

Voor strategisch  
onderhoud

**HEMUBO**

# Ymere:

*van traditioneel naar toegevoegde waarde*

THEMA  
SAMENWERKEN OP  
VERSCHILLENDE MANIEREN

NIEUWS  
HEMUBO WINT  
TOPONDERNEMING VAN DE  
PROVINCIE FLEVOLAND

PROJECT  
HALVE MAAN IN UTRECHT  
ARCADIA IN ROTTERDAM

WIST U DAT?  
ENERGETISCHE  
MAATREGELEN

Nummer 26  
Mei 2015  
Jaargang 13



## Colofon

Hemubo Nieuwsbrief  
verschijnt 2x per jaar

**Oplage**  
3.000 exemplaren

**Coverfoto**  
Flevopenningen 2015

**Fotografie:**  
Hemubo  
Foppe Schut  
Louis Blom  
Dierenthuis  
Flevopenningen

**Tekstbijdragen**  
Bert Pots  
Hemubo

**Vormgeving**  
Studio Claes

**Eindredactie**  
Hemubo

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

## Samenwerking loont

Sneller een beter product tegen een lagere prijs. Dat kan de uitkomst zijn van goede samenwerking tussen opdrachtgever en aannemer. Deze samenwerking krijgt in de dagelijkse bouwpraktijk langs veel verschillende wegen gestalte.

Ymere, zo valt te lezen in dit nummer, laat de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad over aan co-makers. De samenwerking met HEMERA, een combinatie van Hemubo en Era Contour, bevalt Jan Jaap Vogel goed. Dit voorjaar is een nieuwe samenwerkingsovereenkomst afgesloten waarbij de te maken winst wordt verrekend naar de kwaliteit van het werk. Peter Kramer, directeur Vastgoed & Ontwikkeling bij Stadgenoot, zegt in een interview zo'n afspraak nooit te willen maken. In de optimale samenwerking tussen corporatie en aannemer zijn wat hem betreft twee rollen te onderscheiden: De corporatie regisseert en het bedrijfsleven adviseert en draagt de zorg voor de uitvoering. Daarbij kiest Kramer bewust niet voor langlopende relaties met aannemers. Voor sommige partijen is nauwe samenwerking met een aannemer nog een nieuw fenomeen. Habion heeft bij de herontwikkeling van een Rotterdams verzorgingstehuis voor het eerst niet gekozen voor de klassieke aanpak van bestek en aanbesteding, maar voor het beste plan. Daarna kreeg de corporatie precies wat was beloofd.



Briandlaan, Haarlem

Ymere  
wonen, leven, groeien

## Renovatiekompas



Het Renovatiekompas is op de Renovatie & Transformatie beurs gelanceerd! Het Renovatiekompas is voortgekomen uit de samenwerking tussen Hemubo, Smits Vastgoedzorg, Rutges Vernieuwt en bouwconcern TBI. Onderdeel van de lancering was een presentatie waar live werd gedemonstreerd hoe snel de online rekentool de financiële

effecten van renovatie en groot onderhoud in kaart brengt. Het Renovatiekompas heeft alle beschikbare data en variabelen, op het gebied van onder andere techniek, duurzaamheid en veiligheid van 30 verschillende woningtypologieën samengebracht, waardoor er voor elk type renovatie een passend rapport opgesteld kan worden. Het Renovatiekompas is online te vinden op [www.renovatie-kompas.nl](http://www.renovatie-kompas.nl). De samenwerking tussen de verschillende ondernemingen zal voort blijven duren, wat nog meer slimme oplossingen in de toekomst zal brengen. Kom naar de Provada voor meer informatie.

Goed partnerschap wordt beloond...

## Met een nog kortere betalingstermijn!



In het kader van het versterken van de keten gaan alle werkmaatschappijen binnen de Hemubo Groep goed partnerschap nog meer belonen. Per direct worden de facturen van ZZP'ers en kleine aannemers nog sneller betaald. Het betalingstermijn wordt van 40 dagen teruggebracht naar 30 dagen. Een sterke keten is

namelijk minder afhankelijk van externe financiers en daardoor ontstaat er meer ruimte voor innovatie en ontwikkeling. Maar een sterkere keten verhoogt ook het plezier van samenwerken en de tevredenheid bij de opdrachtgevers. Samen staan we sterker!

