

Voor strategisch
onderhoud

HEMUBO

HEMUBO ONDERSTEUNT DIERENTHUIS ALMERE

Verlamde honden krijgen weer een
rooskleurige toekomst

THEMA

MEER SNELHEID
DOOR PROCESOPTIMALISATIE

NIEUWS

HEMUBO W-TECHNIEK
VERVANGT 214 GEISERS

PROJECT

RENOVATIE 276 HOTEL-
KAMERS NH UTRECHT

FLORA- EN FAUNAWET:

'BESCHERM KWETSBARE VOGELS'



Nummer 28
Mei 2016
Jaargang 14



Colofon

Hemubo Nieuwsbrief
verschijnt 2x per jaar

Oplage:
3.000 exemplaren

Fotografie:
Hemubo,
Daniël van Nes,
Foppe Schut,
Jaap Vork,
Wijzonol

Tekstbijdragen:
Bert Pots,
Frauke van Hulten

Vormgeving:
Studio Claes

Eindredactie:
Hemubo

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

Niet alleen slim, ook snel

Optimalisering van het bouwproces biedt mooie mogelijkheden om renovatieprojecten veel sneller te laten verlopen. Daarover gaat het op diverse plekken in deze nieuwsbrief.

Hemubo renoveerde in acht maanden tijd alle kamers van het NH Hotel in Utrecht. Voor een hotel is het belangrijk dat een kamer zo kort mogelijk buiten gebruik is. Optimalisering van het bouwproces pakt ook goed uit voor woningcorporatie Intermaris in Hoorn.

Door een uitgekiende personeelsinzet en optimaal gebruik van de LEAN methodiek is de renovatie van één van de zogeheten Sterflats teruggebracht van bijna een jaar tot zes maanden. En Qua Wonen ziet bij verbetering van woningen in de Molukse Wijk in Krimpen aan den IJssel een 'geoliede machine' tot ontwikkeling komen. De corporatie is trots op het resultaat.

Maar snel is niet altijd slim. Even de klimop verwijderen om ruimte te maken voor herstelwerkzaamheden kan grote problemen veroorzaken, als daar een huismus zijn nest heeft. Ook daarover valt te lezen in deze nieuwsbrief.



Kunstwerk omhult oliedrukhuisje



Een robuust stalen kunstwerk omhult voortaan een oliedrukhuisje in het Oude Noorden van Rotterdam. 'Volt' is een creatie van kunstenaar Daniël van Nes. Het werk verbeeldt een elektrische vis; een sidderaal met op de achtergrond een voltmeter.

Hemubo maakte voor TenneT het huisje op deze manier mooi. De netbeheerder kwam met het kunstwerk tegemoet aan de wens van de buurt om het donkere huisje op het Heer Vrankeplein een beter aanzien te geven. 's Avonds is het kunstwerk verlicht. In het oliedrukhuisje staan de olievaten die de ondergrondse hoogspanningskabels uit de jaren dertig van de vorige eeuw op druk houden.

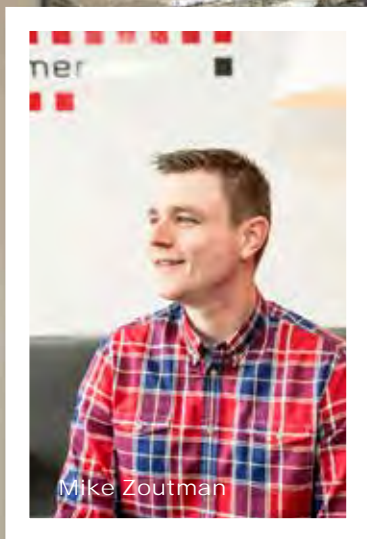
Hemubo Betontechniek gecertificeerd voor SolidLux



Een dekkende vloercoating die direct uithardt onder het licht van een UV-lamp. Hemubo Betontechniek is door fabrikant Van Wijhe gecertificeerd voor toepassing van het SolidLux-systeem.

Verven die uitharden onder invloed van UV-licht bestaan al langer. Dat zijn vooral transparante lakken die alleen in hele dunne lagen kunnen worden aangebracht. Van Wijhe heeft de receptuur zodanig verbeterd, dat SolidLux in laagdiktes van 100 micrometer kan worden aangebracht. Daardoor is het systeem geschikt voor de vloerenbranche. Een ploeg die anders drie keer zou moeten terugkomen om op locatie hechtlaag, basiscoating en topcoating aan te brengen, is nu in één dag klaar.

Van Wijhe laat SolidLux alleen verwerken door gecertificeerde bedrijven. De vaklieden zijn vooraf getraind in de juiste manier van aanbrengen van de vloercoating en het veilig werken met de UV-lamp. Toepassing van de UV-lamp is alleen toegestaan bij gelaatsbescherming en gebruik van beschermde kleding.



HMB W-Techniek vervangt oude geisers

Veilig wonen in Wormer



HMB W-Techniek heeft in 214 flatwoningen in Wormer de oude geisers vervangen door boilers. Voor WormerWonen is deze vervanging een belangrijke stap in het verbeteren van de veiligheid van haar huurders.

“Twee jaar geleden hebben wij alle open verbrandingsstoestellen binnen onze woningportefeuille in kaart gebracht. In één op de zes woningen bleek zich nog een klassieke geiser te bevinden; in totaal zo'n 350 apparaten”, zo zegt Mike Zoutman, coördinator van het bedrijfsbureau van WormerWonen, een kleine woningcorporatie (circa 2.100 woningen) actief in met name de gemeente Wormerland. “We hebben als eerste stap in 280 flatwoningen koolmonoxidemelders aangebracht. Als tweede stap vervangen we nog dit jaar alle open verbrandingstoestellen. Met hulp van HMB W-Techniek hebben we in vier van onze woningcomplexen in Wormer een flinke slag gemaakt. Vervolgens resteren nog ruim vijftig eengezinswoningen waar een cv-installatie zal worden aangebracht. Bovendien renoveren we nog 66 flatwoningen. Bij die renovaties zal de geiser ook worden vervangen.”

