

Tekst | Liliane Verwoolde Beeld | Treetops

Innovatief financieringsconcept

‘HET VROEG VEEL DOORZETTINGSVERMOGEN, MAAR HET IS GELUKT’

De Lindhove-flat in Apeldoorn is al jaren toe aan een renovatieslag. De kozijnen zijn aan vervanging toe, de isolatie is niet meer van deze tijd, het binnenklimaat is verre van comfortabel en de balkons zijn te klein om er plezierig te zitten. Maar waar haalt de Vereniging van Eigenaren de € 8,5 miljoen vandaan die hiermee gemoeid zijn?

De Vereniging van Eigenaren van de Lindhove-flat heeft voor het reguliere onderhoud van de flat een aardig budget op de spaarrekening. Maar ook een bedrag van € 1 miljoen komt voor de voorgenomen renovatieslag niet in de buurt. Het probleem wordt nog groter als Platform 31 – het overheidsadviesbureau voor het energieneutraal maken van gebouwen – constateert dat deeloplossingen hier niet meer werken. Hierop onderneemt de Vereniging van Eigenaren een intensieve zoektocht naar financieringsmogelijkheden.

NUL OP HET REQUEST

“We hebben negen aannemers gevraagd om voor ons een plan uit te werken”, vertelt Ton Baas, voorzitter van de Vereniging van Eigenaren. “Hoeveel hadden we nodig om aan alle bewonerswensen te voldoen? Hieruit kwam een bedrag van € 8,5 miljoen. Vervolgens hebben we alle banken verzocht om financiering, maar zonder enig resultaat. Het eerste succes boekten we met een subsidie van € 1 miljoen voor ‘zeer energiezuinige projecten’. Vervolgens was de gemeente Apeldoorn bereid om € 3 miljoen te financieren, aanvankelijk met een aflossingstermijn van 15 jaar. Speciaal voor ons hebben ze deze termijn verlengd naar 25 jaar, zodat we verhoging van de servicekosten konden voorkomen. Dat grote bedrag hadden we met name te danken aan onze duurzaamheidsambitie die één-op-één aansloot op die van de gemeente Apeldoorn. Zo kwam het resterende bedrag op € 3,5 miljoen.”

VOORBEELDFUNCTIE

De laatste miljoenen sleept de VvE naar binnen via een stimuleringsregeling met een afbetalingsregeling van 15 jaar en een lening bij het Nationaal Energiebespaarfonds (NEF) van € 2,9 miljoen. € 2 miljoen financiert de VvE met een RVO-subsidie en eigen middelen, zodat zij ook het proces en de begeleiding ervan kan bekostigen. De aanpak van de vereniging haalt de landelijke pers. Zij bekleedt een voorbeeldfunctie voor andere VvE's, die kampen met gebouwen die aan renovatie toe zijn en wordt alom geprezen om haar doorzettingsvermogen. >



Bewonerswensen

- Grotere balkons
- Nieuwe kozijnen
- Isolatie van dak, gevels en kelder
- Extra isolatie tussen de kozijnen
- Triple-glas
- 80 - 85% energiebesparing