De jury die over het benoemen van de Toponderneming ging bestond uit Jan Nico Appelman (gedeputeerde van Economische zaken van de gemeente Flevoland), Ineke Mastenbroek (directeur ontwikkelingsmaatschappij Flevoland), Marcel de Goeij (regiodirecteur Midden en Klein Bedrijf regio Noordwest ING Nederland) en Fons Schootstra (directeur KvK Noord-West). Het opgestelde juryrapport sprak niets dan lovende woorden en noemde Hemubo "een bedrijf dat een voorbeeld is in zijn sector".



## Hemubo Toponderneming Flevopenningen 2015

Tijdens het feestelijke Gala van de Flevopenningen, welke op 24 april werd gehouden, is Hemubo verkozen tot Toponderneming van de gemeente Flevoland. De onderscheiding wordt jaarlijks uitgereikt aan ondernemingen in Flevoland die onder andere innoverend en duurzaam zijn en die een economische betekenis hebben voor de provincie. Hemubo ontving de Flevopenning uit handen van Flevolands gedeputeerde van Economische Zaken; Jan Nico Appelman.

Hemubo wist met het winnen van de onderscheiding vier andere genomineerde ondernemingen achter zich te laten. Dit waren Hebo Flooring Solutions uit Lelystad, de Oude Bieb uit Zeewolde, Gicom uit Biddinghuizen en Verhage Fruit uit Luttelgeest. Jan Nico Appelman noemt Hemubo "een terechte winnaar. Hemubo heeft een indrukwekkend trackrecord en is erin geslaagd om in een neergaande markt mede

dankzij vernieuwing in aanpak en uitvoering in vastgoed renovatie en onderhoud zijn stevige positie niet alleen te handhaven, maar zelfs verder uit te bouwen."

Hemubo is erg trots om zich Toponderneming 2015 van Flevoland te mogen noemen en zal haar uiterste best doen te blijven innoveren en vernieuwen.



De uitreiking van de Flevopenning is een jaarlijks terugkerend evenement en volgt op de verkiezing van ondernemer van het jaar van de gemeentes. De grootste steden van Flevoland doen hier aan mee. Op 2 januari j.l. is Hemubo verkozen tot onderneming van het jaar 2014 van Almere en heeft zich hiermee automatisch kandidaat gesteld voor de onderscheiding van Toponderneming van de provincie Flevoland (de Flevopenning).



## Woningverbetering De Halve Maan **‘Einde aan koude, schimmel en vocht’**

Woningcorporatie Mitros verbetert de naoorlogse portieketage- en galerijflats in De Halve Maan in Utrecht. Hemubo maakt een einde aan de klachten van huurders over koude, schimmel en vocht en voorziet in tien werkdagen een woning bovendien van een nieuwe keuken, badkamer en toilet.

De huurders in De Halve Maan hadden klachten over het wooncomfort, zo verklaart Mitros-projectleider Carline van Wijk. “In het verleden is wel nagedacht over sloop van de hele wijk, maar onze financiële

mogelijkheden zijn de afgelopen jaren drastisch afgenomen. Daarom hebben we gekozen voor het behoud van alle woningen. Wij nemen energetische maatregelen en verbeteren de isolatie van vloeren, gevels en daken. De woningen krijgen mechanische ventilatie en worden -voor zover dat nog nodig is- voorzien van centrale verwarming en dubbel glas. Daarnaast worden keukens, badkamers en sanitair vervangen.”

### **Mitros**

Mitros is met ruim 28.000 woningen de grootste corporatie in Utrecht en Nieuwegein. De kerntaak betreft de verhuur van goede en betaalbare woningen. De huurders moeten tevreden zijn over hun woning. Daarom investeert Mitros de komende jaren fors in haar woningbezit. Daarbij wordt absolute prioriteit gegeven aan het realiseren van een basiskwaliteit die past bij de huidige tijd. De verbetering van De Halve Maan is één van de zes urgentieprojecten.

