

ELKE FASE SNELLER, EFFICIËNTER EN DUURZAMER

Woonin werkt samen met Hemubo aan groot onderhoud van maar liefst 1800 woningen

Het ongelooflijke ambitieuze project in Utrecht Overvecht is in volle gang en dus wordt het tijd om langs te gaan en zelf een kijkje te nemen. Uw verslaggever en fotograaf kregen een rondleiding van Ivar Niehe, een van de vier uitvoerders. Ivar: "Er loopt hier ongeveer 140 man rond. Toch merk je dat niet. Iedereen heeft zijn taak en weet precies wat hij moet doen. Als het rustig is op de bouw, zoals hier, dan gaat het goed. Het is een fantastisch werk, ontzettend dynamisch met veel uitdagingen. Elke dag starten we twee woningen op, elke dag leveren we twee woningen af. Ik geniet daarvan."

Terug in de tijd, hoe het begon

In 2015 nodigde Woonin tien partijen uit om een plan voor het groot onderhoud van de 10-hoogflats (in totaal 1800 woningen) in Utrecht Overvecht in te dienen. Daar bleven toen twee partijen van over. Met beide partijen heeft Woonin acht weken intensief ideeën uitgewerkt, de zogenaamde mini-bouwteamfase, waarna beide partijen ieder twee plannen presenteerden aan een delegatie van Woonin. Hemubo kwam als beste uit de bus en startte in 2017 aan het groot onderhoud.

Het immense project is opgedeeld in 5 fases (zie apart kader). De missie van Woonin voor de 10-hoogflats is om de woningen technisch en functioneel op orde brengen en ervoor zorgen dat bewoners weer prettig



woonin

wonen. De uitstraling van de flats zal de gehele wijk upgraden. Alle 10-hoogflats zijn gebouwd met het Intervam-bouwsysteem. De complexen binnen dit bouwsysteem zijn in de jaren '60 gebouwd en zijn een typisch voorbeeld van naoorlogse systeembouw. Zonder aan deze specifieke uitstraling af te doen heeft Hemubo een gevelsysteem ontworpen dat precies op het bestaande Intervamsysteem past. Het is opgebouwd uit een 'chassis' en een 'carrosserie'. Het chassis bestaat uit een hoogwaardig, geïsoleerd, luchtdicht gedetailleerd houtskeletbouwelement met een kunststof kozijn. De carrosserie is een laag die per flat inwisselbaar is en in elke projectfase uit een andere variatie van duurzame gevelmaterialen bestaat. Zo krijgt elke flat zijn eigen identiteit. Door het hanteren van dit systeem zijn Woonin en Hemubo in staat te sturen op continue verbetering. In elke fase wordt het proces efficiënter, is de doorlooptijd korter en worden de toepassingen duurzamer.

Ivar: "We hebben de gevels zo geïsoleerd dat de warmtevraag voor ruimteverwarming wordt verlaagd. Het bestaande warmtenet en de aanpassingen die we daarop hebben gedaan, wordt gebruikt voor de radiatoren en warm water. Het kookgas wordt afgesloten en bewoners gaan op inductie koken. Alle woningen worden dus volledig aardgasvrij. Het oude collectieve warmtesysteem wordt omgezet naar een individueel systeem, waarbij in elke woning een



Joop ten Brink
(projectontwikkelaar Woonin)

afleverset wordt geplaatst. Hierdoor rekenen bewoners nu direct af met Eneco in plaats van met Woonin. En ze betalen nu dus alleen waar ze zelf voor stoken. Verder zijn alle binnenhuisinstallaties vervangen en worden er zonnepanelen geplaatst. In de woningen zijn alle badkamers, keukens, toiletten en de voordeuren vervangen. De entrees, zowel aan de voor- als achterkant, zijn vernieuwd en beter beveiligd. Sterker nog, de achterentree bestond nog niet; die hebben we nieuw gerealiseerd. Iets waar bewoners erg blij mee zijn: kinderen staan vanaf de achterentree meteen op het grasveld voor de deur.”

