

WOONKRACHT10 NEEMT DREMPELS WEG



WOON
KRACHT
10

Toepassing van door Hemubo Betontechniek ontwikkeld ophogingssysteem voor galerijen

Aan het IJsvogelplein in Zwijndrecht worden de galerijen van een hoogbouwcomplex verhoogd en daarmee worden alle 48 woningen drempelloos. Het flatgebouw bestaat uit zes etages, met een centraal gesloten trappenhuis. Per galerij zijn er acht woningen. De werkzaamheden zijn in augustus 2022 gestart en worden voor kerst afgerond.

Woonkracht10 en Hemubo werken volgens RGS (Resultaatgericht Samenwerken). Deze extra werkzaamheden zijn meteen meegenomen in de prestatie-eisen die gelden volgens de RGS-afspraken.

Het ophogingssysteem – dat Hemubo Betontechniek zelf heeft ontwikkeld, - is samengesteld uit fabrieksmatig op maat gemaakte Fermacel HD-platen, voorzien van isolatieschuim. Dit systeem wordt op de ondergrond verlijmd en voorzien van een gietvloer. Het systeem is door TNO uitgebreid getest op duurzaamheid en functionaliteit en inmiddels op een groot aantal projecten succesvol toegepast. Zo ook dus op het IJsvogelplein.

Jaap van de Torre, hoofduitvoerder: “Voor de toegang naar de woning is een ‘opritje’ toegepast. Dit is een op maat gemaakte plaat die exact aansluit op de dorpels (zie foto’s met voorbeelden, red.). De leuning wordt verhoogd met een uit aluminium samengesteld profiel en ballusters voor op de huidige leuning. Tot slot hebben we de hemelwaterafvoeren vervangen. Deze waren weliswaar volgens planning niet per se aan vervanging toe, maar konden makkelijk worden meegenomen in de werkzaamheden. Dat noemen wij het

‘no-regret’ uitvoeren van werkzaamheden. In makkelijk Nederlands: het uitvoeren van werkzaamheden wanneer het ‘t meest logisch is.’

Resultaatgericht Samenwerken

Mark Houtman, technisch directeur Hemubo Betontechniek: “Volgens RGS werken we met garantie- en prestatieafspraken. De komende 13 jaar moet het ophogingssysteem een bepaalde prestatie leveren, zoals op het gebied van stroefheid, zodat mensen niet uitglijden. In 2035 is het ook weer tijd voor de tweede onderhoudscyclus van het schilderwerk. Traditioneel gezien zou je een ophogingssysteem dan ook vervangen. Bij de tussentijdse keuringen meten wij echter de kwaliteit aan de hand van de prestatie-eisen. Bij de eerstvolgende schildercyclus van Mulder Schilders (werkmaatschappij van Hemubo, red.) hanteren wij ook een kleine onderhoudsbeurt. Denk hierbij aan het herstellen van eventuele schade. Het voordeel van het gelijktijdig uitvoeren van deze werkzaamheden met de onderhoudscyclus van het schilderwerk, is dat er geen bouwplaatskosten bij komen en de bewoners maar één keer overlast ervaren. Een mooi voorbeeld van integrale vastgoedplanning die wij als multidisciplinair bedrijf optimaal beheersen.”

Rick Verver, vastgoedregisseur Woonkracht10: “Het IJsvogelplein bestaat uit vier woningblokken waarvan we er één het senior+ label hebben gegeven. Dat houdt in dat we daar extra werkzaamheden uitvoeren ten behoeve van de oudere doelgroep. Voor het ophogen van de galerij, het verhogen van de leuning en de drempelloze toegang tot de voordeuren hebben we bij twee partijen een uitvraag gedaan. Er is gekozen om het werk met Hemubo uit te voeren.

We kijken dan onder andere naar de prijs-kwaliteitverhouding. Wat meespeelde is dat we al samenwerken met Hemubo voor gevelonderhoud, waardoor het voor de hand ligt dat we ook met Hemubo deze werkzaamheden oppakken. Dit is een zogenaamd ‘stand alone project’. Maar de hemelwaterafvoeren vervangen valt binnen de prestatie-eisen die we hebben afgesproken en die horen bij de RGS-samenwerking op gevelonderhoud.”

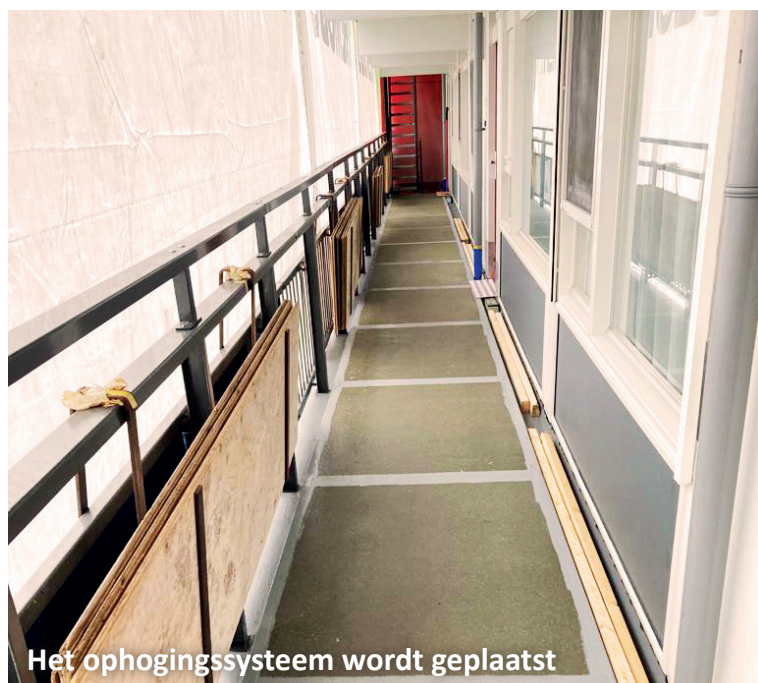
Mark: “Ik gaf eerder aan dat traditioneel gezien een ophogingssysteem, en dan met name de elastisch blijvende gietvloer en toplagen, een garantie heeft van tien tot vijftien jaar. Door echter met prestatie-eisen, keuringen en onderhoudsbeurten te werken, wordt de technische levensduur van het systeem mogelijk verlengd tot de derde schildercyclus in 2042. Omdat de weersomstandigheden en de mate van gebruik natuurlijk ook van invloed zijn, weten we dit wel pas zeker in 2034.”

Rick: “Doordat het planmatig onderhoud én deze werkzaamheden allemaal bij Hemubo liggen en dezelfde prestatie-eisen worden gehanteerd, krijgen wij de minimale garantie van 13 jaar. Het is onze intentie om ook samen te werken met Hemubo op andere senior+ complexen. Dat is een win-winsituatie. De samenwerking met Hemubo gaat heel goed, de planning wordt gehaald en het belangrijkste: de bewoners zijn hiermee erg geholpen.”

Tekst: Frauke van Hulst



Mark Houtman (Hemubo)



Het ophogingssysteem wordt geplaatst



Werkzaamheden aan de galerij