

Tekst | Henk Geist Beeld | A.C. Borst Bouw

‘De woningen zijn in hoog tempo gebouwd. Dat kun je merken’

# Groot onderhoud 444 woningen Muziekbuur Heemskerk

In een tijdsbestek van bijna drie jaar wordt er groot onderhoud verricht aan 444 eengezinswoningen van de Muziekbuur in Heemskerk. De woningen van corporatie Woon op Maat stammen uit het eind van de jaren '50 van de vorige eeuw en kunnen na deze ingreep weer 50 jaar mee.

Voor het groot onderhoud is een projectteam in het leven geroepen dat bestaat uit Woon op Maat, Meijran Architecten, Van Lith Bouwbedrijf, A.C. Borst Bouw en een klankbordgroep van bewoners. Vanwege de omvang van het project wordt het werk uitgevoerd door meerdere aannemers. A.C. Borst Bouw neemt 264 woningen voor zijn rekening, waarbij de ingrepen per bouw-blok kunnen verschillen. “Zo is bij 154 woningen het dak al gedaan en doen we nu alleen de gevel en het binnenwerk. Bij andere woningen is de gevel al gedaan en worden nu het dak of de kozijnen gedaan. Bij 40 woningen doen we wel het complete onderhoudspakket. In totaal gaat het om 5 verschillende woningtypen”, zegt Cor de Boer, projectengineer bij A.C. Borst Bouw.

A.C. Borst Bouw werkt daarbij samen met de vaste ketenpartners waarmee de logistiek van deze complexe operatie is afgestemd. Aan het onderhoud gingen uitgebreide onderzoeken vooraf. Zo is er funderings-, gevel- en geluidsonderzoek gedaan en is in het kader van de Flora- en faunawet gekeken naar het voorkomen van vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen. “Het gaat hier om revolutiebouw, de woningen zijn in een hoog tempo gebouwd en dat kun je merken”, zegt De Boer. “De basis is goed, de fundering hoeft nergens te worden vervangen. Het dak, de dakkapellen, de goten en kozijnen zijn verouderd. Vooral de gevels zijn slecht, sommige gevels stonden los omdat de ankers

waren verweerd. De gevels worden grotendeels vervangen door een gevel van traditioneel metselwerk met een bredere spouw, een dikke isolatielaag en nieuwe kunststof gevelkozijnen. De nieuwe buitengevel komt ca. 60 mm naar buiten waardoor de fundering moet worden verbreed. Dat doen we door het aanbrengen van een composietstrip van 20 centimeter breed waarop de nieuwe gevel rust.”

De binnenwerkzaamheden duren maximaal 3 werkweken, voor het vervangen van de complete buitengevel wordt gemiddeld 2,5 werkdag per woning of kopgevel uitgetrokken. Het onderhoud gebeurt in bewoonde staat, eventueel is een wisselwoning of een rustwoning beschikbaar voor de bewoners. De Boer: “Het werk wordt zoveel mogelijk van buitenaf uitgevoerd, maar geeft veel overlast voor de bewoners, het is hectisch voor ze. Bij het binnenwerk wordt bijvoorbeeld de verzakte houten vloer vervangen door composietplaten. Het werk wordt van boven naar beneden uitgevoerd, waarbij eerst het asbest wordt verwijderd. De keuken, badkamer en het toilet worden vervangen als die daarvoor in aanmerking komen. Overal komt mechanische ventilatie, CO<sub>2</sub>- en vochtgestuurd, en er wordt een aparte groep met leidingwerk aangebracht voor toekomstige PV-panelen.”

In het verleden zijn 105 tussenliggende woningen verkocht aan particulieren. Die woningen worden over het algemeen nu niet meegenomen. Het verschil in gevelbeeld dat daardoor ontstaat, heeft de architect ondervangen door afwisseling in de kleurstelling van het metselwerk van de woningen. De Boer: “Na oplevering heb je het idee dat je door een nieuwbouwwijk rijdt.” De huren blijven na het groot onderhoud gelijk, terwijl dankzij het hele pakket aan isolatiemaatregelen de energielasten omlaag gaan. ■



Een huurwoning na het groot onderhoud.



Een niet vernieuwde koopwoning tussen twee vernieuwde huurwoningen.

## Projectinfo

### In één dag tijd een nieuwe vloer

De 444 huurwoningen van WoonopMaat in de Heemskerkse Muziekbuur krijgen een nieuwe begane grondvloer. In slechts één dag tijd wordt de gehele houten vloer in de woonkamers vervangen door de CompoFloor renovatievloer, waardoor de bewoners in hun huis kunnen blijven.

De oude houten vloer heeft door houtrot haar draagkracht verloren en toont verzakkingen, bovendien is deze vloer niet geïsoleerd. CompoFloor levert een totaalconcept voor het gehele vervangingstraject, zoals het uit huis halen van de meubelen, het inmeten, het maken van een legplan, de sloop van de oude vloer en de vloerafwerking tot en met het weer inhuizen van de meubels. Ook kan het leidingwerk onder de vloer worden gecontroleerd.

De nieuwe vloer bestaat uit geïsoleerde prefab composiet elementen gevuld met EPS. Deze elementen, met een maximale overspanning van 4,50 meter, worden geplaatst op ankers en oplegprofielen die in de muren zijn aangebracht. Op

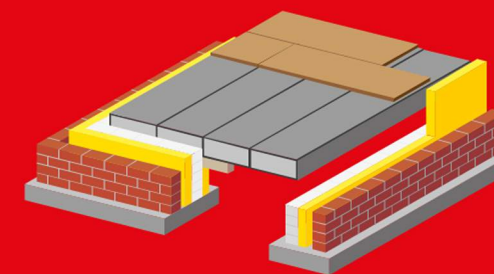
de vloerelementen, die luchtdicht op elkaar aansluiten, wordt 18 mm multiplex aangebracht. Hiermee komt de totale vloerdikte op 200 mm. Door gebruik van verschillende typen isolatie kan er gevarieerd worden in de isolatiewaarden. Door hun geringe gewicht kunnen de elementen makkelijk worden geplaatst. De vloer is ontwikkeld in samenwerking met TU Eindhoven en IMd Raadgevende Ingenieurs.

Met de renovatievloer beschikken de woningen over een luchtdichte en goed geïsoleerde begane grondvloer (Rc-waarde van 4,44 m<sup>2</sup>K/W).

## Bouwinfo

<b>Opdrachtgever</b>	Woningcorporatie Woon op Maat, Heemskerk
<b>Ontwerp</b>	Meijran Architecten, Haarlem
<b>Uitvoering</b>	A.C. Borst Bouw, Castricum
<b>Installaties</b>	Locas Techniek (W) en De Graaf Elektrotechniek (E)
<b>Bouwperiode</b>	september 2016 – april 2019
<b>Bouwkosten</b>	16 miljoen ex. btw voor groot onderhoud 264 woningen

LICHTGEWICHT  
RENOVATIEVLOER  
MET NIEUWBOW  
COMFORT!



**CompoFloor**<sup>®</sup>  
SOLID IN COMPOSITES

**CompoFloor B.V.**  
De Stek 12  
1771 SP Wieringerwerf

085 - 07 18 888  
info@compofloor.nl  
www.compofloor.nl