

De destijds ‘hippe’ hoogbouw uit 1972 is vernieuwd; een fraaie uitstraling passend bij deze tijd inclusief de huidige eisen voor energieprestatie, duurzaamheid en wooncomfort (foto’s: Thea van den Heuvel / DAPh).



# Talis zoekt verbetering in isolatie

**“De meeste energiewinst door isolatie.” Geen loze woorden voor de Nijmeegse woningcorporatie Talis. Door duurzaam onderhoud met hoogwaardige isolatie gingen 270 appartementen van 40 jaar oud van gemiddeld energielabel F naar B/A. De woningen kunnen weer 30 tot 50 jaar mee.**

## Aanpak in 2 fasen

Fase 1:

- Gemeenschappelijke huiskamer en scootmobielstalling
- Collectieve cv vervangen door individuele energiezuinige HR-combiketels
- Aansluiting koud- en warmwaterleiding op doucheruimtes
- Aanpak brandveiligheid in portieken.

Fase 2:

- Vervangen buitengevel en dak, radiatoren, voordeuren, balkonvloeren, balustraden
- Schoonmaken ventilatiekanalen en ventilatoren
- Opknappen keukens en algemene ruimten en plaatsen watermeter

Wie de vernieuwde flats van Weezenhof in Nijmegen ziet, kan het niet ontgaan; de buitengevelpanelen verschieten van kleur; van groen naar brons of vice versa, afhankelijk van het zonlicht en perspectief. “Een idee van architect Pieter Oosterhout”, vertelt opzichter Thedo Eerden van woningcorporatie Talis, eigenaar van het complex. De kristallaag in de coating van de gevelplaten Chameleon Rockpanel van Rockwool maakt het kleurverschil.

De ‘hippe’ hoogbouw uit 1972 is in het afgelopen jaar getransformeerd in een exclusief ogend complex. Bij het ontwerp was destijds geen sprake van duurzaamheid, energiebesparing en wooncomfort. “De woningen hadden nog een collectief verwarmingssysteem en gezamenlijke waterinstallatie. En de isolatie bestond uit 2,5 mm dik piepschuim,” aldus Eerden. Het gevolg laat zich raden: zeer hoge energielasten voor de huurders.

## Verduurzamen

Talis besloot daarom de 270 verouderde appartementen in complex Weezenhof te

Opzichter Thedo Eerden (links) en projectmanager Sietse Jager van Talis voor het complex met de van kleur veranderende gevelpanelen, die de buitenisolatie afdekken.



### Uitgangspunten renovatie

- Woningen zijn 40 jaar oud en voldoen niet meer aan de huidige eisen
- Groot onderhoud noodzakelijk om de komende 30 jaar prettig te blijven wonen
- Aanvullende woningverbetering: comfort, veiligheid (inbraak, brand, asbest), duurzaamheid, leefklimaat en uitstraling.

## Bewoners besparen 150 euro per maand dankzij isolatie en nieuwe cv-ketel

verduurzamen. “We wilden de woningen van de 15 portaalflats opwaarderen van energielabel F naar gemiddeld B én ze nog minimaal dertig jaar verhuren. Een ingrijpende verbetering was noodzakelijk”, zegt projectmanager Sietse Jager.

De corporatie zocht de verbetering in isoleren en niet in dure installaties. Wel werd het oude collectieve verwarmingssysteem vervangen door HR-combiketels in alle appartementen. “Dat levert de huurders energiebesparing op en de vervanging bespaart Talis veel tijd; we hoeven nu niet meer de individuele kosten voor verwarming en water te berekenen.”

De duurzame vernieuwing werd in twee fasen (zie kader) uitgevoerd door aannemer Plegt-Vos.

### Isolatiepakket

De grootste slag maakte Talis met het isoleren van de buitenschil van het complex. “We willen goed investeren”, verklaart Jager. De gehele bestaande buitenschil, inclusief asbesthoudende gevelbekleding,

werd daarom verwijderd en vervangen door een nieuwe isolerende buitenschil en nieuwe aluminium kozijnen en HR++-

beglazing. “We hadden de eis neergelegd om 90% gerecycled aluminium te gebruiken voor de kozijnen. Aan die eis voor duurzaamheid is voldaan.” De metalen galerijhekken zijn vervangen door eveneens aluminium hekwerk.

De isolatieplaten Powerwall (Recticel Insulation) zorgen voor een doorlopend isolatieschild zonder energielekken, waardoor de >>



Ook de balkons werden aangepakt met nieuwe vloeren, balustraden en glaswanden.

>> Rc-waarde uitkomt op 4,3. Ook het dak is vervangen. Tevens zijn betere ventilatiemogelijkheden in de gevel aangebracht.

### Diensten voor bewoners

Veel tijd en energie stak Talis in de communicatie met de bewoners. “We wilden de bewoners betrekken bij onze plannen, omdat ze toch vier dagen lang overlast zouden hebben in hun woning.” De communicatie vond plaats via de gebruikelijke kanalen als website, nieuwsbrieven, informatiebijeenkomsten, dagelijks spreekuur, overleggen met de bewoners en de bewonersprojectgroep. “We hadden ook een projecttelefoon. Dit directe 06-nummer konden de huurders altijd bellen bij vragen.” Nieuw was het contact met de maatschap-

‘Andere corporaties komen kijken hoe we de energieslag hebben gemaakt.’

pelijke onderneming 2Switch. “Zij zijn bekend met klussen in en rond de woning en verrichten hand- en spandiensten voor de huurders, waaronder het lappen van de ramen na de renovatie. Die dienst werd als zeer prettig ervaren door de, voornamelijk oudere, bewoners.”

