

PROJECT

**VOLLEDIGE RENOVATIE VAN
BRANDWEERKAZERNE WILLEM TE AMSTERDAM**

CERTIFICAAT

**HILLEN & ROOSEN IS EEN
GECERTIFICEERD RESTAURATIEBEDRIJF**

H&R ONTWIKKELT

PROJECT TOP-UP AMSTERDAM



Colofon

Hillen & Roosen Magazine
verschijnt 2x per jaar

Digitaal:
www.hemubo.nl
www.hillen-roosen.nl

Oplage
2.600 exemplaren

Cover Hillen & Roosen
FRANTZEN et al architecten

Fotografie:
Foppe Schut

Tekstbijdragen
Frauke van Hulten

Vormgeving
Hemubo

Eindredactie
Hillen & Roosen

Adreswijzigingen, verandering
van contactpersoon of anderszins
kunt u doorgeven via e-mail:
secretariaat@hemubo.nl

VOORWOORD

Strak blauwe hemel, zonnetje en koud! Na een ontzettende mooie en warme zomer is de winter aangebroken. Onze verslaggever trotseerde de kou en ging langs op mooie projecten die Hillen & Roosen aan het realiseren is.

De brandweerkazerne 'Willem' wordt naast kazerne ook het hoofdkantoor van de brandweer in Amsterdam. Wat opvalt is de nieuwe grote entree en het interieur. Een imposant atrium verspreidt extra daglicht en verbindt de ruimtes en verdiepingen met elkaar.

Wij schreven eerder al over Lemniskade Projecten die met Hillen & Roosen heeft samengewerkt op het project Patch22. Nu ontwikkelen ze samen het project Top-Up, waar bijzondere architectuur samenvalt met duurzaamheid en circulair bouwen.

En verder in deze nieuwsbrief gaan we naar Leiden, waar woningen uit de jaren '20 en '30 worden gerenoveerd. Project 'De Centrale Blokken' is een gemeentelijk monument. Dat vergt een andere aanpak en laat Hillen & Roosen nou net daarin zijn gespecialiseerd. Hillen & Roosen is namelijk een gecertificeerd restauratiebedrijf! Lees daar meer over op pagina 11.

Het kantoor van Artsen zonder Grenzen zit al sinds 2003 in Amsterdam. Nu het gebouw is aangekocht is het tijd voor een grote renovatie. Maar Artsen zonder Grenzen wil het liefst elke cent uitsparen om in het veld te kunnen besteden. Ga daar maar aanstaan. Binnenkozijnen, binnenwandsystemen, deuren en installaties zoals verwarming, sanitair en de lucht/koelinstallatie moeten worden hergebruikt. Een uitdaging, maar het project loopt door de transparante samenwerking ontzettend goed.

Wij gaan positief de winter in en komen zo rond de zomer weer bij u terug met ongetwijfeld weer nieuwe uitdagende projecten!

Wij wensen iedereen vast een mooi en gezond nieuwjaar!





WIJ ZIJN VERHUISD!

Wij zijn per 5 november verhuisd naar ons nieuwe kantoor in Amsterdam! Hier zullen wij de komende jaren werken aan het realiseren van nog meer mooie projecten!

Ons nieuwe adres is:

Benit 30

1043 BB Amsterdam

Ons telefoonnummer en postadres blijven ongewijzigd.

Benieuwd naar onze nieuwe plek? U bent altijd welkom voor een rondleiding en een kopje koffie!



Renovatie kantoor ARTSEN ZONDER GRENZEN

Een robbertje vechten hoort erbij

Het kantoor van Artsen zonder Grenzen is sinds 2003 gevestigd aan de drukke Plantage Middenlaan in Amsterdam. Eind 2016 is besloten het pand te kopen, het interieur te upgraden en het gebouw te renoveren. Het kantoor telt zeven bouwlagen met een totale oppervlakte van 7500 m². Het zal grotendeels gestript worden en waar mogelijk wordt er zo veel mogelijk hergebruikt. Aan de binnenzijde van het gebouw worden nieuwe binnenwanden, plafonds en vloerafwerkingen aangebracht en er komt een nieuw stuk interieurinrichting. Aan de buitenzijde zal het metselwerk gereinigd worden en worden alle taatsramen met stalen frame vervangen door aluminium kozijnen. Van de stalen frames worden kasten gemaakt. Artsen zonder Grenzen heeft de doelstelling van het project als volgt geformuleerd:

“We willen een kantooromgeving bieden die energie katalyseert voor onze sociale missie, samenwerking tussen de verschillende groepen van medewerkers stimuleert, kostenefficiënt is en waarin aan alle wettelijke voorwaarden is voldaan”

Gunning

Artsen zonder Grenzen wil voor dit project een aannemer die verantwoordelijkheid draagt voor de engineeringfase, de projectvoorbereidingsfase en de uitvoeringsfase. Johan Wijbenga, projectleider bij Hillen & Roosen: “Er hebben zich meerdere aannemers ingeschreven voor deze EMVI aanbesteding. Mede door ons plan van aanpak en de aandacht voor de omgeving hebben wij de gunning ontvangen. Er zijn voor ons twee primaire uitdagingen. Enerzijds het zeer korte tijdsbestek dat we hebben om van het Definitief Ontwerp (DO+) een Uitvoeringsgereed Ontwerp (UO) te maken binnen de kwalitatieve en financiële uitgangspunten van Artsen zonder Grenzen. Anderzijds hebben we te maken met een logistiek complexe situatie.” Artsen zonder Grenzen wil het liefst haar middelen besteden aan zorgverlening over de hele wereld. Mede daardoor is er gekozen om veel onderdelen her te gebruiken.

Johan: “Diverse binnenkozijnen, binnenwand-systemen, deuren en met name installaties zoals de verwarming, sanitair en de lucht/koelinstallatie gaan we hergebruiken. Door gebruik te maken van verschillende materialen en kleurstellingen per verdieping krijgt het gebouw de allure die het verdient.”

Elke euro liever naar het veld dan naar bakstenen

Leo Jansen, projectmanager bij Artsen zonder Grenzen: “Door de renovatie en het in eigen beheer exploiteren van het gebouw zal een aanzienlijke besparing gerealiseerd worden die ten goede komt aan de medische projecten van Artsen zonder Grenzen. Dat is voor ons heel belangrijk. Daarnaast willen we efficiënter gebruik maken van de beschikbare ruimtes waardoor samenwerking en



Leo Jansen

interactie tussen de verschillende groepen medewerkers verbetert. De samenwerking met Hillen & Roosen gaat erg goed, maar omdat wij zo op het budget zitten, en op zo een beetje alles willen besparen moet er soms een robbertje worden gevochten.” Johan: “Wij begrijpen dat heel goed vanuit Artsen zonder Grenzen en willen daar graag aan meewerken. In sommige gevallen is vervanging toch sterk aan te raden door gebrek aan kwaliteit of afbreuk aan het beoogde nog jarenlange gebruik.” Leo: “De aannemer werkt natuurlijk het liefst met nieuw materiaal. Dan komen ze met dat het niet goed past, de isolerende waarde niet voldoende is, dat bepaald materiaal al is afgeschreven, dat soort dingen. Klopt natuurlijk ook, maar wij willen elke cent liever uitsparen om in het veld te kunnen besteden. Johan maken we soms helemaal gek met deze discussies. Maar ik kan toch zeggen dat we het met zijn allen heel goed doen.” Johan: We werken met veel partijen samen zoals bijvoorbeeld met Studio Valkenier als architect en met verschillende adviseurs en bouwpartners. Dat gaat goed, op een eerlijke en transparante manier. Mede daardoor loopt het project conform verwachting en worden de risico’s beheerst.”

Belangrijke ontmoetingsplek is in Amsterdam

Hillen & Roosen is primair verantwoordelijk voor de communicatie met omwonenden. Leo: “We begrijpen van Hillen & Roosen dat er klachten zijn van onze burens, in sommige gevallen hebben wij hen die thuis werken en last hebben van het geluid en de stof, aangeboden op ons

tijdelijke kantoor in de buurt van Sloterdijk te komen werken. In de renovatie wordt ook de binnentuin meegenomen die voor direct omwonenden toegankelijk is. We willen het liefst ook een groene gevelbedekking, maar die aanvraag loopt nog.” Johan: “We hebben de omwonenden vanaf de start betrokken en geïnformeerd over onze werkzaamheden. Wij realiseren ons terdege dat we te gast zijn en dat we in bepaalde mate overlast kunnen en gaan maken. Naast enkele klachten krijgen we gelukkig ook complimenten uit de buurt.” Leo: “Het mooiste vind ik de openheid van het ontwerp en het interieur. De transparantie en de entree die uitstraalt: ‘Wees Welkom’ aan al onze bezoekers en medewerkers. Dit kantoor is voor Artsen zonder Grenzen een belangrijke ontmoetingsplek in ons wereldwijde netwerk!”