W-techniek werd voor de vervangingsoperatie gevraagd na een selectieprocedure. “We hebben in totaal vier bedrijven gevraagd een voorstel te doen. HMB W-Techniek kwam na weging -de criteria waren vooraf meegegeven- als meest aantrekkelijke partij uit de bus”, aldus Zoutman. Hij toont zich ingenomen met de brede deskundigheid van het bedrijf. “Bij het vervangen van de geiser door een boiler hadden de huurders twee keuzes: of plaatsing op de oude plek in de keuken of

verhuizing naar een gangkast. Bijna de helft heeft gekozen voor die nieuwe plek. In dat geval moeten leidingen worden verlegd en zijn betonboringen noodzakelijk. Dan is het fijn dat Hemubo ook over een in betontechniek gespecialiseerd bedrijf beschikt.” W-Techniek heeft in een vlot tempo de werkzaamheden uitgevoerd. “Elke week werden 15 geisers vervangen. Binnen enkele maanden was de klus geklaard. Zo'n klus is belastend voor onze bewoners. Voor de start van de werkzaamheden bestonden er grote twijfels over de plaatsing van de boilers. Dankzij goede communicatie door uitvoerder Peter Visser is de klus soepel bij alle woningen uitgevoerd. W-Techniek heeft ook goed geholpen bij de verspreiding van de bewonersinformatie.”

HMB W-Techniek

HMB W-Techniek is gespecialiseerd in centrale verwarming, luchtbehandeling en loodgieterswerk. Opdrachtgevers roepen de kennis en expertise van W-Techniek ook in voor vooruitstrevende adviezen over duurzame installatietechnologie, zoals warmtepompen en zonlichtsystemen. Verder is het bedrijf gespecialiseerd in CO²-gestuurde ventilatiesystemen. W-techniek levert vakwerk en complete service, inclusief nazorg.

Hemubo renoveert Molukse wijk Krimpen aan den IJssel

'Qua Wonen kiest voor excellente partners'

Hemubo renoveert de Molukse wijk in Krimpen aan den IJssel. Dick de Bruin, Manager Vastgoed van Qua Wonen, ziet een 'goed geoliede machine' draaien. Het resultaat is fantastisch. De woningen kunnen weer dertig tot veertig jaar mee.



De woningen in de Molukse wijk zijn 65 jaar na de bouw nog steeds een goed product, zo zegt Dick de Bruin. "Het zijn zeker voor die tijd royale woningen. Breed. Diep. Met een aantrekkelijk gevelbeeld. Maar de woningen waren wel toe aan een verbeterlag. Aanvankelijk was onze ambitie bescheiden. Wij dachten alleen aan een beperkte technische beurt, maar vanuit de bewoners kwam een roep om verduurzaming en versterking van het wooncomfort. Een aantal bewoners klaagde over koude en tocht. Uiteindelijk hebben we samen met de gemeenschap gekozen voor een meer grootschalige ingreep. De schil wordt aangepakt: met nieuwe kunststofkozijnen met HR++ glas, dakisolatie, vervanging van dakkapellen en dakramen, herstel van voegwerk en gedeeltelijke asbestverwijdering. Verder is sprake van isolatie van de begane grond vloer en waar nodig wordt de cv-installatie vernieuwd."

Groot draagvlak

De Bruin legt een relatie met het ambitieuze project 'slim en snel'. "In het aangrenzende Kortland hebben we op hoog niveau verduurzaamd. Onze bewoners zien dat. Zij vragen vervolgens ook om meer duurzaamheid." Hemubo verwacht dit voorjaar de werkzaamheden in de Molukse wijk af te ronden. "Het project loopt gesmeerd. Er is een groot draagvlak in de gemeenschap om de uitvoerende partij zijn werk te laten doen. Het is de investering waard; we creëren een mooi woongebied en zijn weer trots op ons bezit." Qua Wonen kent al vanaf 2013 samenwerking met Hemubo. De wijk Kortland in Krimpen aan de IJssel werd toen via het project SCoop 'slim en snel' verduurzaamd. Daarna volgde in 2015 woningverbetering in

Lekkerkerk. "Met Hemubo hadden we op beide plekken een prima partner om onze duurzaamheidsopgave te vervullen. Vervolgens hebben we voor de periode 2015-2017 een nieuwe investeringsopgave geformuleerd. Qua Wonen wil in die periode 360 woningen duurzaam verbeteren, inclusief de aanpak van de Molukse wijk. Voor de eerste fase van 120 woningen hebben wij verschillende scenario's ontwikkeld: van de toepassing van een uitontwikkeld product tot co-creatie en de vraag naar een slim concept.

Hemubo overtuigde ons toen opnieuw dat we met hen een goede partner hebben om een hoogwaardig concept te ontwikkelen. We noemen het niet zoals in Kortland 'slim en snel', maar dat is het feitelijk wel. De corporatie wordt 'ontzorgd' in de begeleiding van de bewoners, de uitkomst van de aanpak is duurzaam en er is sprake van een taakstellend budget. Zij zijn daarmee één van de bedrijven die we graag voor ons laten werken."

Goed concept

Voor de twee nog komende verdeelrondes kiest Qua Wonen bewust voor minder partners. "De vraag aan het bouwbedrijf om voor ons een goed concept te ontwikkelen past ons uiteindelijk het beste. Dat kant-en-klare product is er niet echt. Co-creatie blijkt ingewikkeld. Daarom gaan we voor 2016 en 2017 verder met Hemubo en nog een ander bouwbedrijf. Zij mogen elk nog zo'n 120 woningen verbeteren."

