

Hechte samenwerking firma's Peter van de Kerkhof en Schutte in Arnhem

GROOT ONDERHOUD met visie

In 1998 werden 16 portiekflats in de Arnhemse wijk Malburgen aan de buitenzijde geschilderd. Dit jaar vindt grootschalig onderhoud plaats aan de 372 woningen. De gestelde eisen zijn niet alleen een eigentijdse uitstraling, maar vooral meer wooncomfort en het verkrijgen van energielabel A. Peter van de Kerkhof onderhoud & renovatie en Schutte bouw & ontwikkeling zetten hier samen de schouders onder.

▼ Om de deadline van 1 juli te kunnen halen, was een strakke planning en goede communicatie noodzakelijk. Bewoners moesten op vastgestelde dagen thuis zijn, zodat het onderhoudswerk uitgevoerd kon worden.

Een doordeweekse dag in juni in de wijk Malburgen te Arnhem. "We zijn hier nu een uur in de uitvoerderskeet. Niemand is hier aan de deur geweest, terwijl er tachtig mensen op de bouwplaats zijn. Dat heeft alles te maken met een strakke planning, goede communicatie en heldere afspraken", zegt directeur Peter van de Kerkhof. Zijn bedrijf Peter van de Kerkhof onderhoud & renovatie uit Den Bosch

voert op dat moment, in samenwerking met Schutte bouw & ontwikkeling, het groot onderhoud uit aan 16 Arnhemse portiekflats in de wijk Malburgen.

MEER WOONCOMFORT

De flats, eigendom van woningcorporatie Volkshuisvesting Arnhem, werden in 1951 gebouwd. De meeste woningen hebben energielabel D of E, zijn slecht geïsoleerd

en hebben een boiler en een kachel in de woonkamer. Uit een enquête onder de bewoners (ruim honderd nationaliteiten) bleek dat vooral de geluidsoverlast en de koudeval als bijzonder hinderlijk werden ervaren.

Meer wooncomfort, zoals het terugdringen van geluidsoverlast, minder energiekosten, het verkrijgen van energielabel A én een verbeterde uitstraling van de woningen, zijn de eisen die Volkshuisvesting Arnhem bij de uitvoerende partijen op tafel legde. "Deze wensen, alsmede het verhelpen van achterstallig onderhoud, moeten - rekening houdend met de doelgroep - gerealiseerd worden zonder dat de huur hoeft te worden verhoogd. Ook moet er aandacht zijn voor social return door ondermeer de inzet van leerlingen op de bouwplaats", vertelt Peter van de Kerkhof.

Al deze eisen moeten passen binnen onwrikbare financiële kaders. Daarnaast moet de overlast voor de bewoners zo veel mogelijk beperkt blijven.

WOONCONNECT

Om dat allemaal te bewerkstelligen maakt het Bossche onderhoudsbedrijf gebruik van de applicatie WoonConnect (zie ook www.woonconnect.nl). Met als hoofdpunten energielabel A en het schilderswerk buitenzijde, entrees en trappenhuizen, werden in deze applicatie vijf scenario's uitgewerkt. Van de Kerkhof: "Door het inzetten van energiebesparende maatregelen moet label A worden behaald. Dat kan bijvoorbeeld door het toepassen van een HR-ketel, all-electric of een collectieve energievoorziening. De corporatie koos voor de combiketel."





WoonConnect rekt vervolgens op een objectieve, transparante manier de gevolgen door van talloze opties zoals dubbelglas, isolatie 5 of 10 cm, soorten plafonds, et cetera. "Al deze variabelen hebben invloed op de kosten, de overlast voor de bewoners en het uiteindelijke gebruikersgemak. Uit deze opties hebben we in gezamenlijkheid de meest optimale keuzes gemaakt."

ENERGIEBEWUST

Een onderdeel van WoonConnect is dat bewoners kunnen inloggen op hun eigen account om te zien wat gedrag doet met de energielasten. Wat scheelt het in het energieverbruik als de thermostaat een graadje lager staat of als ze twee minuten douchen in plaats van vijf? Zo worden ze bewust gemaakt van hun omgang met energie en kunnen ze maatregelen nemen die direct van invloed zijn op hun woonlasten, legt Van de Kerkhof uit.

SAMENWERKING

Voor het eerst werkt Peter van de Kerkhof onderhoud & renovatie samen met Schutte bouw & ontwikkeling. Gezamenlijk zijn er dagelijks zestig tot tachtig mensen op de bouwplaats. "Mijn filosofie

is resultaten meetbaar maken door, samen met de opdrachtgever, het gewenste kwaliteitsniveau vast te leggen in objectieve meetbare prestaties. De opdrachtnemer kan foutvrij opleveren en de opdrachtnemer kan toetsen of het afgesproken eindresultaat wordt verkregen. Door goede samenwerking, overleg en communicatie moet het mogelijk zijn de faalkosten, die nu liggen op 5 tot 10 procent, terug te dringen. Met dit project in Arnhem gaan we dat bereiken", zegt Van de Kerkhof.

WERKZAAMHEDEN

De werkzaamheden aan de buitenzijde

van de flats bestaan onder meer uit gevelreiniging, het plaatsen van zonnepanelen, dakisolatie, nieuwe gevelkozijnen en buitenschilderwerk. Opvallend is dat de kunststof kozijnen zijn vervangen door houten kozijnen volgens het Concept 3-principe. Deze kozijnen zijn door de fabrikant beglaasd met HR++ glas, afgelakt en geplaatst. "Ook dat hebben we in WoonConnect laten doorrekenen. De gunstige prijs-kwaliteitverhouding, de kwaliteit en de levensduur die nagenoeg gelijk is aan die van een kunststof kozijn, heeft ons doen besluiten om te kiezen voor houten kozijnen", aldus Van de Kerkhof.

