

STADSWERF OOSTENBURG

INDUSTRIËLE LOOK BEHOUDEN



PROJECT

PROJECT NOORDEINDE

HILLEN & ROOSEN EN STADGENOOT WERKEN NAUW SAMEN

EVEN KENNISMAKEN

BIM BUREAU

EEN NIEUWE AFDELING BINNEN HILLEN & ROOSEN

Colofon

Hillen & Roosen Magazine
verschijnt 2x per jaar

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

Oplage
2.550 exemplaren

Cover Hillen & Roosen
De Beeldenfabriek

Fotografie:
Foppe Schut
Hillen & Roosen

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

In de vorige nieuwsbrief vertelden we u al over hoe we groeien en bloeien en er is weer goed nieuws te melden met de overname van Kennemer Beton Bouw, zie het artikel op de pagina hiernaast!

Wij vinden het leuk u eens mee te nemen naar het kantoor van Hillen & Roosen, alwaar een nieuwe afdeling is ontstaan; Het BIM Bureau. Onder de bezielende leiding van Evert Koning worden hier, nog voor projecten daadwerkelijk verrijzen in de stad, digitale (gebouw)modellen gemaakt. En dat heeft tal van voordelen. Een ontzettende interessante ontwikkeling waar u alles over leest op pagina 6-7.

Twee tot de verbeelding sprekende projecten waar Hillen & Roosen op het moment aan werkt zijn Stadswerf Oostenburg en project Noordeinde.

Om met Stadswerf Oostenburg te beginnen, pagina 4-5. Een tot de verbeelding sprekend project, volledig in BIM gemodelleerd. Op een eiland in Amsterdam ontstaat een woon-, werken en recreatiegebied van een oppervlakte van in totaal elf hectare, waar op dertien kavels door verschillende aannemers, volgens verschillende ontwerpen wordt gebouwd. Hillen & Roosen bouwt op twee kavels en werkt daarvoor samen met twee architectenbureau's. Rijksmonumenten zoals de Van Gendthallen, Roest en de Werkspoorhallen blijven uiteraard bestaan en geven het gebied nog eens extra cachet.

Stadgenoot werkt volgens een Design & Build overeenkomst samen met Hillen & Roosen aan het Project Noordeinde alwaar 130 sociale huurappartementen verrijzen op een prachtige plek. Mooi vormgegeven, oplopend in hoogte, met in de zuidpunt acht bouwlagen. Omdat de grootte en indeling van de appartementen zo verschillend zijn is de variatie van toekomstige bewoners ook groot. En dat is precies wat Stadgenoot voor staat! Op pagina 8-9 leest u er meer over.

Weer ontzettend veel moois om te lezen in de hopelijk prachtige zomer die voor de deur staat! Geniet ervan!

■ KENNEMER  BETONBOUW ■





Hillen & Roosen neemt Kennemer Beton Bouw over!

Vergroten van kennis en capaciteit van tunnel- en gietbouw



Hillen & Roosen heeft op 8 april 2019 betonbedrijf Kennemer Beton Bouw uit Beverwijk overgenomen. Frank Castricum, de huidige directeur van Kennemer Beton Bouw, blijft ook na de overname actief betrokken bij de onderneming.

Hillen & Roosen vergroot hiermee de kennis en capaciteit van tunnel- en gietbouw. Een logische stap, omdat Hillen & Roosen de volledige keten wil professionaliseren. Rolof Venema, directeur Hillen & Roosen: "Onze visie is dat we willen investeren in langdurige samenwerkingsverbanden. In de laatste periode zijn klanten als Woonstichting De Key, Woningstichting Eigen Haard, VORM Ontwikkeling, Woningbouwvereniging de Sleutels en Stichting Stadgenoot toegevoegd aan het klantenbestand. Wij willen de focus leggen op de nieuwbouw van gestapelde woningen, de transformatie van kantoorgebouwen en aansprekende binnenstedelijke projecten."

Kennemer Beton Bouw is opgericht in juni 2014 en beschikt over vijftien ervaren medewerkers die al jaren samenwerken op het gebied van betonbouw. Meedenken met de klant, partnership en het realiseren van succesvolle bouwprojecten staan hierbij centraal. Rolof: "De afgelopen jaren hebben wij op diverse projecten succesvol en naar volle tevredenheid samengewerkt met het betonbedrijf. De bedrijfscultuur van beide partijen sluit goed bij elkaar aan. Door te investeren in de onderneming kunnen we voldoende nieuw personeel en middelen aantrekken om onze doelen te realiseren. Kennemer Beton Bouw behoudt na de overname haar zelfstandigheid, naam en vestigingsplaats. Wij zien uit naar de samenwerking en we zijn ervan overtuigd dat we elkaar de komende jaren zullen versterken."



Industriële look behouden van STADSWERF OOSTENBURG

Cadeautjes van de omgeving!

Stadswerf Oostenburg is een groots project dat ontzettend tot de verbeelding spreekt, een *eyecatcher* van formaat. In totaal gaat het om een oppervlakte van 11 hectare waar op 13 kavels door verschillende aannemers wordt gebouwd.

Het project Stadswerf Oostenburg moet leiden tot een gemengd werk- en woongebied met 120.000 m² werken en 120.000 m² wonen.

Hillen & Roosen gaat op twee kavels acht blokken van in totaal 270 woningen realiseren. Hillen & Roosen zit als bouwteampartner aan tafel en is vanaf het definitief ontwerp nauw betrokken bij het maken van het definitieve technisch ontwerp en de integrale realisatie.

Stefan Meegdes is projectleider op dit project en als technneut vooral bezig met het vertalen van het definitief ontwerp in een technisch ontwerp. En dat gebeurt in BIM. Over BIM valt meer te lezen op pagina 6-7.

Stefan: “Om beter te begrijpen waar we mee bezig zijn schets ik de locatie. Een eiland in het centrum, ten noorden van Amsterdam. Daar waar we cultureel erfgoed willen behouden en waar een geheel nieuwe woonwijk zal verrijzen met naast woningen prachtig groen openbaar gebied zoals parken, binnentuinen, wandelgebied en horeca.”

Cadeautjes van de omgeving

Chris Zwiers, architect partner bij OZ architecten, heeft meegedacht over de stedenbouwkundige inrichting van het



Stadgenoot

VORM

Stadgenoot, VORM, Hillen & Roosen en twee architectenbureau's

Stadgenoot heeft een aanbesteding gedaan voor de ontwikkeling van kavel 4 en 5 op Oostenburg, het stuk grond tussen Roest en de Werkspoorhal, die VORM heeft gewonnen. VORM is een landelijk opererende ontwikkelaar en bouwer. VORM heeft Hillen & Roosen gevraagd op deze twee kavels te gaan bouwen. De ontwerpen van de gebouwen (8 blokken) zijn in handen van architectenbureau's Workshop architecten en OZ architecten. In totaal wordt er op 13 kavels gewerkt door verschillende aannemers, ontwikkelaars en ontwerpers.

Het industrieel verleden van Oostenburg

De Werkspoorhallen zijn binnen de oude stad een zeldzaam voorbeeld van een ensemble fabrieksgebouwen van een eeuw geleden. De hallen zijn gebouwd door A.L. van Gendt en worden daarom ook wel de Van Gendthallen genoemd. Uit historisch oogpunt zijn de hallen van belang aangezien ze dateren uit de nadagen van eeuwenlange industriële bedrijvigheid op Oostenburg. Op grond van hun grote historische, architectonische en stedenbouwkundige waarde zijn de Van Gendthallen in 2001 tot rijksmonument verklaard.

Het eiland Oostenburg werd, tezamen met de eilanden Kattenburg en Wittenburg rond 1660 in het IJ aangelegd in het kader van stadsuitbreiding. Oostenburg werd ingericht als terrein van de Verenigde Oost-Indische Compagnie (VOC) die hier scheepswerven, pakhuizen, kantoren, lijnbanen en een kolossaal magazijn liet bouwen.

Ook na de opheffing van de VOC in 1795 bleef Oostenburg een industriegebied. Op dit moment wordt het gebied omgetoverd tot woon- werk- en recreatiegebied met een uitstraling die het verleden in ere houdt!



gebied Oostenburg. Chris: “Van oorsprong is Oostenburg een werkeiland. Er was grote industrie (zie kader) en dat beeld van toen willen we terughalen. Het is voor ons belangrijk dat bewoners, maar ook de mensen uit de buurt, zich er thuis voelen. Dit gebied is meer dan Amsterdam, het is een aanvulling op het centrum van Amsterdam. Dat gevoel dat New York en Chicago ook hebben.”

Stefan: “We zijn door Vorm Ontwikkeling gevraagd in bouwteam mee te werken aan dit project. Wij zitten er dus vanaf het prille begin bij. Wat wij als eerste hebben gedaan is partners zoeken om mee samen te werken, specialisten op het gebied van gevelbouw, installaties, prefab constructies et cetera. Vervolgens zijn we in BIM alles één op één aan het modelleren. We hebben 34 maanden de tijd per kavel om het complex te realiseren, maar juist door alles in BIM te maken willen we dat verkorten.”

Chris: “Er zijn drie cadeautjes die we van de omgeving hebben gekregen. Rijksmonumenten die in de hoofden van mensen zitten gegrift; Roest, de Van Gendthallen en de Werkspoorhallen. Daaromheen worden contrasterende architectonische hoogstandjes gebouwd. Elk gebouw krijgt zijn eigen uitstraling.”

Ivar van der Zwan, architect bij Workshop Architecten, vult aan: “De vier blokken die wij voor onze rekening hebben genomen hebben allen een heel andere uitstraling, passend in het gebied. We hebben een gebouw opgetrokken in zwart baksteen, één met een houtconstructie waar ook de gevel helemaal van hout is, een gebouw met voornamelijk metaal als materiaal met een kas op het dak en stalen balkons en een ‘getrapt’ gebouw van grijs beton. Wat verder opvalt zijn de zogenaamde poorten die tussen de gebouwen en tussen de kavels zijn gerealiseerd waardoor je toegang hebt op de binnentuin.”

BIM BUREAU

Een nieuwe afdeling binnen Hillen & Roosen



Het BIM-team: v.l.n.r. Nizar Hassani, Michiel Kitslaar, Evert Koning, Tom Schippers en Jeroen Wiltenburg (niet op de foto).

