

Keuzemenu voor verduurzaming ERA-flats

Met een vast team en vaste ketenpartners en met een keuzemenu voor opdrachtgevers, verbeterde Team ERAflats de afgelopen jaren al circa 2500 woningen. De ERA-flats zijn in basis redelijk standaard, maar de verduurzaming en verbetering ervan vergt meer dan simpelweg kopiëren.

Tekst: Henk Wind Foto's: Henk Wind, Havensteder, Ron van der Slik

ERA-flats werden tussen 1964 en 1973 gebouwd en zijn vooral in Rotterdam en omgeving te vinden. Er zijn er circa vijftig gebouwd, met samen ruim elfduizend woningen. Die zijn in beheer bij corporaties en vastgoedbeheerders. Team

ERAflats – een vof van ERA Contour en Smits Vastgoedzorg – verduurzaamde en verbeterde inmiddels twaalf van deze flats, in opdracht van de corporaties Havensteder, Woonstad en Trivire. Momenteel werkt Team ERAflats in opdracht van



Zicht op de achterkant van het complex De Schermerhoek.



De Schermerhoek is de veertiende flat die Team ERAflats onderhanden neemt. Hier de bestaande entree van het complex.



Langs het deel waar gewerkt wordt, hangt Team ERAflats netten op voor extra veiligheid bij het werken op het balkon en als bescherming tegen vallende spullen.

Havensteder aan de veertiende flat, de Schermerhoek in Capelle aan den IJssel. Dat is een flat met ruim 500 woningen. "Hier wonen 2000 mensen. Dat zijn er meer dan in menig Brabants dorp", zo geven Michel Ouwens van ERA Contour en Wendy Scherpenisse van Smits Vastgoedzorg aan. En omdat het niet alleen om groot onderhoud gaat, maar ook om verduurzaming en gedeeltelijke vernieuwing, moesten zij minimaal 70 procent van de bewoners mee krijgen in hun plannen.

Deze samenwerking tussen ERA Contour en Smits Vastgoedzorg begon acht jaar geleden en in 2018 richtten zij hiervoor de vof Team ERAflats op. ERA Contour is daarmee min of meer terug bij de historische oorsprong van het bedrijf, dat sinds de jaren zestig als zelfstandig onderdeel van Van Eesteren de vele ERA-flats bouwde. Het bedrijf perfectioneerde de bouw onder de naam Van Eesteren Rationele Aanpak. De flats werden gerealiseerd in tunnelbouw, met een vrije overspan-

ning van maar liefst 7,60 meter en verplaatsbare binnenwanden.

DUIDELIJKE HANDTEKENING

Energetisch verduurzamen en het wooncomfort verhogen zijn bij elke flat belangrijke onderdelen van de opdracht, al dan niet in combinatie met het vervangen van keukens, badkamers en toiletten. Ook het vernieuwen van de entrees is in de praktijk een vast onderdeel van het pakket. Met als doel meer transparantie en openheid van het gebouw. Voor het ontwerp is A3 Architecten uit Rotterdam partner van Team ERAflats. Met onder meer hogere en transparantere entrees, meer glas in de trappenhuisen en ledstrips boven de plint van het gebouw, zet het Team ERAflats een duidelijke handtekening op elke gerenoveerde flat. Dat wil echter niet zeggen dat elke flat een kopie is van de vorige. Zeker niet. In aanpak en opties wel, maar elke situatie is anders en de ERA-flats verschillen ook van elkaar. Zo bestaat de flat



Nieuw in dit project is de plaatsing van vijftien tijdelijke woonunits in de directe nabijheid van de flat.

Schermerhoek uit geschakelde delen met een knik ter plaatse van de entrees. Dat leidt dan ook tot een aangepast ontwerp van de nieuwe entrees. Verschillen zijn er ook in de uitvraag van de opdrachtgevers. Opwaarderen naar label A is tegen-

woordig wel standaard. Ook wordt bekeken welke onderdelen nog minimaal 25 jaar mee kunnen, op basis van een (investerings) kosten/batenanalyse. Team ERAflats adviseert daarin en onderzoekt bijvoorbeeld of de balkonhekken nog minimaal 25 jaar mee kunnen, want het bedrijf geeft ook prestatiegaranties af. "Als Smits Vastgoedzorg denken wij in levensduur", geeft Wendy Scherpenisse aan. Een optie in het keuzepakket is het ophogen van galerijen en hekwerken om de toegankelijkheid voor ouderen te verbeteren.