Hillen & Roosen stak met kop
en schouders boven de rest uit

BRANDWEERKAZERNE WILLEM

De entree was te herkennen aan het bordje ‘brandweer’

De Amsterdamse brandweerkazerne ‘Willem’, gelegen vlakbij het Amstel Station in Amsterdam, wordt volledig vernieuwd. Naast de functie van kazerne wordt Willem ook het nieuwe hoofdkantoor van de Amsterdamse brandweer. Bram Tromp, projectleider BAA, Jan Stekelenburg, projectleider Hillen & Roosen en Steven Heybroek van ENZO architectuur & interieur over de nieuwe uitstraling van het gebouw, de bijzondere architectuur, de samenwerking met Hillen & Roosen en de uitdagingen.

Hoe zijn jullie bij Hillen & Roosen terecht gekomen?

Bram: “We hadden een kwalitatieve aanbesteding uitgeschreven voor een bouwteampartner. Hillen & Roosen kwam vervolgens met een plan van aanpak én met drie casussen waarin ze een uitgebreide risico-analyse loslieten op mogelijke uitdagingen waar we mee te maken zouden kunnen krijgen. Ze staken met kop en schouders boven de rest uit. We dachten even dat we het te makkelijk hadden gemaakt.” Jan: “Ik hoorde later dat Kim en Lieke (Kim van de Kar en Lieke Kraan, beide tendermanager en architect bij Hemubod red.) bij de aanwinst een verpletterende indruk hadden achtergelaten. Ze dachten mee en waren inhoudelijk sterk.” Bram: “Maar dan moet het vervolgens nog wel waargemaakt worden.”

En wordt het waargemaakt is dan meteen de volgende vraag?

Bram: “Wat ik heel prettig vind is de ‘zachte kant’ van dit project, ofwel de communicatie tussen opdrachtgever en opdrachtnemer. Elke maand voeren we ‘klantwaardegesprekken’, waarin we samen het gewenste einddoel voor ogen houden.” Jan: “Wij zijn te gast bij de brandweer, we hebben respect voor het gebouw. Dat in gedachte houdend komen we zelf met initiatieven. Een voorbeeld, de begane grond heeft een prachtige natuurstenenvloer die we willen behouden. We kunnen er iets overheen leggen maar dat gaat gegarandeerd fout. Als we geen beschadigingen willen moeten we de hele vloer bedekken met hout; meer werk. Maar dat bedoel ik met respect voor het gebouw. Ik merk dat het gewaardeerd wordt.”





De brandweerkazerne Willem, in totaal 4700 m² oppervlakte, bestaat uit zes bouwlagen: de kelder, de begane grond en de eerste tot en met de vierde verdieping. De entree is een echte *eyecatcher*. Steven: “De entree was niets meer dan een achterdeurtje met een bordje ‘brandweer’ erboven. We hebben het gebouw het cachet gegeven dat het verdient. De entree beslaat twee bouwlagen. De kleur rood komt in de entree en in de trappen en hallen terug voor herkenbaarheid en identiteit. In de entree komt een antieke brandweervagen te staan achter een hoge glazen wand. De eerste verdieping bestaat voornamelijk uit ICT en kantoren, de tweede verdieping is ingericht met slaap- en rustplekken voor de brandweervlieden en daar bevindt zich eveneens de kantine en keuken, zowel voor de brandweermannen en vrouwen als het kantoorpersoneel. De derde en vierde verdieping zijn ingericht als vergader- en werkplekken. De brandweerkazerne heeft tevens een enorm dakterras.”

Hoe gaat de samenwerking?

Bram: “Er moet met veel partijen worden samengewerkt. Hillen & Roosen is verantwoordelijk voor alle bouwkundige zaken (sloop, asbestsanering, bouw) en heeft de coördinatie van het totale werk tijdens de uitvoeringsfase. De installateur Klaver Giant Groep verzorgt alle installatietechnische zaken en ENZO geeft onafhankelijk advies over zaken als kosten, planning en technische randvoorwaarden op bouwkundig gebied. Het gaat goed.” Steven: “Het voordeel is dat we in een vroeg stadium nauw zijn gaan samenwerken. Daardoor hoeven we maar één keer naar de tekentafel. Hillen & Roosen denkt meteen mee of het haalbaar is qua planning, budget en of we voldoende voor duurzame oplossingen kiezen.”

Wat zijn de grootste veranderingen ten opzichte van hoe de kazerne was?

Bram: “In de eerste plaats is het nu een kazerne én het hoofdkantoor van de brandweer. Het gebouw had een grijs-grijze saaie uitstraling en van binnen was het donker en hokkerig. Dat is nu heel anders! Binnen is veel gewerkt met glazen wanden in ronde vormen. Een imposant atrium verspreidt extra daglicht en verbindt de ruimtes en verdiepingen met elkaar. De gehele sfeer en beleving van het gebouw is anders. Duurzaamheid is voor ons ook belangrijk. Er zijn zonnepanelen geplaatst, daglichtgestuurde verlichting is aangebracht, we zijn aangesloten op warmte-koudeopslag, we hebben nu een energielabel A én we zijn de eerste kazerne in Amsterdam die gasloos wordt.” Steven: “We hebben gewerkt met warme materialen en natuurlijke tinten. Daarnaast is er in de gangzones geen rechte wand meer te vinden. Door te werken met glazen wanden en ronde vormen krijg je een vriendelijkere uitstraling. We wilden geen grote kantoortuin, maar ook geen afgesloten kantoren meer. Door de schuine wanden ontstaan er ‘restruimtes’ met een eigen functie en door de afwerking in glas zijn ze nu ook zichtbaar.”

Hoe gaat de brandweer om met brandveiligheid?

Bram: “Onze kazerne moet voldoen aan het BGB keurmerk (Brandveilig Gebruik Bouwwerken) en is KIWA gecertificeerd: een betrouwbaar, objectief en internationaal erkend bewijs dat wij aan alle relevante kwaliteitsnormen voldoen. Over het algemeen wordt de aannemer op zijn blauwe ogen geloofd dat het goed zit met de brandveiligheid. Voor ons is dat te weinig. Alle deuren, puien, glaswanden, scharnieren worden gecontroleerd op 60 minuten brandveiligheid.”

Hillen & Roosen ontwikkelt TOP-UP AMSTERDAM samen met Lemniskade Projecten

Architect Tom Frantzen en bouwmanager Claus Oussoren, samen Lemniskade Projecten, hebben eerder met Hillen & Roosen samengewerkt op een ander, zeer succesvol project: Patch22. In de nieuwsbrief van December 2017 vertelde Tom daarover: "Hillen & Roosen heeft veel meegedacht en meegefinancierd. Ze hebben zich als een zeer betrouwbare partner laten zien. Wij willen als architect en ontwikkelaar ook om die reden bij een volgend project weer met Hillen & Roosen in zee." Dat volgende project is Top-Up Amsterdam, waarbij Hillen & Roosen risicodragend partner is van Lemniskade Projecten. Direct naast Patch22 komt het 8-laagse appartementencomplex, waar wederom duurzaamheid en architectonische schoonheid voorop staan. We spreken Tom Frantzen en Bart van Diemen, projectleider bij Hillen & Roosen.

Tom Frantzen en
Claus Oussoren





Er wordt naar bommen uit de Tweede Wereldoorlog gezocht

Bart: "Voor de Tweede Wereldoorlog stond hier een gebouw van Fokker. In de jaren '70 werd het huidige complex gebouwd door de PTT om transatlantische (telefoon) kabels op te wikkelen en te testen. Nu werken wij samen met Lemniskade Projecten op deze plek hard aan de realisatie van 28 woonwerklofts en drie bedrijfsruimtes.