De Bruin is blij met beide bedrijven. "Qua Wonen kiest graag voor excellente partners. Hemubo is zo'n professionele, deskundige, creatieve marktpartij.



FASE 1: 2013 - 2014

Kerfanië, Krimpen aan IJssel



FASE 2: 2015

Prinsesweg en Beetsstraat, Lekkerveer



FASE 3: 2016

Molukse wijk, Krimpen aan IJssel

Zij hebben veel disciplines in eigen huis en kunnen daardoor met onze opgave goed uit de voeten. Vervolgens wordt de aanpak van een buurt op efficiënte wijze opgepakt. Met de achter ons liggende projecten hebben ze bij ons beslist credits opgebouwd.”

Stabiele partner

De Bruin verwijst ook naar de financiële beperkingen waar corporaties vandaag mee moeten dealen. “Door de invoering van onder meer de Verhuurderheffing staat ook bij ons de vraag ‘hoe ver de financiële polsstok reikt’ vooraan. We kunnen dus niet meer binnen vijftien jaar onze hele woningvoorraad verduurzamen. De afgelopen zes jaar hebben we ruim tweeduizend woningen aangepakt. Qua Wonen heeft nog een hele opgave te gaan. Dat lukt alleen als we een beroep kunnen doen op betrouwbare, stabiele, lerende partners.”



Dick de Bruin

Woonwijk voor Molukkers

De Molukse wijk in Krimpen aan den IJssel is precies wat de naam zegt: het buurtje biedt specifiek onderdak aan Nederlanders van Molukse afkomst. Begin jaren vijftig arriveerden ruim 12.500 Molukkers, onder wie ex-militairen van het Koninklijk Nederlands-Indisch leger, schepelingen van de Koninklijke Marine, politierekruten en hun gezinnen in Nederland. Het eerste schip arriveerde op 21 maart 1951 in de haven van Rotterdam. Zij werden aanvankelijk ondergebracht in een tijdelijk opvangkamp. Om deze groep permanente huisvesting te kunnen bieden, bouwde het Rijk speciaal voor hen op verschillende plekken in het land sociale huurwoningen. In Krimpen aan den IJssel werden in totaal acht blokken met 45 eengezinswoningen en acht zogeheten duplexwoningen gerealiseerd. Begin jaren tachtig zijn deze sociale huurwoningen door de Dienst Domeinen overgedaan aan woningcorporatie Qua Wonen. Om het speciale karakter van het woningaanbod te beschermen, geldt ook voor de derde generatie Molukkers nog een aparte woonruimteverdeling.

Vernieuwing Poelenburg

Voor de crisis hadden de drie corporaties in de wijk en de gemeente Zaanstad het voornemen om krachtwijk Poelenburg door sloop/nieuwbouw en verdichting ingrijpend te herstructureren. Door veranderende economische omstandigheden en afnemende investeringscapaciteit hebben zij de plannen bijgesteld. Parteon renoveert in ketensamenwerking met Hemubo Almere en Ooijevaar Bevlogen Bouwers zes van haar complexen. Vijf complexen krijgen een '15-jaars beurt'. Bij één complex is alleen sprake van planmatig onderhoud. De samenwerkingspartners verdelen onderling de werkzaamheden.



René Vink

Ketensamenwerking in Zaanstad-Poelenburg Snelle aanpak honderden woningen

Parteon renoveert in ketensamenwerking met Hemubo woningcomplexen in de wijk Poelenburg in Zaanstad. "Wij hebben niet eerder op zo'n grote schaal gekozen voor ketensamenwerking", zegt projectmanager René Vink. "Het is een succes. We kunnen nu met een klein team relatief snel honderden woningen aanpakken."



Parteon investeert een kleine twintig miljoen euro in de verbetering van zes van haar complexen in Poelenburg. Daarnaast is een substantieel bedrag beschikbaar voor een aantal energetische maatregelen. De vijf complexen waar sprake is van een '15-jaars beurt' worden minimaal op label B gebracht. "We hebben in 2014 een selectie met in totaal acht aannemers georganiseerd. Vier daarvan mochten een planpresentatie geven. Samen met onder meer de bewonerscommissie, de wijkregisseur en diverse interne afdelingen hebben we deze presentaties onder meer getoetst aan solvabiliteitseisen, ervaring met werkzaamheden in bewoonde staat, bewonerscommunicatie en de visie op ketensamenwerking. Ook hebben we gekeken naar *total cost of ownership* (TCO). Uiteindelijk zijn we de

samenwerking aangegaan met twee partijen; Hemubo is daar een van."

Zes complexen

Zij mogen samen zes complexen aanpakken. Twee daarvan zijn inmiddels aangepakt. Hemubo werkt aan de voorbereiding van de renovatie van de woningen aan de Heukels-Wachterstraat dit najaar. Dan volgt ook de aanpak van de woningen boven de winkels van de Lobeliusstraat. "Onze aanpak bestaat uit het vernieuwen van keukens, badkamers en sanitair, het verwijderen van nog aanwezige open verbrandingstoestellen, asbestverwijdering, schilderwerk, vervanging van de dakbedekking, mechanische ventilatie en diverse energetische maatregelen: vervanging van

beglazing en het aanbrengen van spouwmuur- en dakisolatie. Bovendien worden op verzoek van de bewoners de entrees verbeterd en nemen we een aantal veiligheidsmaatregelen.”

Eigen processen

Niet eerder maakte Parteon op zo'n grote schaal de keuze voor ketensamenwerking. “Eerder hebben we op kleine schaal gewerkt met ketensamenwerking. Daar was feitelijk meer sprake van een bouwteam. Nu zorgt onze partner voor opname, engineering en uitwerking. Wij geven een ambitie mee en stellen de randvoorwaarden. Ik ben daar tevreden over. Deze vorm van samenwerking zorgt ervoor dat de corporatie ook naar optimalisatie van haar eigen processen kijkt. Wij leren ook. En kunnen daardoor met een relatief klein team onze complexen met honderden woningen binnen drie jaar aanpakken. Bovendien is er geen sprake van meerwerk. Dat risico ligt bij de aannemer.”

