

Als bouwbedrijf en ketenpartner van Woningstichting Vecht en Omstreken verbetert Van Wijnen Utrecht 114 appartementen in seniorencomplex 't Heycop in Breukelen.



Tekst | Lieke van Zuilekom Beeld | Van Wijnen Utrecht

Duurzaam en comfortabel wonen staat centraal bij renovatie 't Heycop in Breukelen

MAATWERK VOOR BEWONERS

Als bouwbedrijf en ketenpartner van Woningstichting Vecht en Omstreken verbetert Van Wijnen Utrecht 114 appartementen in seniorencomplex 't Heycop in Breukelen. "Wij zijn verantwoordelijk voor de planvorming, adviseren in de route naar een CO₂-neutrale toekomst en maken het complex comfortabeler, duurzamer, toegankelijker én (brand)veiliger voor bewoners", vertelt Martijn Leijdekker, adjunct directeur Renovatie & Transformatie bij Van Wijnen Utrecht.

Woningstichting Vecht en Omstreken streeft naar een duurzaam en energiezuinig woningbezit, waar het ook op de lange termijn goed wonen is. Om hier optimaal invulling aan te geven, is de woningstichting in 2018 een ketensamenwerking gestart met Van Wijnen Utrecht. "Per wooncomplex adviseren wij wat mogelijk is om CO₂-neutraal wonen in 2050 haalbaar te maken", vertelt Leijdekker. "Project 't Heycop kwam hier eigenlijk tussendoor. In 2018 was brand uitgebroken in één van de woningen. Om bewoners in allerijl te evacueren, had de brand-

weer de woningvoordeuren ingetrapt. Deze voordeuren moesten dus vervangen worden, waarbij op ons advies ook de doelstellingen rond CO₂-neutraal, energieneutraal, duurzaam en (brand)veilig wonen zijn meegenomen. In het najaar van 2021 worden alle werkzaamheden opgeleverd."

ENERGIELABELSPRONG

Het seniorencomplex verkeerde in redelijke staat, aldus Leijdekker. "De kozijnen en het dak waren reeds vervangen, waarmee al een deel van de

schilisolatie was voorzien. Wij gaan hiermee verder door ook de panelen, borstweringen en het metselwerk extra te isoleren, met behoud van de bestaande gevel." De grootste onderhoudsbehoefte lag bij de installaties, vertelt hij. "Door de woningen liepen nog dikwandige cv-leidingen die veel warmte uitstraalden. Daarnaast waren op verschillende plekken lekkages in het leidingwerk ontstaan. Ook was de ventilatie in de corridor en woningen uit balans. Hierdoor lag hittestress in de zomer op de loer. Een nieuwe



'Alle maatregelen samen zorgen voor een energielabelsprong van D naar A'

De grootste onderhoudsbehoefte lag bij de installaties.



Dorieke Storck, bewonersbegeleider Renovatie & Transformatie bij Van Wijnen Utrecht, geeft uitleg over de werkzaamheden.

klimaatinstallatie met een warmtekoelopslag, warmtepompen, drycooler en convectoren zal hier verandering in brengen. Naast verwarmen kunnen de convectoren ook koelen, tot een aantal graden onder de buitentemperatuur."

Omdat de schacht toch wordt geopend, zal in het kader van 'no regret-maatregelen' ook het verouderde koudwaterleidingnet worden vervangen. "Tevens voeren we een verbetering door in de mechanische ventilatie-installatie, waardoor ventilatie voortaan CO₂-gestuurd wordt geregeld", aldus Leijdekker. "Ook worden nieuwe en verbeterde ventilatievoorzieningen toegevoegd in de openbare ruimtes, die eveneens kampen met te hoge tempe-

raturen." Al deze maatregelen samen zorgen voor een energielabelsprong van D naar A. "Bijzonder is dat ook het naastgelegen verzorgingscomplex 'de Angstel' op de klimaatinstallatie wordt aangesloten, waarmee een 'warmtenet' ontstaat."