### **Rustig tempo**

Om de overlast in de wijk te beperken worden de werkzaamheden in een rustig tempo uitgevoerd. “Er heerst rust in de wijk. We zijn telkens slechts met één blok bezig, maar de werkzaamheden nemen per

woning nooit meer dan tien werkdagen in beslag. We beginnen op maandag en aan het einde van de week daarna is Hemubo gegarandeerd klaar, hoe omvangrijk de werkzaamheden ook zijn. De woningverbetering wordt uitgevoerd in bewoonde staat, maar de huurders krijgen altijd de mogelijkheid hun intrek te nemen in een geheel gemeubileerde 'douche-kookwoning' elders in de wijk. Veel bewoners maken daar gebruik van."

Het verschilt per woning en per bouwblok, maar Mitros streeft naar minimaal energielabel D. De precieze maatregelen zijn volgens haar afhankelijk van de staat van het bouwblok en de wensen van de bewoners. "We sluiten de open portieken af. Daardoor weten we de koude op de begane grond flink te verminderen.



Carline van Wijk

Tegelijkertijd kunnen we voldoen aan de wens van de bewoners om de veiligheid te verbeteren. Dat zorgde nog wel voor enige discussie met Welstandstoezicht. De hele wijk geniet bijzondere bescherming, maar Welstand heeft met de aanpassing van de entrees ingestemd."

### Nieuwe partij

Hemubo is voor Mitros een tamelijk nieuwe partij op gebied van groot onderhoud, aldus Van Wijk. "Hemubo heeft de 'economisch meest voordelige inschrijving' gedaan. We zochten niet zo zeer naar de laagste prijs, maar naar het beste plan. Goede omgang met de huurders telt bij ons heel zwaar. Een aannemer moet op een professionele manier met de bewoners

## De Halve Maan

De Halve Maan is een bijzondere naoorlogse wijk in Utrecht-West. Bekende, minder bekende en onbekende architecten hebben er in de jaren vijftig samengewerkt. Rondom het Herderplein bevinden zich een door de Rotterdamse wederopbouw architect Ernest Groosman ontworpen woongebouw met winkels op de begane grond, een zorgvuldig uitgevoerd complex van de Gemeentelijke Bouw- en Woningdienst en bijzondere strokenbouw van De Jong, Taen en Nix met fraaie daklijnen en gedecoreerde gevels. In De Halve Maan betreft het vaak kleinschalige complexen in geel baksteen. Alle ontwerpen ademen een optimisme uit over een betere toekomst voor zowel de middenstander als de arbeider. Voor het grote en het kleine gezin. Een mooi huis vereiste volgens de ontwerpers een mooie omgeving. Geheel volgens de idealen van die tijd is 'licht, lucht en ruimte' te vinden tussen de flats op binnenterreinen, op pleinen, in de plantsoenen en aan het Amsterdam-Rijnkanaal. Bovendien zijn er in de hele buurt kunstwerken in de openbare ruimte geplaatst.

communiceren, een goede bewonersbegeleider beschikbaar hebben en goede voorzieningen aanbieden. We hebben een goede partij aan tafel, maar anders dan bij nieuwbouw verloopt de aanpak van de renovatie nog tamelijk traditioneel."

De eerste bouwfase bestaat uit 134 woningen in de omgeving van het Herderplein. Later volgen nog twee bouwfases met zo'n vierhonderd woningen aan de noordkant van de wijk. Eind 2017 moeten alle werkzaamheden zijn afgerond. Over de eerste resultaten is Carline van Wijk heel tevreden. "Wij laten onafhankelijk onderzoek doen naar de bewonerstevredenheid. De huurders blijken heel tevreden met het extra comfort, de nieuwe voorzieningen, de lagere energielasten en de manier waarop de werkzaamheden zijn uitgevoerd."



# Interview met Jan Jaap Vogel (Ymere)

## ‘Van traditie naar toegevoegde waarde’

**Ymere**  
wonen, leven, groeien

 **HEMERA**



Blijere huurders. Dat moet uiteindelijk de uitkomst zijn van co-makership, zo vindt Jan Jaap Vogel, co-creator bij woningcorporatie Ymere. “Nu is de opdrachtgever nog belangrijk, maar uiteindelijk gaat het om productinnovatie voor de huurders.”