Hij wijst bijvoorbeeld op wijziging van het administratieve proces. “Wij laten de facturering van bewonersopties over aan de aannemer.”

Ketensamenwerking is voor Vink nauw verbonden met het begrip 'transparantie'. “Het is belangrijk dat partijen van elkaar leren. Daarom zitten wij met beide bedrijven geregeld om tafel om ervaringen bij het opstarten en uitvoeren van projecten met elkaar te delen. Partijen scoren op verschillende onderdelen anders. Iedere partij kan leren van de ander in de wijze van projectaanpak, bewonerscommunicatie of uitvoeringsbenadering. Er wordt gezamenlijk gekeken hoe communicatie, participatie en het verminderen van overlast het beste

CommuniKEET: de keet zonder drempel

Hemubo heeft in Poelenburg de CommuniKEET geplaatst; een speciaal ingerichte keet waar bewoners op een toegankelijke manier alle informatie over de renovatie en alle bijkomende zaken kunnen vinden.

De CommuniKEET nodigt bewoners letterlijk uit voor een kopje koffie. Foto's van de uitvoerders op de buitenkant van de keet maken duidelijk bij wie zij hun vragen kwijt kunnen. Daar ook is het 'buurtbord' met de bouwplanning en het laatste nieuws te vinden.

kan worden aangepakt. Projecten worden na uitvoering geëvalueerd. De leerpunten gaan mee in de voorbereiding van opvolgende projecten.”

Kostenreductie

Vink is tevreden over de aanpak van de eerste complexen. “In onze samenwerkingsovereenkomst hebben we prestatie-indicatoren opgenomen. We blijven scherp, maar het gaat wat betreft geld, tijd en bewonerstevredenheid beslist goed. Zo moet bij elk opvolgend project sprake zijn van vijf procent extra kostenreductie. Die opbrengst moet duidelijk worden gekwantificeerd. Het gaat niet om vijf procent korting onderaan de streep, maar om duidelijke optimalisatie-winst. Dat lijkt te lukken. Bewonerstevredenheid speelt ook een rol. Die moet bij aanvang minimaal een acht zijn. Bij latere projecten komt er telkens een half punt bij. Bij het eerste project in de Lobeliusstraat met 96 woningen scoorde de aannemer een 8,2. Ook dat lijkt dus goed te gaan.”





Hemubo renoveert alle kamers NH Utrecht 'Samen goede prestatie geleverd'



Martine Conings

Hemubo heeft in acht maanden tijd alle kamers van het NH Hotel direct naast Utrecht Centraal gerenoveerd. Hotelmanager Martine Conings is meer dan tevreden over de uitkomst. "We hebben in een drukke periode samen een goede prestatie geleverd."

'De kamers zijn modern met lichte kleuren. Het is romantisch, fris en strak', zo schrijft een reiziger uit Almelo. 'Je komt er volledig tot rust', oordeelt een andere gast op de hotelsite Tripadvisor. Martine Conings is blij met die positieve, enthousiaste reacties. "Als de gasten tevreden zijn over onze kamers, dan is het hotelteam dat ook. Daar doen we het voor."

Uitdagend project

Hemubo heeft afgelopen jaar in acht maanden tijd alle 276 kamers over in totaal 19 verdiepingen van het hotel bij de Jaarbeurs in Utrecht gerenoveerd. Door-

gaans wordt een hotel om de zeven jaar gerenoveerd, maar in deze vestiging was dat wel wat langer geleden. “De kamers waren dringend aan renovatie toe, maar zo’n operatie is voor ons allemaal een uitdagend project. Tijdens de renovatie was het hotel gewoon geopend. Dat betekent dat het heel belangrijk is alle stromen, de gasten, de eigen medewerkers en het personeel van het bouwbedrijf en onderaannemers, goed van elkaar te scheiden. Dat alleen al was een logistieke puzzel. De mogelijkheden van ons gebouw zijn heel beperkt. Er waren weinig mogelijkheden voor

twee etages van elk vijftien kamers buiten bedrijf gesteld. Elke vrijdagochtend begon de sloop van een nieuwe etage, terwijl ’s middags een andere etage weer in gebruik werd genomen. Dat is een geweldige klus.” Niet op zijn minst door de aard van het gebouw. “Een hotelkamer is relatief klein. Als veel verschillende mensen binnen een strakke planning een bepaalde bijdrage moeten leveren, dan wordt het al snel heel krap. Een mierenhoop. Bovendien dienen zich ondanks de vergelijkbaarheid van onze kamers altijd onverwachte zaken aan.”

‘Het gaat niet alleen om kwaliteit. Snelheid is ook van groot belang’

de aan- en afvoer van bouw materiaal. Bovendien hadden we vorig jaar te maken met de start van de Tour de France. Het gehele hotel was al twee jaar geleden volgeboekt, dus moesten we over alle kamers kunnen beschikken en kon er een aantal dagen helemaal niet worden gewerkt.”

Martine Conings is bijna vijf jaar hotel director van NH hotel Utrecht. NH en Hemubo kennen elkaar al wat langer. “Ruim twee jaar geleden hebben we een kleine brand gehad. Hemubo heeft daarna de herstelwerkzaamheden uitgevoerd. Die werkzaamheden zijn indertijd goed verlopen. Dat was reden om met elkaar het gesprek aan te gaan over de beste aanpak van de renovatie van al onze kamers. Het gaat daarbij niet alleen om kwaliteit. Snelheid is voor ons ook van heel groot belang. Voor een hotel is het belangrijk dat een kamer zo kort mogelijk buiten gebruik is; een kamer die niet kan worden verhuurd kost ons geld.”

