



Tekst | Irene Theunissen Beeld | Smits Vastgoedzorg

Grootonderhoud flat Mgr. Bekkerslaan in volle gang

De galerijflat aan de Mgr. Bekkerslaan in Rijswijk krijgt momenteel een grote opknapbeurt. Het gebouw moet nog zeker veertig jaar mee en wordt toekomstklaar gemaakt. Vooral omdat het complex bij huurders erg in trek is, maakt woningcorporatie Rijswijk Wonen er haast mee. De helft van de 93 woningen is al gerenoveerd. Het andere deel is direct na de bouwvakantie opgestart.

De woningcorporatie vond het belangrijk dat de aannemer die met het grootonderhoud aan de slag ging, bekend is met resultaatgericht samenwerken. Dit betekent dat het onderhoudsbedrijf nauw samenwerkt met de opdrachtgever en vanaf de planvorming en ontwikkeling tot en met de realisatie en oplevering verantwoordelijk is voor het project. Smits Vastgoedzorg heeft daar ruime ervaring mee. Ewout van Oordt, projectleider bij Smits: "Wij coördineren het hele proces. Ons doel is samen met alle partijen de woningen en het flatgebouw op te knappen, zodat ze nog jaren

meegaan. Het gaat om het verbeteren van de leefbaarheid, veiligheid en energieprestaties. Dit moet leiden tot meer wooncomfort en energiebesparing voor de bewoners."

GROTE INGREPEN

Het blok aan de Mgr. Bekkerslaan dateert uit begin jaren zeventig van de twintigste eeuw. Het bestaat uit twee delen, van zes en van acht bouwlagen. In totaal gaat het om 93 woningen. Omdat er zoveel vraag naar is, komen er volgens Wendy Scherpenisse, projectontwikkelaar bij Smits, >

Projectinfo

VOLLEDIG RISICOLOOS ASBEST VERWIJDEREN

In de Mgr. Bekkerslaan blijkt asbest aanwezig te zijn. Het isolatiemateriaal werd aangetroffen in de kit van gevels en privacyschermen en in borstweringspanelen en vloerafwerking. Dit moet vakkundig verwijderd worden.

MSHW Support is gespecialiseerd in asbestsanering in renovatieprojecten. Behalve de vereiste certificaties is het bedrijf sterk in de communicatie met bewoners en opdrachtgevers. "Zeker bij projecten die bewoond blijven tijdens de renovatie is dit een belangrijk aspect", vertelt Ron de Kievith van MSHW Support. "In renovatieprojecten komen we soms onverwachte situaties tegen. Daar kunnen we mee uit de voeten. We zijn gewend aan omstandigheden die vragen om snel schakelen, oplossingericht denken en duidelijk communiceren."

MSHW Support verricht ook het sloopwerk in de bergingen, entreegebieden, badkamers, keukens en toiletten. Zij maakt deze ruimtes bouwklaar voor de aannemer.

De Kievith betreurt dat slopers soms nog worden gezien als de rouwdouwers in de bouw. "Asbestsanering en sloopwerk is verantwoordelijk en milieubewust werk. Dit vooroordeel past niet meer bij de huidige manier van werken."



MINIMALE INGREEP – MAXIMAAL RESULTAAT



Mgr Bekkerslaan – Leveren en plaatsen van HR++ dubbel glas inclusief susroosters.

Alhra Glas heeft meegewerkt aan het schitterende project Mgr Bekkerslaan om beter te isoleren terwijl een goede ventilatie altijd belangrijk is gebleven. Om beter te isoleren is het goed **isolerende HR++ glas** geplaatst. Deze glassoort zorgt ervoor dat de warmte goed binnen blijft en er dus kan worden bespaard op de stookkosten. Hiernaast zijn de woningen voorzien van **susroosters**. Deze roosters zorgen voor een **goede ventilatie** terwijl ze tegelijkertijd rekening houden met **geluidsisolatie**.