Ymere maakt de komende vier jaar vierduizend woningen energiezuiniger en duurzamer. Daarbij worden zo'n achtduizend 'labelstappen' gerealiseerd. Dit gebeurt in combinatie met het uitvoeren van projectmatig onderhoud en verbetering van woningen in bewoonde staat. “We staan voor een grote opgave. In 2013 hebben we na een uitvoerige procedure

HEMERA, een combinatie van Hemubo en Era Contour, en Dura Vermeer geselecteerd als partners voor projectmatig onderhoud in bewoonde staat. Direct bij aanvang hebben we tegen elkaar gezegd ruim de tijd te willen nemen voor de ontwikkeling van een samenwerkingsovereenkomst. Dit voorjaar is deze afspraak definitief vastgelegd.” In de tussentijd zijn de

co-makers wel aan de verbetering van de woningvoorraad begonnen. “De samenwerking bevalt ons allemaal goed. Natuurlijk, soms loopt er wel eens iemand stampvoetend weg, maar iedereen is enthousiast. Het werk verloopt sneller, de uitkomst is beter en de prijs is lager. Juist dat is belangrijk voor onze huurders. Alleen dan kunnen we in de toekomst onze woningvoorraad betaalbaar houden”, aldus Jan Jaap Vogel.

### Nieuw verdienmodel

Belangrijk in deze jonge overeenkomst is de uitwerking van een nieuw verdienmodel. “In de oude situatie was geen sprake van een win-winsituatie. De opdrachtnemer stuurde op een zo hoog mogelijke prijs, terwijl de corporatie streefde naar de laagste prijs. Nu berekenen onze co-makers niet langer winst over kosten, maar maken zij winst over de samen afgesproken kwaliteit van het werk”, zo legt hij uit. “Hogere onderhoudskosten monden dus niet meer automatisch uit in meer winst voor de co-maker. Voortaan geldt een maximaal winstpercentage.” Of de co-maker winst maakt is afhankelijk van de vraag of de project specifieke KPI's (kritieke prestatie-indicatoren) zijn behaald. “We onderscheiden in onze systematiek van woningverbetering vijf indicatoren: casco, energielabel, doorlooptijd, bewonerstevredenheid en teamtevredenheid. Vervolgens wordt per behaalde indicator twintig procent van de winst uitgekeerd. De kostprijs is vooraf vastgelegd. Daarbij houden we overigens rekening met het feit dat in de loop van een project besparingen kunnen en moeten worden gerealiseerd. Deze afnemende omzet holt de winst echter niet uit. In de loop van een project geldt een hoger winstpercentage.”

### Ander gedrag

Dat lukt zonder dat het onderling gaat wringen? “Het vraagt van iedereen ander gedrag. Partijen moeten elkaar aanvullen.” Dat past volgens hem bij de verandering die vastgoedbeheer doormaakt. “De klant komt steeds meer centraal te staan. We gaan daarom van traditionele samenwerking naar duurzame samenwerking op basis van toegevoegde waarde.” Vogel ziet in die duurzame relatie een tweede belangrijke strategische verandering gestalte krijgen. “Ik noem het wel: van ego naar eco. Het gaat dan niet meer om de persoonlijke winst van de opdrachtgever of de opdrachtnemer, maar om het gezamenlijke resultaat. Het gaat om het product waar we samen tijd en aandacht in hebben gestoken.”

Hij erkent dat de medewerkers, zowel van de corporatie als van de aannemer, soms nog aan die andere cultuur moeten wennen. Daarom is de Co-maker Academy opgericht. “Veel van ons personeel heeft een



technische achtergrond. Ze zijn gewend sterk oplossingsgericht te werken. Zij denken daarbij niet direct vanuit het team. Het versterken van de teamgeest krijgt daarom speciale aandacht in ons gezamenlijke opleidingsprogramma.”

### Optimale samenwerking

De samenwerkingsovereenkomst co-makership is voor Vogel slechts een momentopname in de lange weg naar optimale samenwerking ten behoeve van de huurders. “Uiteindelijk moeten we van push naar pull. We moeten in een situatie terecht komen dat de individuele bewoner zelf invulling kan geven aan het door hem gewenste wooncomfort en zelf uitmaakt waaraan geld wordt besteed.” Op dat gebied zijn de eerste pilots gaande. “Wil de bewoner dubbel glas? Bestaat er behoefte aan een beter renderende cv-ketel? We verkopen onze huurders niet dat concrete product, maar vertellen het verhaal van de mogelijkheden om in de eigen woning meer comfort te realiseren. Uiteindelijk moet dat proces zodanig worden gestandaardiseerd, dat onze co-makers snel en zeker kunnen inspelen op de individuele wensen van onze huurders.” Dat heeft volgens hem ook grote consequenties voor de totale productieketen en de vernieuwing van producten. “Een producent werkt dan niet meer voor de aannemer, maar direct voor de klant. Dat gebeurt in onze branche nog niet zo vaak.”

