

Vastbouw partner in advies en uitvoering

Groot onderhoud Wooncentrum “De Ulenpas” houdt senioren jong

De Humanistische Stichting Huisvesting voor Ouderen (H.S.H.O.) “De Ulenpas” is een wooncentrum voor zelfstandig wonende senioren in het Gelderse dorp Velp. De stichting, opgericht in 1973, bleef door de jaren niet stilstaan en ging voortdurend mee met de tijd waardoor het wooncentrum haar zeer eigentijdse uitstraling behield. Niettemin was het stichtingsbestuur van “De Ulenpas” in 2016 op zoek naar een bouwkundig adviseur. Vastbouw uit Rijssen presenteerde zich als partner voor advies en kreeg de opdracht in handen. **Door: Jolanda Groothuis**

Gerhard Kanis is projectleider bij Vastbouw. Hij legt uit dat de eerste gesprekken over groot onderhoud tussen “De Ulenpas”, de installatieadviseur en Vastbouw plaatsvonden in het najaar van 2016. “We kregen de volgende vragen voorgelegd:

- Wat is de conditie van het gebouw?
- Wat moet er verbeterd worden om 25 jaar vooruit te kunnen?
- Welke verduurzamingsmogelijkheden zijn er?

Vervolgens werd het gebouw geïnspecteerd waarbij de conditie en gebreken werden vastgelegd.

Hiertoe behoorden het beton van de balkons en de aanwezigheid van asbest. De verbetervoorstellen hebben we gepresenteerd in een MOL-lijst (minimale optimale, en luxemogelijkheden). Bij de keuzemogelijkheden hebben we tevens aangegeven wat de mogelijke besparing en subsidies zouden zijn.”

Vastbouw kreeg de opdracht in handen, hoe is dit traject verlopen?

Gerhard Kanis: “We hebben in 2014 als onderaannemer van Mitsubishi Elevators bouwkundige werkzaamheden uitgevoerd tijdens de renovatie van vier liften in “De Ulenpas”.





Hierbij heeft Vastbouw zich positief geprofileerd. Na het gereedkomen van de liftrenovatie werden we benaderd voor het vergroten van een rijwieloverkapping waarna het groot onderhoud aan de woontorens ter sprake kwam. Vervolgens hebben we ons gepresenteerd als partner om het gebouw te analyseren en met verbetervoorstellen te komen. De keuzes werden in het voorjaar van 2018 verder uitgewerkt naar een contract, waarna de voorbereiding startte.

De kick-off van de werkzaamheden vond plaats in september 2018, de oplevering staat gepland in december van dit jaar."

Dagelijks werken er circa 30 vaklieden aan dit project, dat vereist een duidelijke communicatie. Hoe gaan jullie te werk?

"In het voortraject is de uitvoeringsmethode met alle partijen bedacht en besproken. Tijdens de uitvoering zijn de 2 (hoofd)uitvoerders de spil in de communicatie. Tevens hebben ze nauw contact met de beheerder en technische dienst. Uiteraard worden ook de bewoners

betrokken bij de voortgang van de projectwerkzaamheden. Er zijn maandelijks informatieochtenden voor de bewoners.

Ondervinden de bewoners hinder van de bouwwerkzaamheden?

"Ja, dat kan helaas niet voorkomen worden. Maar vanzelfsprekend doen we er alles aan om dit zoveel mogelijk te beperken. Om de overlast van bouwvakkers in de woning te minimaliseren is aan de kopgevel een omloopsteiger geplaatst. Hierdoor zijn de balkons buitenom te bereiken en hoeven de vaklieden niet door de woning te lopen. Bovendien hebben medewerkers van het wooncentrum en de technische dienst er zorg voor gedragen dat er ruimte in de woningen werd gemaakt voor het uitvoeren van de werkzaamheden. Na het gereedkomen daarvan werden de spullen weer teruggezet en de raamdecoratie opnieuw gemonteerd. Tijdens het vervangen van de balkons en puin wordt er een stofschoot in de woning geplaatst."

Welke werkzaamheden worden er exact uitgevoerd?



"De staat van onderhoud voor een gebouw uit 1973 was redelijk. Niettemin voldoet het na oplevering helemaal aan de huidige wensen en eisen der tijd. Want, naast de zorg voor goede huisvesting wordt in "De Ulenpas" ook aandacht besteed aan het welzijn van de ouderen."

- De niet geïsoleerde aluminium puin worden vervangen door

nieuwe aluminium kozijnen;

- De smalle balkons met 0,9 meter diepte zijn vervangen door balkons van 1,8 meter diep, bij 6,5 meter (woningbreedte);
- Het aanwezige asbest in de puien is verwijderd;
- De stalen, geschilderde balkonhekken worden vervangen door glasbalustrades met aluminium frame;
- Nieuwe privacy schermen worden aangebracht in verband met de bredere balkons;
- Alle woningen krijgen zonwering, elektrisch bedienbare screens;
- De spouwmuren worden nageïsoleerd en extra spouwankers worden aangebracht;

- De gevels worden geschilderd met een isolerende coating;
- Permanente dakrandbeveiliging van de hoogbouw;
- De dakbedekking en dakrand van de tussenbouw wordt vervangen;
- Nieuw intercom- en alarmsysteem ten behoeve van 24-uurs alarmbewaking;
- Aarding elektrische installatie;
- Vervangen alle verdeelkasten;
- Gedeeltelijk nieuwe radiatoren;
- Warmtepomp voor warmtapwater;
- Verbetering CV installatie;
- Aanbrengen zonnepanelen.

Hoe staat u als uitvoerende partij tegenover dit project?

“De gemiddelde leeftijd van de ruim 300 bewoners is 79 jaar. Dit stijgt ieder jaar een beetje. Het is fantastisch mee te mogen werken aan het woongenot en de leefbaarheid van deze senioren. Van ditzelfde bouwtype staan er ongeveer 40 in Nederland.

Het zou mooi zijn als Vastbouw de opgedane ervaring bij andere gebouwen kan toepassen in de toekomst.”

“De Ulenpas” over het groot onderhoud aan het wooncentrum

“De bewoners zijn unaniem enthousiast over de bredere balkons en de nieuwe puien, zéker omdat ze nu de ruimte hebben om écht gebruik te kunnen maken van het balkon. In onze optiek is een dergelijk groot en gebruiksvriendelijk balkon een voorwaarde voor het wonen in een wooncentrum. Temeer omdat de meeste bewoners uit een grondgebonden woning komen waar zij vele jaren hebben gewoond. Met het klimmen van de jaren wordt er vaak bewust verhuisd naar een wooncentrum. Qua ruimte is dat dikwijls wennen en het gemis aan een tuin kan groot zijn. Een gezellig balkon met mooi uitzicht en een zitje dat naar eigen smaak ingericht kan worden levert een belangrijke bijdrage aan het dagelijks welbevinden van de bewoners. Bovendien hebben de verbeteringen aan de woningen een sterk aanzuigende werking. We worden dagelijks gebeld door mensen die zich willen laten inschrijven en bij bezichtiging van een woning zijn de reacties altijd zeer positief. Dat is ons uitgangspunt, immers daar doen we het voor!”