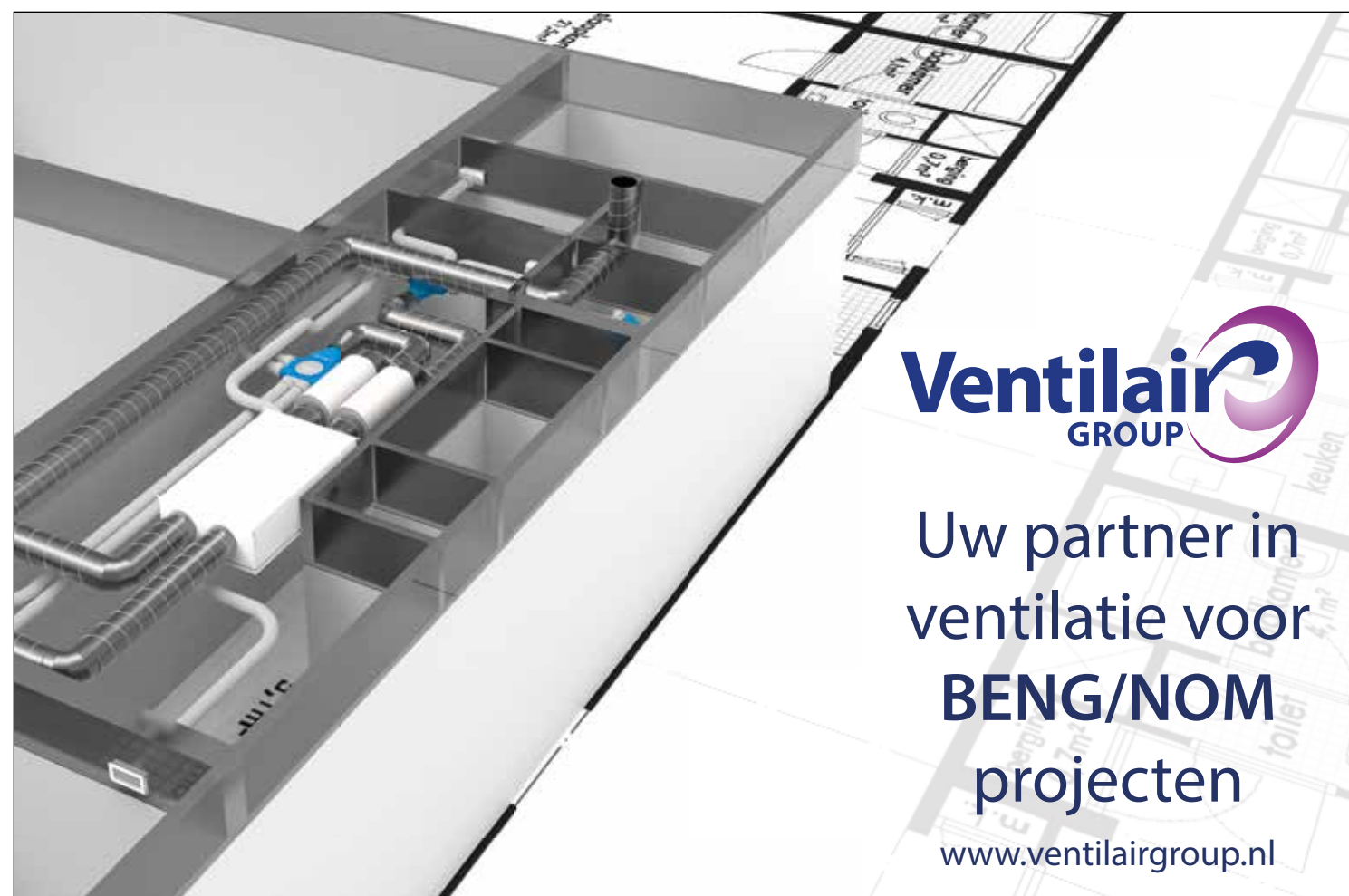
Projectinfo

Een duurzaam ventilatiesysteem: van luchtbehandelingskast tot ventilatierooster

Alle appartementen van serviceflat Lindhove worden voorzien van een modern ventilatiesysteem. De Ventilair Group NL levert hiervoor het warmteterugwinstsysteem (WTW-systeem), compleet met het kunststof luchtverdeelsysteem, roosters, ventielen en overig kanaalwerk. Voor de kantoren en gezamenlijke ruimtes levert zij tevens de luchtbehandelingskasten.

“De levering van een WTW-systeem voor een renovatieproject verschilt behoorlijk van diezelfde levering voor een nieuwbouwproject”, vertelt Rudolf Wielink, accountmanager van de Ventilair Group NL. “Op renovatieprojecten kom je van alles tegen. Elk appartement is weer anders gebouwd. De ene keer moeten de leidingen om een balk worden gelegd. De andere keer is de schacht waar de leidingen doorheen moeten net te smal. Ook al bereid je het project nog zo goed mogelijk voor, de praktijk blijft vragen om oplossingsgericht denken. En daar zijn we nu juist sterk in.”

Hiermee is niet gezegd dat de Ventilair Group zich meer of minder heeft gespecialiseerd in renovatieprojecten. “We zijn van beide markten thuis. Voor elk project ontwerpen we een concept van A tot Z, oftewel van de luchtbehandelingskast tot het ventilatierooster. In de levering van het totaalconcept voor luchtbehandeling schuilt de kracht van de Ventilair Group NL.” In de Lindhove-flat heeft de Ventilair Group NL nu de installaties voor fase vier afgeleverd. Ze worden geïnstalleerd door Linthorst Installatietechniek.



