en productieruimte, uitgerust met een volledig nieuw machinepark. Sinds 2015 hebben wij ook een tweede vestiging in Drachten", zegt David Verweij. "Voor de renovatiemarkt produceren, leveren en plaatsen we onder meer ramen, deuren, kozijnen, prefab dakkapellen, prefab wanden en prefab bergingen. Alles gebeurt in eigen huis: calculeren, inmeten, ontwerpen, werkvoorbereiden, produceren en monteren. We leveren alles kant-en-klaar: pasmaat, beglaasd, afgelakt en voorzien van al het nodige hang- en sluitwerk. In de woningen hoeft dan ook niet meer geschaafd, geschilderd en beglaasd te worden."

CO-MAKER VOOR PROJECT WALDECK

Verweij is ook al vijf jaar één van de co-makers binnen de afdeling Renovatie Concepten van BAM Wonen. Het bedrijf is daarbij verantwoordelijk voor het vervangen van houten ramen, deuren, kozijnen, panelen en aanverwante prefab producten. Zo is Verweij Houttechniek ook betrokken bij het groot onderhoud en de energetische verbeteringen aan twee woontorens in de wijk Waldeck in Den Haag, goed voor honderdveertig appartementen. "Voor het hele project worden respectievelijk meer dan zevenhonderd en meer dan vijfhonderd gedateerde ramen en deuren vervangen door kant-en-klare Columbus ramen en deuren. De ramen zijn op pasmaat gefreesd en voorzien van een dekkend aflakstelsel, hoogrendementsglas en

'De ramen, deuren en panelen van alle appartementen worden vervangen'



Verweij Houttechniek is co-maker van BAM Wonen voor het vervangen van houten ramen, deuren, kozijnen, panelen en aanverwante prefab producten.



Ook de panelen waren aan vervanging toe. Een asbestspecialist verwijdert de originele panelen en Verweij zorgt voor de plaatsing van nieuwe isolatie en panelen.



In de appartementen in de woonwijk Waldeck worden de gedateerde ramen en deuren vervangen door kant-en-klare Columbus ramen en deuren van Verweij.

hang- en sluitwerk", licht montageleider Geoffrey Bruurmijn toe. "Bovendien waren de panelen van de buitenkozijnen aan vervanging toe. De oude panelen worden door een asbestspecialist gesaneerd. Wij plaatsen de nieuwe isolatie en panelen. De volledige installatie voldoet dan ook aan de nieuwste normen."

VOORBEREIDING EN AFSTEMMING, MAAR OOK MENSENKENNIS IS ESSENTIEEL

Aangezien de bewoners tijdens het volledige renovatieproject in de torens blijven wonen en alleen tijdens de werkzaamheden aan hun appartement intrek nemen in een vervangingsflat, ligt de tijdsdruk heel hoog. Een goede voorbereiding op kantoor en in de fabriek, een goede afstemming met de andere co-makers en een gezonde portie mensenkennis zijn dan ook van groot belang. "Elk project is uniek. Voor we starten, wordt eerst duidelijk afgesproken wat er moet gebeuren. Daarna wordt alles ingemeten, gecalculeerd, ontworpen en geproduceerd in onze fabriek in

'Een goede voorbereiding, een goede afstemming met de andere co-makers en een gezonde portie mensenkennis zijn van groot belang om te slagen'

Woerden. De elementen worden verzameld, voorzien van labels en in verschillende containers op de bouwplaats geleverd. Een goede voorbereiding voorkomt immers onvolkomenheden bij de montage", zegt Bruurmijn. "Uiteraard is ook een goede afstemming met de andere co-makers in het project heel belangrijk. Zo moesten voor deze werkzaamheden duidelijke afspraken gemaakt worden met de glaszetter en de asbestspecialist. Het gebouw zelf wordt verdeeld in verschillende stramien, zodat de co-makers op een vlotte manier hun opdrachten kunnen uitvoeren. Per ap-

partement zorgt een team van vijf medewerkers voor de montage van ramen, deuren en panelen."

David Verweij vult aan: "Het is de bedoeling dat de bouwtijd zo kort mogelijk gehouden wordt en dat de overlast tot een minimum beperkt wordt. Deze appartementen worden één voor één bewoond door mensen van 70 jaar en ouder. Onze mensen hebben heel wat vakkennis en combineren dat met mensenkennis. Ze weten dat ieder mens en iedere situatie anders is en moeten daarmee kunnen omgaan." ■