Een beter product zal tot zijn stellige overtuiging leiden tot blijere huurders. “Een grotere klanttevredenheid is veel meer dan een bijkomstigheid. Het levert ook een positieve bijdrage aan de waarde van onze vastgoedportefeuille.”

# Samenwerken is een breed begrip

Er kan op verschillende manieren invulling worden gegeven aan samenwerking, want geen huwelijk is gelijk. Hemubo ziet samenwerken als een overkoepelend begrip dat is opgebouwd uit verschillende elementen, zoals meten op kwaliteit, het delen van kennis en de gezamenlijke focus op het einddoel. De meerwaarde zit hem in de toegevoegde kwaliteit van product, proces en service voor de opdrachtgever en klant. Maar ook in de vermindering van verrassingen en het elimineren van meerwerk. Voor Hemubo zit de meerwaarde in de continuïteit en het eerlijke rendement, maar zeker ook in de fijne manier van samenwerken. Daarbij is het voor de co-maker ontzettend leuk om uitgedaagd te worden om gezamenlijk tot de best mogelijke oplossingen en innovaties te komen, in plaats van enkel te doen wat er opgedragen (bestek) wordt. Op deze twee pagina's een aantal praktijkvoorbeelden van samenwerking waar Hemubo zich voor inzet.



De 48 woningen van 't Anker' in Zwijndrecht worden energetisch verbeterd. Er wordt HR++ glas, dakisolatie en vraaggestuurde ventilatie geplaatst. Daarnaast worden er reguliere onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd zoals schilderwerk, houtrot- en voegwerkherstel en worden de balkonvloeren gecoat.

## Woonkracht 10 (RGS overeenkomst)

Woonkracht 10 is actief in de Drechtsteden en beheert ruim 11.000 woningen. De keuze van Woonkracht 10 om voor resultaatgericht samenwerken te kiezen heeft vooral te maken met kostenbesparing voor haar huurders. Door de proces- en onderhoudskosten terug te dringen is het voor Woonkracht 10 mogelijk geen extra huurverhoging door te voeren aan huurders met een inkomen tot € 43.000,-. Hemubo is één van de vier co-makers met wie Woonkracht 10 in zee is gegaan. Hemubo is sinds 2014 betrokken bij deze RGS overeenkomst en werkt samen met Woonkracht 10 één op één samen om verschillende renovatie- en onderhoudsscenario's uit te werken op basis van de KiB methodiek (Kwaliteit in Balans). Het doel van deze scenario's is om het bezit van de woningcorporatie levensloopbestendig te maken, door te kijken naar een exploitatie van 15, 25 of 40 jaar.



Van de 145 portiekwoningen aan de Lutmastraat in Amsterdam worden de kozijnen geschilderd, wordt er houtrotherstel uitgevoerd en wordt het voegwerk vervangen.

## Alliantie G-Sequent (ketenpartner)

De Alliantie is een woningcorporatie met bijna 60.000 woningen in het noorden van de Randstad. Zij heeft zes partners geselecteerd voor het G-Sequent, wat staat voor werkzaamheden betreffende gevelonderhoud voor een aantal van haar complexen. Samen met Logchies, Rutges, van Wijk, Mens-Zeist en Weijman is Hemubo niet alleen verantwoordelijk voor het gevelonderhoud, maar is zij ook (mede) verantwoordelijk voor het behalen van een besparing van 20% van de kosten voor het gevelonderhoud. Vanuit het G-Sequent zijn verschillende werkgroepen opgericht, welke zich bezig houden met de efficiënte verdeling van de werkzaamheden, het onderzoeken van de meest optimale ICT model voor samenwerking, en het inzichtelijk maken van welke besparing wordt behaald. Eind 2014, begin 2015 zijn de eerste projecten uitgevoerd, de zogenaamde pilot projecten. Hierna zullen de ketenpartners pas 'echt' werken volgens het principe van G-Sequent.





