Radiatoren vervangen

In de afgelopen jaren hadden de bewoners van de 105 appartementen aan de Burgemeester A. van Walsumlaan in Vlaardingen steeds meer klachten over de radiatoren. De appartementen bestaan uit drie VvE's van elk 35 woningen.

Een ledenradiator in de oude situatie.

De meldingen bestonden voornamelijk uit het niet meer functioneren van de radiatorknoppen en het roestig worden van de radiatoren. Tevens zijn de radiatoren door de jaren heen dichtgeslibd. De radiatoren zijn dusdanig verouderd dat de gemelde gebreken niet vreemd zijn. Deze kleine reparaties werden een steeds groter wordende kostenpost binnen de drie VvE's.
PIT Beheer adviseerde de VvE's dan ook de radiatoren inclusief radiatorknoppen te vervangen. Nadat de Algemene Ledenvergadering had besloten deze werkzaamheden uit te voeren, is PIT Beheer gestart met de voorbereiding van het project.

Voorbereiding

Tijdens de voorbereiding zijn er in overleg met de technische commissie van de VvE eisen opgesteld waaraan de werkzaamheden moesten voldoen. De belangrijkste eisen waren de capaciteit en kwaliteit van de radiatoren en radiatorkranen. Voor het bepalen van de capaciteit van de radiatoren is een warmteverliesberekening conform de ISSO 51 gemaakt door de installateur. Verder is er bij de uitgangspunten van de berekening rekening gehouden met de ventilatievoorzieningen en isolatiewaarde van de appartementen. In diverse woningen zaten radiatoren waar de ruimte

tussen de radiator, de vensterbank en de vloer kleiner is dan nodig voor een optimale luchtcirculatie. Bij de definitieve radiatorkeuze is hiermee rekening gehouden. Na de aanbesteding heeft de VvE het werk uit laten voeren door Mampaey uit Dordrecht. PIT Beheer heeft met Mampaey de uitvoering besproken en een planning gemaakt. Om de bewoners zo min mogelijk dagen tot overlast te zijn, werden de werkzaamheden per strang uitgevoerd. Elke woning had vijf strangen die over het totaal aantal dagen verdeeld werden. De werkzaamheden zijn zo gepland dat maar twee dagen per woning nodig waren. Per VvE hebben de totale werkzaamheden twee weken geduurd.

Bewonersinformatie

Alle bewoners zijn door middel van een brief over de werkzaamheden geïnformeerd. Hierin staat omschreven wat er van een ieder verwacht wordt. Tevens heeft PIT Beheer samen met Mampaey een aantal weken voor de start van het project een informatiebijeenkomst gehouden voor de bewoners. Hierin is verteld wat er gedaan ging worden en zijn eventuele vragen van bewoners beantwoord. Enkele voorbeelden van vragen zijn:

- Moet de vensterbank verwijderd worden?
- *De vensterbank hoeft niet verwijderd te worden, de monteur heeft voldoende ruimte om te werken.*
- Ik heb een aftimmering rondom de radiator gemaakt, moet deze weg?
- *Deze aftimmering moet wel verwijderd worden, anders kan de radiator niet ge(de)monteerd worden.*
- Moet ik de vloer afdekken in verband met lekwater van de oude radiatoren?
- *De vloer hoeft niet afgedekt te worden, het radiatorwater zal worden opgevangen in bakken en de vloer zal afgedekt worden. De radiatoren zullen, nadat het water eruit is en voordat ze naar buiten gebracht worden, afgedopt worden. Op deze manier kan er geen water gelekt worden in de woning.*
- Worden de afmetingen van de radiatoren anders dan de oude radiatoren?
- *De afmetingen zijn grotendeels hetzelfde, rekening houdend met de bestaande capaciteit en warmteverliesberekening.*

Uitvoering

De uitvoering is door een goede voorbereiding en duidelijke informatievoorziening naar de bewoners toe vrijwel vlekkeloos verlopen. Tijdens de uitvoering zijn ook direct de oude verdampingsmeters vervangen door nieuwe digitale warmteregistratiemeters. Dit is na de plaatsing van de nieuwe radiatoren verzorgd door Ista Nederland.

Oplevering

Het eindresultaat is zichtbaar in de nieuwe uitstraling van de plaatradiatoren. De warmteafgifte van de nieuwe radiatoren is beter waardoor het comfort ook merkbaar is verhoogd. De totale werkzaamheden zijn naar tevredenheid van bewoners en beheerder uitgevoerd.