

# Maatschappelijk verantwoorde Roermondse wijk Donderberg

Bij de dakrenovatie van 114 woningen in de wijk Donderberg in Roermond heeft woningcorporatie Wonen Zuid een samenwerking opgezet met Westrom, een organisatie die mensen die een afstand hebben tot de arbeidsmarkt aan werk helpt.



*Door Verkoelen Weert zelf ontwikkelde steigervoorziening overlastbeperkend voor bewoners.*

De Roermondse wijk Donderberg kampt met een minder positief imago. Hoewel recent onderzoek aantoont dat de criminaliteit in de wijk niet bovengemiddeld is, hebben de gemeente en diverse andere partijen stevig ingezet op verbetering in de wijk. Woningcorporatie Wonen Zuid heeft in de Componistenbuurt, onderdeel van de wijk, een groot aantal woningen in beheer die toe waren aan verbetering en verduurzaming.

## **VERDUURZAMING**

Met de dakrenovatie moest een aantal doelstellingen worden gerealiseerd. Allereerst moest de oude dakbedekking, die het einde van de levensduur had bereikt, worden vervangen, waar direct een aantal bouwkundige gebreken en lekkagegevallen mee zouden worden verholpen. Het in het overstek aanwezige asbest kon dan tegelijk worden gesaneerd. Ook kon meteen de brandveiligheid op de woningscheidende bouwmuren van de woningen conform het Bouwbesluit worden aangepast. Na de dakrenovatie zijn de woningen in

esthetisch opzicht weer van deze tijd. Dit alles moest plaatsvinden met minimale overlast voor de bewoners.

Wonen Zuid heeft voor dit traject bewust gekozen voor A&T Dakadvies om dit project tot aan de oplevering te begeleiden. Het dakadviesbureau is vanaf het eerste begin in de voorbereiding betrokken om te adviseren over de werkzaamheden, het project te begeleiden en de kwaliteit van de uitvoering te controleren. John Kouwenberg van het bedrijf vertelt dat zich in de wijk niet alleen de huurwoningen van de woningcorporatie, maar ook woningen die verkocht zijn bevonden. Men wilde zoveel mogelijk van deze koopwoningen in het project laten participeren. Dit zou immers voor de aanzicht van de wijk het beste zijn, en voor de betrokken huiseigenaren zou dit een relatief voordelige oplossing zijn omdat de werkzaamheden uiteindelijk hoe dan ook zouden moeten plaatsvinden. Toch was het voor een aantal huiseigenaren niet mogelijk in het project deel te nemen. Uiteindelijk worden op deze manier alle 114 huurwoningen aangepakt. Bij de koopwoningen worden sommige onderdelen wel, en sommige niet uitgevoerd.

Een belangrijk aspect aan dit project was het contact met de bewoners, die zijn immers de klanten van de opdrachtgever en een draagvlak hier is van groot belang. De bewoners werden daarom schriftelijk, o.a. middels bewonersinformatieavonden en flyers, uitgebreid geïnformeerd over de werkzaamheden en de planning. Eén van de woningen in de Bachstraat werd bovendien ingericht als hoofdkwartier, waar eens per week door A&T Dakadvies een spreekuur wordt verzorgd: bewoners met vragen en/of opmerkingen zijn dan welkom.

## **VERSCHILLENDE SPECIALISMEN**

Via aanbesteding werd de klus gegund aan dakdekkerbedrijf Verkoelen Weert. Het bedrijf heeft alle disciplines die bij dit project werden gevraagd in huis. Het bedrijf beschikt over het certificaat SC-530 waarmee men bevoegd is om asbest te saneren. De meeste overige onderdelen van de dakrenovatie nam het dakdekkerbedrijf eveneens voor haar rekening.