Ook de 48 woningen aan de Heulweg in Vinkeveen worden niet alleen onderhouden maar ook energetisch verbeterd.

## GroenWest (RGS overeenkomst)

GroenWest, een corporatie in het Groene Hart, heeft sinds 2013 haar hele bezit (ca. 12.000 woningen) ondergebracht in een RGS overeenkomst met acht partners, waarbinnen de integrale benadering van planmatig onderhoud, groot onderhoud en mutatie onderhoud (PO, GO en MO) centraal staat. Resultaatgericht samenwerken is samenwerken vanuit de keten, waarbij er één op één in een vroeg stadium bijeen wordt gekomen om samen het plan uit te werken en waarbij de lange termijn centraal staat.

Hemubo heeft enkele complexen onder haar hoede gekregen waarvoor zij in een vroeg stadium samenkwamen met GroenWest om een variantenstudie uit te werken. Bij deze varianten wordt gekeken naar verschillende scenario's voor 15, 25 of 40 jaar levensduurverlening. De keuze voor een scenario bepaald het budget voor het project. Wanneer deze vastgesteld zijn wordt het scenario verder uitgewerkt en uiteindelijk tot uitvoering gebracht.



De 96 woningen aan de Lobeliusstraat worden energetisch verbeterd met als aanvulling zonnepanelen op het dak. Daarnaast krijgen de bewoners een afgesloten entree en worden de reguliere onderhoudswerkzaamheden verricht.

## Parteon (ketenpartner)

Parteon is een woningcorporatie in de Zaanstreek met ruim 16.000 woningen. Een deel van deze woningen staan in de wijk Poelenburg, welke bekend stond als één van de Vogelaar wijken. In de afgelopen jaren zijn er verschillende scenario's ontwikkeld voor de wijk, van consolideren tot sloop-nieuwbouw, maar deze plannen kwamen weinig van de grond. Om de ontwikkeling van de wijk niet langer stil te laten staan heeft Parteon begin 2014 de markt gevraagd hun visie te geven en hun ervaring kenbaar te maken op het gebied van ketensamenwerking. Hemubo en Ooijevaar zijn als partners geselecteerd en de voorbereiding van onderhoud voor de eerste complexen in Poelenburg is in volle gang.

# Interview met Peter Kramer (Stadgenoot)

## ‘Juiste mensen op het juiste moment samenbrengen’

Hoe kan samenwerking tussen een corporatie en een aannemer optimaal gestalte krijgen? Peter Kramer, directeur Vastgoed & Ontwikkeling bij Stadgenoot onderscheidt twee rollen. De corporatie regisseert en het bedrijfsleven adviseert en draagt de zorg voor de uitvoering.

Stadgenoot



Peter Kramer

Voor Peter Kramer gaat de verantwoordelijkheid van een corporatie verder dan alleen het eigenaarschap van de woningen en het betalen van de rekening. “We hebben een bijzondere verantwoordelijkheid tegenover onze huurders. Als wij ingrepen doen in onze woningvoorraad, dan ondervinden zij daarvan de gevolgen. Denk aan de overlast tijdens de werkzaamheden of de invoering van hogere huren. Wij moeten daarom de regie over dat samenwerkingsproces op een heel goede manier voeren.” Hij neemt daarbij nadrukkelijk afstand van het oude adagium: ketensamenwerking

is een kwestie van samenwerking op basis van vertrouwen. “Nee, het werk gebeurt op basis van een zakelijke relatie. En het is zaak die relatie goed te managen en te stroomlijnen.”

### Eerlijke opstelling

Begrijpen aannemers die veranderende verhoudingen? “Dat is heel verschillend. De een begrijpt ondanks mooie acquisitiepraatjes geen hout van ketensamenwerking, de ander is al vergevorderd om aan de voorzijde daadwerkelijk meerwaarde te

leveren.” Hij verlangt daarbij een eerlijke, niet defensieve opstelling. “In mijn ogen is sprake van gelijkwaardigheid. Opdrachtgever en opdrachtnemer moeten op hetzelfde niveau opereren. Het gaat er niet om de klant te pleasen. Onze partner moet durven zeggen: voor die prijs kan ik het niet maken. Onze partner moet durven zeggen: dat is een belachelijke vraag.”