Evert Koning, manager BIM bij Hillen & Roosen, legt uit dat er twee belangrijke redenen zijn om een BIM bureau in eigen huis te hebben. Evert: “Ik spreek zelf liever van de afdeling modellers en BIM ingenieurs, dat dekt de lading beter.”

De laatste jaren waren wij ook al leidend in het coördineren van BIM, maar het modelleren werd altijd gedaan door externe partijen. Dat had om twee redenen niet altijd het gewenste resultaat. Mijn ervaring is dat de meeste externe bureaus de gevraagde kwaliteit niet kunnen leveren zoals wij dat willen. Ergens is dat ook logisch, want wij weten als bouwer precies wat we willen. Daarnaast willen we faalkosten en procesverstoring tijdens de bouw voorkomen. Daarom bouwen we eerst een digitaal (gebouw)model. Als we met een

eigen BIM bureau werken gaat er geen kennis verloren. Op volgende projecten baseer je je weer op de kennis die je in een eerder project hebt opgedaan. Het is eigenlijk ook heel logisch hè, wij zijn als Hillen & Roosen verantwoordelijk voor een gebouw, maar we waren niet betrokken bij de voorbereiding. Dat is raar. En, het is nu misschien nog toekomstmuziek, maar we kunnen BIM ook gebruiken helemaal aan het einde van het project. Als het gebouw staat is er onderhoud nodig. Door BIM te gebruiken is alle kennis over het gebouw aanwezig. Welke

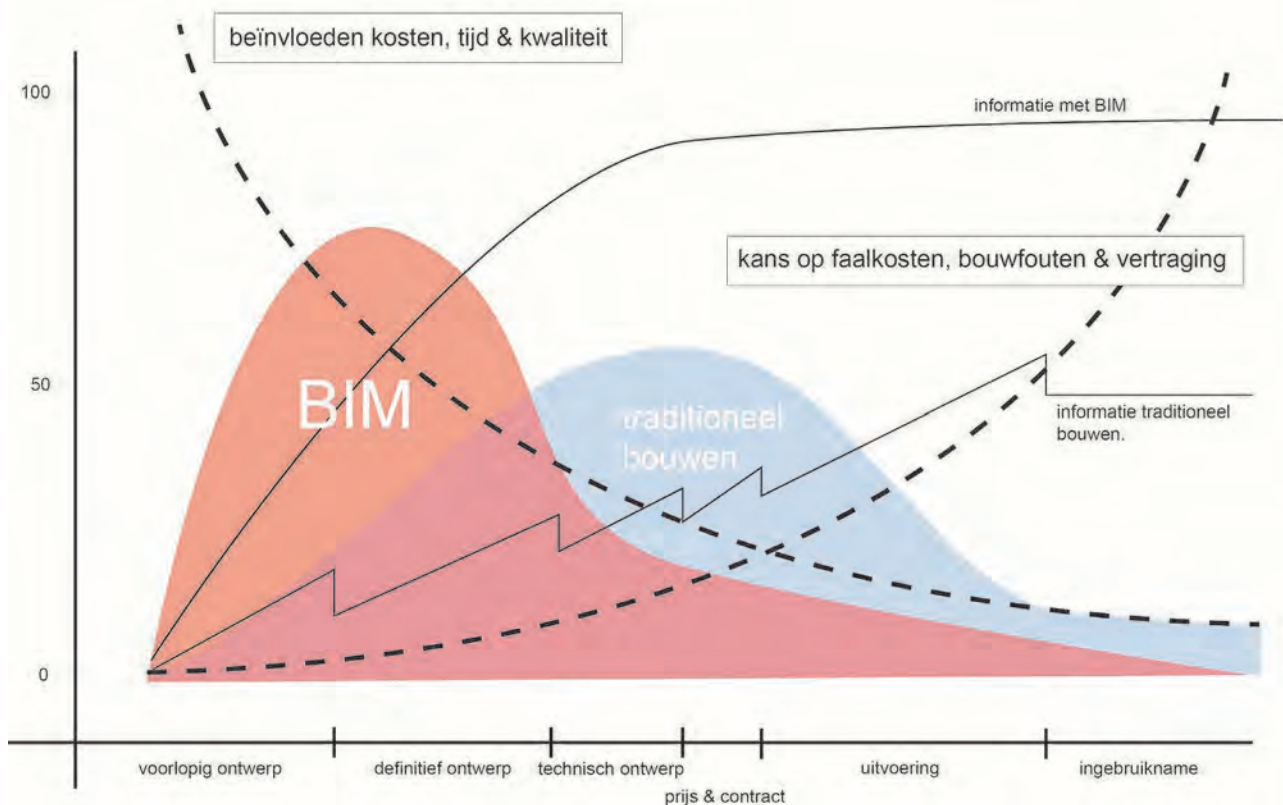
materialen zijn gebruikt, wanneer is iets aan vervanging toe et cetera.” Het BIM model, dat Hillen & Roosen in de toekomst op alle projecten wil gaan inzetten, maakt van de vroegere platte 2D tekening een model in 3D (hoogte), 4D (tijd) en 5D (kosten). Door een bouwwerk letterlijk één op één in een virtuele wereld te bouwen, krijgen alle mensen op het project de informatie die nodig is. Inclusief een tijdsplanning en een kostenplaatje dat aan het model is gekoppeld. Ziet iemand een ‘clash’ in het virtuele gebouw, kan dat meteen worden aangepast en gecommuniceerd.

Hillen & Roosen bouwt regelmatig op complexe bouwplaatsen. Ook de bouwplaats wordt in BIM door het BIM bureau gemodelleerd. Zo kun je, voordat je gaat starten aan een project, de bouwplaats testen. Kan de kraan er makkelijk in en uit? Heeft overig verkeer last van onze bouwplaats? Waar komt precies de steiger te staan en op welke plek moeten daarvoor voorzieningen worden getroffen?

BIM is een andere manier van denken. Waar we eerst op zoek gingen naar onderaannemers en bezig waren met marktwerking, werken we nu samen met co-makers en draait het allemaal om vertrouwen. Samenwerking en gebruik maken van elkaars expertise is veel belangrijker geworden waardoor er meer betrokkenheid is van iedereen op het project. De architect kwam samen met een projectontwikkelaar of een woningbouwvereniging met het initiatief- en voorlopig ontwerp. Daaruit voortvloeiend kwam het definitief ontwerp, waar wij een technisch ontwerp van maakten. Dat is nu ook anders, wij stappen eerder in. Wij hebben al invloed op het definitief ontwerp. Daar wordt het definitief ontwerp beter

van én het is makkelijker om te zetten naar een technisch ontwerp dat gecommuniceerd wordt met alle co-makers. Wij denken dus onder andere mee over het isolatiemateriaal, de kozijnen, de trappen en de hekwerken. De co-makers zijn dan al in beeld, ook werkvoorbereiding zit helemaal vooraan in het project. De voorbereiding is dus grondiger en daarmee tijdrovender en duurder, maar nu komt het: dat haal je allemaal in op de bouw. Dat gaat sneller, met minder faalkosten en met perfecte afstemming tussen iedereen waardoor er daar geen tijd verloren gaat. Dat is uiteindelijk goedkoper.

Michiel Kitslaar is in januari 2019 gestart bij Hillen & Roosen. Michiel: “Het BIM bureau staat nog in de kinderschoenen en het is niet aan mij om de toekomstvisie te bepalen. Al denk ik dat we enorm gaan groeien en de wens hebben alle projecten in BIM te maken. Wij hebben tenslotte de kennis en kunde van de aannemer. Dat betekent dat we rekening houden met productmaten en detaillering. Dus bij virtueel bouwen houden wij heel duidelijk rekening met de maatvoering. Hoeveel strekkende meters hebben we nodig, wat zijn de gangbare maten van binnendeuren, waar moeten ophangsystemen komen? Je kan het vergelijken met het inruimen van de vaatwasmachine. Als je dat zelf doet en zelf de verantwoordelijkheid hebt, weet je altijd wat waar te vinden is. Als vijf verschillende mensen de machine inruimen ben je alles kwijt. Door te standaardiseren ontstaat duidelijkheid, informatie is helder en altijd beschikbaar en door het steeds opnieuw op dezelfde manier te doen ontstaat er een lerend systeem. Ik ben ontzettend enthousiast. Het BIM bureau tot een succes maken is een heel avontuur waar ik naar uitzie met mijn collega's.”



Hillen & Roosen en Stadgenoot werken nauw samen aan **PROJECT NOORDEINDE** Verantwoordelijkheid dragen en meedenken

Jan Stekelenburg is projectleider op het project Noordeinde dat voorheen CAN Zuidkavel heette. De bewoners hebben middels een prijsvraag mee kunnen denken over de naam van het project en dat is dus Noordeinde geworden. In november 2018 is gestart met de bouw en in mei 2020 moet het af zijn. Er worden 130 sociale huurappartementen gerealiseerd.

Design & Build overeenkomst heeft de toekomst

Jan: “Stadgenoot werkt al langer samen met Hemubo en via die weg zijn wij bij dit project betrokken geraakt. Er was geen sprake van een aanbesteding maar van een Design & Build opdracht. Dat gebeurt tegenwoordig steeds vaker. Dan krijg je de opdracht van de opdrachtgever en ben je verder tot het einde zelf verantwoordelijk voor het werk. Ik vind dat heel prettig omdat je zelf alle verantwoordelijkheid

draagt en meedenkt vanaf een vrij vroeg stadium. We zitten bijvoorbeeld aan het stuur met de architect en constructeur. We denken mee over hoe we de galerijen en de balkons willen ophangen, over de keuze van het materiaal, de inrichting van de bouwplaats, alles gaat in nauw overleg. Je bent echt aan het samenwerken.” Marijke de Vries, ontwikkelingsmanager bij Stadgenoot: “We begonnen met een andere partij, maar met hen kwamen we door overschrijding van het budget

Stadgenoot





Marijke de Vries

niet uit de opdracht. Het ontwerp was tot en met Definitief Ontwerp gereed en de aanvraag omgevingsvergunning was al ingediend. Klaar om de bouwvoorbereiding te starten. We hebben Hillen & Roosen benaderd en zij konden meteen instappen in dit proces. Vanaf de eerste verkenning tot aan de opdracht is het ongelooflijk snel gegaan, binnen een tijdsbestek van een paar weken. In november 2018 was de feestelijke start van de werkzaamheden en toen werd de nieuwe naam bekend gemaakt: Noordeinde!”