Ventilair
GROUP

Uw partner in
ventilatie voor
BENG/NOM
projecten

www.ventilairgroup.nl

Dat begrijpt Baas. “Het heeft bijna vier jaar geduurd voordat we de financiering rond hadden. Dat is een hele tijd. En dan is nog niet gezegd dat het ook lukt.”

OP ZOEK NAAR EEN RISICODRAGEND AANNEMER

Als de Vereniging van Eigenaren (VvE) de financiering rond heeft, gaat zij op zoek naar een partij die het plan wil uitvoeren. Het moet een partij zijn die de bouw en het bouwmanagement op zich neemt, maar ook het risico wil dragen. Die partij vindt zij in Treetops, specialist in huisvestingsadvies, projectmanagement en vastgoedbeheer. “Het was de wereld op z’n kop”, vertelt Fred Rommens, directeur van Treetops. “Waar aannemers normaal de lijn volgen van ‘aanbesteding-ontwerp-besteding-aannemer-onderaannemers’, waren nu de onderaannemers al bekend. Deze hadden hun plannen al volledig geëngineerd en uitgewerkt. We moesten dus vooral vertrouwen hebben. Zeker omdat we niet alleen verantwoordelijk werden voor de financiën, maar ook voor de prestaties van het gebouw. Gelukkig ontdekten we gaandeweg ook de voordelen van de omgekeerde volgorde. Er was geen bestek dat ons aan banden legde. Hierdoor konden we maximaal gebruikmaken van de adviezen van coöperatie BENG Nederland en de kennis en kunde van de onderaannemers.”

HET PLAN IN BEELD

In het voorjaar van 2018 brengt Treetops de uitgangssituatie in beeld. Zo voorkomt zij dat verkeerde verwachtingen worden gewekt bij partijen. Vervolgens werkt zij de plannen uit. Het appartementencomplex krijgt een nieuwe schil: vloer- en dakisolatie, nieuwe gevels en kozijnen, triple glas en een ventilatieoplossing via warmteterugwinning (WTW) waarmee 83% van de warmtevraag wordt weggenomen. De balkons worden vernieuwd en vergroot.

“De aannemingsvorm was nieuw”, vertelt Rommens. “Dat was wennen. Daarnaast liepen we tegen de problemen aan van de overspannen bouwmarkt. Materialen zijn op dit moment moeilijk te krijgen en zeker niet op tijd. Ook een bouwstop – door de aanwezigheid van asbest – vertraagde de start. Gelukkig staat snelheid voor de opdrachtgever niet op de eerste plaats. Sindsdien verloopt de bouw uitstekend. We hebben een team van sterk betrokken partners. Zij zien – net als wij – toekomst in deze werkvorm en willen graag binnen het team blijven.”

GEFASEERDE UITVOERING

De uitvoering gebeurt in fasen en van boven naar beneden. De isolatie van de kopgevels en het dak heeft voor de bewoners weinig impact. Des te meer impact heeft de vernieuwing van de gevels, gekoppeld aan hoogwaardige isolatie en zorgvuldige kierdichting. Rommens: “Voor de vervanging van de balkons is eerst de toegang van binnenuit afgetimmerd in verband met de veiligheid. Vervolgens zijn de nieuwe balkons van buitenaf gemonteerd, waarmee ook meteen het probleem van de vele koudebruggen is aangepakt.”

75% ENERGIEBESPARING

Daarna wordt het hoogrendements-ventilatiesysteem (met warmteterugwinning) geïnstalleerd, dat voor een gezond en aangenaam binnenklimaat gaat zorgen. Het innovatieve en integrale concept levert een energiebesparing van minimaal 75% ten opzichte van het eerdere verbruik. Het voorkomt tocht en levert een verbeterd binnenklimaat. Hiermee zijn alle bewonerswensen ingevuld. De Lindhove-flat is bovendien op de toekomst voorbereid. Mocht de Vereniging van Eigenaren alsnog over willen gaan naar Nul-op-de-Meter door toevoeging van een warmtepomp en zonnepanelen, dan zijn de voorbereidingen hiervoor al in het pand aanwezig.

