



XXL onderhoud in Bijlmer

De tien etages tellende galerijflat Gravestein is met 439 woningen één van de allergrootste wooncomplexen in de Bijlmermeer, stadsdeel van Amsterdam Zuidoost. Momenteel wordt aan deze hoogbouwflat gevelonderhoud uitgevoerd door hoofdaannemer Logchies renovatie en onderhoud uit Beverwijk. Het is een XXL-onderhoudsproject waarbij techniek, planning en logistiek zwaar wegen.

De Amsterdamse galerijflat Gravestein is eigendom van woningstichting Rochdale. Deze corporatie beheert circa 40.000 sociale huurwoningen in de gemeenten Amsterdam, Diemen, Landsmeer, Heemskerk, Zaanstad en Purmerend. Een flink deel van deze wooneenheden bevindt zich in flatgebouwen, waarvan een aantal in de Bijlmermeer. De Bijlmermeer is vooral bekend door hoogbouw in een kenmerkende zeskantige honingraatstructuur. Deze flats zijn eind jaren zestig

en begin zeventig van de vorige eeuw gebouwd. Bij de herstructurering van de Bijlmer maakten veel hoogbouwflats plaats voor laag- en nieuwbouw. Sommige flats of delen daarvan zijn aan de sloop ontkomen en worden nu grondig gerenoveerd. Zo krijgt galerijflat Gravestein momenteel een gevelonderhoudsbeurt op basis van de co-makers overeenkomst prestatiegericht schilderwerk. Volgens deze overeenkomst onderhoudt Logchies renovatie en

onderhoud een deel van het bezit van Rochdale. In dat kader wordt een jaarprogramma uitgewerkt. Het onderhoudsproject Gravestein is een van de projecten binnen dit jaarprogramma.

SITUATIESCHETS

“De wooneenheid voldeed niet meer aan de huidige eisen en er was duidelijk sprake van achterstallig onderhoud”, vertelt senior projectleider Erjan de Goede van Logchies die namens dit bedrijf het werk coördineert. “Het buitenschilderwerk is sterk vervuild door onder andere vogelpoep en er is onthechting van het verfsysteem op diverse plaatsen. Het geveltimmerwerk bevat op een aantal plaatsen houtrot en de verflagen op de betonnen borstweringen bladderen af door intercoat-onthechting. De trappenhuisen zijn vervuild en krijgen daarom eveneens een opknopbeurt. Kortom hier zijn vakmanschap met innovatieve technieken en eigentijdse samenwerkingsvormen voor

nodig om tot een goed eindresultaat te komen.”

Teamleider Wim Drost van Logchies is vanaf het begin bij het project betrokken: “Vooraf is er een grondige technische inspectie van het complex uitgevoerd. Bij deze inspectie bleken er met name grote problemen met het betonwerk te zijn. Er waren veel mechanische beschadigingen, maar ook de betonnen borstweringen aan de balkonzijde laten onthechting van oude verfsystemen zien die door de jaren heen een twijfelachtige systeemopbouw hebben gekregen.” Projectleider De Goede vult aan: “Dat betonwerk is wel de grootste uitdaging. Je spreekt dan niet over een paar m² maar over wel 5300 m² borstwering. Woningstichting Rochdale wil de bestaande verflagen van de borstwering volledig verwijderd hebben en daarna moet er een geheel nieuw verfsysteem op worden aangebracht.”

ONDERHOUDSPLAN

De Goede vervolgt: “Na de inspectie stelden wij het gewenste kwaliteitsniveau voor alle ondergronden vast, conform de met Rochdale overeengekomen prestatie-eisen. Daarna is de buitenduurzaamheid voor de nieuwe verfsystemen bepaald. Vervolgens hebben wij, in samenwerking met Mooij Verf, naar mogelijke oplossingen gezocht om tot het gewenste onderhoudsplan te komen. Het doel is altijd kwaliteit, passend binnen de prestatie-eisen. Martijn Visser en Don Kooij van Mooij Verf hebben zich verdiept in de verftechnische aanpak voor de diverse ondergronden. Kooij: “De eerste stap was om de bestaande situatie van het project goed in kaart te brengen en daar-

bij kwamen wij al gauw bij de voorbehandeling en aanpak van het betonwerk.”

Kooij vervolgt: “Voor de borstweringen heeft Logchies diverse reinigingsmethoden getest. Als eerste is een proef genomen met hoge drukreiniging. Dit gaf niet het gewenste resultaat en de ondergrond moest daarna langdurig drogen voor er een verfsysteem kon worden aangebracht. Aansluitend is een test met afbijtmiddel gedaan, maar het oude verfsysteem loste onvoldoende op. Vervolgens is een meer ingrijpende vorm van reiniging uitgeprobeerd, namelijk door het betonwerk te stralen. De resultaten waren beter, maar de overlast naar de bewoners van de flat was niet acceptabel en het verplaatsen van de reinigungsapparatuur kostte te veel tijd. Daaropvolgend hebben wij het probleem voorgelegd aan Festool, onze leverancier van schuursystemen.”