Uitdaging is krappe bouwplaats

Jan: “Lastig aan dit werk is de krappe bouwplaats. Bovendien is er veel verkeer omdat we midden in een woonwijk zitten en bovendien pal naast een basisschool.” Marijke: “De locatie ligt letterlijk op een punt, omsloten door wegen. In het ontwerp is daar rekening mee gehouden. Het is heel mooi vormgegeven, oplopend in hoogte met aan de zuidpunt acht bouwlagen. Doordat de bouwhoogte oploopt en de gevel is opgedeeld in verticale ‘panden’ krijgt het geheel een speels karakter en oogt het ook plezierig en ontspannen. De appartementen verschillen enorm van elkaar, in grootte (50 - 120m²) en in indeling. Door verschil in woningtypen ontstaat een palet aan doelgroepen. Zowel ouderen, alleenstaanden, gezinnen en

starters kunnen hier een sociale huurwoning vinden. Dat vind ik heel mooi.”

Jan: “Omdat deze plek de nog enige onbebouwde plek was in de buurt, waren omwonenden niet meteen razend enthousiast. Al lag in het bestemmingsplan al vast dat er gebouwd zou gaan worden. Dat vergt van ons extra toewijding bij de communicatie.” Marijke: “Het Design & Build contract met Hillen & Roosen betekent dat Hillen & Roosen de leiding heeft over het project en de totale verantwoordelijkheid, dus ook de communicatie met buurtbewoners, op zich heeft genomen. Dat ontzorgt ons, al kijken wij uiteraard wel op afstand mee. De communicatie tussen ons als opdrachtgever en Hillen & Roosen als aannemer gaat goed. Jan: “Wij hechten veel waarde aan een goede relatie en samenwerking en wij doen ook altijd onderzoek naar klantwaardering. Marijke: “Toen we nog niet met de bouw waren gestart gebruikte de naastgelegen school het braakliggend terrein tijdelijk als speelplaats. Die heeft de school zoals afgesproken moeten teruggeven, daar staat tegenover dat de kinderen nu de bouwwerkzaamheden van nabij kunnen volgen, wat natuurlijk heel leuk en spannend is. We gaan nu de lucht in en de kinderen kunnen nu het complex zien ontstaan.”

Hillen & Roosen neemt de leerlingen van

IKC DE WERF

mee in bouw nieuwe school

Hillen & Roosen is sinds oktober 2018 bezig met het neerzetten van een nieuw Integraal Kind Centrum 'de Werf' in Zandijk. Het oude gebouw is gesloopt en de kinderen verblijven op het moment in een noodgebouw op het bouwterrein. Na de zomervakantie van 2019 is het nieuwe, luxe en zeer licht uitgevoerde gebouw, met vooral veel glaswanden, gerealiseerd.

IKC de Werf in Zandijk heeft duidelijke eisen aan het nieuwe schoolgebouw gesteld. Ze willen een klein centrum blijven met niet meer dan 320 kinderen. Ze willen verder een muzieklokaal, een handenarbeid lokaal en een grote keuken. Om de kinderen te betrekken bij de bouw van de nieuwe school is besloten door middel van een kleurplatenwedstrijd de kinderen als het ware mee te nemen in het proces. De verschillende tekeningen zijn door een tekenbureau ontworpen voor de onderbouw, middenbouw en hoogbouw. Het thema was, naast bouwen natuurlijk, kerst want de kinderen kregen de kleurplaat voor de kerstvakantie mee naar huis.

De kinderen hebben ontzettend hun best gedaan en de jury had het knap lastig met het uitreiken van de prijzen. Jurylid: "Wij hebben gelet op netheid, kleurgebruik en creativiteit. De kinderen hebben allemaal zo hun best gedaan, dat het dan best moeilijk is om goed te jureren. Maar we zijn eruit gekomen."



Het was een super leuk event! De kinderen konden per bouw drie prijzen winnen. De eerste prijs was een bezoek aan de Efteling met het hele gezin en de tweede en derde prijs waren tegoedbonnen van een speelgoedketen. Hillen & Roosen laat weten dat het in de toekomst vaker kleurplaten wedstrijden wil organiseren als het gaat om het bouwen of renoveren van basisscholen.

IKC

Een IKC is een voorziening voor kinderen van tenminste 0 tot 12 jaar, waar zij gedurende de dag komen om te leren, spelen, ontwikkelen en ontmoeten. Bij voorkeur komen alle ontwikkelingsgebieden aan bod. Het IKC de Werf heeft ook een kinderdagverblijf in huis.



ONDERBOUW



MIDDENBOUW



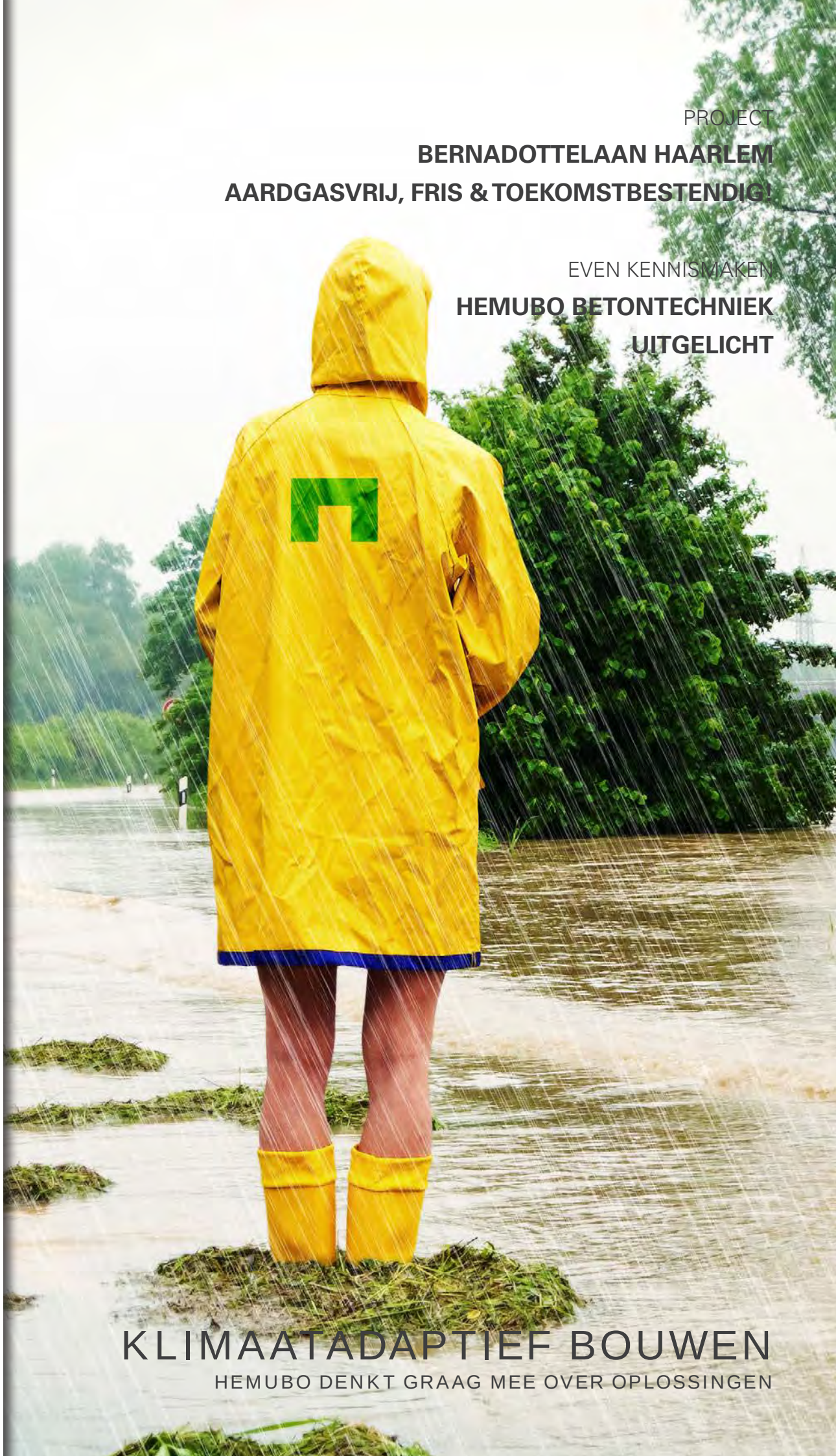
BOVENBOUW

PROJECT

**BERNADOTTELAAN HAARLEM
AARDGASVRIJ, FRIS & TOEKOMSTBESTENDIG!**

EVEN KENNISMAKEN

**HEMUBO BETONTECHNIEK
UITGELICHT**



KLIMAATADAPTIEF BOUWEN

HEMUBO DENKT GRAAG MEE OVER OPLOSSINGEN

Colofon

Hemubo Magazine
verschijnt 2x per jaar

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

Oplage
2.550 exemplaren

Coverfoto Hemubo
Jürgen Fälschle

Fotografie:
Foppe Schut
Hemubo
Maartje ter Horst

Tekstbijdragen
Frauke van Hulten

Vormgeving
Hemubo

Eindredactie
Hemubo

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

VOORWOORD

We zijn het afgelopen half jaar weer mooie samenwerkingen aangegaan met onze opdrachtgevers, die hebben geleid tot prachtige projecten. En er is nog veel meer waar we u over bij willen praten, zo veel zelfs dat het volgende magazine ook al bijna is gevuld. Zo gaat dat dus. Maar we beginnen bij ons in huis.

Zoals u zich wellicht kunt herinneren heeft u in voorgaande edities al kunnen lezen over de afdeling Conceptontwikkeling, Bewonerszaken en Service & Mutatie. Op pagina 16-17 leest u alles over de afdeling Betontechniek. En niet zozeer over de meer dan 20 man die alles weten over beton, maar over drie projecten waar Hemubo op het gebied van betontechniek het nieuwste van het nieuwste laat zien!