“Het project wordt algemeen gezien als een voorbeeld”, besluit Rommens. “Na de renovatie behoort Lindhove tot de meest duurzame flats van Nederland. Maar minstens zo bijzonder: hier is een innovatieve manier gevonden om dit soort projecten te financieren, terwijl de servicekosten voor de bewoners nagenoeg gelijk blijven.” Baas: “We zien ook dat bestuurders van andere VvE’s hierdoor worden geïnspireerd. We hebben bestuurders op bezoek gehad uit Krimpen aan de IJssel, Nijmegen en Rotterdam. Ze wilden allemaal het naadje van de kous weten. Maar tot nu toe ken ik nog geen andere gemeentes die hun nek hebben uitgestoken en soortgelijke leningen hebben verstrekt.” ■



De balkons zijn verbreed en het probleem van de koudebruggen is aangepakt.

Bouwinfo

Opdrachtgever

Vereniging van Eigenaren Lindhove-flat Apeldoorn

Uitvoerder

Treetops, Bergeijk

Installatieadvies

BENG Nederland, Asten

Bouwsom

€ 8,5 miljoen

Bouwperiode

voorjaar 2018 - voorjaar 2019



Primoclad B.V.
Europalaan 16
2408 BG ALPHEN AAN DEN RIJN
Tel: +31 (0)85 401 34 21

WE SHAPE YOUR DREAMS

DESIGN YOUR OWN PROFILE...

XPAN
EXTRUDED ALUMINIUM PANELS

...OR CHECK OUR STANDARD RANGE



www.primoclad.nl

Projectinfo

Innovatieve, duurzame gevelbekleding voor serviceflat Lindhove

Na een voorbereidingstijd van circa drieënhalf jaar ondergaat de Lindhove-flat in Apeldoorn een ware metamorfose. Het complex verandert van een, volgens de bewoners, 'energie slurpende Oostblokflat' naar een duurzaam en modern appartementencomplex. De flat wordt NoM-ready uitgevoerd, waar de gevelbekleding van Primoclad B.V. perfect op aansluit.

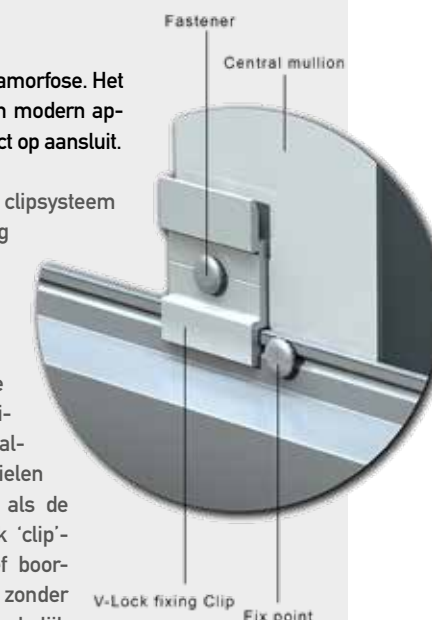


In dit project is gekozen voor de XLINE profilering met 100% vlakke ondergrond.

"Wij zijn vanaf het beginstadium bij het project betrokken", vertelt Michel Warnaar, directeur van Primoclad B.V. "Samen met de Coöperatie BENG Nederland hebben wij een plan voor de gevelbekleding uitgewerkt, waarna we 1.200 m² XSPAN Cladding gevelpanelen hebben geleverd. Dit aluminium gevelbekledingssysteem is leverbaar in meerdere profileringen en in iedere technisch maakbare kleur, waarbij de gevelpanelen naar wens worden afgewerkt met een poedercoating of anodisatielaag. In dit project is gekozen voor onze XLINE profilering met 100% vlakke ondergrond. Alle XLINE panelen hebben een vaste modulemaat van 300 mm, met een maximale lengte van 6.000 mm en een materiaaldikte van 3,2 mm. De gevelbekleding wordt grotendeels geproduceerd uit gerecycled aluminium en voldoet hiermee aan de gestelde eisen op het gebied van duurzaamheid."