# dakrenovatie in

Vanzelfsprekend is het ook belangrijk dat de medewerkers van het verantwoordelijke dakdekkerbedrijf zich correct en klantvriendelijk t.o.v. de bewoners gedragen. Verkoelen Weert ontwikkelde ook een speciaal steigersysteem om de overlast van de bewoners zoveel mogelijk te beperken. Met dit steigersysteem is het mogelijk om op een veilige manier het overstek te saneren en af te werken maar ook het reinigen van het boeiboord wordt zo op een makkelijke en veilige manier uitvoerbaar. John de Koning van woningcorporatie Wonen Zuid meldt dat uit gesprekken met bewoners blijkt dat men zeer tevreden is over de gang van zaken. "Dat is belangrijk want uiteindelijk gaat het om de tevredenheid van de bewoners."

Geert Slieden van het dakdekkerbedrijf legt de werkzaamheden uit. Om de brandveiligheid van de woningen te verbeteren, wordt het dakpakket op de woningscheidende bouwmuur over een breedte van 60 cm verwijderd, het dakbeschoot wordt ontkoppeld en opgevuld met perliet board. De dampremmende laag wordt gesloten en op de bouwmuur wordt brandvertragende afschotisolatie aangebracht welke met de eerste zelfklevende laag mechanisch wordt bevestigd. Daarna wordt de toplaag aangebracht en ontstaat een egaal uitgevoerd dakvlak. Deze zorgen ervoor dat in geval van een woningbrand verspreiding van het vuur via brandoverslag naar de naastgelegen woning aanzienlijk wordt vertraagd.

Aan een veilige werkpraktijk is vanzelfsprekend een projectgebonden RI&E voorafgegaan. De constructie was te licht om een randbeveiliging met contragewichten toe te passen. Er is daarom bij de werkzaamheden gebruik gemaakt van een randbeveiliging die afsteunt tegen de gevels zodat er geen steigers in de tuinen hoefden te worden geplaatst. De saneringswerkzaamheden van de overstekken hebben vanaf een hangbrugsteiger plaatsgevonden.

## SOCIAL RETURN

De boeiboorden van de woningen worden niet vervangen maar gereinigd om zo geen verschil te geven in aanzicht tussen koop- en huurwoningen. De kunststof kappen van de dakranden van de schuurtjes worden tijdens de werkzaamheden verwijderd, gereinigd en weer teruggeplaatst. Deze werkzaamheden zijn gegund aan de medewerkers van Westrom in Roermond. Deze organisatie helpt mensen die, om welke reden dan ook, een afstand hebben tot de reguliere arbeidsmarkt in de samenleving te integreren door middel van werk. "Wij vinden onze *social return* belangrijk. Waar mogelijk, maken wij dan ook graag gebruik van de diensten van Westrom. Onze ervaring is dat de medewerkers die wij via dit bedrijf inhuren zeer gemotiveerd zijn om goed werk te leveren en wij zijn zeer te spreken over de geleverde kwaliteit. Het verwijderen, reinigen en herplaatsen van de boeidelen is geen specialistenwerk en kan dus uitstekend op deze manier worden uitbesteed." Ook het reinigen van de luifeltjes boven



Ontkoppeld dakbeschoot opgevuld met perlietboard.



Bestaande en gerenoveerde bergingen.

de voordeuren van diverse woningen wordt door medewerkers van Westrom uitgevoerd.

Op het moment van het gesprek verliepen de werkzaamheden naar volle tevredenheid van alle betrokken partijen. Naar verwachting zullen de werkzaamheden begin volgend jaar zijn afgerond en heeft zal Donderberg in Roermond op een sociaal verantwoorde manier aanzienlijk zijn opgeknapt. ■

## DAKRENOVATIE 114 WONINGEN DE DONDERBERG TE ROERMOND

• OPDRACHTGEVER:	WONEN ZUID TE ROERMOND
• DIRECTIEVOERING EN KWALITEITSCONTROLE:	A&T DAKADVIES TE MALDEN
• DAKDEKKER EN ASBESTSANEERDER:	VERKOELLEN WEERT
• DEMONTAGE, REINIGING EN MONTAGE DAKKAPPEN:	WESTROM TE ROERMOND
• REINIGING BOEIBOORDEN:	JEUCRAMA TE ROERMOND

Dit artikel kunt u lezen op [www.roofs.nl](http://www.roofs.nl)