Wij starten 19 november met het saneren van asbest, waarna grote delen van het gebouw gesloopt gaan worden. Alleen de begane grondvloer en de kenmerkende ronde wanden op de begane grond blijven staan. Vervolgens gaat de explosieendienst op zoek naar bommen die nog op het terrein zouden kunnen liggen. Dat wordt spannend. Zodra alles veilig is starten wij met het opbouwen. Eerst worden de palen en de (deels bestaande) fundering aangebracht. Rondom de bestaande ronde wanden worden nieuwe wanden en kolommen gemaakt. Daar bovenop komt de 1^e verdiepingvloer, die als soort van tafel voor het opgaande skelet zal gaan fungeren. Daarna gaat het snel. In het voorjaar van 2019 willen we het prefab skelet opgetrokken hebben. Vandaar ook de naam Top-Up, vanaf het betonnen casco de lucht in.

De kern, de vloeren, de trap en de liftschacht zijn van beton, alle kolommen zijn van hout. Ook de gevelbekleding is van hout. De gevelopeningen worden gevuld met puinen welke aan de binnenkant van hout zijn en aan de buitenkant van aluminium, gevuld met enorme glasvlakken. Ieder appartement heeft een loggia, een inpandig balkon. Hiermee ontstaat een soort verlengde woonkamer, die zelfs in de wintermaanden comfortabel is.

De bewoners zijn helemaal vrij in de indeling van het appartement. Hiervoor is een opbouw bedacht met een dubbel vloersysteem. Hiermee kunnen de bewoners zelf hun eigen leidingen realiseren voor hun eigen plattegrond-indeling. De lofts hebben een hoogte van drie meter, dus het ruimtelijk gevoel is immens."

Duurzaamheid komt terug in materialen maar ook in relaties

Tom: "Duurzaamheid en circulair bouwen is voor al onze projecten van belang. We werken net als bij Patch22 weer veel met hout omdat dat een volledig hernieuwbaar product is en we hergebruiken bestaande betonnen elementen. De inpandige balkons liggen achter een gevel van hout en glas dat dienst doet als thermische buffer en geluidwering. In de winter beschermt het tegen de kou en in de zomer kan de glazen loggia-gevel volledig open geschoven worden. Bovendien heeft de loggia-gevel een geluidsisolerende werking. We kiezen voor zonnepanelen op het dak en de parkeergarage, die plaats biedt aan 49 auto's en 150 fietsen, heeft een sedumdak. Daarnaast vangen we regenwater op voor huishoudelijk gebruik in een grijswatercircuit. En omdat de gehele constructie demontabel is zou je in theorie het hele gebouw uit elkaar kunnen halen en ergens anders weer kunnen hergebruiken. Niet alleen het kiezen voor duurzame materialen en het hergebruiken van materialen vinden we belangrijk. We willen ook dat het industriële karakter en de geschiedenis van de buurt behouden blijft, vandaar dat we de ronde wanden behouden. Daarnaast zijn langdurige werkverbanden aangaan ook duurzaam. Daarom hebben we wederom gekozen voor Hillen & Roosen. Je leert heel veel van elkaar op een project, dat is belangrijk om te behouden en om erop voort te borduren."



Hillen & Roosen bereidt de uitvoering van fase drie voor

CENTRALE BLOKKEN

De Oude Kooi in Leiden wordt in vier fasen vernieuwd

Woningbouwvereniging de Sleutels is sinds 2010 bezig de wijk 'De Oude Kooi' in Leiden gefaseerd aan te pakken. De gehele wijk is opgedeeld in deelprojecten, die elk een andere aanpak nodig hebben. De directe aanleiding voor het renoveren van de gehele wijk was de verzakking en scheurvorming van de woningen, in combinatie met de matige bouwkundige staat van de woningen uit de jaren '20 en '30. In totaal gaat het om bijna 600 woningen. Inmiddels zijn de Noordelijke- en de Blauwe Blokken naar ieders tevredenheid opgeleverd. Op dit moment zit Hillen & Roosen midden in het voortraject van het vierde project; De 'Centrale Blokken', bestaande uit 139 woningen. De verwachting is dat de gerenoveerde 'Centrale Blokken' medio 2021 opgeleverd worden.

Nieuwbouw en toch monumentale waarden bewaren

Project 'De Centrale Blokken' is een gemeentelijk monument. Marieke Kok, communicatieadviseur bij Sleutels: "Aanvankelijk wilden we kiezen voor sloop/nieuwbouw. Een reden hiervoor was onder andere dat de 'Oude Kooi' in een kom ligt waardoor er bij veel regenval overlast is van vocht in de woningen. Bij sloop/nieuwbouw zouden de nieuwe woningen verhoogd worden teruggebouwd. Maar een aantal historische

verenigingen hebben zich hard gemaakt voor behoud van de blokken vanwege de monumentale waarde. De gemeente heeft vervolgens de 'Centrale Blokken' benoemd tot gemeentelijk monument. We moesten terug naar de tekentafel.

In samenwerking met belanghebbenden, zoals de bewonerscommissie, Historische Vereniging Oud Leiden, Stichting Behoud de Oude Kooi, Heemschut en de gemeente Leiden hebben we nu een andere aanpak waar iedereen gelukkig mee is." Bart van Diemen, projectcoördinator, is enthousiast over het project: "Er komen twee dingen samen. De eisen die woningcorporatie de Sleutels aan de woning stelt kunnen wij realiseren in het nieuw gebouwde deel. En tegelijkertijd realiseren we de wensen van belanghebbenden, namelijk het behouden van cultureel erfgoed. Dat doen we door de monumentale voorgevel te laten staan."

Marieke: "Veel woningen in de Kooi zijn ontworpen door de bekende architect Hendrik Johannes Jesse (Zaltbommel, 1860 – Leiden, 1943). Zijn ontwerp en de aandacht die er ook was voor de woonomgeving maken de Oude Kooi tot een van de mooiste vooroorlogse woningbouwcomplexen van Leiden. Daar hebben wij in deze plannen gelukkig rekening mee kunnen houden."

Hillen & Roosen is een GECERTIFICEERD RESTAURATIEBEDRIJF

Hillen & Roosen heeft ontzettend veel ervaring met het restaureren van rijks- en gemeentemonumenten. Inmiddels heeft Hillen & Roosen meer dan 200 restauratiewerken uitgevoerd. Beroemd zijn onder andere de Beurs van Berlage, de Westertoren, Koninklijk Theater Carré, Haags Gemeente Museum en de Drommedaris in Enkhuizen.

Niet alleen op basis van ervaring vragen klanten Hillen & Roosen als partner bij restauratiewerkzaamheden. Een voorwaarde of een pré bij een uitnodiging voor aanbesteding is ook certificering als 'erkend restauratie bedrijf'. De Vakgroep Restauratie is de landelijke branchevereniging van erkende restauratiebouwbedrijven. Hillen & Roosen is al sinds het begin lid.

Strengere eisen!

De bouwbedrijven die zijn gecertificeerd voldoen aan strenge eisen die het restauratievakmanschap met zich meedraagt zoals bouwkundig vakmanschap en deskundigheid op het specifieke gebied van restauratie. Bij een gecertificeerd bouwbedrijf is een opdrachtgever ervan verzekerd dat de restauratie van zijn eigendom wordt toevertrouwd aan een expert. De toetsing is gebaseerd op de Beoordelingsrichtlijn Erkend Restauratie Bouwbedrijf (BRL- 3000 ERB) en de Uitvoeringsrichtlijnen: Historische houtconstructies en Historisch metselwerk. Hillen & Roosen is blij met de erkenning van de Vakgroep Restauratie en waardeert de inzet die ze hebben voor de leden. Zo organiseert de Vakgroep lezingen, cursussen en is er een scala en kennis in huis die gedeeld wordt met leden.



EVEN KENNISMAKEN
ONZE AFDELING BEWONERSZAKEN UITGELICHT

PROJECT
BLOEIEND MERCURIUSWEG
EIGENTIJDS, ENERGIEZUINIG & BETAALBAAR!

