

GOEDE VOORBEREIDING, GEEN HOOFDPIJN

Rochdale en Mulder Schilders werken samen aan duurzaamheid

Uw verslaggever en fotograaf gaan op bezoek in een mooie groene wijk in Amsterdam Nieuw-West, de Foersterhof. Een belangrijk deel van de werkzaamheden aan de Foersterhof is het isoleren van de daken en zolders. Omdat de ruimtes klein zijn, is al het isolerende materiaal vooraf gesneden. Die pakketten gaan direct mee in de woning en worden aldaar geplaatst. We spreken Michaël Rotsburg, projectleider Mulder Schilder, Hessel de Vries, uitvoerder Mulder Schilders, en Paul Procee, vastgoed adviseur Rochdale.

Michaël: "Er zijn verschillende uitdagingen op dit project. In de eerste plaats dat we alle plattegronden van de woningen hebben, maar dat deze in de praktijk vaak niet correct zijn. Dat betekende dus voor ons dat we bij elke woning vooraf naar binnen moesten om goed te kijken hoe de situatie er in het echt uit ziet. Dat vraagt uiteraard ook weer iets van de bewoners. Ik kan niet anders zeggen dan dat de bewoners op dit project heel goed hebben meegewerkt."

Hessel: "Dat is altijd bijzonder. Wij komen rommel maken en al is het voor een mooiere en beter geïsoleerde woning, het blijft overlast geven. Toch bejegenen ze ons heel vriendelijk."

Michaël: "Daarnaast zijn dit wat kleinere woningen. Daarom hebben we al het isoleermateriaal vooraf op maat gesneden en hoeven we dat niet in de woning te doen. Daarnaast werken we op dit project samen met veel ketenpartners. Dat vergt in de planning en op de bouw zelf ontzettend veel communicatie. Dat gaat goed, maar daar moeten we extra op letten! Dan kom ik op het laatste punt en dat is dat we op dit project te maken hebben met versnipperd bezit. Dat betekent

dat we de koopwoningen niet meenemen in de werkzaamheden. Dat is altijd lastig, want het 'treintje' van werkzaamheden kan dan niet zo makkelijk door. Toch was het een bewuste keuze de koopwoningen niet mee te nemen, als die bewoners daar al voor hadden gekozen."

Een van de ketenpartners is verantwoordelijk voor het plaatsen van het isolatiemateriaal op de zolders. Michaël: "Daar zit een heel plan achter, want zoals eerder gezegd zijn de woningen vrij klein en verschilt elke plattegrond. Je kunt hier zien dat we alles per woning voorbereiden. Omdat we te maken hebben met gordingen – balken die doorlopen door meerdere woningen tegelijk – op de zolders, hebben wij die eerst ingepakt met brandwerende isolatie. Daarmee voorkom je dat brand niet overslaat naar de burens. Daarna hebben we de gehele zolder geïsoleerd met extra duurzaam materiaal. De naden hebben we vervolgens afgedicht met purschuim. Sommige bewoners hebben veel spullen en bewaren dat op de zolder. Het was dus nog wel een uitdaging om de zolders leeg te maken zodat onze partner er goed bij kon."

Hessel: "We doen de plus van PO+ hier behoorlijk eer aan: er gebeurt ontzettend veel. Naast de isolatiemaatregelen op de zolders vernieuwen we de dakpannen, vervangen we de kunststof kozijnen, doen we voegwerkherstel en isoleren we de gevels. Dat geeft ook weer extra werk, want de muren moeten dit ook aan kunnen. We moeten op sommige plekken ankers bijplaatsen. Uiteraard voorzien we alle kozijnen HR++-glas. Verder brengen we mechanische ventilatie aan en plaatsen we ventilatieroosters."

Michaël: "De samenwerking met Rochdale gaat

uitstekend. We zitten op één lijn en de planning wordt gehaald, wat betekent dat de bewoners er met de feestdagen weer heerlijk bij zitten. Wij werken volgens een kop-staart principe: als het dak niet is geïsoleerd, kan de steiger niet weg en als de steiger niet weg kan, kunnen de werklieden de nieuwe kozijnen niet plaatsen. Het vergt dus vooral een heel goede voorbereiding – en met een goede voorbereiding heb je geen koppijn. Elke vrijdag hebben we een meeting waarin we de afgelopen week bespreken: wat ging goed en wat ging mis. En wat staat er op de planning voor de komende week. Die gesprekken kosten tijd, maar leveren vooral tijd op!

Ook PO+ via RGS uitvoeren

Resultaat Gericht Samenwerken (RGS) is iets dat Rochdale en Hemubo al doen op alle projecten die in aanmerking komen voor Planmatig Onderhoud. Paul Procee, RGS-specialist van Rochdale: “Omdat we ook willen verduurzamen als we op een project al aan het werk zijn, willen we de PO+-werkzaamheden ook onder RGS laten vallen. Extra duurzaamheidswerkzaamheden uitvoeren als je vanwege onderhoudswerkzaamheden toch al bij bewoners binnen moet zijn – kun je dat beter meteen meenemen. Dat noemen wij ‘no regret’-maatregelen. Als je bijvoorbeeld bezig bent met schilderwerk aan de gevel, is het een perfect moment om enkel glas door HR++-glas te vervangen. Op het project Foersterhof zijn meerdere duurzaamheidsmaatregelen genomen. Het mooie van RGS is dat je kennis kunt delen door beter en nauwer met elkaar samen te werken. Dat kost zeggezegd meer tijd in de voorbereiding, maar dat komt het kwaliteitsniveau ten goede. Wij zien het zo: de bouwer heeft veel kennis in huis, de corporatie ook, dus dan kun je samen beter worden. En dan gaan



Paul Procee
(RGS-specialist Rochdale)

we nog een stap verder: ook de diverse bouwpartners waar wij mee samenwerken, delen hun kennis. Wij werken bijvoorbeeld samen met diverse gevelpartners, waaronder Hemubo. Zij delen regelmatig kennis met elkaar die zij opdoen op de projecten die ze voor ons uitvoeren. Het geheim van de chef komt daarmee te vervallen. Het levert meer kwaliteit op, minder faalkosten en lagere kosten. Uiteindelijk gaan ook de bewoners erop vooruit, want door langer samenwerken leer je elkaar kennen en kun je in je planning ook optimaliseren. Door langdurige contracten met elkaar aan te gaan bouw je historische kennis op. Dat kost tijd, maar dat is het meer dan waard.”

Tekst: Frauke van Hulten
Beelden: Ruben de Wilde



De isolatieplaten worden op maat voorgezaagd



Alle voorgezaagde
isolatieplaten worden gemerkt



Dakisolatie van binnenuit