Degelijke voorbereiding

De sleutel ligt volgens haar bij een degelijke voorbereiding. “We hebben van te voren uitvoerig met elkaar gesproken over de verschillende belangen. Gasten komen om te overnachten; een goede nachtrust is voor hen essentieel. Werklieden mogen dus niet om zeven uur ’s ochtends de rust verstoren, maar dat is wel het tijdstip waarop zij doorgaans aan het werk gaan. We hadden daarom de afspraak dat de werkzaamheden wel op dat tijdstip mochten beginnen, maar dat er pas door de week om tien uur en in het weekeinde om twaalf uur lawaai mocht worden gemaakt.”

De kamers zijn volledig gestript. Installatietechnisch waren geen grote ingrepen nodig, maar de inrichting van kamers, badkamers en hotelgangen is helemaal vernieuwd en aangepast aan de NH-huisstijl. Het tempo lag hoog. “Per renovatieronde werden telkens

Goed samenspel

Het samenspel verliep volgens haar heel goed. “Ik zal niet zeggen dat alles gedurende al die maanden altijd perfect is gegaan. Dat kan ook niet. Het blijft mensenwerk. Er is altijd wel een werknemer die door de lobby binnenkomt, toch de gastenlift gebruikt of meent voor het afgesproken tijdstip ergens dat gaatje te kunnen boren. Maar we hebben dergelijke ‘incidentjes’ elke ochtend goed met elkaar besproken, natuurlijk. We hebben in zo’n proces verschillende belangen: voor ons is de gast het allerbelangrijkste. Voor het bouwbedrijf telt het tijdig volbrengen van het werk. We hebben elkaar telkens op een goede manier weten te vinden. Uiteindelijk is het werk maar met één week uitgelopen en staan de kamers er binnen het beschikbare budget weer geweldig goed bij.”





Jos Smit

Jos Smit over de Flora- en Faunawet: 'Bescherm kwetsbare planten en dieren'



De bescherming van dier- en plantensoorten is een complexe aangelegenheid. Ook medewerkers van onderhoudsbedrijven moeten voldoende kennis hebben van de wettelijke regels om problemen bij de uitvoering van werken te voorkomen.

Jos Smit, eigenaar van Smit Groenadvies in Schagen, is gespecialiseerd in de complete inrichting van buitenruimte. Hij adviseert woningcorporatie Ymere bij het ontwerp en onderhoud van nieuwe en te renoveren tuinen. "Sinds vorig jaar adviseren we de corporatie ook over de toepassing van de Flora- en Faunawet. Huurders die wat van de wet afweten worden steeds kritischer. Zij stellen vragen over hoe wordt omgesprongen met bepaalde dier- of plantensoorten. Dat leidt er soms toe dat werken worden stilgelegd omdat niet aan de wettelijke regels is voldaan."

Enorme vertraging

Heel makkelijk kan enorme vertraging ontstaan, waarschuwt Smit. "Neem de verwijdering van 'klimop' van een gevel om een schilder zijn werk te laten doen. Als wordt vastgesteld dat een huismus daar een nest heeft gebouwd, dan heeft de corporatie een probleem. Een nest van een huismus is het hele jaar door beschermd en mag zonder vergunning niet worden aangeraakt." Niet zelden komt het op details aan, zegt Smit. "De wet kent drie verschillende tabellen met een bepaalde mate van bescherming. We kunnen bijvoor-

beeld bij de huismus niet volstaan met wachten op het einde van het broedseizoen. De nestplaats is ook beschermd, dus is een ontheffing nodig. Om die ontheffing te krijgen moet voorafgaand aan de werkzaamheden bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland een plan worden ingediend. Dat plan beschrijft de beperking van de overlast, compenserende maatregelen en schetst hoe in de nieuwe situatie de mus weer een leefgebied wordt geboden.”

De bescherming strekt zich niet alleen uit tot één soort.

“De bescherming van dieren en planten is een heel complexe aangelegenheid. Bij elk project kan weer een andere dier- of plantensoort aan de orde zijn. In stedelijk gebied hebben we ook te maken met gierzwaluwen. Of vleermuizen. De gemeente Amsterdam bijvoorbeeld voert voor die soorten een actief beschermingsbeleid.”

Toepassing wet

Oprachtgevers en onderhoudsbedrijven moeten zich bewust zijn van de consequenties van de wet, meent Smit. “Bij onderhoud aan een kozijn of dakrand kan niet worden volstaan met de feitelijke klus, maar moet ook in ogenschouw worden genomen of een dier- of plantensoort negatieve gevolgen van het werk zal ondervinden. In eerste instantie heeft de opdrachtgever de zorg voor toepassing van de wet, maar niet zelden is sprake van intensieve samenwerking met co-makers. Dan kan de verantwoordelijkheid bij het onderhoudsbedrijf komen te liggen. Het is daarom raadzaam bij twijfel een deskundige te laten kijken.”

Een onderhoudsbedrijf moet volgens Smit altijd op zijn tellen passen. Mocht de gebouweigenaar in een voorkomend geval de wet negeren, dan kan sprake zijn van een overtreding. “De partij die voor een verstoring zorgt, kan aansprakelijk worden gesteld. Als op het

Handje helpen?

De afgelopen 35 jaar is het aantal huismussen in ons land gehalveerd. Volgens de jongste schattingen leven er in Nederland nog maar een half tot een heel miljoen paartjes. Mussen zijn sociale vogels. Eten, een zandbad nemen en slapen doen ze samen. De huismus houdt van groene struiken, hagen of gevelbegroeiing. Voor de mus is het ideaal als de omgeving continu voedsel biedt. Zo houdt een mus van zaadrijk straatgras. Ook vindt een mus het fijn om te kunnen badderen: in water en op zanderige plekjes. Om de mus een handje te helpen is het goed extra nestgelegenheid te creëren. Dat kan door achter de onderste rij pannen een vogelvide te plaatsen of door nestkasten aan te brengen.

werk alsnog nesten met broedende vogels worden aangetroffen, dan is het belangrijk de opdrachtgever daarover te informeren.”

