



MONUMENT IN AMSTERDAM-ZUID ZORGVULDIG GERENOVEERD EN IN ERE HERSTELD

Tekst | Karl Bijsterveld Beeld | Hemubo

Wooncomplex Olympia in Amsterdam-Zuid leek zijn beste tijd gehad te hebben. De woningen waren tochtig en sterk verouderd. Ook de typerende Amsterdamse School-stijl vervaagde door allerlei vernieuwingen. Maar een respectvolle renovatie redt het complex van de ondergang. Olympia floreert straks weer als vanouds en wordt bovendien extreem energiezuinig.

Olympia is een beeldbepalend complex van vijf bouwblokken in het Amsterdamse stadsdeel Zuid. Het gemeentelijk monument is van 1924 tot 1927 in de stijl van de Amsterdamse School gebouwd, naar een ontwerp van Jan Gratema. In totaal omvat het 586 woningen en 28 winkels. Woningcorporatie Ymere is de eigenaar. "Tijdens schilderwerkzaamheden kwamen talloze mankementen en verouderingen aan het licht", vertelt Leo Verlaan, commercieel directeur bij Hemubo Bouw. "Veel beganegrondvloeren bleken aangetast door schimmel. Woningen kampten met vochtproblemen.

Badkamers en toiletten waren sterk gedaeterd." Jennifer Maier, renovatiearchitect bij Hemubo Bouw, vult aan: "Veel typisch Amsterdamse School-elementen zijn in de loop der tijd vervaagd. Houten kozijnen werden vervangen door een aluminium variant. Brievenbussen maakten plaats voor stalen externe boxen."

OUDE STIJL

Tijdens een rondleiding door de buurt wordt duidelijk hoe omvangrijk de renovatie is, maar ook hoe respectvol deze wordt uitgevoerd. Maier: "We brengen

de woningen weer terug in de stijl zoals de architect het bedoelde. Zo brengen we de oorspronkelijke indeling van houten kozijnen met ramen erin bijvoorbeeld weer terug. De stalen externe brievenbussen vervangen we door briefsleuven die vernuftig in het metselwerk zijn uitgesneden. Verder krijgen winkelpanden hun oorspronkelijke pui terug en krijgen de reclame-uiting en verlichting met een authentieke detaillering meer allure." Verlaan: "De funderingen zijn inmiddels incidenteel hersteld. Hemubo zorgt verder voor een compleet nieuw binnenpakket: keukens, toiletten, badkamers, installaties

en een vernieuwde indeling. Ook renoveren we de trappenhuizen."

ENERGIELABEL A

De woningen maken een zeer forse sprong in de energieprestatie: van energielabel F naar A. Beganegrondvloeren en daken worden geïsoleerd. Elk appartement wordt voorzien van een cv-installatie. De gevelwanden en halwanden van de woningen krijgen een isolerende voorzetwand. Ook wordt een vraaggestuurd (op CO₂ en vochtgehalte) ventilatiesysteem aangebracht. Verlaan: "In samenwerking met enkele ketenpartners is een nieuwe suskast ontwikkeld om de ventilatievoor-

ziening in de gevel te laten voldoen aan de eisen van de architect." Door de vele energiemaatregelen zakt het gasverbruik per maand fors.

DRAAGVLAK

De werkzaamheden van de renovatie zijn dusdanig ingrijpend dat deze in onbewoonde staat uitgevoerd worden. Huurders waren niet verplicht om mee te doen aan de renovatie - zoals bij veel projecten met zeventig procent draagvlakeis wel gebeurd - maar hadden de keuze. Verlaan: "Alleen de beganegrondwoningen moesten we echt onder handen nemen vanwege zwamsaneringen aan de vloer." ▶

Bouwinfo

OPDRACHT OORSPRONKELIJK ONTWERP

Ymere

CONSTRUCTIE UITVOERING OVERIG

Jan Gratema (renovatiearchitect:
Het Vastgoedbureau)
Adviesbureau ir. T. List
Hemubo Bouw

Sloopbedrijf Bos; E-installeur: Hemubo E-Techniek; Installateur: Hemubo HMB Milieutechniek; Kozijnen: Wesselink; Wanden/plafonds: MAT afbouw; Keukens: Bruynzeel; Deuren: Kegro; Dakwerk: Gervali; Steigerwerk: S.I.W.; Schilderwerk: Muder; Tegels/stucwerk: Groot Afbouw; Ventilatie: Alusta; Adviseur klimaatbeheersing: Cauberg-Huygen; Ventilatie: Itho Daalderop

BOUWPERIODE

2010 - 2014



Door zorgvuldige renovatie en verduurzaming kan Olympia weer jaren mee

Projectinfo

SUSKASTEN: COMPACT EN INNOVATIEF

De technische conditie van de 582 woningen in de Olympiabuur is 'niet best'. Toch moeten de woningen na de renovatieslag voldoen aan energielabel A. Woningbouwvereniging Ymere legt dit vraagstuk niet neer bij één adviseur, maar formeert hiervoor een gespecialiseerd innovatieteam.