RoadMAPP

Vul of wijzig de gegevens

	WARMTEBRON	☒	>
	DICHTE GEVELDELEN	☒	>
	KOZIJNEN & GLAS	☒	>
CONTROLEER GEGEVENS KOZIJNEN & GLAS		☒	>
Is er dubbel glas aanwezig in de kozijnen?			
Zijn de kozijnen toe aan noodzakelijk groot herstel of vervanging?			
		Ja	
		Nee	
Ga naar advies			
	DAK		
	VLOER		>
	VENTILATIE		
	DISTRIBUTIE & WARMTE		
Ga naar advies			

THEMUBO®

ROUTE NAAR 2050
CO₂-NEUTRAAL MIDDELS DE ROADMAPP

Colofon

Hemubo Magazine
verschijnt 2x per jaar

Digitaal:
www.hemubo.nl
www.hillen-roosen.nl

Oplage
2.600 exemplaren

Coverfoto Hemubo
Foppe Schut
Hemubo

Fotografie:
Foppe Schut

Tekstbijdragen
Frauke van Hulten

Vormgeving
Hemubo

Eindredactie
Hemubo

Adreswijzigingen, verandering
van contactpersoon of anderszins
kunt u doorgeven via e-mail:
secretariaat@hemubo.nl

VOORWOORD

Kunt u het zich nog herinneren? In voorgaande nieuwsbrieven hebben we de afdeling Conceptontwikkeling uitgelicht en een kijkje genomen achter de schermen bij de afdeling Service & Mutatie. Deze nieuwsbrief zoomt in op de afdeling Bewonerszaken. Die afdeling is met meer dan 16 medewerkers zo aan het groeien dat het niet eens gelukt is iedereen tegelijkertijd op de foto te krijgen. Als we terugkijken naar de stukken die zijn geschreven en de projecten die zijn bezocht, gaat het veel over bewoners. De bewoners van project Elskamp vertelden hoe blij ze zijn met de service van de Dierenambulance Amsterdam. Op het project aan de Mercuriusweg hebben de bewoners veel inspraak op de plannen gehad en zijn zelfs de werkzaamheden en de planning aangepast op de wensen van de bewoners. Bij project Jol heeft Hemubo op de website van de woningcorporatie Centrada een bewonersportaal ingericht met daarin alle informatie over de werkzaamheden, de voortgang, de planning en de activiteiten. Bewoners zijn kortom de belangrijkste schakel om een proces van groot onderhoud of renovatie goed te laten verlopen.

En verder in deze nieuwsbrief gaat het over duurzaamheid. Hemubo werkt samen met Tsavo, een partner die de ambitie van de woningcorporatie 'vertaalt' en uitzet naar de aannemer. Voor Eigen Haard werken we aan het energetisch verbeteren van honderden woningen. Hemubo heeft zelf een applicatie ontwikkeld die op een makkelijke en snelle manier inzicht geeft in mogelijke stappen die woningcorporaties kunnen inzetten om energiezuinig en zelfs energieneutraal te maken; RoadMAPP.

Wij gaan positief de winter in en komen zo rond de zomer weer bij u terug met ongetwijfeld weer nieuwe uitdagende projecten!

Wij wensen iedereen vast een mooi en gezond nieuwjaar!

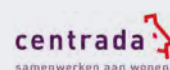




v.l.n.r. Tom Bergmans, Ed van den Bosch, Lucienne de Vroede, Franc Weerwind, Rob van Hemert, Arno Kleijn en Davy Wagenmakers

Hemubo en Centrada tekenen overeenkomst

Driejarige samenwerking dagelijks onderhoud



Op dinsdag 27 november tekenden Davy Wagenmakers (directeur Hemubo) en Martine Visser (directeur Centrada) op het kantoor van Centrada aan de Wigstraat een overeenkomst voor een drie jaar durende samenwerking. Met ingang van 1 december neemt Hemubo een groot deel van de werkzaamheden van het dagelijks onderhoud voor haar rekening. Centrada heeft na een intensief selectietraject voor Hemubo gekozen vanwege de vernieuwende, proactieve aanpak waardoor werkzaamheden snel en efficiënt worden uitgevoerd en de communicatie met bewoners de hoogste prioriteit heeft.

Vanaf 1 december zullen drie medewerkers van Hemubo kantoor houden op de begane grond van het kantoor van Centrada. Hemubo gaat zich vooral bezig houden met mutatiwerkzaamheden. Woningen die leegkomen, worden door een medewerker van Centrada gelabeld. Woningen die in goede conditie zijn, krijgen van de eigen onderhoudsdienst een zogenaamde nulbeurt: een medewerker controleert onder andere de stopcontacten en sloten en zorgt ervoor dat de woning opgeleverd kan worden aan de nieuwe huurder.

Organisatie mutatieonderhoud

Moet er meer in een woning gebeuren, zoals bijvoorbeeld het vervangen van badkamer, keuken of toilet, dan neemt Hemubo deze werkzaamheden voor haar rekening. Het doel is in zo'n geval om de werkzaamheden snel uit te voeren, zodat de nieuwe huurder snel de woning kan betrekken. De start van Hemubo vormt ook de start voor onze organisatie om het mutatieonderhoud anders te gaan organiseren. In de komende maanden zal dit meer vorm gaan krijgen.

WIJ ZIJN GEGROEID!

In september is de uitbreiding van ons kantoor opgeleverd en in gebruik genomen! Met 900 m² nieuwe kantoorruimte, verdeeld over drie bouwlagen, zitten wij weer wat ruimer in ons jasje.

Op maandag 19 november waren wij vereerd de burgemeester van Gemeente Almere, Franc Weerwind, te hebben mogen ontvangen voor de officiële opening van onze kantooruitbreiding. Als echte Almeerse onderneming zijn wij verheugd met deze belangrijke mijlpaal!

Eigentijds, energiezuinig & betaalbaar!

BLOEIEND MERCURIUSWEG

is mede ontstaan door nauwe
samenwerking met de bewoners

Intermaris is een woningcorporatie die mensen met een laag inkomen betaalbare woningen in een aangename omgeving biedt. De woningen aan de Mercuriusweg in Purmerend waren verouderd en met inspraak van de bewoners is er een plan opgesteld. Het plan is in twee fasen uitgevoerd. De werkzaamheden aan fase I (169 woningen) zijn in juni 2017 gestart en inmiddels opgeleverd. Op dit moment wordt hard gewerkt aan Fase II (171 woningen). In juni 2019 zijn de woningen aan de Mercuriusweg eigentijds, energiezuinig én betaalbaar! We spreken met projectontwikkelaar Rick Bruijn, bouwregisseur Eric Beers en woonconsulent Jacqueline Ton van Intermaris. Uiteraard laten we ook de voorzitter van de bewonersgroep aan het woord: Petra van der Laan. Het blijkt dat bewoners een grote inspiratie zijn geweest voor het ontwerp van 'Bloeiend Mercuriusweg'.

Uitvraag en gunning

De woningen voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. Rick: "Vanuit Intermaris hebben wij de vraag voorgelegd aan vier verschillende aannemers om de flats een 30-jarige levensduurverlenging te geven. Met zowel comfortabelere en zuinigere woningen met lagere woonlasten voor de bewoners én een frisse, moderne uitstraling voor de gehele buurt. Van de vier partijen bleef uiteindelijk Hemubo over die op basis van hun plan van aanpak op complexniveau (van de vier flats)

het beste idee had. Bovendien vonden we het belangrijk om samen te werken met een aannemer met veel ervaring in bestaande bouw en met groot onderhoud in bewoonde staat, met het verwijderen van asbest en bovendien een partij die bewoners hoog in het vaandel heeft staan. Dat was duidelijk Hemubo. Wij hebben Hemubo deel één van de werkzaamheden gegund, de eerste twee flats, en na bewezen geschiktheid besloten om met Hemubo door te gaan met de volgende fase. Inmiddels is Hemubo bezig met de laatste





 Intermaris

twee flats.” Eric: “Hemubo laat zien dat ze afspraken maken, nakomen en hiervan een terugkoppeling geven. Dat klinkt vanzelfsprekend maar dat is het niet altijd. We werken volgens een UAV-GC contract, waarbij Hemubo het ontwerp, de uitwerking en de uitvoering op zich neemt. Ze dragen dus een enorme verantwoordelijkheid. Dat gaat goed en ontzorgt ons.”