"Dankzij een gepatenteerd V-Lock clipsysteem kan de gevelbekleding eenvoudig en snel aan de constructie worden bevestigd", vertelt Warnaar. "De naam V-Lock is afgeleid van de 'V'-vorm van de verbinding tussen de clip en bovenlip van de profielen. Dit geëxtrudeerde aluminium passtuk ondersteunt de installateur bij het uitlijnen van de profielen en geeft een optimale stabiliteit als de gevel wordt gesloten. Het V-Lock 'clip'-element wordt geleverd inclusief boorgaten, zodat het installatieproces zonder oponthoud kan doorgaan." Afhankelijk van het profiel worden de gevelpanelen gemonteerd met een voeg van 5 mm breed, vertelt hij. "Zo wordt eventueel uitzetten en krimpen van de gevelpanelen als gevolg van temperatuurverschillen ondervangen. Zonder dat de panelen vervormen, tegen elkaar aantikken en/of barsten. Een strakke én esthetisch hoogwaardige gevel is het resultaat."

Om installatiepartijen vertrouwd te maken met de montage van de XSPAN Cladding gevelpanelen verzorgt Primoclad B.V. regelmatig montagedemonstraties op locatie. In Apeldoorn was dit echter niet nodig, aldus Warnaar. "Gevelbouwer Robertson Restyling is al jarenlang vertrouwd met dit gevelsysteem. We zien de oplevering van dit project dan ook met veel vertrouwen tegemoet."



Projectinfo

Verduurzaming

Een upgrade aan een gebouw vereist veel kennis van de verwerkers. Robertson heeft ruime ervaring op dit gebied en kan deze projecten zelfstandig in teamverband uitvoeren. Er zijn door Robertson vanaf 1961 reeds meer dan 8.000 projecten gerealiseerd. "Anno 2018 maken we gebruik van een ontwerpsteam waarbij alle facetten integreren", aldus het bedrijf. "Wij kunnen gebouwen digitaal scannen en 3D uitwerken. Vooraf is het mogelijk aan de hand van een artist impressie al een reëel beeld te verkrijgen van de uitstraling na renovatie. Ook ten aanzien van haalbaarheid d.m.v. subsidies of financiering kan er snel duidelijkheid worden verkregen. Robertson kan u daarmee begeleiden of het werk uit handen nemen."

Het gaat bij renovaties zoals bij Lindhove om een duurzaamheids slag, waarbij allerlei aspecten een belangrijke bijdrage leveren aan de uiteindelijke performance van het gebouw. "Buiten de juiste producten valt te denken aan bouwfysische eigenschappen zoals vocht, warmte en luchtdichting. Ook voor het traject met welstand is dit pad al vele malen doorlopen. Voor Lindhove maken we gebruik van een compleet nieuwe buitenschil. Deze buitenschil – die zich buiten de huidige schil bevindt – is opge-

bouwd uit een zogenaamde HSB-schil met een 140 mm dikke PIR-isolatie. De buitenschil c.q. afwerking is van aluminium. Dit komt onder meer terug in de kopgevels, waarbij gekozen is voor de XSPAN series van Primoclad. Voor de langshevels is gekozen voor Aluminium Composite in een duurzame zogenaamde 5000 legering (zeewaardig) van Alucobond met een brandvrije kern. Dit wordt geproduceerd door Cofac. Robertson heeft met deze partijen een sterke troef in handen."

Tekst | Lieke van Zuilekom Beeld | Balco

Balkonsystemen bieden bewoners Lindhove-flat een optimaal comfort, in alle seizoenen

Aan de Loolaan in Apeldoorn nadert de renovatie van de Lindhove-flat zijn voltooiing. Afgelopen maart is gestart met de verduurzaming van de twaalf verdiepingen tellende serviceflat uit 1973, waarbij gevels en kozijnen worden vervangen, vloeren en daken worden geïsoleerd en hoog rendement ventilatiesystemen met warmteterugwinning worden gemonteerd, met een jaarlijkse besparing van 170.000 m³ gas en 306 ton CO₂ als resultaat. Daarnaast krijgen alle 154 woningen een ruimer balkon inclusief balkonbeglazing, waarvan de ramen eenvoudig geopend en goed gesloten kunnen worden. De voorbereiding, engineering, levering en montage van de balkonsystemen wordt verzorgd door het Zweedse Balco.

