



*Doel van de renovatie was om de vooroorlogse woningen te laten voldoen aan een energie-index van 1,3 of lager. De upgrade van de buitenschil levert hier een belangrijke bijdrage aan.*

Tekst | [Lieke van Zuilekom](#) Beeld | [Hagemans Vastgoedonderhoud](#)

# 501 WONINGEN SPOORBUURT MAKEN FLINKE ESTHETISCHE ÉN ENERGETISCHE SPRONG

Tussen maart 2017 en december 2019 zijn in de Spoorbuurt in Nijmegen 501 karakteristieke, vooroorlogse woningen verduurzaamd van energielabel D/E/F naar ten minste label B. In opdracht van Woonwaarts (voorheen: woningbouwstichting De Gemeenschap) heeft bouwcombinatie VOF Spoorbuurt (KlokGroep Totaalonderhoud, Van Schaik Aannemingsbedrijf en Hagemans Vastgoedonderhoud) de werkzaamheden uitgevoerd, van de planvorming tot en met de realisatie. Het gaat om maar liefst 90 verschillende woningtypen, die met een resultaatverplichting en in een strakke (UAV-GC) contractvorm zijn geüpgraded. Binnen het bouwteam was Hagemans Vastgoedonderhoud verantwoordelijk voor de nieuwe isolatiebeglazingen en het buitenschilwerk. Ook verzorgde de totaalaannemer en uitvoerend kennispartner de bouwbegeleiding, in nauwe samenwerking met de collega's van KlokGroep Totaalonderhoud. >

'Gekozen is voor deuren in de stijl van de jaren '20 en '30, waarmee de diversiteit en vooroorlogse karakteristiek van de buurt worden onderstreept'

"Doel van de renovatie was om de vooroorlogse woningen te laten voldoen aan een energie-index van 1,3 of lager", vertelt Ton Bosman, Projectleider bij Hagemans Vastgoedonderhoud. "De upgrade van de buitenschil levert hier een belangrijke bijdrage aan. Bovendien hebben de woningen mechanische ventilatie gekregen, waardoor het binnenklimaat aanzienlijk verbetert. In de ramen zijn roosters geïntegreerd, die de frisse buitenlucht op natuurlijke wijze de woning in brengen. We hebben alle oude, vaste beglazing in de woningen vervangen door HR++ isolatieglas. Hierdoor wordt niet alleen een hoger rendement geborgd, maar ook tocht en koudeval aan de binnenkant van de ramen te voorkomen. Dit resulteert in aanzienlijk meer wooncomfort."

De draaiende delen met nieuwe beglazing – zoals in de ramen – zijn vervangen door Verweij Houttechniek, vertelt Bosman. Daarnaast zijn in de boven- en benedenwoningen alle deuren vervangen. Gekozen is voor deuren in de stijl van de jaren '20 en '30, waarmee de diversiteit en vooroorlogse karakteristiek van de buurt worden onderstreept. Bij de grondgebonden woningen zijn de achterdeuren waar mogelijk behouden. Wel heeft Hagemans Vastgoedonderhoud hier de beglazing in de deuren vervangen door hoogrendement isolatieglas.

### GEMEENTELIJK BESCHERMD STADSBEELD

"Omdat de woningen over een gemeentelijke beschermstatus beschikken, hebben we in nauw overleg met de gemeente Nijmegen de juiste positie van de raamroosters en de kozijndetaileringen bepaald. Denk bijvoorbeeld aan de aansluitingen met de onderdorpels, het wel of niet toepassen van neuslatten en de zwaarte van het raamhout. Bovendien had de beschermstatus invloed op de kleurstelling van het schilderwerk", vertelt Bosman. De schilders van Hagemans Vastgoedonderhoud hebben alle houten geveldelen aan de buitenzijde van de woningen van een verse, nieuwe verflaag voorzien. Van de kozijnen tot en met de dak- en gootoverstekken, boeilijsten en rabatdelen van de dakkapellen. "Het meeste schilderwerk is uitgevoerd in een lichte tint. De voordeuren zijn uitgevoerd in rood en groen, conform het ontwerp van de architect."

### GEFASEERDE UITVOERING

Alle werkzaamheden zijn gefaseerd uitgevoerd. "Waar 2016 in het teken stond van voorbereiding en planontwikkeling, hebben we in 2017 een proef gedraaid met één woning om de juiste aanpak voor dit project te bepalen. Vervolgens zijn gefaseerd 180 woningen (2017), 164 woningen (2018) en 157 woningen (2019) aangepakt. Iedere fase nam circa dertig weken in beslag."

De Spoorbuurt in Nijmegen was het eerste project dat KlokGroep Totaalonderhoud, Van Schaik Aannemingsbedrijf en Hagemans Vastgoedonderhoud als bouwpartners uitvoerden. "We zijn alle drie aannemerspartijen, maar met een heel andere expertise", aldus Bosman. "Waar KlokGroep Totaalonderhoud gespecialiseerd is het initiëren, ontwikkelen, bouwen, onderhouden en beheren van grote (nieuwbouw)projecten, focust Van Schaik Aannemingsbedrijf met name op mutatiwerk en kleinere



De buurt heeft de kenmerken van een tuindorp; een woonwijk met een dorps karakter en veel groen.

(nieuwbouw)werken. Wij op onze beurt zijn goed in het onderhouden en herstellen van de gebouwschil. In dit project hebben we onze kennis, expertise en vakmanschap maximaal gebundeld. Dit heeft zich niet alleen vertaald in een hoogwaardige renovatie, maar ook in een prettig én leerzaam proces. Alle werkzaamheden zijn conform de afspraken en netjes binnen planning en budget opgeleverd." ■

'De beschermstatus had invloed op de kleurstelling van het schilderwerk'



In verschillende fases zijn 180 woningen (2017), 164 woningen (2018) en 157 woningen (2019) aangepakt.