**KIES VOOR
KWALITEIT
KIES VOOR
ALHRA**

**Strickledeweg 120
3044 EL ROTTERDAM
Bedrijventerrein**

**Tel. 010 – 477 75 96
E-mail: Info@alhra.nl
Website: www.alhra.nl**



Projectinfo

MINIMALE INGREPEN, OPTIMAAL RESULTAAT

Het momenteel in uitvoering zijnde groot onderhoud aan een flat aan de Mgr. Bekkerslaan in Rijswijk heeft onder meer als doel de leefbaarheid, veiligheid, energieprestatie en het wooncomfort van de woningen te verbeteren. De energiebesparende maatregelen moeten leiden tot energielabel B, oftewel energie-index 1,4. Alhra Glas plaatst er isolatieglas met roosters.

“Het gaat om zo'n tweehonderd ramen”, vertelt projectleider René Caumo, die vervolgens uitlegt dat in de voorbereiding de grootste uitdaging lag. “De opzet is om met minimale ingrepen een optimaal resultaat te bereiken. We zijn onder meer op zoek gegaan naar ventilatieroosters met voldoende ventilatiecapaciteit. Op basis van de informatie van leveranciers hebben we daarvoor berekeningen uitgevoerd, om zo tot de gewenste waardes te komen.” Ook, zegt hij, werden er voor aanvang van de werkzaamheden proeven gedaan.

Een ander aspect waar volgens Caumo in het voortraject veel aandacht aan werd besteed, is de planning. Hij geeft aan dat er wordt gewerkt volgens een lean planning. “Alle werkzaamheden zijn nauwkeurig op elkaar afgestemd. Wij zijn bijvoorbeeld één keer in de één à twee weken actief, doen dan een hele streng woningen in één keer. Dat betekent wel dat al die woningen op dat moment beschikbaar moeten zijn.” Dat loopt, aldus Caumo, goed. “We zijn in juli, vlak voor de bouwvak begonnen. In de loop van september verwachten we het werk te kunnen afronden.”

twee appartementen op de begane grond bij. “Daarvoor moeten wel enkele fietsenbergingen wijken. Zo'n grootscheepse renovatie maakt dit nu mogelijk.” Daarnaast vinden nog meer opvallende ingrepen plaats. Er komt een nieuwe hoofdentree die transparant en duidelijk zichtbaar is vanaf de straat. Het plafond van aluminium lamellen met LED-lichtlijnen moet voor nog meer licht zorgen. Vanuit veiligheidsoogpunt wordt het complex alleen toegankelijk voor bewoners met een sleutel en melden bezoekers zich via de videofoon. Er komen verder een ruimte voor scootmobielen en een cycle-up voor fietsen. En op de verdiepingen aan de galerijzijde vervangen gekleurde glazen windschermen de bestaande 'bootjes' (polyester windvangers).

TEVREDEN BEWONERS

Ondanks de overlast zijn de bewoners tevreden. Hun woonlasten gaan omlaag, terwijl ze er meer comfort voor terugkrijgen. “Sommige huurders krijgen zelfs een nieuwe keuken, badkamer of toilet”, vertelt Scherpenisse. “Dat hangt af van de staat waarin deze verkeren. Echt maatwerk. De bewoners zijn heel betrokken, soms kritisch. Toch verloopt alles naar verwachting, mede dankzij het werk van onze bewonersconsulent, de inzet van de bewonersprojectcommissie en de nauwe samenwerking met Rijswijk Wonen. En natuurlijk de speciale app die de huurders continu over het verloop van het onderhoud informeert.”