Werkzaamheden in de woning en aan de flats

Het plan van aanpak voor ‘Bloeiend Mercuriusweg’ is tot stand gekomen door een samenwerking van Hemubo met DOOR architecten, energie adviesbureau OverMorgen en Stichting Kleinschalige Culturele Producties (KCP) onder de naam van het consortium SCoop: Simpel & Coöperatief. Er zijn met name isolerende en energiebesparende maatregelen uitgevoerd. Door het isoleren van de gevels en het verfraaien van gevels en hekwerken, het vernieuwen van een deel van de installaties en door een nieuwe, grotere entree te realiseren, zijn er comfortabele, energiezuinige woningen met een vernieuwde uitstraling gecreëerd. Eric: “Ik ben denk ik het meest trots op de uitstraling van de flats. De vier jaargetijden vormen het thema van het ontwerp. Door kleurgebruik, beplanting en kozijnindeling krijgt elke flat zijn eigen uitstraling maar vormt tegelijkertijd een sterk stedenbouwkundig geheel. Het thema komt niet alleen terug in het materiaal- en het kleurgebruik van het gebouw, maar ook in de kleurstelling en bloeiseizoenen van de nieuwe beplanting waar bewoners zelf zorg voor dragen.” Rick: “Voor onze bewoners zijn de energiebesparende maatregelen fijn, omdat daardoor de woonlasten flink omlaag gaan. Zo zijn de voor- en achterpuien door nieuwe geïsoleerde kunststofkozijnen met HR++ beglazing vervangen. Verder zijn de flats straks volledig gasloos en krijgen de woningen

individuele watermeters. Ook de gevels, het dak en het plafond in de bergingen en de gangen worden opnieuw geïsoleerd.”

Inspraak bewoners

Bewoners, vertegenwoordigd door de bewonersgroep, hebben veel invloed gehad op de werkzaamheden. Petra van der Laan, voorzitter van de bewonersgroep: “De bewonersgroep is min of meer organisch ontstaan, we wilden invloed hebben op de plannen en die hebben we ook gekregen. Zo zijn de werkzaamheden gefaseerd doorgevoerd; eerst het binnenwerk, daarna het buitenwerk. Het vernieuwen van badkamer/keuken/toilet vonden we te veel en is niet meegenomen in deze renovatie. We hebben een deur van de huiskamer naar het balkon gekregen en de leidingen en de bijbehorende installatie van de Stadsverwarming is van de keuken naar een dichte kast in de gang weggewerkt. De kou, op een gegeven moment -13 graden toen de pui eruit lag in de winter, en de herrie waren best zwaar, maar het was het dubbel en dwars waard. Het is zo waanzinnig mooi geworden! Deze zomer hebben we allemaal kunnen genieten van ons prachtige glazen balkon. Echt fantastische knapen de werklui van Hemubo, kan ik niet anders zeggen! Jacqueline: “Eén van de initiatieven om de bewoners actief te betrekken bij de werkzaamheden is de ‘Tuinkamer’; een plek waar de bewoners de werkzaamheden thuis kunnen ontlopen en ze informatie kunnen vinden over het onderhoud. Hier ontmoet men elkaar en worden verschillende workshops en activiteiten georganiseerd.” Petra: “Nog steeds komt er iedere week een clubje bewoners daar gezamenlijk koken en eten, ook al zijn de werkzaamheden in onze flats al klaar.” Jacqueline: “De saamhorigheid die groot onderhoud teweeg brengt wordt hier daadwerkelijk vastgehouden. Dat is heel leuk om te zien.”



DE AFDELING BEWONERS- ZAKEN UITGELICHT

Iedereen wil gelukkig zijn,
goed wonen draagt daar aan bij!

De afdeling bewonerszaken van Hemubo telt in totaal 16 bewonerscoördinatoren die hard werken om de bewoners op alle projecten te informeren en adviseren. Daarnaast zijn ze hét aanspreekpunt voor de klant. Voor de bewonerscoördinatoren is geen dag hetzelfde. We laten Ger Klein Severt, Kim de Graaf, Ibrahim Imrani en Colette Vodegel Matzen aan het woord om hun passie voor het vak te verwoorden.

Van baby naar volwassen!

Ger: “De afdeling Bewonerszaken was mijns inziens in 2005 nog een baby, in 2010 werd het een puber en nu zijn we volwassen. De afdeling groeit nog steeds door.” Colette: “Wij bedenken strategieën om bewoners zo goed mogelijk van informatie te voorzien over de onderhoudswerkzaamheden die Hemubo uitvoert én we gaan daadwerkelijk bij de bewoners langs om ze van alle ins en outs van de geplande werkzaamheden op de hoogte te houden. Ibrahim: “Om kort te gaan bestaat ons werk uit vier belangrijke fasen. Het voortraject; vanaf het moment

dat een project in aanbesteding is zijn wij, naast vele andere collega's, betrokken bij het schrijven van het plan van aanpak en het binnenhalen van het project. We leggen uit hoe we op het gebied van communicatie omgaan met de bewoners. Daarnaast informeren en enthousiasmeren we bewoners voor de plannen die er liggen. Bijvoorbeeld door het geven van presentaties en het organiseren van informatiemarkten. Vervolgens zijn we, dit is fase twee, verantwoordelijk voor het ophalen van voldoende draagvlak, minimaal 70%. Anders gaan de werkzaamheden überhaupt niet door. Dat betekent

dat wij in kaart moeten brengen welke bewoners moeite hebben met het groot onderhoud en waarom. Onze taak is vervolgens om de plannen beter uit te leggen. En heel soms wordt er hier en daar wat aangepast aan het plan van aanpak, zodat we wél voldoende draagvlak halen. Kim: "Bij de start van het project, fase drie, volgen de warme opnames. Eventuele technische mankementen brengen we in kaart maar veel belangrijker is dat we achterhalen hoe de gezinssamenstelling in elkaar steekt, wat de achtergrond is van de bewoner en of er eventuele problemen spelen. Dat noemen we de sociale kaart. De technische en de sociale kaart bespreken we vervolgens met de uitvoerder, de klant en andere betrokkenen. Tijdens de werkzaamheden zijn wij uiteraard bereikbaar voor vragen en/of problemen. De laatste fase is de oplevering. Bij elke bewoner gaan we langs om te kijken of alles goed is verlopen en of er nog puntjes op de i kunnen worden gezet. In deze fase werken we nauw samen met het uitvoeringsteam. Daarna volgt meestal een feestelijke afsluiting, met een borrel of een BBQ."

Wij hebben zo onze tools om de bewoners te ontlasten!

Ger: "Op elk project komen de vier fasen voorbij, maar de tools die we inzetten om alles lekker te laten lopen verschillen. Afhankelijk van de werkzaamheden zetten we bijvoorbeeld de Tuinkamer in op een project. Dat is een gezellige huiskamer waar bewoners elkaar ontmoeten en een praatje maken maar ook het stof en het lawaai kunnen ontvluchten." Colette: "Bewoners kunnen hier ook terecht met alle vragen, opmerkingen en problemen. Al zetten we daar vaak ook de CommuniKEET voor in, letterlijk een plek waar de communicatie tussen de bewoner en de bewonerscoördinatoren plaats vindt." Ger: "We maken gebruik van logeerwoningen voor bewoners die gedurende de werkzaamheden niet thuis kunnen blijven. Zoals ouderen of mensen die om medische redenen niet thuis kunnen

blijven tijdens de werkzaamheden. Colette: "Soms wordt een rustwoning ingezet, een compleet ingerichte huiskamer met keuken, douche, toilet en wifi voor privégebruik overdag. Dan kunnen bewoners even de herrie ontvluchten. We zorgen eventueel ook voor de opvang van huisdieren in samenwerking met de Dierenambulance Amsterdam, en we regelen verhuisdozen, afdekplastic en verschillende klusmaterialen voor de bewoners." Kim: "En *last but not least* organiseren we verschillende activiteiten; van kleurwedstrijden tot speurtochten, van workshops koken op inductie in plaats van op gas tot een rommelmarkt. Zo leren de burens elkaar beter kennen en ontstaat er saamhorigheid. Dat is heel waardevol."