Tekst | Lieke van Zuilekom Beeld | Verweij Houttechniek

## VERDUURZAMING SPOORBUURT IN NIJMEGEN: 'ELK RAAM EN ELKE DEUR BETROF MAATWERK'



*Tijdens de verduurzaming van de 501 karakteristieke, vooroorlogse woningen in de Spoorbuurt in Nijmegen heeft Verweij Houttechniek alle draaiende delen ingemeten, geproduceerd en vervangen.*

Tijdens de verduurzaming van de 501 karakteristieke, vooroorlogse woningen in de Spoorbuurt in Nijmegen heeft Verweij Houttechniek in opdracht van bouwcombinatie VOF Spoorbuurt alle draaiende delen ingemeten, geproduceerd en vervangen. Van de ramen en deuren tot en met enkele (rotte) kozijnen en inclusief bijbehorende beglazing en hang- en sluitwerk.

Verweij Houttechniek is een slimme systeempartner in duurzame ramen, deuren, kozijnen en prefab producten, zoals houtskeletbouwwanden, dakkapellen en bergingen. "We zijn gespecialiseerd in renovatieprojecten en werken voor de vastgoedonderhoudssector, die we van A tot Z ontzorgen", vertelt Andries van Dijk, Montageleider bij Verweij Houttechniek. "We denken mee en geven advies, waarna we in eigen beheer en achtereenvolgens het inmeten, het ontwerp, de productie en de montage verzorgen. Inclusief de communicatie met bewoners. De producten worden kant-en-klaar en op pasmaat op het project aangeleverd, waardoor aanpassingen op locatie niet aan de orde zijn

en overlast voor bewoners tot een minimum wordt beperkt. Ook in de Spoorbuurt hebben we dit volledige traject voor onze rekening genomen, behoudens de bewonerscommunicatie van de montageplanning, welke door de VOF zelf is verzorgd."

### OOG VOOR KWALITEIT ÉN BEWONERS

"De renovatiewerkzaamheden in de Spoorbuurt zijn uitgevoerd met oog voor de kwaliteit én bewoners", vertelt Van Dijk. "De producten en diensten van Verweij Houttechniek sluiten hier goed bij aan. >





*De ramen en deuren bevatten een veelvoud aan detailleringen, die als basis dienden voor de vervangingsproducten.*

In dit project hebben wij 5.241 ramen, 893 deuren en 20 kozijnen vervangen. Voor de ramen is gekozen voor onze slimme Lamikon LongLife collectie. De ramen zijn gemaakt van 100% duurzaam geproduceerd naaldhout in combinatie met epoxy-verbindingen. Het gekozen aflakstelsel heeft een hoge glans, waarmee we maximaal tegemoetkomen aan de gemeentelijke beschermstatus en beoogde, klassieke uitstraling van de woningen. De Lamikon LongLife ramen beschikken over een DUBOkeur®, waarmee zij tot de meest milieuvriendelijke producten behoren. Bovendien isoleren naaldhouten ramen beter dan hardhouten ramen." De ramen zijn voorzien van HR++ beglazing. Voor de deuren is gekozen voor de Columbus collectie van Verweij Houttechniek. "Alle deuren zijn gemaakt van duurzaam geproduceerd en FSC-gecertificeerd Meranti, omdat deze draaiende delen aanzienlijk zwaarder worden belast." De ramen en deuren zijn teruggebracht in de sponningen van de bestaande kozijnen. Dit betekende dat ieder raam en iedere deur maatwerk betrof, aldus Van Dijk. "We hebben alle ramen en deuren exact ingemeten en in de juiste maatvoeringen en schuintes geproduceerd, waardoor schaven op de bouw niet nodig was. Alle ramen en deuren zijn kant-en-klaar en just-in-time op de bouwplaats aangeleverd, waar zij direct gemonteerd konden worden."



*Verweij Houttechniek is de archieven in gedoken en heeft producten ontworpen die de uitstraling van weleer combineren met de isolatiewaarden, de veiligheid, het comfort en het bedieningsgemak van nu.*

'We hebben producten ontworpen die de uitstraling van weleer combineren met de isolatiewaarden, de veiligheid, het comfort en het bedieningsgemak van nu'

#### VEELVOUD AAN DETAILLERINGEN

In de Spoorbuurt had Verweij Houttechniek te maken met diverse woningtypen. "Bovendien bevatten de ramen en deuren een veelvoud aan detailleringen, die als basis dienden voor onze vervangingsproducten. In de voorbereidende fase hebben we actief meegedacht met de gemeente en bouwcombinatie VOF Spoorbuurt over welke detailleringen en type voordeuren het meest geschikt waren voor dit project, rekening houdend met de gemeentelijke beschermstatus van de woningen. We zijn de archieven in gedoken en hebben producten ontworpen die de uitstraling van weleer combineren met de isolatiewaarden, de veiligheid, het comfort en het bedieningsgemak van nu."

#### PRESTATIEVERPLICHTING

Een tweede uitdaging in het project was de strakke UAV-GC contractvorm, vertelt Van Dijk. "In alle fases van de bouw (voorbereiding, uitvoering en nazorg) moest niet alleen exact worden vastgelegd welke werkzaamheden werden uitgevoerd en met welke kwaliteit, maar ook hoe we dit gingen controleren. Dit bracht in het begin veel papierwerk met zich mee, maar alle bewoners van de Spoorbuurt hebben gekregen wat hen aan de voorkant is beloofd. Namelijk: een energiezuinige, veilige, comfortabele én esthetisch aantrekkelijke woning. We zijn erg trots dat we hieraan onze bijdrage mochten leveren." ■