



Van G naar A door slim te onderhouden

42 woningen in Zutphen zijn eind 2017 gemoderniseerd zodat de energieprestatie en comfortbeleving in de woningen is vergroot.

Waterkwartier Zutphen

De 42 woningen zijn gelegen in het Waterkwartier in Zutphen en zijn in de jaren 60 van de vorige eeuw gebouwd. Het betreft grondgebonden eengezinswoningen in rijen van 4, 6 of 7. Vanuit het MeerjarenOnderhoudsPlanning (MJOP) bleek dat de woningen in 2017 het nodige onderhoud behoeften. Dit was de aanleiding breder te kijken en ook de energieprestatie van de woningen nader te analyseren. De woningen beschikten voor de modernisatie over energielabels, variërend van label G tot label C. Hiermee voldeden de woningen niet meer aan de huidige eisen waardoor behoefte was aan verduurzaming, én groot onderhoud.

Energielabels

In het convenant energiebesparing huursector is gesteld dat in 2020 de energieprestatie van de totale huurwoningenvoorraad tenminste label B dient te bedragen. De hoogste tijd om het energielabel van de woningen naar de maatstaven van vandaag en morgen te tillen.

Warme opnames

Om de exacte situaties in de woningen vast te leggen heeft BWE in samenwerking met SBM warme opnames uitgevoerd. Tijdens deze opnames zijn verschillende aspecten per individuele woning in kaart gebracht:

- Technische conditie (NEN2767)
- Aanwezigheid van asbest
- Technische staat van de keuken, badkamer en toilet
- Energieprestatie
- Behoeften van de bewoners

Opstellen scenario's

Op basis van deze warme opnames heeft BWE, in samenwerking met SBM, diverse scenario's opgesteld welke zowel voorzagen in maatregelen voor de onderhoudsbehoefte alsmede voor de verduurzaming (labelsprong). De scenario's zijn vervolgens elk afzonderlijk beoordeeld op het gebied van investering, exploitatie- en comfort voor de huurder. In deze scenario's is ook rekening gehouden met de STEP subsidie (Stimuleringsregeling Energieprestatie huursector) waarvoor de opdrachtgever gezien de verbetering van de energieprestatie in aanmerking komt.

Diensten SBM en BWE

- Integrale gebouw/woninginspecties
- Vastgoedexploitatie
- Kostenmanagement
- Planvorming
- Directievoering
- Toezicht

Projectleiders

SBM: Jeroen van Beek

BWE: Frank Koedijk

Fasen

- Initiatief
- Ontwerp
- Uitwerking
- Realisatie / toezicht
- Oplevering

Periode

November 2016—december 2017

Opdrachtgever

Woonbedrijf Ieder1

Bouwkundig aannemer

Hegeman VNO Bouw

Installateur

Breman Installatietechniek



Voorkeursscenario

De scenario's zijn door BWE, in samenwerking met SBM, aan de opdrachtgever gepresenteerd. In samenspraak met de opdrachtgever, bewoners en de andere betrokken partners is vervolgens het voorkeursscenario geselecteerd.

Vorbereiding en uitvoering

Na selectie van de aannemer heeft deze het scenario verder uitgewerkt en de voorbereiding opgestart om het plan aan de bewoners te presenteren. De voorwaarde om tot uitvoering van het (renovatie) project te komen, is dat minimaal 70% van de betreffende huishoudens instemt met het verbeterplan (minimale participatie). Om tot deze participatie te komen is voorafgaand aan het project een modelwoning gerealiseerd zodat de bewoners de gelegenheid hadden om een kijkje te nemen in een woning welke inmiddels al volgens het voorkeursscenario was gerenoveerd. Daarnaast hebben er diverse individuele gesprekken met de bewoners plaatsgevonden. Tijdens dit gesprek is het plan verder toegelicht, zijn er vragen beantwoord en zijn onduidelijkheden weggenomen.

Het bleek dat het merendeel van de bewoners achter de renovatie stond, waarmee al vrij snel de minimale participatie werd behaald. In augustus 2017 is de aannemer begonnen met de werkzaamheden waarna de werkzaamheden in december 2017 zijn opgeleverd.

Uiteindelijke pakket aan onderhouds- en verduurzamingsmaatregelen

Werkzaamheden buiten

- Dak isoleren middels isolatieplaten op bestaand dakbeschot
- Dak voorzien van nieuwe keramische dakpannen
- Gevelisolatie aanbrengen door aanvulling van de spouwisolatie
- Vervangen van beglazing door HR ++ beglazing met zelfregulerende ventilatieroosters
- Vervangen van dakgoten en afvoeren
- 4 zonnepanelen het dak (totaal 1180Wp per woning)
- Vervangen van houten kozijnen, ramen en deuren indien ze niet geschikt zijn voor HR ++ beglazing
- Schilderwerk buiten kozijnen, ramen en deuren
- Repareren, herstellen en reinigen van baksteengevels
- Dak- en gevelrenovatie van de vrijstaande bergingen
- Plaatsen van nestkasten / vogelvides in het kader van flora en fauna

Werkzaamheden binnen

- Na-isolatie aanbrengen onder de woonkamervloer
- Waar nodig: vervangen van geiser en gaskachels door CV-installatie
- Waar nodig: CV –ketels vervangen
- Aanbrengen van mechanische ventilatie
- Waar nodig: asbest saneren
- Vernieuwen van keuken, badkamer en toilet indien nodig
- Aanpassing in de meterkast
- Keuring en inspectie van elektrische installatie
- Schilderwerk nieuwe kozijnen en betimmeringen