OPTIMALE BRANDVEILIGHEID

Om de (brand)veiligheid in het seniorencomplex te borgen, worden alle verticale kanalen tussen de woningen brandwerend bekleed. "Eventuele kieren tussen gangen en woningen en tussen woningen onderling worden brandwerend afgedicht, waardoor brandoverslag niet meer mogelijk is en ook de voordeurpuien worden brandwerend uitgevoerd. Het communicatiesysteem van 't Heycop wordt uitgebreid, zodat deze tevens kan dienen als oproepsysteem voor zorgverleners. Ook wordt de brandmeldinstallatie aangesloten op het naastgelegen verzorgingscomplex." In de oude fietsstalling op de begane grond komt een scootmobielgarage, vertelt Leijdekker. "Tot slot worden balkons en galerijen opgeknapt en krijgt de entree een esthetische upgrade, waarbij goed geluisterd wordt naar de bewonerswensen."

UITVOERING IN BLOKKEN

"Aanvankelijk werden alle werkzaamheden in bewoende staat uitgevoerd", vertelt Dorieke Storck, bewonersbegeleider Renovatie & Transformatie bij Van Wijnen Utrecht. "Corona veranderde deze situatie. Voor de veiligheid van de bewoners én onze medewerkers hebben we de planning aangepast en nieuwe voorzieningen getroffen." De bewoners van 't Heycop behoren tot een risicogroep, vertelt ze. De gemiddelde leeftijd ligt rond de 80 jaar. Bovendien hebben diverse bewoners een zorgindicatie. "Samen met onze onderaannemers hebben we

geïnventariseerd hoe lang we de werkzaamheden buiten de leefruimtes konden houden. Dit heeft geleid tot een uitvoering in blokken: (1) het vervangen van de voordeur en de werkzaamheden in de hal, (2) de installatiewerkzaamheden in de inpandige bergingen in de woning, (3) het aansluiten van de nieuwe waterleiding in de berging en (4) de werkzaamheden in de woning zelf. Blok 4 start naar verwachting in juli, wanneer in ieder geval de bewoners zijn gevaccineerd. Om de 1,5 meter maatregel te kunnen handhaven, verhuizen de bewoners alsnog overdag en voor maximaal vier dagen naar een rustwoning. We hebben in totaal zes rustwoningen ingericht, waaronder twee medische rustwoningen. In overleg met de zorgpartijen is hiervoor een planning opgesteld, zodat bewoners de benodigde individuele zorg kunnen blijven ontvangen. Dat stukje maatwerk vinden wij erg belangrijk."

PERSOONLIJK CONTACT

Kijkend naar de doelgroep, heeft Van Wijnen gekozen voor zoveel mogelijk persoonlijk contact. "We zoeken regelmatig (telefonisch) contact met bewoners én hun familieleden. Denk bijvoorbeeld aan zoons en dochters die graag in de communicatie worden meegenomen", aldus Storck. "We delen planningsbrieven, nieuwsbrieven en maken actief gebruik van een informatiebord in de entree. Daarnaast werk ik nauw samen met uitvoerder Lars Kuipers, die bewoners voor en na de werkzaamheden bezoekt. Deze aandacht wordt gewaardeerd. De sfeer in het complex is goed. Een tussentijdse mini-enquête heeft ons alleen maar groene smileys opgeleverd. Bovendien spelen onze collega's binnenkort een jeu-de-boules wedstrijd met de bewoners." ■

Tekst | Lieke van Zuilekom Beeld | Verweij Houttechniek

Comfortabel én veilig wonen in seniorencomplex 't Heycop in Breukelen:

Nieuwe voordeurpuien bieden optimum in brandveiligheid, inbraakwerendheid én bedieningsgemak

Seniorencomplex 't Heycop in Breukelen werd in 2018 opgeschrikt door een grote brand in één van de 114 appartementen. Om bewoners in allerijl te evacueren, heeft de brandweer alle woningvoordeuren moeten forceren. Vervanging was hierdoor noodzakelijk. In opdracht van Van Wijnen Utrecht heeft Verweij Houttechniek recent alle voordeuren vernieuwd, inclusief bijbehorende voordeurkozijnen en met maximaal oog voor brandveiligheid, inbraakwerendheid én bedieningsgemak.

In de kozijnen zijn vlakke plaatdeuren geplaatst met een hoogwaardige EI 30 brandwerende vulling.