Verder zijn er veel projecten waar we trots op zijn. Zo werken Stadgenoot en Hemubo samen volgens een Design & Build overeenkomst aan een project aan de Amstelveenseweg (pagina 6-7). De verslaggever wilde zelf wel eens zien hoe aan een complex uit de jaren '20 wordt gewerkt dat ook nog eens een rijksmonument is. Het was een geweldig bezoek waar de projectleider een rondleiding gaf en er nog tijd was om uitgebreid met de bewonerscoördinator te praten. Let u op de toffe foto die vanuit de lucht is gemaakt!

In Barendrecht kregen we ook te maken met cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarde van de oude dorpskern waar we pal ernaast groot onderhoud uitvoerden aan het complex Oude Haven. Patrimonium wilde hier uiteraard zeer zorgvuldig mee omgaan en het is een groot succes geworden, lees meer op pagina 14-15. De bewoners zijn razend enthousiast en het gebeurt niet al te vaak dat een dochter van een bewoner op leeftijd dit via een brief laat weten. De brief hangt bij ons op kantoor, dat zult u begrijpen.

Uiteraard zet Hemubo zich altijd in voor sociale projecten, in dit magazine lichten we er twee uit. Op de pagina hiernaast leest u over Bouw = Wouw! Een leer-werk initiatief waar Hemubo met meerdere partijen samenwerkt. Op pagina 18 leest u over Velison Wonen en de nieuwe Santpoorters die zelf aan de slag zijn gegaan, met hulp van Hemubo, in hun eigen wooncomplex. Een mooi initiatief!

Het is kortom te veel om op te noemen. Veel moois om over te lezen in het magazine dat voor u ligt. Wij wensen u een prachtige en heerlijke zomer die voor de deur staat!

Geniet ervan!





BOUW = WOUW

Vanaf het voorjaar 2018 is corporatie Mitros in Utrecht Overvecht bezig met het opknappen en het energiezuinig maken van winkelcentrum Overkapel en drie flats met in totaal meer dan 380 woningen. Hemubo biedt samen met Mitros hier twaalf (betaalde) leerwerkplekken aan voor jongeren en werkzoekenden uit Overvecht. ROC Midden Nederland verzorgt hierbij de theorieopleiding en Bouwmensen Utrecht en IW Midden verzorgen de praktijktraining.

Werk aan jezelf en aan je eigen buurt!

Titia van den Berg, HR Manager bij Hemubo: “Bouw = Wouw is een fantastisch initiatief waarbij we opleidingsplekken aanbieden aan mensen in de buurt. We hebben als motto: ‘Bouw mee aan je eigen wijk en tegelijkertijd aan je eigen toekomst’. We richten ons op twee groepen; instromers vanuit het voortgezet onderwijs, met name VMBO’ers en op zij-instromers, dat is iedereen die werk zoekt en zich (betaald) wil laten omscholen. Wij willen ons steentje bijdragen door enthousiaste vakmensen te koppelen aan jongeren en werkzoekenden die het vak in willen. Hoe leuk is het als je aan je eigen toekomst en tegelijkertijd aan je eigen wijk kunt werken!”

Social Return

Social Return is een aanpak om meer werkgelegenheid te creëren voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Voor bouwbedrijven die Social Return verplichtingen hebben naar hun opdrachtgever is meedoen aan het Bouw = Wouw

netwerk een geldige invulling van deze verplichting. Titia: “Voor Hemubo ligt dit anders omdat wij altijd al bezig zijn met Social Return, ongeacht of daar een verplichting van een opdrachtgever aan gekoppeld is. Wat wij in Overvecht willen bereiken is dat mensen een duurzame toekomst krijgen in de bouw. Bovendien is het voor ons een kans om nieuwe medewerkers aan te trekken.

Imago in de bouw

Het heersende imago in de bouw is ten onrechte wel eens negatief. De crisis is voorbij en de ontwikkelingen in de bouw zijn enorm. De sector is innovatief, denk aan bouwen in 3D, uitdagend en afwisselend. Bovendien ligt er een grote uitdaging in vraagstukken omtrent verduurzaming, energetische ontwikkelingen en toekomstbestendig wonen door de vergrijzing. Titia: “Voor ons ligt er een taak instromers en zij-instromers hierover te informeren en daar zijn we volop mee bezig.”

Elan Wonen kiest voor verduurzaming van BERNADOTTELAAN IN HAARLEM

Na onderhoud aardgasvrij, fris en toekomstbestendig!

Aan de Bernadottelaan en omstreken in Haarlem werken Elan Wonen en Hemubo samen aan onderhoud en isolerende verbeteringen aan vijf galerijflats. De ambitie is dat de in totaal 201 woningen, gebouwd in 1972, door de verduurzaming een energielabel A krijgen en klaar zijn voor een energieneutrale toekomst.

Richard van Zwet, projectleider bij de afdeling Vastgoed bij Elan Wonen vertelt dat Hemubo via een EMVI-aanbesteding is geselecteerd dit werk te realiseren. Richard: "Wij kennen Hemubo al wat jaren, de cultuur en hun *core business* is ons bekend. In het plan van aanpak heeft Hemubo veel aandacht besteed aan de bewoners en dat is voor ons heel belangrijk." Het verbeterplan omvat onderhoudswerkzaamheden, energetische maatregelen, esthetische verbeteringen en veiligheidsmaatregelen waardoor het Politiekeurmerk Veilig Wonen van toepassing wordt. Richard: "Wij werken volgens een no-regret aanpak. Dat betekent dat we onze onderhoudswerkzaamheden slim plannen over een langere termijn. Omdat we nu groot onderhoud doen in dit complex en ook in de woning komen, is dit tevens het beste moment

bewoners de keuze te geven van het kookgas af te kunnen. In elke woning wordt een aansluiting voor elektrisch koken gemaakt. Kiest de bewoner voor gasloos dan wordt de gasmeter zonder afsluitkosten verwijderd. In 2050 wil Elan Wonen dat alle woningen energieneutraal zijn. De energetische verbeteringen die we nu doorvoeren leiden uiteindelijk tot dat doel. Ook het leefklimaat in de woningen wordt verbeterd door het aanbrengen van een ventilatiesysteem met CO₂-sensoren. De kozijnen worden rondom afgekit, het dak krijgt extra isolatie en nieuwe dakbedekking, aan de buitenzijde worden de kopgevels geïsoleerd en het dak wordt naar potentie volgezet met zonnepanelen. Al deze maatregelen dragen bij aan meer comfort voor bewoners en energiezuinigere woningen."





Richard van Zwet

Jiayi Zeng, specialist duurzame energietechniek bij Hemubo voegt toe: “Wij onderzoeken momenteel of wij de zonnepanelen, die op de daken komen, kunnen voorzien van een batterij-opslag systeem. De batterijen slaan overvloedige stroom op tot het moment dat de energie nodig is. Op momenten dat er geen energie wordt opgewekt kan een woning dan toch gebruik maken van zonne-energie. Zo zorgt de batterij voor flexibiliteit van de momenten wanneer er stroom gebruikt kan worden. De stroom kan ook verhandeld worden wanneer de elektriciteitsprijs hoger ligt tijdens hoge pieken in het elektriciteitsnet. Flexibiliteit achter de meter gaat in de toekomst een belangrijke rol spelen in ons nieuwe energiesysteem. Door daar nu al mee te experimenteren bereiden wij ons en onze opdrachtgevers voor op de toekomst. Elan Wonen staat hiervoor open.”

Bewoners zijn positief over de energetische verbeteringen

Diverse bewoners denken mee over de aanpak van het groot onderhoud. Zij vormen de klankbordgroep. Marijke van de klankbordgroep: “De werkzaamheden zijn nog in volle gang, maar het deel waar ik woon is zo goed als afgerond. Het vervangen van de gietijzeren standleidingen van het riool veroorzaakte denk ik de meeste overlast. Ik kan voor alle bewoners spreken dat we uiteindelijk ontzettend blij zijn met het eindresultaat, maar de 10 weken dat ze bezig zijn in en rond je woning zijn gewoon zwaar. Hemubo huurt natuurlijk ook weer mensen in die bepaalde werkzaamheden uitvoeren en het is belangrijk dat zij werken volgens de filosofie van

Hemubo. Dat is gelukt, het personeel is erg beleefd en ik neem mijn petje af voor alle harde werkers, want de tijdsdruk is hoog.” Op de vraag of de klankbordgroep ook echt mee kon denken en meebeslissen over de plannen antwoordt Marijke: “Dat kon zeker. Er was eerst een plan waarbij de waterleidingen door de gang en de entree zouden lopen, maar dat is esthetisch natuurlijk niet mooi. Dat is met een digitale watermeter opgelost. Ook over de uitstraling van de flats mochten wij meebeslissen.” Richard: “Elk gebouw krijgt een eigen kleurstelling en identiteit dankzij een verticale glasstrook boven de entree en willekeurig geplaatste glaspanelen langs de galerijen. Daarnaast worden de galerijen en balkons voorzien van een nieuw hekwerk. Door de galerijen op te hogen wordt deze toegankelijker voor rollator- en rolstoelgebruikers en daarmee zijn de woningen levensloopbestendiger.” Marijke: “Het meest blij zijn wij met alle isolerende maatregelen. Buiten het feit dat de kosten daarmee omlaag gaan is het comfortabeler. Ook als het buiten fris is, is het behaaglijk in huis.”

Richard: “Ik had geen betere afvaardiging kunnen wensen van de bewoners. Wij willen minimaal een 8 scoren op bewonerstevredenheid. Dan is communicatie ontzettend belangrijk. Hemubo heeft de bewonerscommunicatie op zich genomen en dat gaat erg goed. De gehele samenwerking tussen alle partijen verliep constructief en informeel. Als ik bij wijze van spreken nog meer projecten op deze manier zou mogen doen, dan doe ik het!”

Stadgenoot en Hemubo werken samen aan de

AMSTELVEENSEWEG

volgens Design & Build overeenkomst

Aan de Amstelveenseweg in Amsterdam staan drie woonblokken uit de jaren '20 met appartementen. Stadgenoot was in 2016 al bezig met onderzoek naar de staat van de appartementen en besloot tot groot onderhoud in bewoonde staat. Ik spreek Rob Boomgaart, projectregisseur bij Stadgenoot, Mirte Geul, architect en planontwikkelaar bij Hemubo en Wendeline Willemsz, bewonerscoördinator bij Hemubo. Rob is later in het project ingestroomd. Rob: "Ik vind het mooi om te zien dat door het groot onderhoud dat we hier doen, het contact met burens onderling verbetert. Groot onderhoud heeft dus niet alleen een positieve invloed op de staat van de woning, maar ook op de sociale cohesie binnen de wijk én op de persoonlijke situatie van bewoners."