In het innovatieteam zitten afgevaardigden van Woningbouwvereniging Ymere, adviesgroep Amsterdam, Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs, Hemubo, Alusta Natuurlijke Ventilatie en Itho. Gezamenlijk ontwikkelden zij een concept dat de woningen in de Olympiabuur een gezond en comfortabel binnenklimaat bezorgt. "Een slim idee om het zo aan te pakken", vindt René Cas, commercieel directeur van Alusta. "Het is dé manier om verwarming, isolatie en ventilatie optimaal op elkaar af te stemmen."

De innovatieve oplossing is aan één strikte voorwaarde gebonden. De welstandscommissie heeft bepaald dat de nieuwe suskast het monumentale gevelbeeld van de woningen niet mag aantasten. Daarnaast hebben de bewoners hun wensen. Zij willen de suskast ook aan de binnenzijde van de woning niet zien. Voor ventilatiespecialist Alusta betekent dit dat zij een totaal nieuwe suskast moet ontwikkelen. Cas: "Het is een suskast geworden met een diepte van tien centimeter. Met deze minimale afmeting past de suskast in de nieuw aangebrachte wand, waar zij geluidswering en ventilatie geïntegreerd aanpakt. De vormgeving van het winddruk-geregelde binnenrooster zorgt ervoor dat de binnenstromende lucht in de juiste hoeveelheid naar boven wordt gestuurd. Hierdoor ontstaat een goede vermenging van buiten- en binnenlucht. Dit voorkomt tochtverschijnselen."

De werking van de suskast is uitvoerig getest door teamlid Cauberg Huygen Raadgevende Ingenieurs en ook deze heeft vastgesteld dat de innovatieve suskast zorgt voor een gezond en comfortabel binnenklimaat. Bovendien kunnen de bewoners het systeem nog naar behoefte bijstellen. Bij koken, douchen of een feestje kunnen ze het ventilatiesysteem zo instellen dat meer buitenlucht wordt aangevoerd. "Het is effectief om samen naar de beste oplossing te zoeken", vindt Jan Schep, projectmanager bij Alusta. "Het innovatieteam komt nog steeds bij elkaar voor presentaties om zo ook anderen te overtuigen van deze werkwijze."



Wesselink Kozijnen is een vooruitstrevend en modern bedrijf in Doetinchem, dat al zo'n 40 jaar kozijnen produceert voor de nieuwbouw en renovatie. Ons bedrijf staat garant voor een stuk vakmanschap waar iedereen met plezier naar kijkt.

Met een mix van traditionele en geautomatiseerde machines in combinatie met het voornoemde vakmanschap van de medewerkers zijn wij in staat om kozijnen te fabriceren voor zowel nieuwbouwprojecten, renovatieprojecten met aangepaste detaillering als voor projecten in de monumentensfeer, de nadruk is inmiddels steeds meer komen te liggen op hoogwaardige binnenstedelijke projecten.

Uiteraard zijn wij gecertificeerd volgens KOMO, SGT, FSC en Passiv Bouwen. Recent zijn onze "schuifraam-look" kozijnen getest en als enige fabriek in Nederland kunnen wij dit type kozijnen met KOMO/SGT leveren en voldoen we aan Weerstandsklasse 2.

Met onze medewerkers zijn wij constant op zoek naar mogelijkheden tot verbetering van de productiemogelijkheden en verbetering van de toch al hoge kwaliteit. Op de eerste plaats komt binnen **Wesselink Kozijnen** dan ook een optimale prijs-kwaliteitverhouding, het nakomen van afspraken met betrekking tot de levertijd en een goede aftersales service.

Wesselink Kozijnen is lid van de



Kajuitstraat 2
7005 BP DOETINCHEM

Internet: www.Wesselinkbv.nl
E-mail: info@wesselinkbv.nl

Telefoon 0314-381315
Telefax 0314-381356

Bewoners die geen complete renovatie willen, krijgen wel nieuwe kozijnen en kunnen kiezen voor het aanbrengen van een cv- en/of mv-installatie. Maier: "Door de verschillende keuzemogelijkheden en het enthousiasme dat ontstond na de oplevering van de eerste woningen, doen steeds meer bewoners mee. Bewoners kunnen kiezen voor terugkeer naar hun eigen woning of doorschuiven naar een al gerenoveerde woning. Ymere verkoopt de woningen die na renovatie leegkomen."

LEAN WERKEN

Het project verloopt volgens planning. Eind 2014 moet Olympia voltooid zijn. Verlaan: "Dat is vooral te danken aan lean werken. Er wordt niets van bovenaf opgelegd, uitvoerders zijn zelf verantwoordelijk voor hun planning. Zij komen dagelijks bij elkaar om de planning te monitoren. Daardoor kunnen ze als dat nodig is maximaal bijsturen en halen we de deadline."

