

Planmatig onderhoud woningen Zanddonk Waalwijk

Goede communicatie is een must

Onlangs is het na-isolatieproject van 56 woningen in de wijk Zanddonk afgerond. Samen met opdrachtgever Woningcorporatie Casade zijn bij het project verschillende partijen betrokken. Hoe ervaren zij een project als deze in de praktijk? Een gesprek met de 5 spelers: Marco van Corstanje en Bert de Jong (Woningcorporatie Casade), Matijs Wachtels van den Berg (De Boo), Armand van Leeuwen (IsoBouw), Kees van Haaren (gemeente Waalwijk) en Robert van Riel (Kleijngeld Bouw Onderhoud & Ontwikkeling). Over de succesfactoren communicatie, samenwerken en vertrouwen.

Met een gemeentelijke subsidie van 145.500 euro voor het treffen van energiebesparende maatregelen aan sociale huurwoningen is woningcorporatie Casade opdrachtgever van de 'na-isolatie van 2 complexen in de wijk Zanddonk'. Met een deelname van ruim 90% is het project al vanaf het begin een succes te noemen. Het planmatig onderhoud van de woningen heeft een duidelijk doel: het aanpassen van het energielabel E naar C. Marco van Corstanje (Coördinator planmatig onderhoud Casade): "Bij planmatig onderhoud willen wij als woningcorporatie het energielabel van de woning verbeteren. Dit zijn altijd ingrepen zonder enige huurverhoging voor de huurders."

Energielabel C

Marco: "Voor aanvang van dit projecten in het kader van energetische maatregelen zijn de woningen reeds voorzien van een nieuwe HR ketel. Voor een optimaal rendement moest er echter nog een stap worden gemaakt. Het isoleren van daken van de bestaande woningvoorraad en het vervangen van de dakvensters levert al snel het gewenste label C op." Dan begint het traject van zoeken naar geschikte materialen en een aannemer. "Na een inventarisatie zijn we met IsoBouw om de tafel gegaan. Hierna zijn we op zoek gegaan naar een aannemer. Gezien onze goede ervaring met Kleijngeld, is er voor gekozen om hen het project te laten realiseren."





Marco van Corstanje | Casade
'Ook successen samen delen'

De keuze voor SlimFix® Deco van IsoBouw is gemaakt op basis van twee verschillende testen van de isolatieplaten in de proefwoning. Marco: "Voordelen van SlimFix® Deco is vooral het gebruiksvriendelijk monteren." Armand van Leeuwen van IsoBouw: "In feite klik je de isolatieplaten gewoon in de speciale Deco-profielen. Bij na-isoleren van een dak is het belangrijk dat dit luchtdicht gebeurt. In de profielen zit standaard al de lamel. Hierdoor kan er weinig mis gaan. Er hoeft slechts een profiel geplaatst te worden. Zit de plaat er eenmaal in, dan zit hij meteen vast. In theorie zou 1 persoon één hele zolder kunnen isoleren. Een nadelige eigenschap van wat oudere woningen zoals deze is dat het dakbeschot niet meer zo strak en vlak is. De SlimFix® Deco wordt dusdanig bevestigd dat het er niet helemaal tegenaan zit. Hiermee heb je ook een spouw gecreëerd die bij dit project voor een natuurlijke ventilatie kan zorgen." Matijs Wachtels van den Berg bevestigt dat de keuze voor SlimFix® Deco tevens is gemaakt op basis van de stootvastheid. Daarnaast is het gemakkelijk op maat te zagen. Zachtere platen geven veel stof bij het verwerken ervan."

Efficiency

Marco: "Voor de grote doorloopsnelheid is dit een prima product. Met één simpele handeling klik je als het ware de plaat in het dakbeschot." Om nog efficiënter te werk gegaan

is gekozen om de platen te bewerken in de werkplaats van Kleijngeld. Robert van Riel: "Op de zolders zagen was geen optie. Uit efficiencyoverweging en om de huurders zo min mogelijk tot overlast te zijn, is gekozen voor bewerking in de werkplaats. Per dag zijn 1 à 2 woningen opgemeten. Diezelfde dag zijn de isolatieplaten op maat gezaagd en de volgende dag in de woning aangebracht. Hierdoor is er nauwelijks afval en zijn de stukken pasklaar."

Uitgebreid voortraject

Beleidsmedewerker Duurzame Woningbouw van de gemeente Waalwijk, Kees van Haaren is vooral tijdens het voortraject bij het na-isolatieproject betrokken geweest. "Door al heel veel zaken in het beginstadium te tackelen, kun je problemen tijdens het proces voor zijn. Ik denk dat we daar met z'n allen heel goed in zijn geslaagd." Marco beaamt dit. "Het voortraject was erg uitgebreid. Dat had te maken met het feit dat we in deze fase al tegen een aantal zaken aanliepen. Wij hadden ons als opdrachtgever ten doel gesteld om alle huurders mee te krijgen. Dat bleek een hele klus te zijn. Hierin speelt eerlijkheid een grote rol. We wilden de huurders zoveel mogelijk openheid geven. Dit is het, zo gaan we het doen en zo wordt het. Daarbij wilden we hen duidelijk maken wat het hen concreet zou opleveren. Dat hield in dat we goed voorbereid te werk moesten gaan. Extra investeren in oplossingen, zoals mee helpen met de bewoners om de zolder te ontruimen. We wisten dat veel mensen daar tegen op zouden zien. We hebben het zo interessant mogelijk proberen te maken voor hen. Ze zijn vooral



Kees van Haaren | Gemeente Waalwijk
'In het voortraject was al veel getackeld'

enthousiast geworden na bekijken van de proefwoning. We merkten op dat moment dat het op een positieve manier ging leven in de wijk.”

