



De Koppel Amersfoort: asbestsanering 223 woningen

Goed idee

In 2021 ontvangt Rob Schimmel een telefoontje van dakbedekkingsbedrijf Van Venrooy met de vraag of hij een offerte wil uitbrengen voor een omvangrijk project: de renovatie van complex 'De Koppel' in de wijk Jeruzalem in Amersfoort, waar 223 woningen nieuwe daken krijgen. Er is sprake van asbesthoudend dakleer (bitumen) dat gesaneerd moet worden. Of Schimmel hier een prijs voor wil opgeven. Hier is vriendelijk voor bedankt, omdat er te weinig informatie beschikbaar was en er te veel haken en ogen aan zaten. Wel geeft hij het volgende advies: "Wil je hier echt een serieuze en realistische prijs, pak dan eerst een proefblok aan om te ontdekken wat de stand van zaken is, welke uitdagingen je tegenkomt, en hoe je dit het beste kunt aanpakken. Op basis daarvan kun je een doordacht plan van aanpak maken, inclusief een begroting voor de volledige renovatie van de 223 woningen in de wijk."

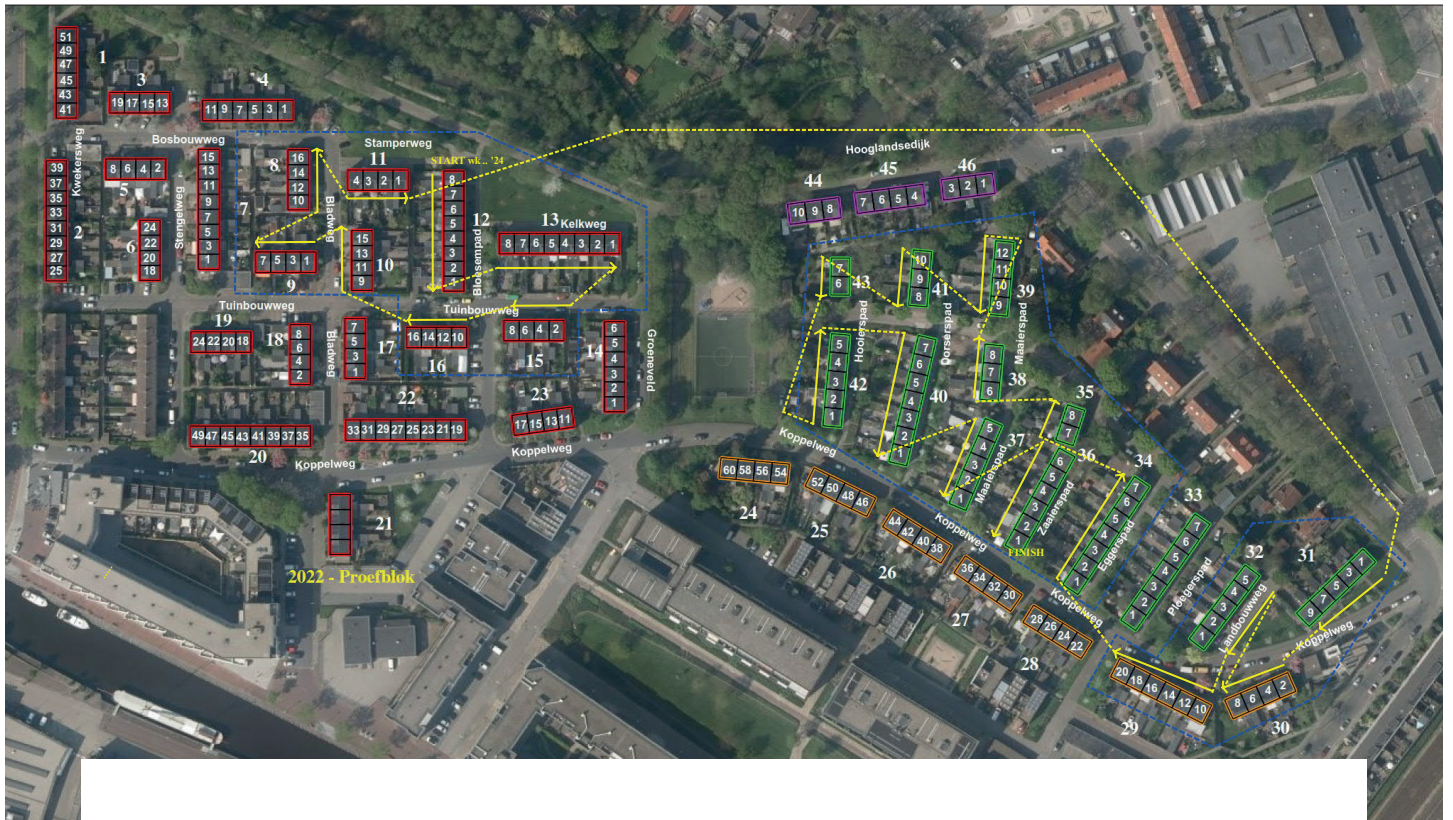
Gaan we doen

Een maand later krijgt dit gesprek een vervolg. Van Venrooy meldt het volgende: "dat idee van jou, hebben we gelanceerd bij woningcorporatie de

Alliantie, en ze zijn akkoord. Vanaf dat moment is de trein gaan rijden. Van Venrooy en Schimmel hebben intensief overlegd, de tijd genomen om alle ins & outs door te nemen, risicoanalyses te maken en verschillende scenario's te bespreken.