Wij bieden bewoners maatwerk

Rob: "In het begin communiceerden wij te vaak mondeling met bewoners en dan gebeurde het wel eens dat er iets werd toegezegd, maar dat uiteindelijk niet gebeurde. Nu pakken we dat anders en veel beter aan. Alle communicatie verloopt schriftelijk, digitaal. Zowel de momenten waarop we bij bewoners langsgaan worden duidelijk schriftelijk gecommuniceerd, de inhoudelijke gesprekken worden opgetekend en ook dat wordt weer met de bewoners gedeeld.

Een belangrijk moment is bijvoorbeeld de warme opname. De uitvoerder kijkt naar de technische staat van de woning, de bewonerscoördinator naar de sociale kant." Wendeline Willemsz, bewonerscoördinator bij Hemubo: "Bij de warme opname krijgen we een beter beeld van de woning en de bewoner. Per vertrek bespreken we welke werkzaamheden we gaan uitvoeren. Zo weten de bewoners precies wat hen te wachten staat en welke voorbereidingen zij zelf moeten treffen. Vervolgens overleggen we of er gebruik wordt



Stadgenoot



Rob Boomgaart

gemaakt van de logeerwoning en of er extra hulp nodig is bij het verplaatsen van spullen of het mee helpen verhuizen naar de logeerwoning. Wij vinden het belangrijk dat wij problemen, zoals ziekte of andere situaties waar extra hulp bij noodzakelijk is, in beeld hebben. Indien de situatie hierom vraagt, bieden wij maatwerk in overleg met de bewoner. We willen er voor zorgen dat de werkzaamheden voor hen zo soepel mogelijk verlopen. Er zijn bewoners die het groot onderhoud gebruiken om hun eigen woning aan te pakken. Zo verving een bewoonster haar gehorige vloer voor een vloer met geluidsdempende ondervloer om zo haar onderburen tegemoet te komen. Regelmatig worden overbodige spullen weggegooid en muren gesaust. Groot onderhoud heeft een positieve invloed op meerdere vlakken tegelijk.”

Rob: “Om, ten opzichte van de eerste fase van het werk, een verbeterslag te maken, hebben we personele wisselingen doorgevoerd en extra woonbegeleiders vanuit Stadgenoot en bewonerscoördinatoren vanuit Hemubo op het project gezet. We hebben ook een extra uitvoerder ingezet om de uitvoerende strang te begeleiden. Elke zes weken hebben we een afspraak met de bewonerscommissie om te kijken of alles naar behoren verloopt. En eens per vier weken hebben we een inloopsprekkuur voor bewoners, waar Stadgenoot, Hemubo en de bewonerscommissie bij aanwezig zijn. Ik kan nu zeggen: we hebben geleerd van de opstartfase, nu loopt het goed en de planning gaan we gewoon halen.”

Bewoners kiezen voor een logeerwoning

De bewoners van de in totaal 293 woningen mogen thuis blijven tijdens de werkzaamheden. Alleen tijdens het verwijderen van asbest moeten zij hun woning verlaten. Uiteindelijk heeft praktisch iedereen gekozen om tijdens

de hele periode dat er in de woning gewerkt wordt naar de logeerwoning te gaan. In totaal zo’n 14 werkdagen. Rob: “Bewoners krijgen van ons een vergoeding van 586 euro en bij mogelijke onvoorziene omstandigheden loopt dat iets op. We zijn coulant naar onze bewoners. Zo hebben we ook geen huurverhoging doorgevoerd. De bewoners gaan er in wooncomfort absoluut op vooruit. Er wordt mechanische ventilatie aangebracht, de begane grond en de plafonds worden geïsoleerd en er worden tochtstrippen aangebracht. Iedereen krijgt een nieuw toilet en waar noodzakelijk wordt de badkamer en/of de keuken vernieuwd. De woningen gaan allemaal in energielabel omhoog.”

Complex Amstelveenseweg is een rijksmonument

Dit buurtje doet warm en gezellig aan. Er is veel groen, er zijn mooie tuintjes en in het midden een pleintje. Rob: “Het is gebouwd volgens de zogenaamde ‘verstrakte’ Amsterdamse Schoolstijl. Door architect Van Epen, die nooit zo beroemd is geworden als zijn collega’s Michel de Klerk en Piet Kramer. Zijn architectuur is wellicht iets minder frivool, maar het heeft prachtige accenten.” Mirte: “Het is een rijksmonument. Daar hebben we uiteraard rekening mee gehouden. Monumentenzorg toetst bijvoorbeeld de kleur verf voor het houtwerk in de portiek en de trappen en de kleur van de voegen in het metselwerk. En we hebben nieuwe postbussen laten maken die veel lijken op hoe het vroeger was.” Rob: “De architectuur en daarmee de uitstraling blijft hetzelfde, maar voor de bewoners verbetert het wooncomfort en bij gelijk gebruik zullen de kosten van energieverbruik dalen. De woningen voldoen na het onderhoud weer aan de eisen en kunnen nog 20 jaar door geëxploiteerd worden!”

Talloze voordelen door RESULTAAT GERICHT SAMENWERKEN

Pilot laat zeer goede resultaten zien!

De verslaggever reist af naar Waddinxveen om Lesia Kovtun, hoofd afdeling Vastgoed Onderhoud en Richard Klarenbeek, projectleider Planmatig Onderhoud, te interviewen over RGS, Resultaat Gericht Samenwerken. Wat houdt dat in en waarom kiest woningcorporatie Woonpartners Midden-Holland voor deze samenwerking? Wat zijn de voordelen en eventuele nadelen en de belangrijkste vraag: is de pilotfase geslaagd? Laten we bij het begin beginnen.

Wat houdt RGS precies in?

Lesia: “RGS is een methodiek waar we slimmer samenwerken met co-makers. Daardoor reduceren we onderhoudskosten, is het proces efficiënter, neemt de klanttevredenheid toe en worden wij ontzorgd zonder dat we de regie uit handen geven.”

Richard: “Eerder was het zo dat we in een dichtgetimmerd bestek aangaven welke werkzaamheden wij wilden van een opdrachtnemer of leverancier. Terwijl de expertise natuurlijk juist bij de opdrachtnemer ligt. Bovendien gaat er geen expertise verloren als je langer met elkaar samenwerkt. Er ontstaat dan een ontwikkelende organisatie. Bij de traditionele manier van samenwerken wordt ook onderhandeld over prijs, terwijl we nu prijzen overeenkomen en kunnen onderhandelen waar het natuurlijk om gaat: kwaliteit en slimme oplossingen.”

Lesia: “Het vraagt een andere manier van werken van ons en de co-maker. RGS streeft ketenbenadering na waarbij activiteiten niet meer dubbel of in drievoud plaatsvinden. We hebben in maart 2018 besloten een pilot aan te gaan met Smits Vastgoedzorg, Roza Vastgoedonderhoud en Hemubo. De pilot bestond uit planmatig onderhoud, schilderwerk, ondergrondherstel, energetische maatregelen (o.a. plaatsen HR++ glas), werkzaamheden aan de gevel en overige verbeteringen van 13 complexen (ca. 360 verhuurbare eenheden). De werkzaamheden zijn door Woonpartners tussen Hemubo, Smits Vastgoedzorg en Roza Vastgoedonderhoud verdeeld. Eén onderhoudscyclus duurt zes à zeven jaar. We hebben het eerste jaar geëvalueerd en hebben naar elkaar de intentie uitgesproken de komende jaren op een veelvoud van projecten volgens de RGS systematiek samen te werken.”





Lesia Kovtun

Hoe ziet RGS er in de praktijk uit?

Lesia: “De uitvraag is opgenomen in een startnotitie. De na te streven kwaliteit is daarbij vastgelegd in zogenaamde functionele prestatie-eisen. Co-makers doen de opnames en presenteren de maatregelen in verschillende ‘slimme’ scenario’s met financiële doorrekening. Daarbij wordt niet alleen naar het uit te voeren werk in het eerstvolgende jaar gekeken, maar ook naar de consequenties van keuzes over de resterende exploitatieperiode. Een voorbeeld: wanneer kozijnen vervangen moeten worden, maar volgens het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) een jaar later de gevels worden gedaan, is het slimmer dat in één keer doen. De co-maker denkt hierover na, komt met een slim plan van aanpak en een financiële onderbouwing. Wij kiezen vervolgens het gewenste scenario. Wij houden de vrijheid om tussentijds te evalueren, bij te sturen of zelfs afscheid te nemen. De afgesproken prestaties worden door de opdrachtnemer zelf volgens verschillende keuringen steeds periodiek gecontroleerd.”

Richard: “RGS verloopt onder de voorwaarde van een scherpe marktconforme prijsstelling. Dit is geborgd door te werken met spelregels over de prijsvorming (eenheidsprijzen), een open begroting en prijstoetsing. Co-makers houden we ‘scherp’ door uitgevoerde onderhoudsprojecten te evalueren en de bedrijven jaarlijks te beoordelen. Bij niet of onvoldoende functioneren volgen sancties. Dat is heel anders dan bij het traditionele samenwerken, waar er één controlemoment was. Nu is dat een jaarlijks terugkerend moment en alle afspraken zijn gestandaardiseerd. We kijken ook niet meer naar wat iets nú kost, we kijken naar

wat iets gedurende een gehele cyclus kost. Ook voor de bewoners is samenwerken volgens de RGS-methodiek een verbetering. Er wordt alleen onderhoud gedaan als het nodig is, onderhoud wordt op ‘slimme’ momenten uitgevoerd en er is meer oog voor energetische verbeteringen. Daarnaast is de co-maker verantwoordelijk voor de werkzaamheden én voor de communicatie. Dat is voor bewoners helderder en dat maakt het persoonlijker.”

Hoe is de pilot gegaan en komt er een vervolg?

Lesia: “Er is gewerkt volgens een gezamenlijk opgestelde planning. Partijen hebben zich goed aan de voorbereidingsplanning gehouden. De uitvoering van de projecten verliep conform de planning en is op tijd afgerond. Teamleden waren goed bereikbaar en zorgden voor een adequaat doorlopend proces. Ook de informatievoorziening en -uitwisseling verliep naar behoren en werd tijdig actueel gehouden door de co-makers. In de toekomst zouden we nog wel een stap kunnen maken in de communicatie en informatievoorziening door tools te ontwikkelen die we koppelen aan RGS.”