▲ De vier verschillende accentkleuren op de flats passen bij de elementen in de directe omgeving.

>>>

DEADLINE GEHAALD

De officiële start van het renovatieproject in Arnhem was op 17 maart jongstleden. "De corporatie kon nog van het lage btw-tarief profiteren als tien flats vóór 1 juli hadden gerenoveerd", zegt Peter van de Kerkhof. "Om dat te kunnen realiseren, waren een strakke planning en goede communicatie met de bewoners van zeer groot belang. Immers, de bewoners moesten op vastgestelde dagen thuis zijn, zodat wij ook daadwerkelijk het onderhoudswerk uit konden voeren. Anders had dat weer gevolgen voor de voortgang van de werkzaamheden in de andere woningen." Van de Kerkhof stelde daarom Tamara Meijs aan als contactpersoon om het contact met de bewoners soepel te laten verlopen. Dat bleek prima te werken. Ondanks de complexiteit van het project verliepen de werkzaamheden volgens schema. Zo kon de deadline van 1 juli worden gehaald.

>>> GROOT ONDERHOUD

met visie

► V.l.n.r. poseren voor de opgeknapte portiekflats: accountmanager Jan van Wanrooij van Caparol, directeur Peter van de Kerkhof (Peter van de Kerkhof onderhoud & renovatie), projectleider Ruud van de Wiel (Peter van de Kerkhof onderhoud & renovatie) en marketing manager Katrin Summ (Caparol).



▲ De kunststof kozijnen zijn vervangen door houten kozijnen volgens het Concept 3-principe. Deze kozijnen zijn door de fabrikant beglaasd met HR++ glas, afgelakt en geplaatst.

KLEURADVIES

Verffabrikant Caparol is, samen met Peter van de Kerkhof, sinds 2013 betrokken bij het Arnhemse onderhoudsproject. De flats van vier hoog krijgen een compleet nieuwe uitstraling. Het kleuradvies is uitgewerkt door een kleurspecialiste van Caparol. De wens van de bewoners en opdrachtgevers was een chique en moderne uitstraling. Van de Kerkhof:

"Rustig en warm; de flats moeten in de omgeving worden opgenomen. Een omgeving met veel groen, een beekje, maar ook winkels. In de oude situatie hadden alle 16 flats dezelfde gele tinten, alles leek heel erg op elkaar. Om de wijk meer afwisseling en oriëntatie te geven, hebben we gekozen voor een rustige en warme basiskleur in combinatie met verschillende accentkleuren".

Alle flats hebben dezelfde hoogte. Om toch variatie aan te brengen, verzag het kleurontwerp in basiskleurvlakken die ten opzichte van elkaar verspringen. De vier verschillende accentkleuren passen bij de elementen in de directe omgeving. Zo kreeg de flat bij het beekje als accentkleur de grondkleur blauw. Andere flats kregen als accent de grondkleuren geel, groen en rood. Zo werden duidelijke accenten gecreëerd, maar bewust niet te fel. Het kleuradvies werd een paar keer aangepast. "We vinden het zeer belangrijk om goed naar de wensen van de opdrachtgever en de bewoners te luisteren en dit in een kleuradvies te vertalen. En dan moet je soms bijstellen. Bij het eerste ontwerp waren de vier accentkleuren feller", zegt Katrin Summ van Caparol. "In de proefvlakken bleek dat te

overheersend te zijn en daarom hebben we het aangepast."

BUITENGEVELS

Op de gepleisterde buitengevel brengen de schilders ThermoSan aan van Caparol aan. In totaal beslaat de buitengevel 16.000 vierkante meter. Jan van Wanrooij van Caparol geeft enkele redenen waarom juist voor dit product is gekozen. "ThermoSan is een buitenmuurverf met nanokwarts-technologie. Hierdoor ontstaat een regendichte, waterdampdoorlatende verflaag die vrijwel ongevoelig is voor schimmels, algen en mossen. De anorganische pigmenten van de gekozen kleuren geven de zekerheid van maximale bescherming, kleurbehoud en kleurstabiliteit. En niet onbelangrijk; de gevel is goed te reinigen." Amphibolin van Caparol werd gebruikt voor de betonafwerking. Van Wanrooij: "Deze weerbestendige verf hecht buitengewoon goed op bijna iedere ondergrond, is alkalivast, waterdampopen en carbonatieremmend en daardoor uitermate geschikt voor beton." Voor de binnenwanden werd PremiumClean gebruikt. "Deze matte binnenmuurverf is goed reinigbaar en met name geschikt voor oppervlakken die zwaar worden belast." •

VISIE OP SAMENWERKEN

Volgens Peter van de Kerkhof begint iedere opdracht met het 'Waarom' van het project. "Waarom wil een opdrachtgever iets laten doen? En wat is dan het gewenste resultaat? Dat is de basis van waaruit gewerkt dient te worden. Daaromheen komen de mensen; welke professionals kunnen er voor zorgen dat het gewenste resultaat wordt gehaald? Daarna volgen de procedures die nodig zijn om het resultaat te halen en de professionals hun werk te laten doen." Over deze innovatieve kijk op samenwerken schreef Van de Kerkhof het boekje 'Starten bij het waarom. Een andere visie op samenwerken in renovatie en onderhoud'.