Duidelijk en eerlijk

Colette: "Het is belangrijk om duidelijk en eerlijk te zijn tegen bewoners. Wij weten wat groot onderhoud betekent en we realiseren ons dat we veel van bewoners vragen. Afhankelijk van de soort werkzaamheden zijn de bewoners over het algemeen eerst blij dat er onderhoud wordt uitgevoerd, daarna moeten ze zelf hard werken zodat wij kunnen starten en als de werkzaamheden dan achter de rug zijn, zijn de bewoners weer blij en opgelucht. Geduldig blijven en hier en daar wat humor is belangrijk." Ibrahim: Ik heb een keer een bewoner meegemaakt die heel gevoelig was op zijn oren. Door alles heel goed uit te leggen kon hij het steeds goed aan. Maar toen de hele voorpui vervangen moest worden raakte hij in paniek en werd gewelddadig naar de uitvoerders. Ik werd er meteen bij geroepen maar ik had niet zo snel een plek waar hij in alle rust zou kunnen wachten tot alles weer achter de rug was. Ik keek even rond en zag een collega met een bouwhelm met oorbeschermers. Die heb ik van zijn hoofd gehaald en aan de bewoner gegeven. Hij was er blij mee. Weet je wat het is, als door één zo een bewoner het werk stil komt te liggen, haal je meteen de hele planning niet. Dus dit was een mooie oplossing."



v.l.n.r. Astrid van Dalen, Anton van der Vorst, Teun van Schaik, Jeanette Dijkman-Bloksma, Kim de Graaf, Ger Klein Severt en Colette Vodegel Matzen

Beeld van de hele wijk wordt prachtig!

TIEN HOFJES VAN JOL KRIJGEN EEN NIEUWE UITSTRALING

Het project Jol betreft het uitvoeren van onderhoud aan 386 woningen. Het bijzondere is dat de Jol bestaat uit tien hofjes die stuk voor stuk, om de beurt, worden aangepakt. Woonstichting Centrada werkt voor dit project nauw samen met de gemeente Lelystad, huurdersvereniging 'Ons Belang' en Stichting Welzijn Lelystad. Het doel is niet alleen binnen- en buitenwerkzaamheden uitvoeren aan en rondom de woningen, Centrada wil ook de wijk integraal aanpakken. De uitstraling van de hofjes, het (onderling) contact met bewoners, de veiligheid en leefbaarheid in de Jol is aan een upgrade toe! William Bouw, Projectleider bij Centrada is blij met de reacties van de bewoners en is zeer tevreden over de samenwerking tussen de verschillende partijen en de uitvoering van Hemubo.

Vernieuwen en verbeteren op technisch én sociaal gebied!

De wijk Jol wordt groots aangepakt. In juni 2018 zijn de werkzaamheden van start gegaan en in september 2019 moet het project afgerond zijn. William: "We werken met drie bouwstromen. Bouwstroom één betreft de binnenwerkzaamheden in de woning; badkamer, keuken, toilet en het vernieuwen van de mechanische ventilatie. Bouwstroom

twee betreft de buitenwerkzaamheden aan de woning; beton- metsel- en voegherstel en reinigingswerkzaamheden. En bouwstroom drie is het vernieuwen van de erfafscheidingen aan de voor- en achterzijde. Aan de voorzijde komen beukenhaagjes, aan de achterzijde semi- open schuttingen. Het beeld van de wijk zal enorm veranderen en dat komt ten goede aan het veiligheidsgevoel van de bewoners en het gevoel dat Jol één is, ondanks dat er veel verschillende





bewoners in de hofjes wonen. Er wonen jongeren en ouderen met verschil in achtergrond en samenstelling. Koop- en huurwoningen staan door elkaar heen. Door samen te werken met verschillende partijen wordt de hele buurt, op technisch én sociaal vlak aangepakt. De gemeente gaat bijvoorbeeld de straten vernieuwen. Gemeente Lelystad gaat samen met onze bewonersconsulenten bij alle bewoners langs om te kijken of er problemen zijn en hoe zij kunnen helpen die op te lossen. Wij doen méér dan alleen groot onderhoud, dat maakt het project ook zo bijzonder.”

Vochthuishouding serieus aangepakt

In alle woningen wordt de vochthuishouding verbeterd. William: “Bewoners hebben duidelijk aangegeven dat vocht een probleem vormt. We gaan daarom een vernieuwd mechanisch ventilatiesysteem aanbrengen. In de badkamer, keuken en

voor een aantal woningen in het toilet komt er een zogeheten Climarad systeem. In de badkamer is het systeem voorzien van een sensor, welke vraaggestuurd de vervuilde lucht afzuigt. In de keuken kunnen bewoners het systeem zelf bedienen.” Bewoners hebben ook aangegeven graag op de hoogte te blijven van alle werkzaamheden. Daarom heeft Centrada een website ingericht en Hemubo een bewonersportaal met daarin alle informatie over de werkzaamheden, de voortgang, de planning en activiteiten. William: “Wij vinden het enorm belangrijk de bewoners te betrekken bij de werkzaamheden in hun wijk. Daar hebben we Hemubo ook op uitgezocht. We hebben met Hemubo eerder samengewerkt op het project Kamp Zuid. Daar ging de samenwerking erg goed en hebben ze laten zien kundig en communicatief vaardig te zijn. Gelukkig is dat nu bij de Jol weer het geval!”

SAMEN VERDUURZAMEN

Samenwerken om stedelijke duurzaamheid te creëren!

Tsavo werkt voor verschillende woningcorporaties en VVE's als gedelegeerd opdrachtgever aan hun verduurzamingsprojecten. Tsavo heeft een 'white label' verduurzamingsprogramma ontwikkeld, waarbij met lage investeringen en no-regret maatregelen, per woning 4 labelstappen kunnen worden gerealiseerd. Projecten hebben een looptijd van initiatief tot oplevering van maximaal 10 maanden inclusief het halen van draagvlak bij bewoners. Op dit moment werkt Tsavo samen met verschillende aannemers aan de verduurzaming van meer dan 7.000 woningen!

Eigen Haard legt de ambitie hoog

Een voorbeeld is het verduurzamingsprogramma Samen Verduurzamen voor woningcorporatie Eigen Haard. Zij wil haar woningvoorraad energiezuinig maken en realiseert een upgrade van goede woningen met een slecht energielabel G/F/E naar een B/A label. Maarten Kusters, oprichter van Tsavo: "Eigen Haard kwam met ons in gesprek over hun ambitie, waarin het doel, de termijn en het budget per labelstap omschreven waren. De woningvoorraad van circa 10.000 woningen is in verschillende jaarschijven ingedeeld. Elk te verduurzamen complex wordt ruim van tevoren gekoppeld aan een aannemer. Bij Eigen Haard werken we met Hemubo samen. Het begint met een haalbaarheidsonderzoek en daaruit vloeit een richtinggevende planomschrijving voort. Samen met de aannemer werken we het gekozen scenario uit. Dat doen we door te starten met een proefwoning, alvorens met de gehele bouwphase te beginnen. De ambities van woningcorporaties zoals die van Eigen Haard vragen om goede samenwerking, focus, discipline en een strakke besluitvorming. Daar zit onze meerwaarde voor corporatie en aannemer."





Projecten achter elkaar plannen creëert veel leereffect

Sandra Dekker, bedrijfsleider bij Hemubo: “Wij werken met Tsavo voor Eigen Haard en Woonzorg Nederland aan het energetisch verbeteren van honderden woningen. Tsavo zien wij als een partner die de ambitie van de woningcorporatie ‘vertaalt’ en uitzet naar de aannemer. Samen met Tsavo werken wij er hard aan om het proces te blijven verbeteren. In de meest ideale situatie vormen wij een ‘treintje’. Dat houdt in dat er steeds drie projecten in de initiatieffase opgestart worden en dat wij de bouwfasen continu op elkaar aansluiten. De bouwfase is namelijk relatief kort en bestaat uit min of meer dezelfde werkzaamheden zoals het vervangen van glas (naar HR++ dubbelglas), het isoleren van de spouwmuren, het aanbrengen van mechanische ventilatie en eventueel het vervangen van een HR ketel of het aanbrengen van zonnepanelen.” Maarten: “Op sommige projecten is de levertijd van materialen het meest tijdrovend.” Sandra: “Dat komt door de hoogconjunctuur waar we nu mee te maken hebben. Daarom heb ik speciaal voor de projecten van Tsavo ook vaste onderaannemers gecontracteerd zodat we snel kunnen schakelen. Dat geldt ook voor leveranciers van bijvoorbeeld dubbelglas en kozijnen. Ik heb daar contracten mee afgesloten zodat de levertijd in plaats van twaalf weken, drie weken wordt.” Maarten: “Door het volume en de korte doorlooptijd van de projecten enerzijds en door het werken in vaste teams met vaste partners anderzijds borgen wij een snelle effectieve samenwerking en minstens zo belangrijk: een maximaal leereffect.”