Om tot een goed beeld te komen bezochten Casade-opzichter Bert en Robert alle woningen in het voortraject en brachten deze in kaart. De SlimFix® Deco platen kunnen in verschillende maten besteld worden waardoor afval tot een minimum wordt beperkt. Eventueel overschot werd door de leverancier opgehaald en gerecycled tot een nieuw product. Armand: “Het voordeel van EPS is dat het 100% recyclebaar is en hergebruikt kan worden.”

Communicatie

Een goede onderlinge communicatie is voor alle partijen interessant aangezien het ook minder faalkosten met zich meebrengt. Hierin zijn alle partijen het met elkaar eens. Voor een optimale samenwerking is wel wederzijds vertrouwen en een goede communicatie nodig. Daarnaast is efficiënt werken uiteindelijk ook voor de huurders een pluspunt. Ook zij profiteren van een minimum aan overlast. Robert benadrukt dat de communicatie goed verliep. “In het begin waren een aantal bewoners erg achterdochtig. Het vertrouwen is gegroeid in het voortraject.”

Marco: “Voor een opdrachtgever is een goede communicatie een must. We zijn afhankelijk van meerdere partijen tijdens



Robert van Riel | Kleijngeld Bouw
Onderhoud & Ontwikkeling

‘We wilden de huurders zo min mogelijk overlast bezorgen’

Bert de Jong | Casade

‘Huurders wisten waar ze aan toe waren’



het proces en je moet van elkaars kracht gebruik maken. Daarom evalueren we tussentijds. Zitten we op het goede pad? Loopt het naar wens? Kan het efficiënter? Uiteindelijk werk je samen naar één doel: een bepaalde kwaliteit voor alle partijen. Blijf met elkaar in gesprek. Dit is heel goed verlopen.” Armand is het hier volledig mee eens. “Aangezien er in de voorbereiding heel goed met ons is doorgeproken welke afmetingen er nodig zouden zijn, konden wij exact aanleveren. Hiervoor is het noodzaak dat er vanaf het begin goed gecommuniceerd wordt. Een project valt of staat met een goede onderlinge communicatie.”

Kortere bouwtijd

Alle huurders zijn door Casade vooraf uitgebreid geïnformeerd over de planning en de werkzaamheden. Hierdoor was de betrokkenheid van de bewoners groot. Bert: “Ze wisten precies waar ze aan toe waren. Hoe lang het project zou gaan duren en wat er wanneer op het programma stond. Zo werd gemeld dat de 1e dag alles in de woning netjes afgedekt zou worden voor het stof. Op de 2e dag werd het dakraam vervangen en zouden de strips worden gemonteerd. Dag 3 werd aan één zijde de isolatie aangebracht en na een paar dagen aan de andere zijde.” Per woning werd binnen 4 dagen een complete dakisolatie bevestigd. Al snel werd een 2e stroom ingezet. Hierdoor zou de doorlooptijd aanzienlijk korter worden. Robert: “Dat heeft geresulteerd in een vroegde oplevering. Eerst werd er gewerkt met 3 mensen, later met 5. Dit heeft de bouwtijd aanzienlijk verkort.”

Matijs Wachtels van den Berg | De Boo 'Makkelijke bewerkbaar materiaal'



Ruim 90% deelname

Bert is als opzichter betrokken geweest bij het project. De proefwoning bleek niet alleen geschikt om de praktijk goed na te bootsen. "Enerzijds konden we op deze manier testen welk isolatiemateriaal het meest geschikt was. Anderzijds wisten huurders hierdoor wat hen te wachten stond. Aangezien we merkten dat veel bewoners opzagen tegen de ingreep en daardoor wellicht zouden kunnen afhaken, hebben we daarnaast aangeboden hen te helpen met 'extra handjes'. Daarvoor schakelden we de wijkbeheerder in. Deze actie was voor bijna iedereen een doorslaggevende factor: een impuls om mee te doen. Dat zie je terug in de goede resultaten van ruim 90% deelname."

De huurders die niet hebben deelgenomen, hebben hun woning zelf geïsoleerd, of zijn van plan op korte termijn te verhuizen. Op de vraag van Kees wat voor bewoners doorslaggevend is geweest voor deelname, antwoordt Bert: "comfort speelt een grote rol. Op een niet geïsoleerde zolder is het in de zomer bloedheet. Ze zullen nu echt het voordeel gaan ervaren van een koelere zolder. Ik denk dat deze factor meer speelt dan dat ze hiermee een lagere energierekening of energiebesparend bezig zijn."

Successen delen

Alle partijen zijn uiteindelijk bijzonder tevreden over de onderlinge samenwerking. De kracht is niet alleen elkaar erop wijzen dat iets niet goed gaat, maar juist ook de successen samen te delen. Marco: "We hebben optimaal ingezet op efficiency. In het vervolg zou daardoor het voortraject wat ingekort kunnen worden. We hebben hier veel lering uit kunnen trekken." Volgens Bert verliep het project naar tevredenheid. "Ook over de uitvoering zijn we erg tevreden. De keuze voor de aannemer is hierbij belangrijk. Er was wederzijds vertrouwen in elkaar. Niet alleen tussen de huurders en Casade, maar ook tussen de aannemer en iedereen die zich bezighield met het project. Dat is zo belangrijk. Ik ben ervan overtuigd dat je dat terug ziet in het resultaat."

Tekst & Vormgeving: Studio Frisse Blik

www.studiofrisseblik.nl



Armand van Leeuwen | IsoBouw

'Een project valt of staat met
goede onderlinge communicatie'