De kozijnen worden ingezaagd, om het glas inclusief asbesthoudende kit snel te kunnen verwijderen en te vervangen door nieuw isolatieglas.

ISOLATIEWAARDE

Ook bouwtechnisch vereist de aanpak van elk nieuw complex een grondige voorbereiding. Zelfs per onderdeel. Elk project wordt zorgvuldig ontworpen en berekend, bijvoorbeeld als het gaat om de nieuwe warmtevraag en de daarbij behorende installaties en isolerende maatregelen, windbelasting op de gevels, maar ook wat betreft luchtdichtheid en brandwerendheid. Startpunt is de verbetering van de isolatie. In principe komt er triple glas in de bestaande kozijnen, maar soms ook HR++-

glas, afhankelijk van de warmtevraag en bezonning. De borstwering in de puien wordt gevuld met PIR-isolatie. Met een dikte die past binnen de bestaande afmetingen haalt die een R_c -waarde van 3,0. "Meer doen heeft weinig nut omdat het ook maar een klein deel van de totale gevel is", geeft Michel Ouwens aan. De kopgevels van de flats worden overigens wel maximaal geïsoleerd. Dit gebeurt aan de buitenzijde. Het isolatiepakket krijgt een afwerking van steenstrips.

HERGEBRUIK HOUTEN PUIEN

Team ERAflats kiest er in principe voor om de bestaande houten puien te hergebruiken. "We onderzoeken wel eerst de staat daarvan. Maar tot nu toe was het nog maar één keer nodig om een deel van de puien te vervangen", vertelt Ouwens. "Dit past heel goed bij onze ambities op het gebied van circulariteit."

Voor dit hergebruik heeft Team ERAflats een bijzondere werkwijze ontwikkeld. In de puien is bij de plaatsing van het glas destijds namelijk asbesthoudende kit verwerkt. Simpelweg het glas weghalen kan dus alleen met allerlei afscherpende maatregelen, onder asbestklasse 2. Team ERAflats kiest ervoor om middels een zaag met op maat gemaakte geleiderails het glas mét zijn sponning uit het kozijn te zagen. Dat zagen gebeurt nét buiten de kitrand, zodat de houtdikte van het



In de schacht achter het toilet is een nieuwe afleverset geplaatst voor verwarming en warm tapwater.

kozijn slechts minimaal wordt aangetast. Zagen gebeurt vooraf vanaf de buitenzijde en bij de renovatie van de woning ook aan de binnenzijde. De sponning wordt daarbij gelijk op de juiste diepte gemaakt voor het nieuwe glas. Waar nodig vanwege de windbelasting wordt de pui versterkt met stalen strips. Met deze aanpak kan gesaneerd



De naastgelegen flat Purmerhoek is al verbeterd en verduurzaamd en laat zien hoe de Schermerhoek gaat worden.



worden in asbestklasse 1 en kan heel snel nieuw glas worden geplaatst. De gevel staat slechts heel kort open. Dat is belangrijk, want sommige bewoners blijven in hun woning tijdens de renovatie en ook al hun spullen staan in de woning.

VOORBEREID OP WARMTENET

De flats worden klaargemaakt voor aansluiting op een warmtenet, dat – op termijn – de collectieve ketels op het dak gaat vervangen. De woningen worden daarvoor gasloos gemaakt. Voor de bewoners betekent dit dat zij gaan koken op inductie. De oude boilers gaan eruit. Voor verwarming en warm tapwater wordt een nieuwe afleverset geplaatst in de schacht achter het toilet. In deze schacht komen ook de toevoerleidingen. Dit gebeurt met een tweepijpssysteem, in plaats van het bestaande eenpijpssysteem.

Met dit nieuwe systeem is de verwarming per

woning te regelen en toe te rekenen. “In het oude systeem profiteerden sommige bewoners van ‘gratis’ warmte vanuit de grote centrale toevoerleidingen, terwijl anderen de rekening betaalden”, zegt Wendy Scherpenisse.