Jeanne d’Arclaan in Amstelveen

Het motto van Eigen Haard is om samen met bewoners te werken aan minder energieverbruik en een schoner milieu. Dat doet Eigen Haard door te isoleren, ventileren en door

energie op te wekken met zonnepanelen of zonnecollectoren. Voor huurders betekent dat lagere energiekosten bij gelijk verbruik.

Sander Stekelenburg, projectleider bij Tsavo, werkt nauw samen met Sandra op het project Jeanne d’Arclaan Amstelveen. Sander: “Wij zijn zojuist begonnen aan de buitenwerkzaamheden zoals het plaatsen van de steigers en de bouwkeet. In totaal gaan we hier 54 woningen energiezuiniger maken en we leveren in het voorjaar van 2019 al op. We hebben naar aanleiding van het initiatieffaseplan verschillende scenario’s geschetst en een aanbeveling gedaan. Door het vooronderzoek in de proefwoning kwamen we er achter dat het dak voldoende geïsoleerd was om de doelstellingen te halen. Isoleren van het dak stond in het eerdere voorstel, maar dat was dus niet meer nodig. Het kan ook anders lopen, dat we denken geen asbest aan te treffen, maar dat we wel asbest aantreffen en dus moeten saneren of andere maatregelen moeten nemen om tot het gewenste resultaat te komen. We zijn verplicht 70% draagvlak onder bewoners te halen en dat was op dit project geen probleem.” Sandra: “We gaan de spouwmuren isoleren, het glas en de draaiende delen vervangen, CO₂-gestuurde ventilatie aanbrengen en een collectief tapwatersysteem met zonnecollectoren plaatsen. Dat betekent voor bewoners dat ze de boiler kwijt zijn en dat wordt meestal als heel prettig ervaren.”

Maarten: “De verduurzamingsopgave is enorm. Die kunnen we alleen samen met enthousiaste bewoners realiseren. Door samen met de aannemer te zorgen voor een nette uitvoering creëren we ambassadeurs onder de bewoners, die ons weer helpen draagvlak te creëren op volgende projecten.”



HEMUBO BELOONT PERSONEEL

met de 'Hemubo Uitmuntend-cheque'

Zoals we weten staat de bouw onder hoogspanning. Er moet meer en meer gebouwd en onderhouden worden, maar de capaciteit om dat te realiseren is schaars. Eén van de oplossingen is onder andere te vinden in het aantrekken van goed personeel van buiten. Al eerder hebben we op deze plek geschreven over medewerkers uit 'den vreemde' die in Nederland een verblijfsvergunning hebben gekregen en een kans krijgen bij Hemubo. Bij gebleken geschiktheid krijgen zij een vast contract en kunnen zo een mooi bestaan opbouwen. Ook zijn we in staat aan om de capaciteit in te vullen door langdurig en ketengericht samen te werken met ZZP'ers, uitzendbureaus en bedrijven. Er wordt vaak gesteld dat dit ten koste zou gaan van de kwaliteit. Henry Tol van Mulder Schilders: "Onze klanten, zowel de opdrachtgever als huurders, beoordelen ons tijdens en na oplevering hoe het bouwproces verlopen is en of de werkzaamheden goed zijn uitgevoerd."

Dat is meetbaar, zowel in het halen van de gestelde prestatie-eisen als in de bewonerstevredenheid. Het is alleen zo dat er praktisch nooit een 100% score wordt gehaald. Dit is wel het geval op de werkzaamheden welke in opdracht van de VvE Beukendaal te Hilversum onder directievoering van het VAC (Verf Advies Centrum te Alkmaar) zijn uitgevoerd. En laat dat nou nét een klus zijn geweest waar we samenwerkten met onze vaste ketenpartner Rumen Batembergski en zijn team, bestaande uit niet-Nederlandse medewerkers! Dat vond ik zo leuk dat zij extra zijn beloond met de 'Hemubo Uitmuntend-cheque'. Als vervolg hierop is besloten dit beloningssysteem in de gehele organisatie door te zetten. Uiteraard voor iedereen, in- of extern werkzaam bij Hemubo! Wat maar wil zeggen: het kan dus wél, en er wordt daarbij niet gekeken naar wie de werkzaamheden heeft uitgevoerd, maar naar het resultaat van de werkzaamheden!"



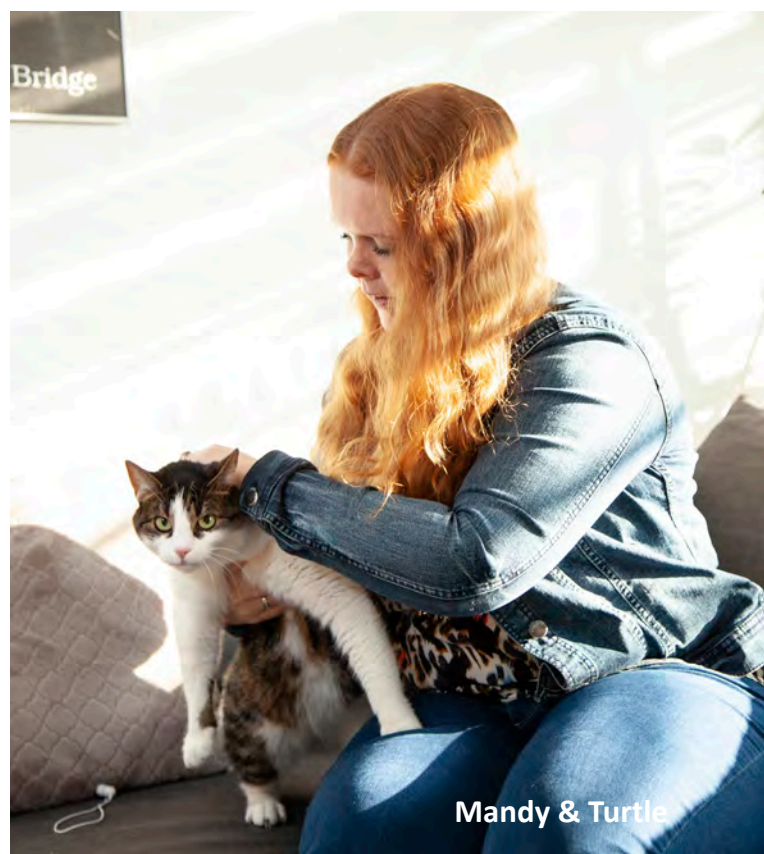
Hemubo zorgt voor haar bewoners én voor hun huisdieren

Bij groot onderhoud in bewoonde staat krijgen bewoners heel wat te verduren. Hemubo doet er alles aan om het voor bewoners zo goed en fijn mogelijk te laten verlopen. In het artikel over onze afdeling bewonerszaken is er van alles over te lezen (pagina 6-7). Maar wat gebeurt er eigenlijk met de huisdieren van bewoners?

Kim de Graaf van de afdeling bewonerszaken: “Wat we eigenlijk altijd adviseren is om huisdieren tijdelijk op een logeeraadres te laten verblijven. Of het nou om honden, katten, vogels of konijnen gaat, voor dieren is een verbouwing niet prettig. Als ze angstig worden kan er van alles gebeuren en dat willen we natuurlijk voorkomen. Meestal zorgen bewoners zelf voor een oppasadres. Vanuit Hemubo regelen we dan passend vervoer. Mocht het zo zijn dat bewoners geen oppasplek kunnen vinden, doen wij dat voor ze. Wij werken hierin samen met de Dierenambulance Amsterdam. Zij zoeken voor ons een dierenpension en daar brengen we de huisdieren dan tijdelijk onder.”

Dierenambulance Amsterdam helpt Hemubo bij opvang huisdieren

Brenda en Mandy uit Ede hebben tijdens het groot onderhoud Elskamp (meer daarover over op pagina 16-17) hun huisdier toevertrouwd aan een oppasadres dat Hemubo voor ze



regelde en betaalde. Brenda: “Mijn kater Binkie is liever teruggekomen van dierenpension Ingen dan hij erin ging. Het was een vrij eigenzinnig beestje, maar nu ligt Binkie ineens graag bij de kinderen op schoot. Het lijkt wel of hij wat socialer is geworden.” Mandy: “Mijn poes Turtle is naar Castor gegaan in Veenendaal. Wij hebben haar zelf gebracht. Toen Kim hier kwam voor de warme opname zag ze Turtle lopen en toen kwam ze met deze optie. Best duur hoor een dierenpension, dus wij waren er heel blij mee.” Brenda: “Binkie is met de dierenambulance naar Ingen gebracht, ik mocht meerijden en ze brachten me ook weer thuis. Het was allemaal erg goed georganiseerd! Fijn dat je dat naast alle werkzaamheden in je huis niet hoeft te regelen.”