Werkwijze aangepast

Tijdens de voorbereiding is de werkwijze veranderd: eerst zou alleen het dakleer gesaneerd worden, maar nu gingen de hele daken er af, inclusief het houten dakbeschot, omdat enkel het dakleer saneren uitvoeringstechnisch niet haalbaar was. Ook werd duidelijk dat er meer asbesthoudende toepassingen aanwezig waren die gelijktijdig in de sanering meegenomen konden worden. Denk hierbij aan asbestcement buizen in ventilatie- en schoorsteenkanalen en restanten asbesthoudend dakleer onder de aanwezige isolatiewol op de zolders van de woningen. Omdat het dak er toch af moest, is voorgesteld om de aanwezige asbesthoudende toepassingen ter plaatse van de zolders gelijktijdig met het dak te saneren. Hier is direct een veiligheidskundige bij betrokken die in samenwerking met Schimmel een plan van aanpak heeft gemaakt voor de uitvoering van de saneringswerkzaamheden. Dit maakte het project



veel sterker richting handhaving, certificerende instantie en toezichthouders.

Uitkomsten proefblok

Voor de sanering van het proefblok is 14 dagen uitgetrokken. Voor Schimmel kwamen hier onder andere de volgende aandachtspunten uit: aanwezige (ventilatie) openingen zolders dichtzetten voor aanvang sanering, dik pakket aan isolatiewol aangetroffen met hieronder incidenteel bouw- en sloopafval, veel houten vloeren aangebracht over de isolatiewol. Tijdens de uitvoering zijn verbeterpunten gesignaleerd met betrekking tot de overkapping (de doorwerktent), de steiger, de routing, de planning van de kraan, stroomvoorziening, etc. Per dag is er door Schimmel een gedetailleerd verslag gemaakt met een beschrijving van de uitgevoerde werkzaamheden. Uiteraard inclusief bijzonderheden, aandachtspunten, risico's, adviezen en foto's. Op basis hiervan is een gedetailleerd (financieel) voorstel met een compleet plan van aanpak gemaakt voor de uitrol in de hele wijk.

Voor alle betrokken partijen was het volkomen duidelijk wat de situatie was en wat er van hun werd verwacht.

Uitvoering

Om niets aan het toeval over te laten, heeft Schimmel een werkstart geïnitieerd waarbij ook de uitvoerende collega's aanwezig waren. Bij een project van deze omvang is het cruciaal om te weten met wie je samenwerkt en welke zaken essentieel zijn om alles volgens planning te laten verlopen. Gedurende het hele traject blijft Schimmel vastberaden om iedereen scherp te houden.

Vanwege de omvang van het project heeft Schimmel een collega-asbestsaneerder ingeschakeld: Hooijer Renkum B.V. Nadat de asbestvrije golfplaten zijn verwijderd, begint Schimmel met het maken van een sparing in het dakbeschot, zodat de isolatiewol met behulp van een industriële stofzuiginstallatie kan worden weggezogen. Vervolgens sloopt Schimmel de