De bewoners hadden ook keuzemogelijkheden. Zo wilde meer dan 70 procent van de huurders een deels glazen, doorzichtige wand op het balkon. Behalve op de eerste verdieping, daar moest mat glas komen. Eenmaal geplaatst, waren de bewoners niet tevreden; te weinig uitzicht vanuit de woning. “Daarop hebben we het matglas vervangen door doorzichtige glasplaten. Zo zie je maar, dat niet alles is te voorzien.”

### Investing: 12 miljoen

De renovatiekosten bedroegen in totaal 12 miljoen euro, ofwel een gemiddelde investering van 44.000 euro per woning. Deze

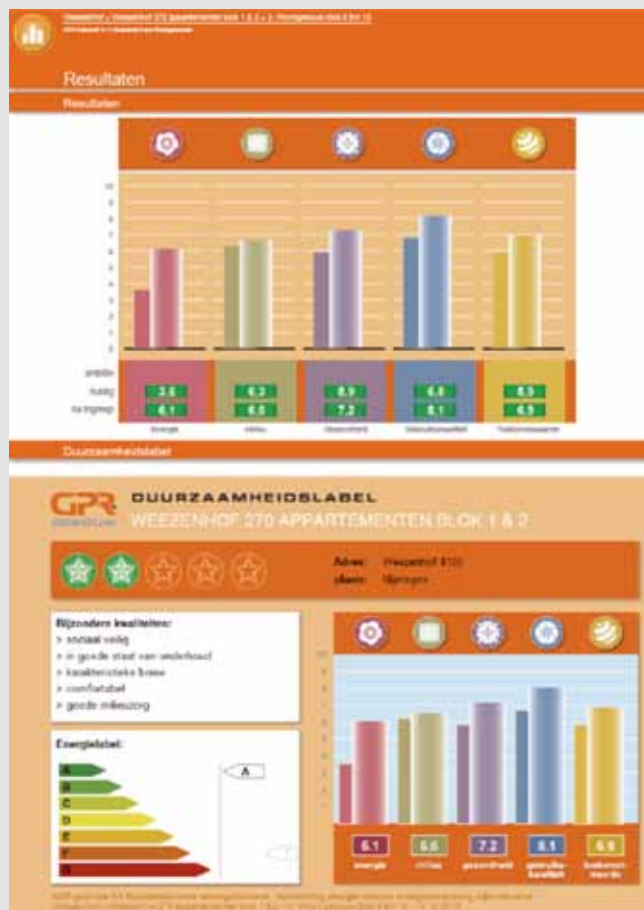
kosten zijn niet aan de zittende huurders doorberekend. Het ambitieniveau van energielabel B is gehaald en 90 appartementen hebben zelfs label A. Gemiddeld besparen de huurders dankzij cv-ketel en isolatie maandelijks 150 euro.

### Meer met clusteren

Talis spreidde in het verleden het onderhoud: het ene jaar schilderwerk aan woningen, een paar jaar later vervanging van de badkamers en weer later plaatsen van dubbelglas. “Daar komen we steeds meer op terug”, zegt Ronald Leushuis, directeur Vastgoed bij Talis. “Door groot onderhoud te clusteren, kun je over het algemeen net wat meer doen voor hetzelfde investeringsbedrag. Dat hebben we gemerkt bij Weezenhof en dat doen we dit jaar daarom ook bij de renovatie van 270 appartementen van Meijhorst.”

### GPR Gebouw

Talis heeft het renovatieproject aangemeld bij GPR Gebouw. Dit digitale instrument meet onder meer de duurzaamheid van grootschalige renovatie. Via rapportcijfers worden de thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde in beeld gebracht. Het doel is duurzaam bouwen meetbaar en bespreekbaar te maken. Uit de resultaten is te zien dat de energiescore van het complex is verbeterd van 3,6 naar 6,1. “Dat maakt wederom duidelijk wat de waarde is geweest van isolatie”, aldus projectmanager Sietse Jager van Talis.



### Voorbeeldproject

De aanpak van Talis blijkt een voorbeeld voor andere corporaties, zegt Jager. “Over belangstelling hebben we niet te klagen. Ze komen kijken hoe we de energieslag hebben gemaakt.” Hij vermoedt dat de woningen nu zeker 50 jaar vooruit kunnen. In dezelfde wijk pakt Talis dit jaar 270 Meijhorst-appartementen aan. Wat gaat de corporatie daarbij anders doen? “Naast de gebruikelijke communicatie-uitingen en overleg gaat een opzichter van ons een dag vóór de start van het werk bij de bewoners langs voor een persoonlijk gesprek. We kunnen dan meteen eventuele knelpunten oplossen. Ook geven we – op zijn verzoek – de aannemer meer voorbereidingstijd.” ■