

Tekst | Lieke van Zuilekom Beeld | Willems Vastgoedonderhoud, Camille Lamberigts

Gezonder, comfortabeler en energiezuiniger wonen in de Muziekbuur in Rijswijk

‘De woningen worden op alle mogelijke manieren verbeterd’

In de Muziekbuur in Rijswijk verbetert en verduurzaamt woningcorporatie Rijswijk Wonen 288 meergezinswoningen, met als doel om deze woningen gezonder, comfortabeler en energiezuiniger te maken. De corporatie werkt hiervoor samen met SlimOnderhoud, een samenwerkingsverband tussen Willems Vastgoedonderhoud (bouwkundig en energetisch onderhoud) en Twinstone (bewonerszaken).

De verbetering en verduurzaming van de Muziekbuur heeft verschillende aanleidingen, vertelt Sander Willems, directeur bouwkundig/energetisch onderhoud bij Willems Vastgoedonderhoud. “De gevels van de woongebouwen waren volledig ingepakt met asbesthoudende platen. Omdat we inmiddels weten dat asbestvezels zeer gevaarlijk kunnen zijn voor onze gezondheid, wilde Rijswijk Wonen deze platen graag saneren. Leuk detail hierbij is dat onze projectleider, Jan Hekhuis, deze platen in de jaren '80 ook heeft gemontereerd, toen hij nog werkzaam was als timmerman.”

Behalve de asbestsanering heeft de woningcorporatie een energetische ambitie om de naoorlogse woningen transitiegereed te maken. “De Muziekbuur ligt aan de A4, waar in de toekomst de warmterotonde van Zuid-Holland (van de Rotterdamse haven naar het Westland) zal komen. Ook de Muziekbuur zal hierop aansluiten. Om de woningen hiervoor gereed te maken, plaatsen wij individuele warmtesets die voorlopig nog gevoed zullen worden door een collectieve cv-ketel. Bovendien vervangen wij het distributienet, zodat warmteverlies voortaan tot een minimum wordt beperkt. Elk woonblok krijgt de beschikking over één cv-ketel, waarbij de waterdruk wordt verhoogd door een hydrofoorpomp.”

MINIMALE WARMTEVRAAG, MAXIMAAL COMFORT

Om de energietransitie te laten slagen, is het belangrijk dat de warmtevraag in de woningen flink wordt teruggebracht, benadrukt Willems. “Hiervoor hebben wij een plan uitgewerkt waarbij de complete schil wordt aangepakt en geïsoleerd, inclusief het dak. Omdat tijdens onze technische inspectie bleek dat de kozijnen nog in prima staat verkeerden, worden deze vanuit het oogpunt van duurzaamheid en circulariteit alleen geüpgraded.” Hekhuis: “Alle kozijnen worden voorzien van nieuw glas en nieuwe draaiende delen, waardoor zij weer aan de huidige eisen voldoen. Dankzij deze én andere maatregelen gaat het energieverbruik van de bewoners flink omlaag. Bovendien kunnen bewoners straks profiteren van een optimaal wooncomfort, zonder kou- en tochtklachten.”

“De energieambitie in dit project is hoog”, vertelt Willems. “Op alle daken komen PV-panelen. Ook wordt een dik isolatiepakket aangebracht op daken en gevels, in combinatie met een nieuwe gevelafwerking. Onze interne architect heeft hiervoor een ontwerp gemaakt, waarbij elk cluster van blokken een unieke uitstraling krijgt. Om de Muziekbuur eer aan te doen, worden muzieksleutels verwerkt in het design van steenstrips op de kopgevels. Bovendien krijgt elk cluster zijn eigen kleur gevelstrips en stucwerk, die tevens aansluit bij de overige bebouwing in de buurt. Hier knapt de wijk echt van op.” Hekhuis: “Loggiakozijnen worden vervangen door aluminium kozijnen, die aanzienlijk minder onderhoud vragen. En ook de betonnen onderdorpels



Nieuwe gevelafwerking op één van de blokken.



Elk cluster krijgt zijn eigen kleur gevelstrips en stucwerk, die tevens aansluit bij de overige bebouwing in de buurt.

bij de balkons, die zorgvuldig in de isolatie worden ingewerkt, dragen hieraan bij. De voortuinen – waarin een wildgroei van coniferenhagen, schuttingen en betonplaten was ontstaan – worden leeggemaakt en voorzien van uniforme beukenhagen van maximaal 1,20 meter hoog.”