ENERGIEBESPARING, VEILIGHEID EN DUURZAAMHEID

Bij de renovatie staan vooral energiebesparing, veiligheid en duurzaamheid centraal. “Zo verruilen we de collectieve verwarmingsketel voor individuele HR-combiketels”, vertelt Van Oordt. “De nieuwe rookgasafvoerkanalen aan de galerijzijde hebben we weggewerkt achter de gevel. Voor de bewoners is het prettig dat ze de verwarming zelf kunnen regelen. Dat geldt ook voor de CO₂-gestuurde mechanische ventilatie, die door de collectieve unit op het dak wordt aangestuurd. In de woonkamer plaatst de aannemer daarvoor een CO₂-sensor. En in de keukens een bedieningspaneel, waarmee de huurder de ventilatie ook zelf kan instellen.” Verder worden het dak en de borstweringen onder de raamkozijnen geïsoleerd. Per woning worden klepraampjes vervangen door ruiten met roosters, waardoor ze inbraakwerend zijn en wordt HR++ dubbel glas geplaatst waar dit nog niet was gebeurd. Natuurlijk worden overal overwegend duurzame, onderhoudsvriendelijke materialen toegepast.

Bouwinfo

OPDRACHTGEVER

Rijswijk Wonen

ONTWERP

Nieuwe Architecten

ADVIES INSTALLATIES EN ENERGIEBESPARING

Nieman Raadgevende Ingenieurs

HOOFDAANNEMER

Smits Vastgoedzorg, Rotterdam

CENTRALE VERWARMING

Feenstra

MECHANISCHE VENTILATIE

Bevico

ELEKTRA

Hinfelaar

LOODGIETER

Zondervan

BOUWPERIODE

april – november 2016

TEGELEN MET MINIMALE OVERLAST IN BEWOONDE SITUATIE

De badkamers, keukens en toiletten in de Mgr. Bekkerslaan worden gerenoveerd indien nodig. Aan de hand van een criteriumlijst bepaalt woningstichting Rijswijk Wonen wat er moet gebeuren. Voor Schalkwijk Tegels en Natuursteen betekent dit dat zij in zeventig van de 95 woningen actief is. Om hierbij minimaal overlast te veroorzaken, bekleedt zij het oude tegelwerk met luxplaat en brengt zij hierop de nieuwe tegellaag aan.

“Tegelwerk verwijderen veroorzaakt geluidsoverlast, trillingen en schade in de omliggende ruimtes”, vertelt Marc Schalkwijk, directeur van Schalkwijk Tegels en Natuursteen. “Luxplaat is van dragend hardschuim en speciaal ontwikkeld om te ontkoppelen en aansluitend te betegelen. Het is mooi vlak en lost eventuele spanningen tussen het oude en nieuwe tegelwerk op. Bovendien zijn de scheidingswanden in de Mgr. Bekkerslaan slechts 7 cm dik. Door deze toepassing worden de wanden niet verzakt.”

De sfeer in de Mgr. Bekkerslaan is goed, vertelt hij. “We hebben voor dezelfde opdrachtgever de Martin Kampslaan gerenoveerd. We kennen bijna alle partijen op de bouw.”

**Grote en kleine sloopwerken
Asbestsanering
Boren en zagen met diamant
Bouwhulp**

MSHW Support b.v.
Breevaartstraat 67 • 3044 AG • Rotterdam
Tel.: 010 – 262 19 29 • e-mail: info@mshwsupport.nl

TEGELS IN
ELK FORMAAT,
VERLIJMD
OP DE
BUITENGEVEL

Tegels plakken op de mat met Ceravent
Een geweldige combinatie van design, innovatie en techniek!

- Ventilierend en ontkoppelend systeem voor keramisch tegelwerk
- Ook toepasbaar in combinatie met een natuursteen afwerking
- Direct op bestaande gevelbekleding, geen sloopwerk vooraf
- Geen thermische lengteveranderingen en spanningen
- Ook geschikt voor grotere tegelafmetingen
- Eenvoudig schoon te houden, nauwelijks hechting van vuil of mosgroei op de tegels
- Verzekerde all-in projectgarantie voor 5 jaar.

De samenwerkende partners:

Sicher besser.
GUTJAHR
www.gutjahr.com

PCI
Voor de meest professionele
www.PCI-Albouw.nl

Schalkwijk
Stad, natuur • Design • Natuursteen • Systemen
www.schalkwijktegelwerken.nl