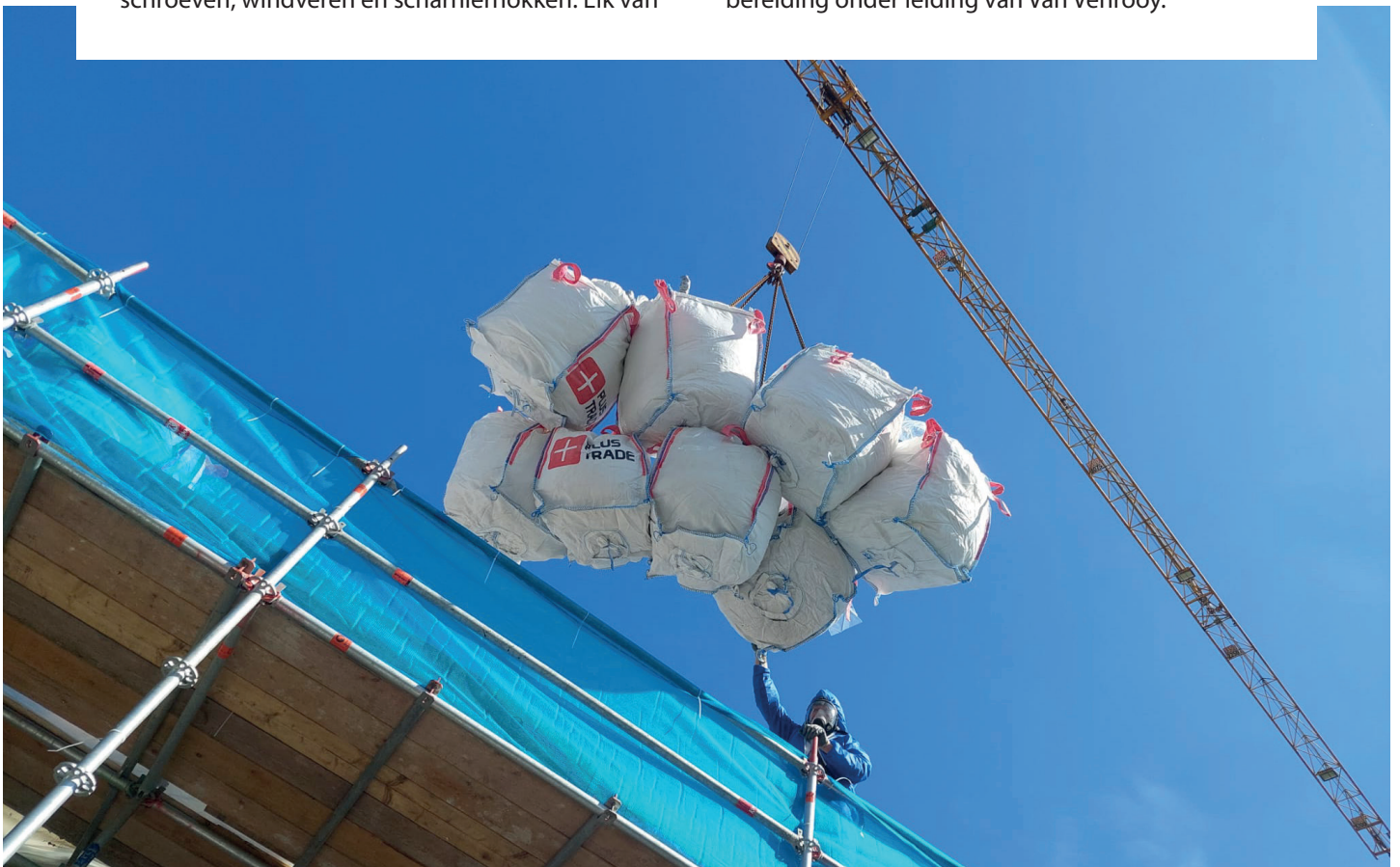
schoorstenen tot onder dakniveau. Op dat punt neemt Hooijer het over en gaat door met de werkzaamheden tot aan de verdiepingsvloer. De eerste 14 dagen hebben twee asbestsaneerders van Schimmel meegewerkt met de ploeg van Hooijer. Dit om de kennis en ervaring vanuit het proefblok over te dragen op het team van Hooijer. Door hier bij de start goed in te investeren, konden zij de uitvoering vrij snel opvoeren tot 4 woningen in de week. Het project is opgedeeld in twee fases en verspreid over een periode van twee jaar, waarbij de sanering van de bergingsdaken in de winterperiode plaatsvindt.

De asbestvrije golfplaten vinden via 'Schimmel Houthandel en gebruikte bouwmaterialen' hun weg naar een volgend project. Bij alle projecten werkt Schimmel zoveel mogelijk circulair. Gedurende dit project biedt Schimmel circa 11.000m² asbestvrije golfplaten aan, samen met bijbehorende schroeven, windveren en scharniernokken. Elk van

deze producten wordt bij aankomst zorgvuldig geselecteerd en klaargemaakt voor hergebruik. Ze zijn ideaal voor diverse bouwprojecten en bieden een duurzame oplossing voor dakbedekking.

In het begin verloopt alles nog wat stroef; mensen moeten aan elkaar wennen en het team moet op elkaar ingespeeld raken. Maar na vier weken staat alles stevig, zonder dat de werkdruk te hoog wordt. Vanaf dat moment loopt alles soepel en efficiënt. Inmiddels is het bouwteam in fase 2 beland: de volgende 123 woningen.

Het hele voortraject, inclusief proefblok, betaalt zich dubbel en dwars terug tijdens de uitvoering. Je komt geen hobbels en bobbel meer tegen, want je hebt alle gaten tijdens de werkvoorbereiding al dichtgelopen. Het loopt gewoon lekker en dat is de verdienste van alle partners van het bouwteam en de zeer nauwkeurige werkvoorbereiding onder leiding van Van Venrooy.



Succesfactoren

- Het besluit om eerst een proefblok te doen;
- Nauwkeurige verslaglegging van het proefblok incl. verbeterpunten;
- Vormen bouwteam met gedreven partners;
- Gedetailleerde werkvoorbereiding met inbreng van alle bouwteamleden incl. uitvoerende collega's;
- Voorbereiding zien als investering die zich terugverdient tijdens de uitvoering.

Partners bouwteam



Hooijer Renkum



Koedooder
VASTGOED VERDUURZAMERS



Energiewacht



Meer weten?

Heb je vragen of wil je meer weten over dit project?

Neem dan contact op met Rob Schimmel: : 055-3121402 / Rob@schimmelbv.nl