'Alle deuren zijn kant-en-klaar en just-in-time naar de bouw vervoerd, waardoor overlast voor bewoners tot een minimum werd beperkt'



Gekozen is voor een neutrale kleur aan de binnen- en buitenzijde.

Verweij Houttechniek produceert, levert en monteert duurzame ramen, deuren, kozijnen en pre-fab producten, zoals dakkapellen, bergingen en houtskeletbouwwanden. "We zijn gespecialiseerd in renovatieprojecten en werken veelal voor vastgoedonderhoudsbedrijven en renoverende aannemers, die we van A tot Z ontzorgen", vertelt Accountmanager Martin Kamphuis. "Bovendien zijn we sterk in renovatie in bewoonde staat, waarbij we naar wens ook de bewonerscommunicatie kunnen verzorgen. Onze monteurs hebben ruime

ervaring in de communicatie met en het ontzien van bewoners. Ze houden keurig afstand, hebben oog en aandacht voor veiligheid en laten de omgeving waarin zij werken netjes achter. De renovatie van seniorencomplex 't Heycop is hiervoor een uitstekend visitekaartje."

PLAN VAN AANPAK

De samenwerking met Van Wijnen Utrecht is het resultaat van succesvolle ervaringen uit het verleden, benadrukt hij. "Ik ken adjunct directeur

Renovatie & Transformatie Martijn Leijdekker nog uit zijn tijd bij zijn vorige werkgever, waarvoor hij geregeld vervangingsprojecten uitvoeren. Hierdoor was Martijn al goed bekend met onze dienstverlening. Toen de vervangingsvraag in 't Heycop zich aandeed, nam hij opnieuw contact met ons op. Samen hebben we het project bezocht en de wensen, eisen en logistieke processen in kaart gebracht. Op basis van deze informatie hebben wij een Plan van Aanpak op maat gemaakt, die onderdeel uitmaakt van de grootschalige en duurzame verbetering. Voorafgaand aan de werkzaamheden hebben onze inmeters bovendien alle maatvoeringen in kaart gebracht. Om bewoners zo min mogelijk te storen, is het gros van de puien vanaf de galerijzijde ingemeten. Daarnaast is in twee woningen de binnenzijde in kaart gebracht."

30 MINUTEN BRANDWEREND

Als eerste fase van het verbeterproject heeft Verweij Houttechniek alle voordeurkozijnen van de woningen vervangen. "Gekozen is voor kozijnen met een hoge volumieke massa", vertelt Kamphuis. "Bovendien zijn alle plafond- en gevelaansluitingen nauwkeurig afgedicht, conform de brandwerendheidseisen, waardoor brandoverslag van gangen naar woningen en tussen woningen onderling niet meer mogelijk is." In de kozijnen zijn vlakke plaatdeuren geplaatst met een hoogwaardige EI 30 brandwerende vulling, vertelt hij. "Bovendien zijn in de voordeuren een gelaagde ruit en deurspion geïntegreerd, die tevens aan een brandwerendheidseis van 30 minuten voldoen."

HANG- EN SLUITWERK VOOR DE SENIORE DOELGROEP

Alle voordeuren zijn in de fabriek van Verweij Houttechniek in Woerden en onder de beste (klimaat) condities geproduceerd, geschuurd, gegrond en afgelakt. Gekozen is voor een neutrale kleur aan de binnen- en buitenzijde (RAL 9001). "Ook zijn in Woerden de beglazingen en het hang- en sluitwerk voorgeïntegreerd", aldus Kamphuis. "Vanwege de doelgroep is gekozen voor een meerpuntsluiting in combinatie met kerntrekbeveiliging en seniorenbeslag. Hierbij bevindt de cilinder zich boven de deurkruk, waardoor bewoners hun sleutel eenvoudiger in het slot kunnen steken. Daarmee worden bedieningsgemak, brandveiligheid én inbraakwerendheid naar het hoogste niveau getild." Alle deuren zijn kant-en-klaar en just-in-time naar de bouw vervoerd, waardoor overlast voor bewoners tot een minimum werd beperkt.

In navolging van de woningvoordeuren en voordeurkozijnen heeft Verweij Houttechniek ook de puien van de trappenhuizen vervangen. "Hierdoor wordt ook de brandveiligheid van de trapopgang te allen tijde geborgd." ■