Richard: “De pilot is meer dan geslaagd en er wordt op alle onderdelen ruim voldoende gescoord. Het is uitdrukkelijk de bedoeling om door middel van enkele opleidings- en kennisoverdrachtsessies de overige projectleiders, de projectopzichters en het management van Woonpartners in het traject mee te nemen. Doordat we nu meer inhoudelijk bezig zijn met kwaliteit van ons vastgoed, met de essentie van ons werk, wordt het werk interessanter en leuker. Wij gaan hier mee verder!”

Stadgenoot heeft een ambitieus plan voor **DE BOSLEEUEW**

De Bosleeuw, bestaande uit vier appartementenblokken in Bos en Lommer Amsterdam, was onderdeel van het 'Uitbreidingsplan Bosch en Lommer' uit 1935. Door de Tweede Wereldoorlog was de oplevering van de blokken 'pas' in 1950 gereed. Planmatige wijken zoals deze hebben een sterke nadruk op de stedenbouwkundige structuur. Wegen, water en groen vormen een doorgaande openbare ruimte. De gebouwen zijn daar zorgvuldig in geplaatst. De bebouwing bestaat voornamelijk uit stroken, hoven en haken.

Meerjarenplan en visie

Auke Vermeulen, projectleider bij Stadgenoot, vertelt dat Bosleeuw blok 4 een complex is van 192 portiek-etagewoningen en drie bedrijfsruimtes. Bosleeuw 4 was er het beste aan toe in vergelijking met Bosleeuw 1 tot en met 3. Auke: "Voor dit blok was het minste onderhoud nodig en de installaties waren het meest up-to-date. Omdat we dus minder aan onderhoudswerkzaamheden hoefden te doen wilden we hier een slag slaan op het gebied van duurzaamheid. Wij wilden de voor- en achtergevel isoleren met zo slank mogelijke prefab voorzetwanden voor optimale isolatie en dit in maar één dag per gevelzijde. Voor veel bewoners was dit toch te veel van het goede omdat ze kostbare centimeters aan oppervlakte zouden

verliezen. Daarom is het verduurzamingspakket als optie aangeboden. Ongeveer 40% van de bewoners die hebben gekozen voor isolatie, krijgen ook zonnepanelen.

Voor alle woningen geldt dat wij verouderde badkamers, keukens en toiletten vervangen. Er wordt HR++ glas geplaatst en wij vervangen de systeemplafonds door vaste plafonds. Uiteraard hadden wij graag bij iedereen willen verduurzamen, maar we willen onze bewoners ook tegemoet komen. Wij als Stadgenoot hebben voor de Bosleeuw 4 nu een meerjarenplan opgesteld en een visie uitgesproken dat we in 2034 energieneutraal zijn."

Auke Vermeulen



Stadgenoot



Remon van Dorp

POOLMANFLAT

QuaWonen en Hemubo beginnen 'from scratch'!

QuaWonen heeft overwogen de galerijflat van drie verdiepingen met in totaal 35 woningen te Lekkerkerk te slopen, maar dan zouden ze de bewoners in de steek laten. Remon van Dorp, projectleider bij QuaWonen: "Als we hadden gekozen voor sloop en nieuwbouw, waren de woningen zeker groter, en daarmee duurder geworden. En dat wilden we niet. Deze doelgroep willen we blijven bedienen."

De samenwerking verliep ontzettend goed

QuaWonen kiest voor energetische verbeteringen van de woningen, onderhoud en een frisse uitstraling. Remon: "Het complex schreeuwde om aandacht, maar om tot een goed plan van aanpak te komen dat financieel haalbaar was, hebben we heel wat sessies met Hemubo rond de tafel gezeten. Hemubo was 'from scratch' betrokken bij het plan, en heeft zelfs water bij de wijn gedaan om het complex zo aan te pakken dat wij tevreden waren én binnen het budget konden blijven. Een prettige samenwerking."

Michael van Leyenhorst, bedrijfsleider bij Hemubo: "We hebben vloeren en daken geïsoleerd en vraaggestuurde mechanische ventilatie aangebracht. De gehele buitengevel is opnieuw ingepakt met buitengevelisolatie en stucwerk. Kozijnen zijn vervangen en de hekwerken van de balkons zijn

vervangen. En we hebben alles geschilderd, de trappenhuizen zijn zeeblauw en de voordeuren donkerblauw. De plint hebben we heel donkergrijs geverfd. Het hele complex heeft meer karakter gekregen."

Alle bewoners stemden in met de onderhoudswerkzaamheden

Remon: "We hebben ervoor gekozen bewoners te informeren door met kleine groepjes tegelijk (10 bewoners) een voorbeeldwoning te bezichtigen en aldaar alle plannen rustig uit te leggen. We hebben te maken met bewoners op leeftijd en dit was heel persoonlijk. Dat resulteerde in 100% draagvlak. Om de voorbeeldwoning op tijd in orde te krijgen heeft Michael zelf nog een deel van de laminaatvloer in de avonduren gelegd. Dat bedoel ik nou met een goede samenwerking. Je weet dat het goed zit als Hemubo zo betrokken is!"



HEMUBO
Conceptontwikkeling

KLIMAATVERANDERING TREFT ONS ALLEMAAL

Wij bepalen de impact!

We staan als Nederland voor een grote uitdaging gezien de klimaatverandering die al gaande is. Wij moeten leren omgaan met dit veranderende klimaat en ons hierop aanpassen, met andere woorden: klimaatadaptief. Pim Monsma, stedenbouwkundig ontwerper en tendermanager bij Hemubo: “We hebben door de klimaatverandering te maken met problemen zoals hittestress en waterproblematiek. Ik adviseer onze klanten met passende oplossingen en slimme strategieën hiermee om te gaan. De klant bepaalt vervolgens zelf deze al dan niet in te voeren. Vaak speelt budget een belangrijke rol bij keuzes die woningcorporaties maken.



Hittestress

Klimaatverandering is een feit en die verandering gaan we terugzien in de natuur en de beleving van de stad. Nederland gaat vaker te maken krijgen met hoge tot extreme temperaturen en lange periodes van droogte. De natuur heeft geleerd zich aan te passen aan deze verandering, onze steden niet. In stedelijk gebied is verhoudingsgewijs veel verharding te vinden, vooral in de randstad. Deze verharding, meestal donker van kleur (asfalt, baksteen) absorbeert veel zonlicht en houdt dit vast als warmte. Deze warmte blijft hangen tussen de bebouwing en gaat niet weg. Ook wanneer de temperatuur 's nachts daalt, blijft de temperatuur in de stad hoog. Dit veroorzaakt hittestress in de stad, een direct gezondheidsgevaar voor kwetsbare groepen!

Pim: "Hittestress is te voorkomen door het reduceren van warmte-absorptie. Dat kan bijvoorbeeld door in de toekomst meer gebruik te maken van materialen met een lichtere kleur. Andere manieren om hittestress te reduceren zijn het creëren van schaduw en het toevoegen van vegetatie. Bomen en

planten elimineren warmte door absorptie en verdamping, waardoor de temperatuur direct al een paar graden verlaagt, 's nachts heeft vegetatie een verkoelende werking. Het creëren van schaduw heeft niet alleen direct effect op het verlagen van de omgevingstemperatuur, ook geeft dit kwetsbare groepen de gelegenheid aan de zon te ontsnappen.

Waterproblematiek

De opwarming van de aarde heeft ook invloed op de regenwatercyclus. Hoge temperaturen zorgen voor meer verdamping waardoor regenwolken sneller ontstaan tijdens warme periodes. Hierdoor valt meer regen in korte tijd en wordt de waterproblematiek groter. Pim: "Er zijn verschillende maatregelen waarmee we wateroverlast kunnen voorkomen. Bijvoorbeeld door het bevorderen van het natuurlijk infiltratieproces, dit kan door het aanbrengen van infiltratiekratten. Hierdoor ontstaat een bufferruimte onder de grond, waar water opgevangen wordt en langzaam naar het grondwater kan zakken. Een ander voorbeeld is bovengrondse opslag door middel van wadi's. Hier wordt water zichtbaar gebufferd waardoor ook het bewustzijn van wateroverlast wordt vergroot. Dit kan eveneens ondergronds gebeuren, maar dit zijn vaak kostbaardere oplossingen."

Naast infiltratie en berging zijn er ook maatregelen om het regenwater te vertragen door het zo lang mogelijk op te vangen op het dak. Deze daken zijn er in verschillende uitvoeringen; een waterdak waar tientallen centimeters water op kan blijven liggen zonder grote aanpassingen, een dak met een vegetatielaag (groen dak) waar enkele millimeters water kan worden opgevangen en een waterretentiedak waar een groen dak wordt gecombineerd met extra bufferruimte voor water. Uiteindelijk zitten hier nog veel gradaties tussen. Uiteraard dient eerst goed uitgezocht te worden of de dakconstructie het gewicht van water en/of vegetatie kan dragen.

Woningcorporaties

Woningcorporaties zijn veel met duurzaamheid bezig, maar er moet nog heel wat gebeuren. Pim: "Ik zie het als mijn taak woningcorporaties voor te lichten over de mogelijkheden die er zijn. Deze maatregelen hoeven niet per sé ontzettend duur te zijn. Bovendien zie ik voor woningcorporaties veel voordelen in de toepassing van klimaatadaptieve maatregelen. Door slim te plannen kunnen corporaties die toe zijn aan groot onderhoud en bijvoorbeeld daken gaan aanpakken, meteen kiezen voor een groen dak of een andere oplossing. Juist door het kenmerkende bezit van woningcorporaties, vaak hoogbouw met veel dakoppervlak, is de impact van maatregelen substantieel. Een ander voordeel voor woningcorporaties, die hun bewoners hoog in het vaandel hebben staan, is dat bewoners niet te veel last ondervinden van deze maatregelen omdat het gepland wordt tijdens de werkzaamheden die toch al uitgevoerd zouden worden.

