

Thema Onderhoud: Circulair

Vijf blokken van 25 appartementen van Talis in de Nijmeegse wijk Voorstenkamp zijn duurzaam en zo circulair mogelijk gerenoveerd.



Nijmeegse portiekwoningen stap voor stap circulair verduurzamen

Steeds vaker krijgen onderhouds- en renovatiebedrijven van woningcorporaties dezelfde prangende vraag: kunnen jullie onze woningvoorraad verduurzamen én op een circulaire wijze? Over verduurzamen weten de meeste bedrijven inmiddels zo ongeveer alles wel, maar circulariteit is toch wel een heuse zoektocht. Zoals Hagemans Vastgoedonderhoud afgelopen jaar heeft ervaren bij het groot onderhoudsproject Voorstenkamp in Nijmegen.

Auteur: Harmen Weijer

In de Nijmeegse wijk Voorstenkamp bezit woningcorporatie Talis een heel aantal portiekwoningen uit de jaren tachtig van de vorige eeuw. Het betreft 5 blokken met elk 25 woningen met allerlei type flatwoningen, die hard toe waren aan een flinke verduurzamingslag, vertelt projectleider Mario van den Akker. "De flats hadden een energielabel van E tot hooguit C, beetje afhankelijk van de plek in de portiek. Dat wilde Talis graag opgekrakt zien." Aan de onderhoudpartners van Talis, Hagemans en aannemer Cuppens+zn, samenwerkend in het bedrijf Quadrant, werd de vraag gesteld of ze enkele scenario's konden opstellen, liefst naar zo duurzaam en circulair mogelijk. Quadrant heeft samen met Talis en De Bouwhulpgroep 3 scenario's ontwikkeld. Van den Akker: "Het meest verregaand was een nul-op-de-meter scenario, maar dat zat miljoenen euro's boven de begroting. Uiteindelijk is gekozen voor een stap

voor stap duurzaamheidsscenario, in combinatie met een aantal mooie circulaire stappen."

Isoleren

In deze eerste stap is vorig jaar de schil aangepakt, onder andere door het dak te vernieuwen. "Dat was nodig om het dak op energetisch voldoende niveau te brengen. Daarnaast zijn er ook pv-panelen op gekomen, dus dat vereist voldoende draagvermogen. Ook hebben we er nieuwe dakramen in geplaatst, en in combinatie met de zonnepanelen was dat nog aardig puzzelen. Verder hebben we de spouwmuur geïsoleerd en hebben we HR++-glas geplaatst in de gevels. Hierbij zijn de oude multiplex draairamen vervangen door nieuwe draairamen met HR++-glas. De uitstraling van de gevels is hierdoor aanzienlijk verbeterd. Ook zijn de koudebruggen van betonnen lateien geïsoleerd." Dat heeft geresulteerd in een veel beter geïsoleerd 'jasje'.

Qua installaties is ondanks de trend naar aardgasloos toch gekozen voor het installeren van nieuwe combi cv-gasketels. "We hebben allerlei varianten bekeken: collectieve warmwatervoorzieningen, warmtepompen, warmtenet. Maar deze zijn nog relatief duur en vooral is op dit moment nog niet duidelijk welke technologie de doorslag gaat geven. Dan is het verstandiger om dat nog even uit te stellen. Met deze nieuwe cv-ketels kan men weer 18 jaar vooruit."

Dit past ook in het scenario waar Talis met de onderhoudpartners voor heeft gekozen: stap voor stap naar geheel aardgasloos. "We hebben wel in een aantal flats naast de badkamer en toilet ook de keuken vernieuwd. Bij alle woningen is een voorziening gemaakt voor elektrisch koken. In de lege woningen is direct de gasaansluiting in de keukens verwijderd. In de bewoonde woningen is deze nog intact gelaten. Dat gaat om woningen

die op het moment van het groot onderhoud leegstonden. Dan gaat het toch om zo'n 20 tot 25 procent van de 125 woningen. En ook bij mutaties passen we dat onmiddellijk aan."

Circulariteit

Nieuw voor Van den Akker was de aandacht voor circulariteit tijdens onderhoudsprojecten. "We hadden het nog niet eerder meegemaakt en het was wel een hele zoektocht. Vooral omdat dit voor onze sector nieuw is. En niet alles is mogelijk, maar we hebben een paar hele mooie stappen kunnen zetten." Zo zijn de dakpannen van het vervangen dak voorzichtig van het dak gehaald en door de dakdekker naar een inzamelaar van dakpannen gebracht voor hergebruik. "De dakramen zijn teruggegaan naar leverancier Velux, die ze demonteert en delen ervan weer hergebruikt. De nieuwe dakramen zijn ook circulair, want ze zijn gemaakt van reclaimed hout."



Ook de balkons en de kozijnen dienden opgeknapt te worden. Het resultaat is een flinke opfrissing, zoals de vernieuwde balkonvloer en nieuwe entree.



Bijzonder is ook dat een deel van de pv-panelen als glas-glas is uitgevoerd bij wijze van proef. Dit omdat deze makkelijker te hergebruiken zijn dan zonnepanelen met een plastic achterkant. Het overgrote deel bestaat overigens uit gewone zonnepanelen. "Daarnaast hebben we de draairamen uit de gevels deels in de huidige woonblokken opnieuw gebruikt, maar vanwege de slechte isolatie natuurlijk niet in de gevel maar

in pandig als afscheiding van de trapgaten. En ook de keukens zijn door leverancier Keller ingenomen en worden versnipperd en gebruikt voor nieuwe platen voor nieuwe keukens. Daarnaast doen wij uiteraard de normale afvalstoffenscheiding. Waarbij het oude glas teruggaat naar de fabriek."

Hergebruik kranen
Bovendien is gekeken naar het herge-

bruik van een deel van de oude keukens- en badkamerapparatuur, zoals kranen. "Dan moet je denken aan zeeffes en pakkingen in de kranen, die we hebben ingezameld. Dat is nog behoorlijk ingewikkeld, want het betekent dat je een ander steeds moet verzamelen in je bus. Om dit goed uitgelegd te krijgen aan onze monteurs heeft de kranenleverancier een workshop gegeven. Tezamen met onze ervaringen in dit project merk ik

wel dat de bewustwording omhoog is gegaan; wij letten er nu meer op en gooi niet alles zo maar weg." Daarnaast is Van den Akker en zijn team een heuse ambassadeur van circulair onderhoud aan het worden. "Ik promoot het vaak ook bij andere projecten. Ik merk dan ook dat andere opdrachtgevers en woningcorporaties het prettig vinden als ze kunnen sparren met iemand die ervaring heeft met circulair onderhoud."



De jaren 80 woningen waren hard toe waren aan een flinke verduurzamingslag, want ze hadden een energielabel van E tot hooguit C.



De entrees waren eveneens toe aan een vernieuwingsbeurt. Zo zijn de dakgoten vernieuwd en om een hoger energielabel te verkrijgen is het dak vernieuwd.



Bijzonder is ook dat een deel van de pv panelen als glas-glas uitgevoerd als proef.