HEMUBO ONTWIKKELT ZELF EEN APP VOOR EEN CO₂-NEUTRALE TOEKOMST!

In de nieuwsbrief van December 2017 hebben we uitgebreid aandacht besteed aan de tool 'Roadmap naar CO₂-neutraal in 2050' die Hemubo in samenwerking met Overmorgen heeft ontwikkeld. De RoadMAPP is een applicatie die op een makkelijke en snelle manier inzicht geeft in mogelijke stappen die woningcorporaties kunnen inzetten om energiezuinig en zelfs energieneutraal te worden. De RoadMAPP is een beslismodel waarmee de ingrepen bepaald worden om een woning (stapsgewijs) CO₂-neutraal te maken.



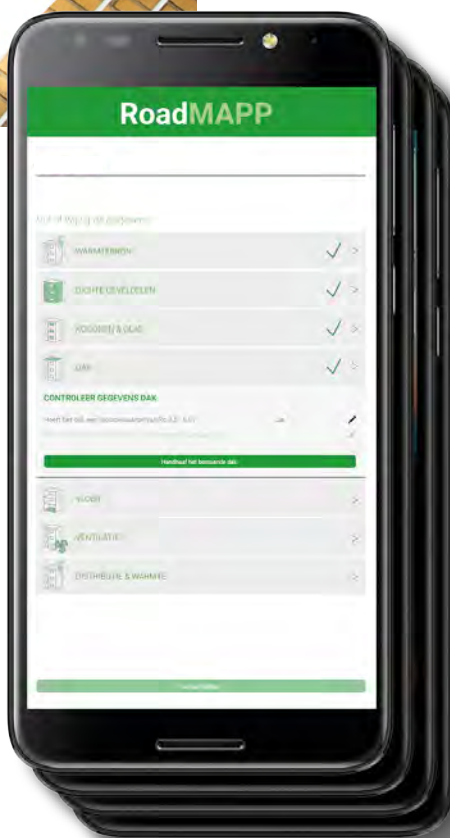
Een beslismodel dat ons vooruit helpt!

Jiayi Zeng, specialist duurzame energietechniek bij Hemubo, vertelt kort hoe de applicatie werkt: “Er worden in de app eerst basisgegevens gevraagd zoals het bouwjaar en het type woningen. Vervolgens wordt gevraagd naar het type (verwachte) warmtebron, de huidige staat van het complex en de isolatiewaarde per gebouwonderdeel (dak, ramen en kozijnen, gevel, vloer et cetera). Daarna genereert de RoadMAPP per gebouwdeel een advies voor bouwkundige- of installatietechnische maatregelen.

Belangrijk om te weten is dat de RoadMAPP vanuit de lange termijn adviseert. Grote verbeteringen worden gedaan op logische momenten: bijvoorbeeld wanneer noodzakelijk onderhoud nodig is. Bij een korte exploitatieperiode zijn ingrepen wel gericht op reductie van CO₂-uitstoot, maar is het eindpunt (nog) niet CO₂-neutraal.

Ingrepen zijn altijd “no-regret” dat wil zeggen dat de RoadMAPP rekening houdt met verschillende toekomstscenario's en dat er bij latere ingrepen kan worden aangevuld op eerdere. Zo worden investeringen nooit teniet gedaan.

RoadMAPP adviseert “oplossingsneutraal”. Er worden dus geen merken of types geadviseerd, maar Rc-waardes, U-waardes, type bron en beoogde verwarmingstemperatuur. Dit maakt het advies objectief en sluit het geen (nieuwe) oplossingen uit. Kortom, met de RoadMAPP creëer je snel en gemakkelijk een advies met de belangrijkste maatregelen om woningen voor te bereiden op de energietransitie!”



Hoogbouwflat

DE ELSKAMP IN EDE

krijgt een nieuwe uitstraling

Woonstede is bezig aan groot onderhoud in Ede. De werkzaamheden aan de hoogbouwflats, in totaal 114 woningen, aan de Hagenstraat zijn in augustus 2018 gestart en worden in december 2018 opgeleverd. Iris van den Akker, projectleider van 'GO Elskamp': "De opstartfase verliep niet al te soepel. Maar we hebben het inmiddels weer op de rit. Het is een project om van te leren!"

De medewerking van bewoners was essentieel!

Iris: "We zijn bij Hemubo terecht gekomen door een collega die goede ervaringen had met betonherstel door Hemubo op een ander project. We hebben toen Hemubo en een andere partij uitgenodigd een plan van aanpak te maken en een presentatie te geven. Daar kwam Hemubo het beste uit. De complexiteit in dit project zat in de opstartfase. Er werden te veel fouten gemaakt waardoor bewoners het vertrouwen verloren. Bovendien liepen werkzaamheden uit en kwam de planning in het geding. Na een aantal stevige gesprekken met alle betrokkenen zijn er maatregelen genomen. Er zijn medewerkers vertrokken, er werd netter gewerkt, de uitvoerder zat er nog meer bovenop en de planning werd weer gehaald. Ik heb van dit project onder andere geleerd dat we meer voorbereidingstijd hadden moeten nemen."

Iris van de Akker





Nieuwsgierige bewoners

Kim de Graaf en Ibrahim Imrani van Hemubo doen in Ede de bewonerszaken. Kim: "Het is een interessant project om te doen omdat we te maken hebben met een zeer gemêleerde groep bewoners, van jong tot oud, van alleenstaanden tot gezinnen met verschillende achtergronden. De bewoners hebben één ding gemeenschappelijk en dat is dat ze heel nieuwsgierig en betrokken zijn." Ibrahim: "We hebben voor de bewoners de CommuniKEET ingericht waar ze terecht kunnen voor informatie over de werkzaamheden. En we hebben een Tuinkamer gemaakt." Kim: De Tuinkamer heeft een sociale functie waar burens elkaar ontmoeten. Eén van de bewoners heeft zelfs aangeboden zijn TV in de Tuinkamer te zetten." Ibrahim: "Nu er al een aantal woningen zijn opgeleverd, horen we gelukkig van bewoners dat ze blij zijn. De uitstraling van de flat, met zijn prachtige tinten groen en de vernieuwing van badkamer en toilet is een hele verbetering!"

Prachtig ontwerp met een knipoog

Soheil Foroutanian, architect en tendermanager bij Hemubo, heeft het ontwerp van de Elskamp gemaakt. Soheil: "In de jaren '70 werden hier zeven hoogbouwflats gebouwd. De Elskamp vormt samen met andere flats een kenmerkend

beeld in het landschap van Ede. Na ongeveer 30 jaar is het tijd voor een nieuw jasje. Om dit doel te bereiken is het concept 'landschap' met meerdere lagen door verschillende onderdelen van het gebouw doorgezet. Daarom hebben de borstweringen als buitenste laag een donkere tint grijs gekregen terwijl de gevels aan de galerij een witte kleur hebben. De consoles zijn de verbindingen tussen deze diverse delen en hebben een lichtgrijze kleur. Deze tint is tevens gebruikt voor de galerijvloer. Per verdieping is voor de draaiende delen in de kozijnen en voor de woningtoegangsdeuren een frisse groene tint gekozen om de herkenbaarheid per laag te benadrukken en de identiteit voor de bewoners te versterken. Het verloop in de kleuren accentueert de hoogte van het gebouw. De relingen als doorlopende lijnen in het hele gebouw zijn de *eyecatchers* en hebben een fellere kleur. Deze kleur is geïnspireerd op de hoofdentree van het gebouw. Op de liftooren is de kaart van Nederland op een subtiele manier afgebeeld met kleine hexagon vormen. Deze vormen hebben dezelfde kleur als de verschillende voordeuren en met een knipoog verwijzen ze naar de gemêleerde doelgroep die in de Elskamp woont. Door deze moderne kleuren krijgt het complex een eigentijdse uitstraling en is het klaar voor de komende 30 jaar!