Daarnaast hebben we het over eigen bezit dat te maken krijgt met de gevolgen van klimaatverandering. Corporaties krijgen de komende jaren te maken met nieuwe regels op het gebied van klimaatadaptatie. Op dit moment geven het rijk en de gemeenten nog subsidies voor maatregelen die woningcorporaties doorvoeren. Dus nu is het moment!

Patrimonium Barendrecht en Hemubo vormen op alle vlakken een goed team bij

OUDE HAVEN

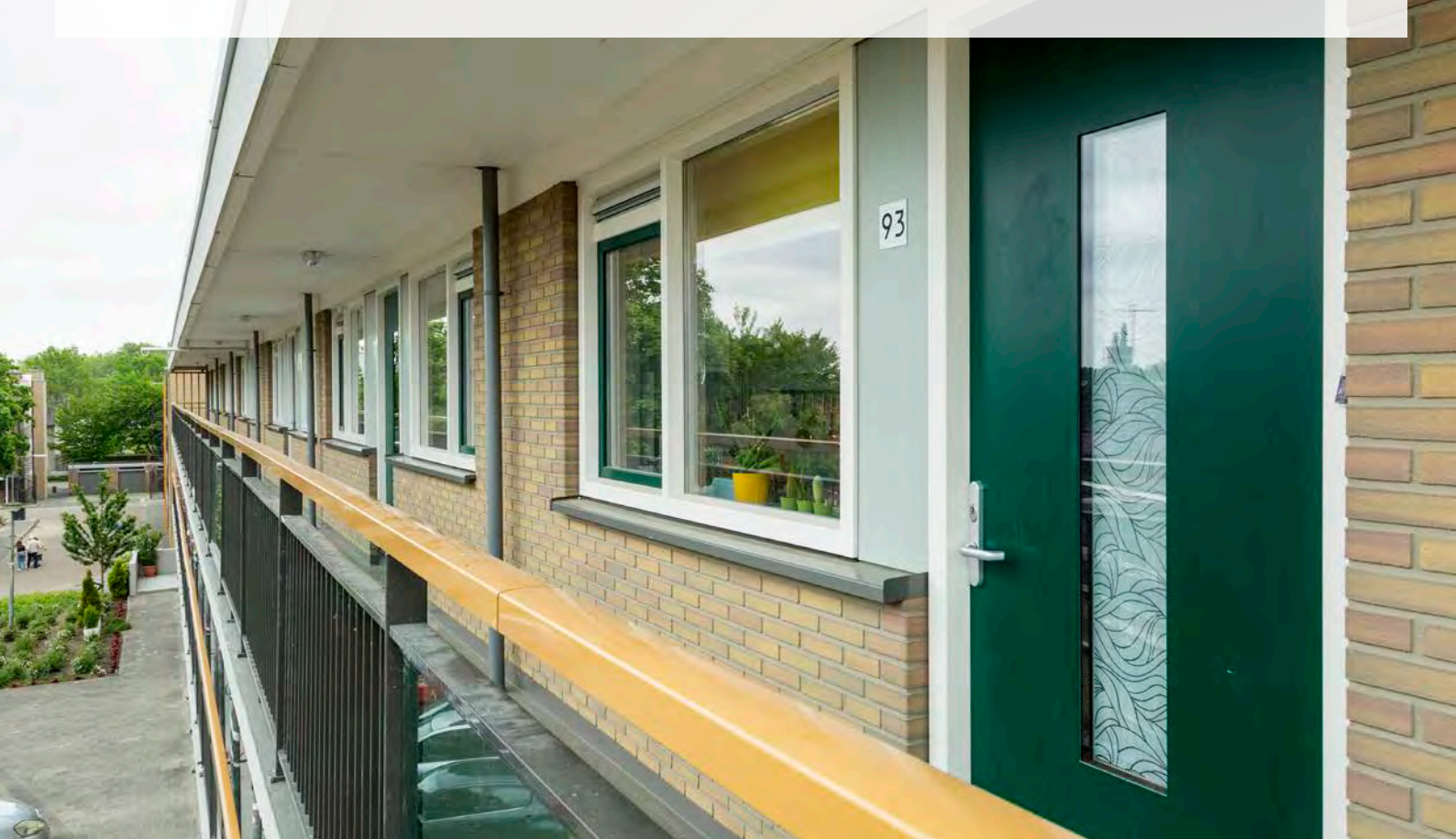
Bewoners en bewonerscoördinator hebben een klik!

De prachtige oude dorpskern van Barendrecht is in 2009 gemeentelijk beschermd dorpsgezicht geworden en dat is niet verrassend. De dorpskern heeft cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarde. Uiteraard wil Patrimonium om die reden rekening houden met de plannen voor groot onderhoud aan het complex aan de Oude Haven.

Raoul Hey, projectleider bij Patrimonium: “De werkzaamheden betroffen energetische verbeteringen, verbeteren van de toegankelijkheid van de complexen en moderniseren van de uitstraling van het complex, passend bij de unieke ligging. Voor ons was het de eerste keer dat we niet volgens een traditionele aanbesteding maar in bouwteam gingen samenwerken. We zijn bij Hemubo uitgekomen vanwege drie voor ons zeer belangrijke redenen. Eén omdat Hemubo de juiste expertise in huis heeft om met bewoners die flink op leeftijd zijn te werken, twee omdat Hemubo ontzettend veel ervaring heeft met groot onderhoud in bewoonde staat en als laatste omdat Hemubo meerdere expertises in huis heeft. Ik kan niet anders zeggen dan dat dit project ontzettend goed is gegaan.”

Een voorbeeld voor Welstand

Het complex bestaande uit vier galerijflats ligt exact op de grens van de oude dorpskern. Lieke Kraan, architect en planontwikkelaar bij Hemubo, heeft het ontwerp voor de Oude Haven gemaakt. Lieke: “Vanwege de unieke ligging hebben we rekening gehouden met de uitstraling van het complex. We wilden het niet te opvallend maken. We hebben een groot deel van het budget mogen gebruiken voor esthetische verbeteringen. Zo hebben we de gevels ingepakt met steenstrips, de balkonhekken vervangen en nieuwe kozijnen geplaatst. We hebben gewerkt met natuurlijke tinten zoals grijs, groen en hout/look. De twee middelste flats hebben een nieuwe lift gekregen en we hebben daar één garage





Raoul Hey

per complex opgeofferd om de entree groter te maken, hierdoor is ruimte ontstaan voor scootmobiel en elektrische fietsen. Deze complexen zijn daardoor levensloopvriendelijk geworden. De buitenste twee complexen hadden geen lift. Daar wonen de wat jongere en vitalere mensen zonder mobiliteitsproblemen. We hebben ook de gevaarlijke, te steile en te smalle noodtrappen vervangen door spiltrappen buiten de galerij. Het gehele complex ziet er nu mooi, modern en strak uit. Wij hebben teruggekregen van Patrimonium dat het ontwerp voor de gemeente Barendrecht en voor Welstand een voorbeeld is van hoe gerenoveerd zou moeten worden, daar zijn wij natuurlijk best trots op.”

Patrimonium vindt energetische verbeteringen belangrijk!

Raoul: “Wij wilden een grote stap maken in energetische verbeteringen. Van Hemubo kregen wij een soort menukaart gepresenteerd met verschillende scenario’s. We hebben voor een volledig pakket gekozen, zonder mechanische ventilatie. We wilden de bewoners niet te veel belasten en voor mechanische ventilatie moest er ook heel wat gebeuren in de woning. Door buitengevelisolatie van Sto Isoned, zonnepanelen, HR++ beglazing en nieuwe kozijnen zijn we tot een A-label gekomen. Bewoners gaan dat zeker merken. Door de zonnepanelen wekken huishoudens voldoende op

om de rekening, naar gelang gebruik, te verlagen en door de isolerende maatregelen hoeft er minder gestookt te worden.”

Maar liefst 98% draagvlak

Patrimonium vindt het belangrijk bewoners te betrekken bij groot onderhoud aan hun woning. Raoul: “We hebben bewoners gevraagd zich op te geven als ‘bewonersadviseur’ en daarmee vertegenwoordiger van alle bewoners in hun complex. Zij konden alternatieven of verbeteringen aangeven. Zo hebben ze bijvoorbeeld meegedacht over de extra ruimte die er moest komen voor scootmobiel. Doordat we de bewonersadviseurs betrokken bij de werkzaamheden, konden we 98% draagvlak ophalen bij de bewoners. Nu de werkzaamheden achter de rug zijn kan ik zeggen dat het goed is gegaan. De bewoners zijn ontzettend blij. Het gebeurt niet vaak dat een bewoner de moeite neemt via een brief iedereen van het team, dus ook Hemubo, te bedanken. Maar dat is wel gebeurd. En ik wil het toch graag even hier op deze plaats zeggen, het hele team was fantastisch maar de bewoners liepen helemaal weg met Klaas (Klaas van Leeuwen, bewonerscoördinator Hemubo red.). Die missen ze nog steeds. Dus ik zeg: *never change a winning team*, ik zou bij toekomstige projecten met Hemubo graag met hetzelfde team willen werken.”



Mark Houtman

BETONTECHNIEK UITGELICHT

In 1971 van de vorige eeuw werd de voorloper van Hemubo betontechniek opgericht, daarmee was het de eerste werkmaatschappij van Hemubo zoals we het nu kennen. Op verschillende projecten wordt samengewerkt met vaste ketenpartners. Hemubo Betontechniek is koploper in de markt als het gaat om het bedenken van slimme oplossingen bij problemen met beton. Hoe gecompliceerder de vraag, hoe leuker het wordt, zo zegt Mark Houtman, technisch directeur Hemubo Betontechniek. Wij zijn naast specialist op het gebied van herstel en renovatie van betonconstructies ook een toonaangevend applicatiebedrijf op het gebied van kunststof. Door onze innovatieve instelling en intensieve contacten met grote producenten en adviseurs zijn we regelmatig betrokken bij de ontwikkeling van nieuwe systemen.

Mark: "De ontwikkelingen gaan super snel. De verschillen tussen vroeger en nu zijn enorm. Ik houd ontzettend van de technische vraagstukken waar we voor staan. De veelzijdigheid van het werk en de uitdagingen die we steeds tegenkomen. We werken veel samen met externe deskundigen, zoals bijvoorbeeld gespecialiseerde constructeurs waar ik zelf nog steeds veel van leer."