UAV-GC-OVEREENKOMST

Willems Vastgoedonderhoud voert de werkzaamheden in de Muziekbuur uit volgens een UAV-GC overeenkomst, vertelt Willems. “Dit betekent dat wij ook de technische plannen voor de uitvoering verzorgden. Zowel van de externe als interne werkzaamheden, waarbij we eventuele overlast voor bewoners én omwonenden duidelijk inzichtelijk hebben gemaakt. Mede ingegeven door de coronapandemie is besloten om alleen de werkzaamheden aan de gebouwschil in bewoonde staat uit te voeren. Tijdens de werkzaamheden in



Tijdens de verbetering en verduurzaming wordt de complete gebouwschil aangepakt.

'Hier knapt de wijk echt van op'

de woning verblijven de bewoners drie weken in een logeerwoning. Dit wordt allemaal netjes gecoördineerd en begeleid door Twinstone.”

GEMAK, COMFORT EN VEILIGHEID

In de woningen worden keukens, badkamers en toiletten vervangen, vertelt Hekhuis. “Bovendien wordt de ventilatie-installatie aangepakt. Omdat ook het tapwater voortaan door de collectieve installatie wordt geleverd, worden elektrische en gasboilers verwijderd. Hierdoor wordt flink wat ruimte gewonnen. Alle woningen worden zorgvuldig door ons gescand op dode leidingstukken, waardoor de legionellaveiligheid wordt verhoogd. Bovendien worden de deuren van de portieken vervangen, zodat zij weer aan de actuele brandeisen voldoen. Een nieuwe videfooninstallatie biedt bewoners meer gemak, comfort en veiligheid. Zo worden de woningen op alle mogelijke manieren verbeterd.”

DRIE BOUWPLAATSEN

Om de werkzaamheden goed en volgens planning uit te kunnen voeren, zijn tussen de gebouwclusters drie bouwplaatsen ingericht, die allemaal de afmeting hebben van een voetbalveld. “Een unicum in de metropoolregio Rotterdam-Den Haag”, aldus Hekhuis. “Dankzij deze bouwplaatsen kunnen we veel materialen op locatie opslaan, waardoor de uitvoerende partijen (bijna) nooit misgrijpen. Bovendien wordt het publieke gebied hierdoor niet belast.” In maart 2023 moeten de laatste werkzaamheden worden opgeleverd. ■

Tekst | Lieke van Zuilekom Beeld | Willems Vastgoedonderhoud, Camille Lamberigts

1.730 nieuwe ramen en 972 nieuwe deuren voor woningen Muziekburt

'Een goede voorbereiding is het halve werk'

In het voorjaar van 2021 zijn woningcorporatie Rijswijk Wonen, aannemer Willems Vastgoedonderhoud en bewonersbegeleider Twinstone gestart met het verbeteronderhoud en de verduurzaming van de Muziekburt in Rijswijk. In twee jaar tijd worden tien woonblokken met in totaal 288 woningen grondig aangepakt. Onderdeel van de werkzaamheden is de verbetering en isolatie van de gebouwschil. Ook worden alle kozijnen voorzien van nieuwe draaiende delen en nieuw glas. In 18 maanden tijd produceert en monteert Verweij Houttechniek maar liefst 1.730 ramen en 972 deuren, waarvan 136 brandwerende voordeuren en 36 portiekentredeuren. Om te zorgen dat alle draaiende delen perfect in de bestaande kozijnen passen, zijn zij van tevoren per stuk en zorgvuldig ingemeten.