Bewoners zijn zeer tevreden

Ivar: “De bewoners zijn over het algemeen zeer tevreden. Ze worden ontzettend goed geïnformeerd. We scoren een 7,7 op het tevredenheidsonderzoek. We hebben heel veel geleerd van de eerdere fases en dat nemen we steeds mee. Op meerdere momenten in de week hebben we een bewonerssprekkuur in de bewonerskeet, dat wordt als zeer prettig ervaren. Bovendien is dit ook de plek waar bewoners opties kunnen kiezen voor hun huis: tegels, kastjes, douchekop etc. Er lopen hier maar liefst 7 bewonerscoördinatoren rond en toch voel je rust rondom het complex. We hebben de overlast voor bewoners beduidend verminderd doordat we nu een logeerwoning aanbieden voor de gehele duur van de werkzaamheden in het portiek. De bewoners komen terug als de nieuwe lift weer draait en dat duurt minstens 5 weken. Bij de ACA werden alleen voor de duur van de werkzaamheden in één strang logeerwoningen aangeboden. Daarnaast hebben bewoners veel minder overlast doordat de steigers minder lang voor de gevels staan. We maken tegenwoordig ook gebruik van een

bouwhub, dat deden we eerder nog niet. De bouwhub scheelt in de grootte van de bouwplaats, de ritten naar de bouwplaats, transportkosten en uitstoot van CO₂ en stikstof. In de ochtend worden de materialen ‘just in time’, ofwel alleen wat nodig is op die dag, klaargezet en in de avond wordt het afval verwijderd. Hierdoor kunnen de vakmannen meer tijd aan hun eigen vak besteden, waardoor vooral meer ruimte is gekomen voor het leveren van kwaliteit. Ook in de communicatie naar bewoners toe hebben we stappen gezet: we hebben de presentatie verbeterd, de communicatie naar bewoners toe geïntensiveerd en we zijn veel duidelijker geweest in wat er wanneer zou gebeuren. Duidelijkheid geeft rust, dat merken we meteen in de reacties van bewoners.

Ook vinden we circulair bouwen belangrijk en dat zie je terug. De balkonhekken worden bijvoorbeeld hergebruikt. Na demontage worden deze schoongemaakt, gecoat en worden de hekken voorzien van een plaat voor extra privacy. Vervolgens worden de hekken weer teruggeplaatst. En we werken met circulair glas. Dat is wel heel bijzonder, want dat doen we hier voor het eerst. Het circulaire glas produceren wij samen



De bewonerskeet vanbinnen



Transporten worden just-in-time geleverd

met GSF Glasgroep, al jaren onze vaste ketenpartner. We hebben als organisatie zo'n sterk geloof in dit product dat Hemubo hier recent een grote investering in gedaan heeft. Het oude glas wordt vanuit de StroyS-dreven ingezameld en vervolgens door GSF Glasgroep hergebruikt in hoogwaardig 'nieuw' HR++-glas. Dit glas heeft dezelfde eigenschappen als volledig nieuw glas. Dit gebruiken wij vervolgens weer in de volgende fase, de FMP-dreven."

Rustiger, moderner en veiliger

Joop ten Brink, projectontwikkelaar: "Woonin heeft besloten om al onze 10-hoogflats niet als losse projecten aan te pakken, maar als een programma van vijf grote projecten met in totaal 1800 woningen. De bedoeling van het programma is een lerende trein te realiseren die met de tijd sneller, beter en goedkoper wordt. We zien dat het werkt en goed gaat.

Neem het gevelontwerp, waarvoor we samenwerken met DOOR architecten. Bij de ACA- en de CJ-dreven was welstand steeds niet optimaal tevreden over het gevelontwerp. De gevel zou te veel van zijn authenticiteit hebben verloren. Het oorspronkelijke ontwerp stamt uit de jaren '60 en paste in die tijd. Wij wilden een gevel realiseren die als het ware de gehele uitstraling van de buurt verbetert. Maar welstand vond ons te enthousiast. We hebben toen samen met DOOR architecten besloten een inspiratiemiddag te organiseren met knappe koppen uit hun en ons netwerk en vanuit daar terug naar de tekentafel te gaan. DOOR heeft een analyse gemaakt van het oorspronkelijke ontwerp en zich opnieuw verdiept in de historie. Voor de komende drie projecten hebben we aanpassingen gedaan in het gevelontwerp en het is zeer geslaagd.