Om de afdeling Betontechniek beter te begrijpen lichten we een aantal projecten uit waarin Betontechniek het nieuwste van het nieuwste laat zien en geven we een toelichting op een betonschade die zelden voorkomt.

Amstelveen; sensoren in beton

Uitkragende galerijplaten zijn grootschalig geïnventariseerd,

onderzocht en beoordeeld op constructieve veiligheid sinds er ongelukken mee zijn gebeurd in het verleden (CUR 248). In veel gevallen zijn de uitkragende platen nog veilig, maar wordt wel vastgesteld dat de bovenwapening in de platen een risico lopen op toekomstige wapeningscorrosie. Deze corrosie tast de constructieve waarde van de wapening en daarmee de uitkragende galerij aan. Belangrijk is dus het voorkomen van wapeningscorrosie, door het plegen van goed en voldoende onderhoud van de waterkerende vloersystemen en het monitoren van de staat van de wapening.

Het controleren op corrosie kan door het uitvoeren van zogenoemde potentiaalmetingen. Nadeel daarbij is dat het schade aan de vloer en overlast voor de bewoner met zich meebrengt. Hemubo Betontechniek heeft in samenwerking met Cathodic Protection Advice een nieuwe techniek ontwikkeld en toegepast. Mark: "Wij brengen sensoren aan in het beton. We meten zowel de corrosieactiviteit als de corrosiesnelheid. Met andere woorden; treffen we roest aan, hoeveel roest treffen we aan en hoe hard roest het. Door metingen in de tijd jaarlijks te herhalen, kan worden gemonitord. Hierbij kan worden vastgesteld of de wapening roest en wanneer de condities rondom de wapening verslechteren. Het uitvoeren van onderhoudsmaatregelen kan hiermee goed in de tijd worden geplaatst, gepland en gebudgetteerd. Nog belangrijker is dat het preventief treffen van achteraf bezien overbodige maatregelen, kan worden voorkomen. Hiermee levert monitoring een besparing op voor het beheer van de constructie namelijk het voorkomen van onnodige maatregelen en verantwoord uitstellen van benodigde maatregelen."

Zandvoort; prefabriceren van consoles

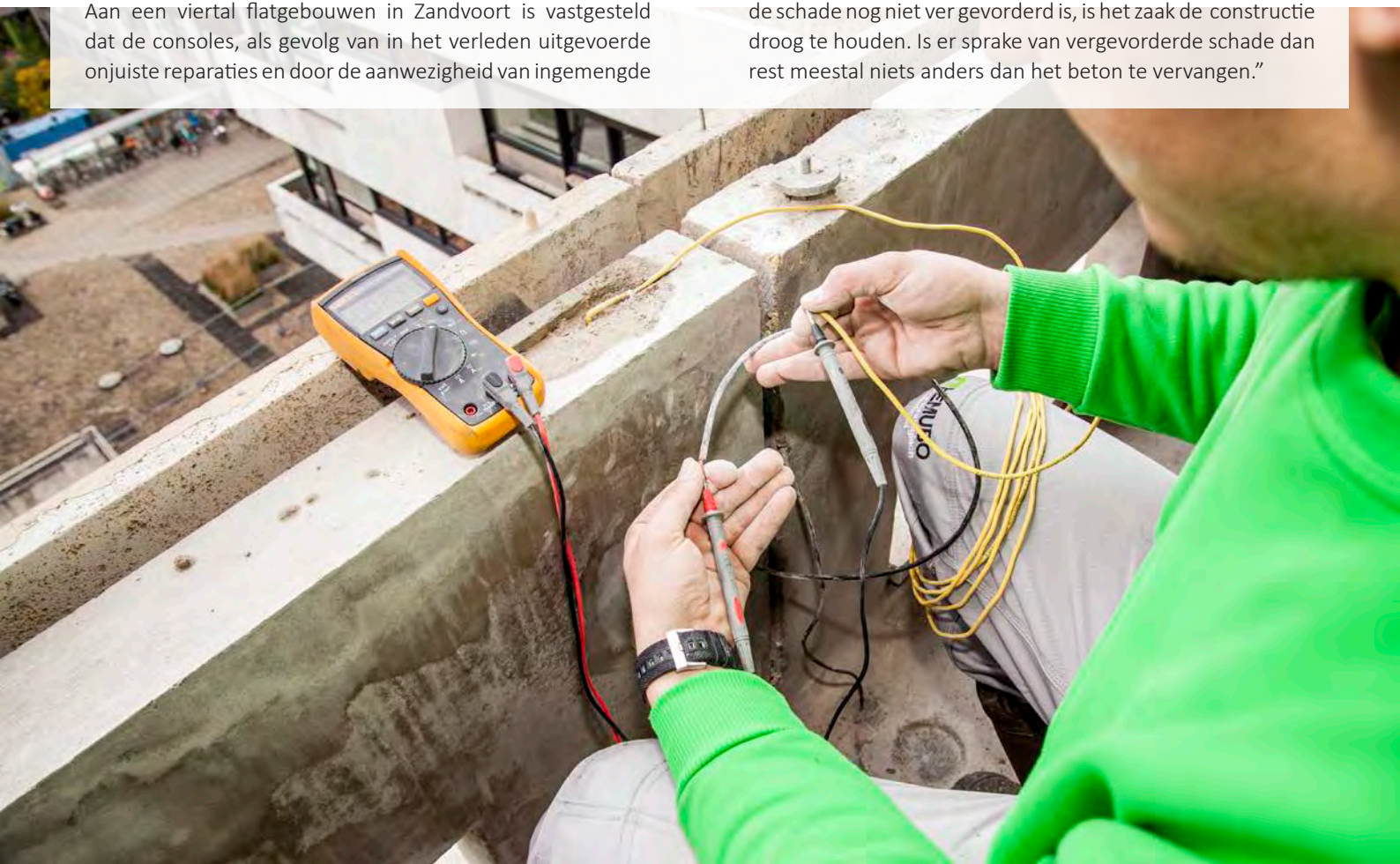
Aan een viertal flatgebouwen in Zandvoort is vastgesteld dat de consoles, als gevolg van in het verleden uitgevoerde onjuiste reparaties en door de aanwezigheid van ingemengde

chloride, moeten worden vervangen. Mark: "Hierbij moest ook de hoofdwapening vanuit de bouwmuren worden vervangen. De nieuwe consoles kunnen in het werk worden aangestort. Een nadeel hiervan is de uithardingstijd van een paar weken en het niet kunnen garanderen van een optimale kwaliteit. Om tijd te winnen en om een constante kwaliteit te kunnen garanderen hebben wij gekozen de consoles te prefabriceren. Hierbij wordt de nieuwe console over de nieuw aangebrachte wapening geschoven en via een ingenieus systeem gevuld met mortel en daarmee verbonden met de wapening en de bouwmuur. De uitharding van dit nieuwe systeem van ophanging gaat dermate snel dat de consoles een paar dagen later kunnen worden belast."

Amsterdam; vuursteentjes kunnen een chemische reactie veroorzaken

Een schade die nauwelijks voorkomt in Nederland, maar als het voorkomt ook meteen behandeld dient te worden, is schade door reactieve vuursteentjes. Beton is samengesteld uit het bindmiddel cement en uit één of meer toeslagmaterialen zoals zand, grind, steenslag en soms reactieve vuursteentjes. Mark: "Als vuursteentjes met cement in contact komen kan dat een chemische reactie veroorzaken waardoor het beton uit elkaar valt. Hierbij breken de grindkorrels en komt er silicagel vrij.

Op een project in Amsterdam is in de betonnen kolommen reactief toeslagmateriaal ontdekt, namelijk poreuze vuursteen en zandsteen. Beide hebben gereageerd met alkaliën dat tot scheuren heeft geleid. Silicagel dat vrijkomt is bekend vanuit de kleine papieren zakjes die worden toegevoegd aan verpakkingen met als doel om de inhoud droog te houden. Silicagel is dan ook sterk hygroscopisch en trekt vocht aan. Dit vocht houdt de reactie weer in stand. Als de schade nog niet ver gevorderd is, is het zaak de constructie droog te houden. Is er sprake van vergevorderde schade dan rest meestal niets anders dan het beton te vervangen."



NIEUWE SANTPOORTERS GAAN ZELF AAN DE SLAG



Woningcorporatie Velison Wonen heeft in 2017 een voormalig kinderdagverblijf getransformeerd tot een appartementencomplex van acht appartementen aan de Dobbiuslaan in Santpoort. De appartementen worden bewoond door statushouders. Marjan Leipoldt, sociaal beheerder van het complex: “De bewoners komen uit Eritrea, Iran, Syrië en Sri Lanka maar voelen zich vooral Santpoorter. Doordat het appartementencomplex aan de binnenzijde nog steeds de uitstraling had van een kinderdagverblijf met knal blauwe en oranje deuren was het complex niet voldoende onderdeel van de buurt.” Robert Vreeken, coördinator Dagelijks Onderhoud bij Velison Wonen: “Wij begrepen de vraag vanuit de bewoners heel goed, alleen we hadden geen budget opgenomen voor groot onderhoud aan dit complex. Technisch gezien staat het gebouw er goed bij. Toch wilden we de bewoners tegemoet komen. We hebben de koppen bij elkaar gestoken en zijn aan de slag gegaan met een plan van aanpak.” Marjan: “De bewoners gaven al aan dat ze zelf gerust de handen uit de mouwen wilde steken en zo geschiedde.”

Als iedereen zijn steentje bijdraagt is het resultaat nog mooier

Robert: “Ik las in een vorige nieuwsbrief van Hemubo dat ze vaker iets doen voor statushouders en graag hun steentje bijdragen aan mooie sociale initiatieven. Ik heb Arno Kleijn (Directeur Hemubo Almere red.) van Hemubo gebeld en hij was meteen enthousiast. Mulder Schilders heeft leermeester Richard van Wijk en een schilder geregeld om de bewoners te helpen met de schilderwerkzaamheden. ProCoatings, een verfgroothandel, besloot mee te doen met dit initiatief en leverde de materialen.”

Marjan: “Op woensdag 1 mei stonden de Santpoorters hier te schilderen met hulptroepen van Hemubo en materiaal van ProCoatings. Twee dagen later waren de muren hagelwit en de deuren in dezelfde kleur als de deuren van de burens; kastanjebruin. Het waren gezellige dagen en het resultaat is fantastisch!”