Verweij Houttechniek ontwerpt, produceert en monteert duurzame ramen, deuren, kozijnen en prefab producten, zoals dakkapellen, bergingen, houtskeletbouwpanelen en borstweringpanelen. "We zijn gespecialiseerd in renovatieprojecten en werken veelal voor renoverende aannemers en vastgoedonderhoudsbedrijven", vertelt Ruud Verweij, directielid van Verweij Houttechniek. "Willems Vastgoedonderhoud is een vaste relatie, waarvoor we al jarenlang kleine én grote projecten realiseren. In navolging van bijvoorbeeld renovaties in Oud-Beijerland, Den Haag en Hoek van Holland zijn we in oktober 2019 benaderd voor het verbeteronderhoud van de 288 woningen in de Muziekburt in Rijswijk. In de uitvraag werden specifieke eisen gesteld ten aanzien van bijvoorbeeld inbraak- en brandwerendheid. Bovendien hebben we in het werk een technische opname gedaan, op basis waarvan wij een advies en offerte hebben gemaakt. Vervolgens is samen met onze projectleider Michiel Vis de planning en logistiek nauw afgestemd: in welke volgorde worden de werkzaamheden uitgevoerd? Wordt er horizontaal of verticaal gewerkt? Op welke disciplines moeten wij qua bouwtempo aansluiten? Hoe zijn de buitenstroom (gevels) en binnenstroom (badkamers, keukens en toiletten) georganiseerd? En zijn de steigers en hoogwerkers in het project aanwezig of moeten wij zelfvoorzienend de draaiende delen monteren? Door dit vooraf goed af te stemmen, worden een soepele uitvoering én een hoogwaardig eindresultaat, conform alle wensen en eisen, geborgd."

GEPRODUCEERD OP PASMAAT

De bestaande houten kozijnen in de woningen verkeerden nog in goede staat en zijn uit oogpunt van duurzaamheid en circulariteit gerevitaliseerd. "De draaiende delen echter waren wel aan ver-



Elk projectblok wordt afgesloten met de vervanging van de portiekentredeuren.

vangende toe", aldus Verweij. "Alle nieuwe ramen en deuren zijn voorzien van HR 1.1 isolatieglas en voldoen nu aan de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Om te zorgen dat alle draaiende delen perfect in de kozijnsparingen pasten, hebben wij de bestaande detaillering nauwgezet in kaart gebracht." Vis: "Onze inmeters hebben elk raam en elke deur apart ingemeten. Onze afdeling bewonerscommunicatie heeft hiervoor de afspraken met de bewoners ingepland." Alle draaiende delen worden exact op maat geproduceerd en inclusief een duidelijke codering naar de bouw vervoerd, vertelt Verweij. "Hier zien onze monteurs direct in welke woning en op welke gevelpositie de diverse delen gemonteerd moeten worden. Dankzij de maatproductie hoeven zij in het werk geen draaiende delen meer te schaven en te schilderen. Hierdoor kan snel en efficiënt gewerkt worden, met minimale bewonersoverlast tot gevolg. Doordat de nieuwe draaiende delen voorzien zijn van een goede tochtafdichting, wordt bovendien het wooncomfort van de bewoners verhoogd."

24 MODELWONINGEN

"Vanwege de enorme omvang van het project is niet gekozen voor één modelwoning, maar hebben wij samen met de overige disciplines een

compleet modelblok met 24 woningen uitgevoerd", vertelt Vis. "Tijdens deze werkzaamheden is niet alleen getoetst of aan de verwachtingen van Willems Vastgoedonderhoud en Rijswijk Wonen werd voldaan, maar ook waar nog bijgestuurd moest of kon worden. Bijvoorbeeld om bepaalde werkzaamheden nog beter, efficiënter en veiliger uit te kunnen voeren." Inmiddels is de renovatietrein flink op stoom, vertelt hij. "Wij voeren onze werkzaamheden stevast per portiek en van boven naar beneden uit. We beginnen met de ramen en deuren in de woningen, gevolgd door de brandwerende portiekdeuren van deze woningen. Elk projectblok wordt afgesloten met de vervanging van de portiekentredeuren."

Alle draaiende delen in dit project worden uitgevoerd in RAL1019 (grijsbeige). "Bovendien worden zij voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk", besluit Vis. "Hierdoor gaan uitstraling, veiligheid én comfort perfect hand in hand." ■



Alle draaiende delen worden uitgevoerd in RAL1019 (grijsbeige).

'Om te zorgen dat alle draaiende delen perfect in de kozijnsparingen pasten, hebben wij de bestaande detaillering nauwgezet in kaart gebracht'



Dankzij de draaiende delen van Verweij Houttechniek gaan uitstraling, veiligheid én comfort perfect hand in hand.