Een andere verbetering die ik terugzie is de integrale woonaanpak die we voorstaan. Wij hebben daarin samen met Hemubo bijvoorbeeld Panino Fresco ondersteund. Dat hadden we niet in de buurt, een gezellige locatie waar je een kop koffie en gezonde broodjes kunt krijgen.

OVERZICHT FASERING

- Fase 1: ACA-dreven (Atlasdreef, Centaurusdreef en Apollodreef), begin 2020 opgeleverd
- Fase 2: CJ-dreven (Cleopatradreef en Jeanne d'Arcdreef), medio 2021 opgeleverd
- Fase 3: THEMA-dreven (Tigrisdreef, Haifadreef, St. Eustatiusdreef en St. Maartendreef), opgeleverd begin 2023
- Fase 4: StroyS (Stroyenborchdreef en Schooneggendreef), oplevering begin 2024
- Fase 5: FMP-dreven (Falklanddreef, Montevideodreef en Patagoniedreef), oplevering medio 2025



Oud glas wordt afgevoerd voor verwerking tot circulair HR++-glas



De nieuwe gevels



De bouwplaats met de bewonerskeet op de voorgrond



De nieuwe gevelelementen worden op hun plek gehesen met een kraan

Dat helpt om de cohesie in de buurt te verbeteren. Maar wat betreft de gebiedsbrede aanpak mag er meer gebeuren. Uiteindelijk willen we niet dat Overvecht de 'slechte' lijstjes aanvoert: werkloosheid, armoede en kwetsbare huurders. Er moet op verschillende vlakken gewerkt worden aan die gebiedsbrede verbetering. Als bewoners weer trots kunnen zijn op hun woning en hun directe omgeving, heeft dat invloed op de hele wijk! Vijf projecten aan elkaar koppelen zoals we dat nu doen heeft dus vele voordelen. Al mogen we elkaar in het projectteam nog meer uitdagen verder te gaan met circulariteit en duurzaamheid. Wat dat betreft willen wij nog meer inzetten op innovatie."

Ivar: "Alles staat of valt met een goede planning en met zo een immens project is dat nog belangrijker. Tegenwoordig is er niets meer zomaar op voorraad, daar moet je rekening mee houden. Een bouwlift bijvoorbeeld plan je ruim drie maanden van te voren in. De uitvoering is superefficiënt, de vaklieden zijn volledig op elkaar ingespeeld, waardoor de planning strakker wordt. Het eindresultaat is prachtig. Ik ben hier nog wel even bezig. En het verveelt geen dag."

*Tekst: Frauke van Hulten
Beelden: Joram Blomkwist*

VERBETERINGEN STROYS

Verbeteringen die nu worden doorgevoerd in fase 4 (StroyS-dreven) ten opzichte van de vorige fases:

- Prefab gevelonderdelen: de plint en borstweringspanelen met steenstrips op de HSB-elementen worden bij de StroyS prefab gefabriceerd door Veerhuis. Wij hebben hier daarom gekozen voor een ander metselwerkpatroon.
- Verkleinen aluminium frame: wij verkleinen het aluminium frame door deze 2 cm minder diep te maken dan voorheen. Dit scheelt over de gehele gevel veel aluminium.
- Zonnepanelen in combinatie met een iWell batterij.
- Alternatieven t.b.v. gevelbekleding: Bamboe, Eternite, Steni en Rockpanel onderzocht voor volgende flats. Zo hebben wij een al een inventarisatie voor de FMP-dreven.
- Kleinere liftkooien i.v.m. kleinere schacht.
- Elektrische deurdrangers op de woningtoegangsdeuren.
- Andere tegelleverancier vanwege extreme prijsstijgingen.
- Vervangen van alle schoorsteenventilatoren.
- Geluidswerende ventilatieroosters.