OPLOSSING

Erik Reinholdsson, regio sales manager van Festool, werd bij dit enorme project betrokken om te bekijken of er een efficiënte schuurmethode voor de betonnen borstweringen mogelijk was. Hij zegt: “Met het schuren van hout en staal hebben wij ruime ervaring, maar oude verfsystemen van beton verwijderen is wel iets anders. Met Logchies en Mooij Verf hebben wij uiteindelijk gekozen voor een speciale diamantschijf DIA Stone-130 Premium, geplaatst op een Festool saneringsfreesmachine Renofix RG130 met een 1600 watt-motor. Hiermee bereiken wij een goede reiniging en snelle voortgang van het werk. Het oude verfsysteem, maar ook de slikschil van de prefab



▲ Het aanbrengen van Lucite Housepaint door één van de Logchies-medewerkers.



▲ Don Kooij van Mooij Verf geeft aanwijzingen aan een medewerker van betonreiniger Buwalda. Rechts staat Logchies-teamleider Wim Drost.

betonnen borstwering, worden daardoor verwijderd. Via een gepatenteerde afzuigspiraal wordt het vrijkomende stof direct afgevoerd. Het is een prachtige oplossing. Het is ontstaan door gezamenlijke inbreng.” De betonreiniging wordt inmiddels uitgevoerd door medewerkers van Buwalda Multiservice uit Franeker.

MUURVERFSYSTEMEN

Het gereinigde beton van de borstweringen krijgt hierna een nieuw verfsysteem

>>>



▲ Het houtwerk van galerijflat Gravestein krijgt een 1,5 beurt, met als toplaag Wijzonol LBH SDT Ultra Hoogglanslak.

met Lucite Housepaint Gevelverf. Het is een 100% acrylaatdispersie muurverf met een zijdemat eindresultaat. "Het werkt met een rol heel gemakkelijk, is bij lage temperaturen vrij snel droog en hecht prima op de gereinigde ondergrond", vertelt Kooij. De lateien en de onderkanten van de balkons (zo'n 4.500 m²) worden behandeld met Lucite AcryloSil. Dit is een hoogwaardige muurverf met goede waterafstotende werking en tegelijk is het waterdampdoorlatend. Zo'n muurverf verenigt de positieve eigenschappen van silicaat- en dispersieverven. "Het is een uitstekende renova-

tieverf die goed hecht op de oude muurverfondergrond", aldus Kooij.

BUITENDUURZAAMHEID

Naast betonnen ondergronden is het buitenschilderwerk op hout een belangrijk onderdeel. "Het gaat hier om een 1,5 beurt", vertelt Drost. "Logchies heeft, in samenwerking met Mooij Verf en passend bij de prestatie-eisen van Rochdale, gekozen voor een extra duurzaam verf-systeem van Koninklijke Van Wijhe Verf, namelijk Wijzonol LBH SDT Ultra Hoogglanslak. Eerst verwijderen wij ondeugdelijke verflagen. Vervolgens

wordt het bestaande werk gereinigd en ontvet waarna het geheel mechanisch grondig wordt geschuurd. Kaal gekomen hout wordt plaatselijk gegrond met Wijzonol LBH Grondlak HV. Daarna wordt plaatselijk of soms geheel voorgelakt met dezelfde grondlak. Tenslotte lakken wij vol af met Wijzonol LBH SDT Ultra Hoogglanslak. De fabrikant garandeert ons een onderhoudstermijn van 10 -12 jaar." Projectleider de Goede vult aan: "De gekozen verfproducten zijn vanaf 0° C prima verwerkbaar. Wij werken aan dit project met gemiddeld dertig schilders in drie teams. Rond oktober 2017 zijn wij begonnen en hopen het gehele project in juli van dit jaar af te ronden. Tot nu toe hebben wij ondanks enkele koude weken in februari probleemloos kunnen doorwerken. De balkonzijde staat geheel in de steigers en is voorzien van steiger-netten. Deze netten houden circa 50% wind/regen tegen en dragen bij aan de continuïteit van het project."



▲ Het mechanisch reinigen van de betonnen borstweringen door één van de medewerkers van Buwalda.

BEWONERSTEVREDENHEID

Een van de doelstellingen uit de prestatie-overeenkomst voor het onderhoudsproject Gravestein is het minimaliseren van de overlast voor de bewoners. Zo is onder andere een extra lift geplaatst aan de achterzijde van het complex om de transportbeweging in het complex te minimaliseren. Ook goede communicatie is belangrijk. Logchies zorgt voor heldere bewonersinformatie en er is goed persoonlijk contact met de bewoners. Drost zegt: "Wij hebben hier te maken met bewoners van zeer verschillende sociaal-culturele achtergronden. De taal is bij communicatie vaak een barrière. Toch is het goed om hen op tijd te informeren wat er gaat gebeuren en wat er van hen wordt verwacht. Met de inbreng van bewoners kunnen wij onze werkprocessen bovendien verder verbeteren."

De Goede: "Om alles binnen de planning gereed te krijgen, moet er een goede logistieke aanpak zijn. Dit betekent het optimaliseren van het proces met als doel verspilling van tijd en geld tegen te gaan en een maximaal resultaat te behalen. Wekelijks overleggen wij hoe het werk zo efficiënt mogelijk kan worden gerealiseerd. Daarbij staan de overeengekomen prestatie-eisen centraal. Verder zorgen wij voor goede communicatie, nakomen van afspraken, continu verbeteren en kwaliteitsbewaking. Ook is een goed georganiseerde werklocatie cruciaal voor het laten slagen van een project, zowel in financiële zin als in het behalen van het verwachte kwaliteitsniveau."