Smit vindt het daarom belangrijk dat opdrachtgevers en uitvoerders voldoende kennis hebben over de strekking van de Flora- en Faunawet. “Een corporatie als Ymere heeft dat goed in beeld. Daar geef ik voorlichting aan de medewerkers van de corporatie en hun co-makers over de inhoud van de wet en de betekenis bij de uitvoering van werkzaamheden. Maar nog lang niet elke opdrachtgever neemt de wet zo serieus.”



Flora- en Faunawet

Sinds 2002 regelt de Flora- en Faunawet de bescherming van dier- en plantensoorten. Doel van de wet is de in het wild levende dieren en planten voor ons land te behouden. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Van het verbod op schadelijke handelingen kan alleen onder voorwaarden worden afgeweken. Met een ontheffing of vrijstelling. Afhankelijk van welke soorten voorkomen op locatie moet een ‘toets’ worden verricht. Stel: een gebouweigenaar wil het dak laten vervangen maar in de spouwmuur verblijven vleermuizen, dan moet een uitgebreide vergunning worden aangevraagd en dient te worden onderbouwd waarom de ingreep noodzakelijk is. Het is heel aannemelijk dat de vleermuizen hinder zullen ondervinden van de werkzaamheden en dat zij na de vernieuwing van het dak hun onderkomen niet meer kunnen bereiken.

Om de werkzaamheden goed te laten verlopen dient de uitvoerende organisatie in het bezit te zijn van een ontheffing. Vrijstelling is mogelijk wanneer gebruik wordt gemaakt van een gedragscode. In een dergelijke gedragscode wordt voor veel voorkomende werkzaamheden een stappenplan en een werkwijze aangegeven. Ymere werkt aan de ontwikkeling van een eigen gedragscode ‘bestendig beheer en ruimtelijke inrichting’.

Renovatie Sterflats Hoorn

'Constructieve dialoog voor beste aanpak'



Hemubo heeft twee van de drie monumentale Sterflats aan de rand van het Markermeer in Hoorn gerenoveerd. “We zijn heel tevreden over het open gesprek met de bouwer”, zo zegt Petra Hania, projectleider renovatie van Intermaris. “Samen hebben we naar een realistische aanpak gezocht.”

Tien jaar geleden had Intermaris de intentie om een deel van de tamelijk gesloten woningcomplexen te slopen. “Wij waren in dit deel van De Grote Waal op zoek naar een ander, meer bij de tijd passend product: minder maisonnettes en grote appartementen. Maar de bewoners deelden onze opvattingen niet. Vervolgens is een goed gesprek ontstaan over de toekomst van de gebouwen. Intermaris heeft de sloop beperkt tot de vleugels met jongeren- en drive-in woningen. De overige gebouwdelen worden ingrijpend verbeterd.”

Niet bewoonde staat

De aanpak van Sterflat 3 werd nog in bewoonde staat uitgevoerd. “Bij de twee andere flats hebben we

Achtergrond Sterflats

De Sterflats in de wijk De Grote Waal in Hoorn zijn ontworpen door de Haagse architect Hans Gelderblom. Bij de bouw eind jaren zestig kregen de drie complexen pal achter de dijk van het Markermeer van de toenmalige ARP-minister van Volkshuisvesting W.F. Schut het predicaat ‘experimentele woningbouw’.

Hans Gelderblom ontwierp drie vergelijkbare complexen met maisonnettes, drive-in woningen en grote appartementen in stroken van vier tot negen bouwlagen. Door de gebouwdelen via galerijen en loopbruggen met elkaar te koppelen ontstond het bijzondere stervormige patroon.

Vanwege de architectonische en stedenbouwkundige betekenis plaatste de gemeente de Sterflats in 2009 op de gemeentelijke monumentenlijst. Later werd de bescherming deels opgeheven. De losstaande E-blokken mochten gesloopt en zijn door Intermaris vervangen door nieuwbouw. Eerder al werd Sterflat 3 gerenoveerd. Hemubo pakte de Sterflats 2 en 1 met in totaal 210 woningen aan.



vanwege de noodzaak van asbestsanering en overwegingen van veiligheid gekozen voor een andere aanpak. De werkzaamheden zijn te ingrijpend om mensen in hun huis te laten wonen. Dat wilden we onze huurders niet aan doen. Ze zijn daarom naar elders verhuisd of voor een bepaalde periode ondergebracht in een wisselwoning. Veel van onze appartementenbewoners wilden in de flats terugkeren. We hebben vervolgens goed over die ‘puzzel’ nagedacht; zo hebben we mantelzorgende burens naast elkaar weten te plaatsen. Voor een bouwbedrijf zijn werkzaamheden aan een leeg gebouw weer makkelijker. Dat maakt de aanpak kostenefficiënter.”

De lijst aan ingrepen is lang. De Sterflats krijgen nieuwe kozijnen en beglazing. Alle sanitair wordt vervangen. De bewoners beschikken voortaan over hun eigen cv-installatie. De bergingsgangen worden veiliger gemaakt en beide complexen krijgen nieuwe entrees. In de Sterflats wonen veel ouderen. Voor hen zijn drempels verlaagd en galerijen verhoogd. Aansluitend zorgt de gemeente voor verbetering van de openbare ruimte en een nieuwe parkinrichting.