Ook de ventilatie wordt in het nieuwe systeem per woning geregeld, en zelfs vraaggestuurd middels CO₂-regeling. Daarvoor wordt per woning een mv-box geplaatst boven het plafond van het toilet. Die vervangt de oude dakventilator die collectief afzoog via de schacht.

Een extra ingreep is dat afvoeren van bijvoorbeeld het doucheputje uitgevoerd worden als opbouw in plaats van inbouw. Ze worden nu aangebracht onder de badkamervloer, boven het plafond van de onderliggende badkamer. Dat voorkomt grotere problemen met eventuele toekomstige lekkages, want als er een lekkage optreedt is die gelijk zichtbaar en te repareren zonder hak- en breekwerk.



Met onder meer een nieuwe entree, meer glas in de trappenhuizen en een ledstrip boven de plint van het gebouw, zet Team ERAflats een duidelijke handtekening op elke flat.



Michel Ouwens van ERA Contour en Wendy Scherpenisse van Smits Vastgoedzorg zijn trots op de hoge cijfers die ze krijgen van de bewoners.

BEWONERSVRIENDELIJKE UITVOERING

Team ERAflats kiest in de uitvoering voor een zo strikt mogelijke scheiding tussen bouwplaats en bewoners, om veilig te kunnen werken en om de overlast te beperken. De bouwplaats is gesitueerd aan de achterzijde van de flat en is afgesloten voor bewoners. De werklieden betreden de woningen zoveel mogelijk via de achterzijde. Door privacyschermen weg te halen kunnen de balkons worden gebruikt als toegang tot de woningen. Tijdens werkuren wordt bewoners gevraagd om de balkons niet te betreden. Buiten werkuren mag dat wel; Team ERAflats zorgt er dan voor dat de bouwlift en steiger afgesloten zijn.

Per woning heeft Team ERAflats twaalf werkbare dagen nodig voor de volledige ingreep. Sinds de periode met corona merkt Team ERAflats dat bewoners daarvoor graag hun woning verlaten, mede doordat steeds meer mensen thuis werken en dus niet in de herrie willen zitten. Slechts enkele bewoners kiezen er nu nog voor om in de woning te blijven. Voor die mensen is op het voterrein een 'badhuis' neergezet, met privé badkamers en een rustruimte.

De overige bewoners kunnen gebruikmaken

van een wisselwoning, wat wordt georganiseerd door Havensteder. Daarvoor zijn er 22 woningen beschikbaar in een nabijgelegen flat. Nieuw in dit project is dat er op het voterrein vijftien tijdelijke woonunits geplaatst zijn. Daardoor legt de verduurzaming veel minder druk op de bestaande huurwoningmarkt.

TROTS OP HOGE CIJFERS

Ouwens en Scherpenisse zijn duidelijk trots op het resultaat van de jarenlange expertise in het aanpakken van ERA-flats. "Een proefstrang uitvoeren doen we altijd. We durven niet zonder. Maar de proefstrang liep in de praktijk hier al probleemloos en we kregen hoge cijfers van de bewoners", vertelt Ouwens. Een ander resultaat is dat de voorbereidingstijd voor een dergelijk groot project kan worden gereduceerd van twee naar één jaar. Veel ervaring heeft Team ERAflats inmiddels met het creëren van het benodigde draagvlak van minimaal 70 procent. "We werken met een klankbordgroep en met wooncoaches. We hebben tot nu toe uiteindelijk altijd 100 procent medewerking gekregen en hebben dus alle woningen kunnen aanpakken", geeft Scherpenisse aan.

Voor dit project heeft Havensteder samen met Team ERAflats ervoor gekozen om bewoners actief te benaderen, zowel na de draagvlakmeting als tijdens de uitvoering en na oplevering. "De cijfers die we halen zijn gemiddeld 8,1. Daar zijn we heel trots op!"

PROJECTGEGEVENS

Renovatie flat Schermerhoek

Locatie: Schermerhoek, Capelle aan den IJssel

Opdrachtgever: Woningcorporatie Havensteder

Uitvoering en engineering: Team ERAflats

Bouwperiode: januari 2023 – zomer 2024