Wie Olympia bezoekt kan maar één conclusie trekken: door een zorgvuldige renovatie is een uitstekende balans gevonden tussen oud en nieuw. Olympia krijgt inderdaad weer de allure zoals architect Gratema het ooit bedoelde. En dankzij de duurzame vernieuwingen kan het complex er weer decennia tegenaan. ■



Houten kozijnen passen in het monumentale beeld

Projectinfo

"BIJNA NIET TE ZIEN DAT KOZIJNEN OLYMPIA NIEUW ZIJN"

De kozijnen van blok twee tot en met vijf van Olympia in Amsterdam komen uit Doetinchem. Wesselink Kozijnen is gespecialiseerd in "hoogwaardige binnenstedelijke werken", zoals algemeen directeur John Postma het noemt, met speciale maten en afwijkende detailleringen. Het vierde blok van Olympia wordt in december afgerond; de werkzaamheden voor het vijfde blok zijn inmiddels opgestart en die zullen eind 2014 klaar zijn.

Voor dit project levert Wesselink mahoniehouten kozijnen, van FSC-gekeurd hout. "Mahonie omdat het duurzaam is en omdat de gladde en strakke uitstraling overeenkomt met hoe het vroeger was", aldus Postma. Het glas is deels voorzien TPS-randen - een opgespoten kunststof kader waarmee de isolatiewaarde met tien procent toeneemt. Waar dit niet mogelijk is, vanwege speciale detailleringen, is gekozen voor aluminium kaders.

Ondanks dat de ramen van Olympia niet standaard zijn, is Wesselink erin geslaagd om ze zo te maken dat je eigenlijk niet kunt zien dat het nieuwe ramen zijn. Terwijl deze ramen wel geluid en tocht reduceren en goed isoleren. Wesselink past ze onder meer ook toe bij alle geluidssaneringen, zoals recentelijk langs de Laan van Meerdervoort in Den Haag, de Raadhuisstraat achter het Paleis op de Dam in Amsterdam en langs de A2. De Doetinchemse timmerfabriek is goedgekeurd door de Amsterdamse welstandscommissie. Het speelt daarbij een belangrijke rol dat de kozijnen van Wesselink voldoen aan de belangrijkste certificeringen, zoals Komo, SGT en weerstandsklasse 2 - zelfs de schuimraamlookkozijnen. "We hebben dit laten testen en we zijn de eerste en enige timmerfabriek die dit kozijntype gecertificeerd kan leveren", vertelt Postma. Innovatief denken is niet vreemd bij Wesselink. Het bedrijf combineert traditionele kennis en vakmanschap met geautomatiseerde systemen en moderne apparatuur zoals een CNC-pennenbank. Als lid van de TimmerSelekt Groep is het bedrijf onder meer betrokken bij de ontwikkeling van de nieuwe Movair-onderdorpel, die ventilatieroosters in de gevel kan vervangen.

GAD GERVALIN
Betrouwbaar in samen duurzaam bouwen

Lageweg 12 T: 0487 - 57 25 24
6621 BS Dreumel F: 0487 - 57 29 05
Postbus 64 E: info@gervalin.nl
6620 AB Dreumel W: www.gervalin.nl

Kunststof daksystemen
Bitumen daksystemen
Zinken daksystemen

Nieuwbouw
Renovatie
Onderhoud
Innovatie

Projectinfo

DUURZAME WATERDICHTHEID

Bij de renovatie van het project Olympia zijn hoge doelen gesteld wat betreft levensduur, milieubelasting, onderhoud, detailleringen, esthetica en duurzame kwaliteit. Op basis van deze hoge selectiecriteria is Gervalin Dakbedekkingen BV uit Dreumel gekozen voor de totale uitvoering van de dakrenovatie van de platte daken en gevelaansluitingen.

De bekende architect H.P. Berlage maakte het stedenbouwkundige ontwerp, en architecten van de Amsterdamse School zorgde voor de verder architectonische uitwerking met specifieke bouwkundige detailleringen en kenmerken.

"Met de keuze voor Gervalin Dakbedekkingen BV zijn deze unieke detailleringen die dit woningbouwplan karakteriseren niet alleen bewaard gebleven, maar door de toepassing van duurzame materialen toekomstbestendig uitgevoerd. Ruim dertig jaar verwerkt Gervalin Dakbedekkingen BV hoogwaardige kunststof- en bitumineuze daksystemen voor grootschalige woningbouw en utiliteitsprojecten. Projectgericht oplossingen bieden vanuit een hoog kwaliteitsniveau is een vanzelfsprekendheid, en zeker voor opdrachtgevers doorslaggevend in hun keuze voor de uitvoering van hoogwaardige daksystemen te kiezen voor Gervalin Dakbedekkingen BV."

Woningcorporatie Ymere is de opdrachtgever voor de renovatie



Brievenbussen voor en na renovatie

Binnen genieten van de buitenlucht.

LogiCvent natuurlijke ventilatie.

- Aanzienlijke energiebesparing
- Optimaal bedieningsgemak voor de gebruiker
- CO₂ en vocht sensoren communiceren met zelfregelende roosters
- Eenvoudige en snelle installatie
- Draadloos systeem
- Geschikt voor nieuwbouw en renovatie

Alusta, natuurlijk ventileren

www.alusta.com