‘Een typisch Balco-project’. Zowel qua gebouw, gebruikerswensen als volume. Zo omschrijft Algemeen Directeur van Balco Richard Matchett de uitbreiding van de 154 balkons van de Lindhove-flat. “In dit project komen onze constructieve kennis en ervaring, oerdegelijke en betrouwbare betonplaten én modulaire balkonbeglazing optimaal tot hun recht, met als resultaat: meer ruimte en wooncomfort voor de bewoners en een uitstekende isolatie en vuilwering.”

ONGEÏSOLEERDE BUITENRUIMTE

Balco is een Zweeds bedrijf met kantoren en fabrieken in meerdere landen. Waaronder in Nederland, waar de specialist in balkons en balkonbeglazing in 2014 een vestiging opende. “Al vrij snel na de opening kwamen wij in contact met voorzitter van VvE Lindhove Ton Baas, die zeer te spreken was over de balkonoplossingen van Balco”, vertelt Matchett. “VvE Lindhove had niet alleen de wens om de balkons te vergroten, maar ook om balkonbeglazing te integreren. Omdat de ruimte een buitenruimte betreft, zocht de VvE specifiek naar een ongeïsoleerd balkonstelsel, waarvan de ramen eenvoudig geopend



Door een gecertificeerde Nederlandse montagepartner van Balco worden nieuwe, grotere betonvloerplaten verankerd in de huidige consoles van het gebouw.



‘De nieuwe balkonsystemen bieden meer ruimte en wooncomfort voor de bewoners en een uitstekende isolatie en vuilwering’

Alle 154 woningen krijgen een ruimer balkon inclusief balkonbeglazing, waarvan de ramen eenvoudig geopend en goed gesloten kunnen worden.

en goed gesloten konden worden. Bijvoorbeeld in het voorseizoen, naseizoen en de winter, waarin de balkonbeglazing tevens een isolerende en comfortverhogende functie vervult.” Het balkonstelsel moest beschikken over de veiligheidsfunctie van een balustrade en qua vormgeving, robuustheid en prijs optimaal aansluiten bij de serviceflat, vertelt hij. “Om de financiering voor de balkonrenovatie rond te krijgen, werd besloten om het project gezamenlijk met de verduurzaming van de flat aan te pakken.”

MODULAIR SYSTEEM

In de Lindhove-flat worden – in een bouwreintje met de overige bouwpartijen – stap voor

stap de bestaande hekwerken verwijderd. Vervolgens wordt door een gecertificeerde Nederlandse montagepartner van Balco een nieuwe, grotere betonvloerplaat verankerd in de huidige consoles van het gebouw, vertelt Matchett. “De 3,8 meter brede balkons worden over de gehele breedte met 80 centimeter uitgebreid, met een vergroting van de buitenruimte van bijna 3 m² als resultaat.” Op de betonvloerplaten wordt een aluminium-glassysteem met twin-ramen gemonteerd, die speciaal voor hoogbouw-volumeprojecten is ontwikkeld en waarin de hemelwaterafvoer, een

ventilatiesysteem en rolgordijnen standaard geïntegreerd zijn. “Het meest interessant voor de bewoners is echter ons innovatieve schuif-draairaamsysteem”, aldus Matchett. “Alle ramen kunnen eenvoudig en onafhankelijk van elkaar verschoven en gedraaid worden, wat niet alleen een optimaal comfort biedt, in alle seizoenen, maar ook uitkomst biedt wanneer bewoners hun ramen willen wassen.”

De modulaire balkonsystemen zijn in de Balco-fabriek in Zweden geproduceerd. ■

BALCONIES
FOR
GREATER
LIVING

Balkonbeglazing op hoog niveau

Woontorens in Stockholm, galerijflats langs de Noorse kust...
of een serviceflat in Apeldoorn.
Al 30 jaar de expert op het gebied van balkons en
balkonbeglazing voor hoogbouw.


BALCO
BALKONS
www.balco.nl

Robertson

50 jaar toonaangevend
in gevelconstructies



Robertson Restyling BV
Larserpoortweg 32
Postbus 199
8200 AD Lelystad
Tel. 0320 267 878
www.robertson.nl