Versnelling aanpak

De renovatie van het eerste complex (Sterflat 2) nam bijna een jaar in beslag. De aansluitende aanpak van Sterflat 1 wordt door Hemubo in een half jaar tijd uitgevoerd. “Wij hebben vooral door een betere personeelsinzet kunnen versnellen”, zo zegt uitvoerder Ivo Gehlen. “De werkzaamheden aan het eerste complex hebben we laten uitvoeren door koppels van telkens twee man. Maar het aantal woningen per etage is beperkt van omvang. Daardoor waren onze mensen en het personeel van de onderaannemers eigenlijk nooit de hele dag aan het werk. Voor de laatste flat hebben we teams geformeerd van drie man; voldoende om per dag niet één maar twee woningen te doen. Daardoor kunnen we met de helft meer personeel dubbel zo snel produceren.” Bovendien hebben Hemubo en de onderaannemers voor beide flats dezelfde ploeg goed ingevoerde medewerkers ingezet. Verder is optimaal gebruik gemaakt van de Lean-methodiek. “De zoektocht naar het optimale bouwproces, het telkens draaien aan de beschikbare knoppen, maakt zo'n project voor mij juist interessant”, aldus Gehlen.

Voor strategisch
onderhoud

HEMUBO

Goede dialoog

Het renovatieproject is op klassieke wijze aanbesteed. “Maar daarna zijn we een goede dialoog gestart. We hadden ervaring met de renovatie van Sterflat 3 door een andere partij. Het gaat er vervolgens niet om dat we dan per se doen wat er aan het papier is toevertrouwd. Samen hebben we naar goede oplossingen gezocht.” Hania spreekt in dit verband van een goed samenspel. Hemubo heeft uiteindelijk de aanpak van de laatste Sterflat aanmerkelijk sneller weten te doen dan het daar aan voorafgaande complex. “Hemubo heeft voor het laatste complex nog nadrukkelijker ingezet op optimalisering van het proces. Bijvoorbeeld onze afdeling wonen is nadrukkelijk bij dat proces betrokken geweest. En we hadden de beschikking over extra wisselwoningen. Ook dat maakte versnelling makkelijker.” Ze is tevreden over het resultaat. “We hadden aan het begin misschien andere ideeën, maar corporatie en bewoners kunnen nu tevreden zijn.”



Petra Hania

Planmatig onderhoud

Klieverink staat in de steigers



In mei 2011 is één van de uitkragende galerijplaten van de in 1965 gebouwde Antillenflat te Leeuwarden bezweken en naar beneden gevallen. De schade was aanzienlijk en de oorzaak hiervan kan gevonden worden in de combinatie van onnauwkeurige uitvoering, gedeeltelijke corrosie van het betonstaal en een hogere belasting op de galerijplaat.

Flatgebouw Klieverink in Amsterdam-Zuidoost staat bijna helemaal in de steigers. Zelfs voor de ervaren Adrie Goossens, senior projectleider planmatig onderhoud van woonstichting De Key, is dat nog een imposant gezicht. “De bouw van zo’n groot steigerwerk is kostbaar, maar bij ons gaat veiligheid voor.”

De vier flatgebouwen van De Key met in totaal zo’n vijfhonderd woningen in de zogeheten K-buurt krijgen een grote onderhoudsbeurt. Vorig jaar is Kouwenoord al aangepakt. Nu is Klieverink aan de beurt. De komende twee jaar volgen Kempering en Klarenbeek. De werkzaamheden door Hemubo Betontechniek en Mulder Schilders omvatten betonreparaties en

energetische maatregelen. “De staat van de flats varieert, maar de werkzaamheden zijn vergelijkbaar. Het gaat om standaard onderhoudszaken. Bijna allemaal reparaties. Het casco wordt aangepakt. We doen betonherstel, schilderwerk, houtrotsanering en de dakbedekking wordt vernieuwd. Ook nemen we energetische maatregelen. De flats krijgen nieuwe beglazing. Ook wordt de klimaatregeling verbeterd. Verder verminderen we de geleiding van koude door de onderkant van de balkons te isoleren. Daardoor verbetert het energielabel.” Tevens worden van al de vier gebouwen de betonconstructies gecontroleerd. “De balkons zijn doorgestort in de vloer. Na ongevallen elders in het land, zijn we door de overheid verplicht de staat van de balkons te controleren”, aldus Goossens. Kouwenoord is goedgekeurd. De uitslag van de overige flats is nog niet bekend.

Hoge steiger

De Key heeft nadrukkelijk gekozen voor werkzaamheden vanaf een steiger. “De bouw van zo’n zestig meter hoog steigerwerk is altijd spannend. Direct bij plaatsing hadden we al een voorjaarsstorm.” Bij Klieverink was plaatsing van de steiger extra ingewikkeld. “Op de begane grond bevinden zich winkels. Onze ondernemers zijn tijdens de werkzaamheden gewoon geopend. Daar hebben we rekening mee te houden.” Het gebruik van een steiger speelde ook een rol bij de gunning. “Het werk aan Kouwenoord is door ons aanbesteed. Een aantal onderhoudsbedrijven wilde het werk uitvoeren vanaf hoogwerkers, ondanks onze vraag voor het gebruik van een steiger. Dat vinden wij veiliger. Bovendien maakt een steiger controle van het werk makkelijker. Hemubo bood ons bovendien de meest gunstige prijs. Dat is de reden waarom zij dit onderhoudswerk mogen doen.”

Het werk aan Kouwenoord is volgens Goossens goed verlopen. “In de bouw kunnen bepaalde werkzaamheden altijd anders, maar de aanpak van Kouwenoord verliep tamelijk vlot. Daarna hebben De Key en Hemubo een bouwteam gevormd om de werkzaamheden aan de andere flats te vervolgen.”



Planmatig onderhoud

Frisse gevels in Slotervaart

De gevels van de portieketagewoningen aan de Ubbo Emmiushof in de Amsterdamse wijk Slotervaart staan er weer fris bij. Zo zegt opzichter Frank Schoonebeek van Eigen Haard. Samen met Hemubo zocht hij naar de beste oplossing voor de buitenschil.

