



De Koppel in Amersfoort: asbestsanering en sloop- werkzaamheden voor 220 woningen

Goed idee

In 2021 krijgt Rob Schimmel een telefoontje van dakbedekkingsbedrijf Van Venrooy met de vraag of hij een prijs wil maken voor een omvangrijk project. Het betreft de renovatie van complex 'De Koppel' in de wijk Jeruzalem in Amersfoort waar 220 woningen nieuwe daken krijgen. Er is sprake van dakleer dat moet worden gesaneerd. Of Schimmel een prijs wil opgeven. Hier is vriendelijk voor bedankt, omdat er te weinig informatie beschikbaar was en er te veel haken en ogen aan zaten. Er is wel advies gegeven:

“ wil je hier echt een serieuze en realistische prijs, pak dan een proefblok om te ontdekken wat de stand van zaken is, wat je allemaal tegenkomt en hoe je dit het beste kunt aanpakken. Maak op basis hiervan een doordacht plan van

aanpak inclusief begroting voor de complete uitrol van de 220 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 'Woningstichting Alliantie' en ze zijn akkoord.

Daarna is de trein gaan rijden. Van Venrooy en Schimmel hebben intensief overlegd en de tijd genomen om alle ins & outs door te nemen, risico-analyses te maken en verschillende scenario's met elkaar te bespreken.

Werkwijze aangepast

Tijdens de voorbereiding is de werkwijze veranderd: eerst zou alleen het dakleer worden gesaneerd, maar nu gingen de hele daken er af, inclusief het houten dakbeschot, omdat het



gewoon niet te saneren was. Ook werd duidelijk dat er meer asbesthoudende toepassingen waren die gelijktijdig in de sanering mee moesten. Denk hierbij aan ventilatie en schoorsteenkanalen, isolatiewol op de zolders en restanten bitumen. Omdat het dak er toch af moest, is voorgesteld om de asbest gelijktijdig met het dak te verwijderen en er dus een buitensituatie van te maken. Hier is direct een veiligheidskundige bij betrokken die een plan van aanpak heeft gemaakt voor de uitvoering van de sanering/sloopwerkzaamheden. Dit maakte het project veel sterker richting handhaving, certificerende instanties en toezichthouders.

Uitkomsten proefblok

Voor het proefblok is x dagen uitgetrokken. Voor Schimmel kwamen hier de volgende punten uit: veel bouwstof, restanten golfplaten en isolatiewol onder de asbestvrije golfplaten, veel bouw- en sloopafval aanwezig onder isolatiedeken en schoorstenen blijken van gewapend beton te zijn. Tijdens de uitvoering zijn verbeter-

suggesties gesignaleerd met betrekking tot de overkapping (de tent), 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 volstrekt duidelijk wat de situatie was en wat er van hun werd verwacht. Het voorstel is als bouwteam ingediend.

Uitvoering

Werkstart georganiseerd (wij zaten immers aan het begin) > wilde niets aan het toeval overlaten. Ook gedurende het traject is Schimmel gedreven om elkaar scherp te houden. Gezien de omvang van het project, heeft Schimmel een





collega asbestsaneerder aangehaakt: Hooijer Renkum. Schimmel sloop tot onder dakniveau en daarna neemt Hooijer het over tot de verdiepingvloer.

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 wij vrij snel de snelheid opvoeren tot 4 woningen in de week. Het project zelf is opgeknipt in drie fases en uitgesmeerd over x jaar. In de winterperiode zijn de bergingen gesaneerd. De asbestvrije platen vinden via 'Schimmel Houthandel en gebruikte bouwmaterialen' hun weg naar een volgend project. Bij alle projecten werkt Schimmel zoveel mogelijk circulair.

In de uitvoering geen stagnatie, in het begin moet alles zich even zetten, mensen aan elkaar wennen. Na vier weken staat het. Werkdruk niet over de kop. Dan loopt het goed en lekker. Inmiddels zijn we met het bouwteam in fase 2 beland: de volgende x woningen.

“ Dat hele voortraject inclusief proefblok betaalt zich dubbel en dwars terug tijdens de uitvoering. Je komt geen hobbels en bobbelen meer tegen, want je hebt alle gaten al dichtgelopen. Niemand zegt: we moeten nu toch echt bij elkaar zitten, want er loopt iets niet goed. Het loopt gewoon lekker en dat is de verdienste van alle leden van het bouwteam.



Succesfactoren

- Relevante partijen en de juiste personen erbij betrokken vanaf de start
- Het besluit om eerst een proefblok te doen
- Extreem gedetailleerde dagrapportage tijdens werkzaamheden proefblok
- Vormen bouwteam
- Goed doordacht en voorbereid plan van aanpak met inbreng van alle bouwteamleden
- Voorbereiding zien als investering die zich terug verdient tijdens de uitvoering
- Er bovenop vanaf de start: iedereen kon het project 'dromen' plus elkaar scherp houden in de uitvoering
- De tijd nemen om collega-saneerder Hooijer eerst goed in te werken
- Goede afstemming met de betrokken partijen: het bouwteam scoort regelmatig hoger dan een 8 (ook bij de bewoners)

Partners bouwteam



DE
VREEDEN



Meer weten?

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

Neem dan contact op met Rob Schimmel: tel en e-mail, www.schimmelbv.nl