De portiekwoningen dateren uit het eind van de jaren vijftig van de vorige eeuw. Zo'n 25 jaar geleden werden de buitengevels voor het eerst voorzien van een isolatielaag. "In samenspraak met Hemubo hebben we vastgesteld dat alleen een nieuwe schilderbeurt voor de oude buitengevel niet meer het gewenste resultaat zou bieden. De oude afwerklaag vertoonde teveel craquelé. Niemand durfde nog een nieuwe stuc laag aan te brengen. Daarom is gekozen voor een nieuwe gevel: polystyreenbeplating met een afwerklaag van kunstharzegebonden sierpleister. Tegelijkertijd herstellen we de schade die is ontstaan door de bevestiging van schotelantennes. Deze schotels keren ook niet meer terug. En oude doorvoergaten van gevelkachels worden weggewerkt. Door het aanbrengen van een nieuwe afwerklaag ontstaat ook een wat betere isolatie."

Belangrijkste werk

De aanpak van de buitengevel is het belangrijkste werk. Daarnaast worden onder meer de kozijnen en hekwerken geschilderd, hemelwaterafvoeren vervangen, de ventilatie van de badkamers ondergaat een verbetering en de luifels krijgen LED-verlichting. Schoonebeek verwacht dat op termijn ook de vijf naastgelegen blokken in gedeeld bezit een soortgelijke aanpak ondergaan. De Verenigingen van Eigenaren volgen de werkzaamheden op de voet.



"Het ziet er voor de komende tien jaar weer knap uit", meent Schoonebeek. Hij is heel tevreden over het proces. "De werkzaamheden zijn vorig jaar aan het Christoffel Plantijnpad begonnen. Dit jaar volgen de andere twee blokken. Hemubo heeft met de onderaannemers 'een mooi treintje' (Lean Lite-methode) neergezet om de werkzaamheden efficiënt te laten verlopen."



Frank Schoonebeek

Lean Lite-methode

Lean Lite is een visuele planningstool waarmee in een oogopslag zichtbaar is waar, wanneer en welke werkzaamheden worden uitgevoerd en of deze werkzaamheden volgens schema lopen. Om het proces voor planmatig onderhoud te optimaliseren heeft Mulder Schilders samen met HMB W-Techniek bij dit project gebruik gemaakt van de zogeheten Lean Lite-methode. Met Lean Lite wordt een vooraf opgestelde planning concreetiseerd en getoetst aan haalbaarheid. Deze methode maakt het mogelijk om direct vanaf het begin van de uitvoering goed te sturen op het borgen van de planning. Het proces is per discipline inzichtelijk. Ook voor bewoners is een dergelijke planning goed te volgen.



De liefde voor dieren is groot bij Hemubo!

Hemubo wordt in 2014 ondernemer van het jaar van Almere waarmee ze een cheque ter waarde van 5000 euro winnen, te besteden aan een maatschappelijk doel in Almere. Hemubo kiest ervoor de prijs verdelen. Eén deel gaat naar Dierenthuis Almere.



Dierenthuis Almere is het enige opvanghuis in Europa dat niet herplaatsbare dieren opvangt. Alice runt het bedrijf samen met haar man Steven en vrijwilligers. Ze zijn volledig afhankelijk van giften. Alice: "We hebben zo'n 1000 dieren die ziek, gehandicapt, onhandelbaar en/of agressief zijn. Veel dieren hebben een leven achter de rug van mishandeling en verwaarlozing. In plaats van ze een spuitje te geven kunnen ze hier terecht voor een mooi en goed leven." Dierenthuis vangt honden, katten en paarden op. De groene omgeving is zo'n 35000m² groot met als goede buur Hemubo.

Grote wens in vervulling

Als Hemubo informeert naar de toekomstplannen, zegt Alice: "We hebben een groot magazijn wat we eigenlijk liever zouden willen gebruiken voor andere dingen dan opslag. We vertelden onze plannen en tot mijn stomme verbazing zei Hemubo: 'Dat gaan wij doen'. Ik moest het eerst nog zien maar wat ze hebben gedaan is met geen pen te beschrijven. Wat eerst een rommelig magazijn was, is nu een woonkamer met therapeutisch zwembad voor (verlamde) honden. Daarnaast is er een kamer voor zieke katten en is er een opvang gecreëerd voor dieren die uit een operatie komen. Ik heb veel verbouwingen meegemaakt, maar nooit zo gesmeerd als deze. Iedereen heeft zo hard gewerkt! Onze grote wens is in vervulling gegaan. Als dit niet was gebeurd hadden we moeten stoppen met het opnemen van verlamde dieren."

Meer informatie:
Dierenthuis Almere
www.dierenthuis.nl

HEMUBO

Voor strategisch onderhoud

Damluisweg 1
1332 EA Almere
tel. 036 549 27 00
info@hemubo.nl
www.hemubo.nl

HEMUBO

Betontechniek

tel. 036 549 27 00
www.hemubo.nl

MULDER

Schilders

tel. 036 549 27 30
www.hemubo.nl

HEMUBO

Geveltechniek

tel. 036 549 27 40
www.hemubo.nl

HEMUBO

Bouw

tel. 036 549 27 40
www.hemubo.nl

HEMUBO

E-Techniek

tel. 036 549 27 10
www.hemubo.nl

HMB

Milieutechniek

tel. 036 549 27 00
www.hemubo.nl

HMB

W-Techniek

tel. 036 549 27 50
www.hemubo.nl

RENOPLAN

Hekwerken

tel. 036 549 27 60
www.hemubo.nl

Hemubo Almere BV is aangesloten bij diverse vak- en brancheorganisaties en beschikt over alle relevante certificaten. De certificeringen zijn verleend op basis van het binnen de gehele groep van toepassing zijnde KAM-systeem. Daarin zijn de criteria vastgesteld waaraan kwaliteitszorg, arbeidsomstandigheden en milieuzorg moeten voldoen.