### Totale transitie

De rol van regisseur heeft grote gevolgen voor de eigen organisatie. “Wij ondergaan een totale transitie. We hebben bij projectontwikkeling en vastgoedverbetering geen ontwikkelaars en projectleiders meer. De ‘baasjes’ van weleer die overal bij wilden zijn, hebben plaatsgemaakt voor regisseurs die goed doorvragen en die op een heldere wijze een programma kunnen vertalen. Ik zal niet zeggen dat deze mensen helemaal geen technische kennis meer hoeven te hebben, maar het samenbrengen van de juiste partijen is veel belangrijker. Ik pleit in eigen huis ook nooit voor ‘uitvinders’, want het wiel is al uitgevonden. Het gaat erom die extra spaak in het wiel te steken, zodat de kwaliteit een stap omhoog zal gaan.”

Uiteraard moet een corporatie vooraf haar huiswerk maken. “De corporatie denkt strategisch na over de basiskwaliteit. De woningen en de leefomgeving moeten schoon, heel en veilig zijn. Om de betaalbaarheid in stand te kunnen houden moet de exploitatielast op termijn zo laag mogelijk zijn. Van daaruit halen we de expertise in huis om tot een optimale kosten-batenanalyse te komen.” Dat betekent overigens niet dat een corporatie probeert zo weinig mogelijk geld uit te geven. “Door nu een extra investering te doen, kunnen we wellicht op termijn tot een lagere exploitatielast komen.”

### Juiste partners

Stadgenoot is volgens hem redelijk ver gevorderd in het vinden van de juiste partners. “We slagen er al heel goed in om aan het begin van een project partners binnen te halen die de meeste toegevoegde waarde bieden.” Ook onderhoudswerk krijgt daardoor een andere dynamiek. “Vroeger lieten we ons eerst adviseren door een fabrikant van verfsystemen en daarna maakten we een bestek. Dan waren we al zeventig of tachtig uur kwijt. Vervolgens gingen we aanbesteden om uiteindelijk drie heel verschillende aanbiedingen te krijgen. Met als gevolg dat we ons werk weer helemaal opnieuw moesten doen. Tegengoedig gaan we naar een partij als Hemubo of een ander onderhoudsbedrijf en beschrijven we de opgave. Vervolgens krijgen wij van hen een advies en een prijs, inclusief diverse alternatieve oplossingen. Daarover komen we dan tot een vergelijk.”

### Langetermijnvisie

Wat betekent dat in de praktijk voor het bedrijfsleven? “Ik verwacht van mijn partners een langetermijnvisie. De advisering heeft niet alleen betrekking op de feitelijke ingreep, maar betreft ook het preventief onderhoud om de levensduur zo goed als mogelijk te verlengen.” Hij maakt daarbij een belangrijke aantekening. “De kwaliteit en de prijs van het geleverde product moeten altijd op een objectieve manier door een externe partij worden getoetst. En de lessen die daaruit worden getrokken, kunnen vervolgens mee naar een volgend project.”

Kramer kiest bewust niet voor langlopende relaties met bepaalde aannemers. “We bekijken per project wat we nodig hebben. Onze wereld is voortdurend aan verandering onderhevig. Ik weet vandaag niet of over twee jaar een bepaald project nog doorgaat. Bovendien heeft niet elk bedrijf dezelfde kwaliteiten. De één is goed in werkzaamheden in bewoonde staat, de ander functioneert beter als de woningen leeg zijn. Wij moeten op elk moment de partij kunnen kiezen die het beste bij onze opgave past.”





Paul  
van der Woude

## Verbouwing verzorgingshuis Arcadia

# Betaalbare huisvesting voor Rotterdamse senioren



Bestaat er een nieuwe toekomst voor verouderd zorgvastgoed? Ja, denkt woningcorporatie Habion. Hemubo verbouwt de klassieke kamers van verzorgingshuis Arcadia in Rotterdam tot moderne studio's waar ouderen op een veilige en prettige manier zelfstandig kunnen wonen.

Arcadia in de Rotterdamse wijk Honderd en Tien Morgen is een klassiek verzorgingshuis uit het einde van de jaren zestig. Kleine kamers, lange gangen en in het hart van het gebouw een grote recreatiezaal. Lange tijd was het complex in gebruik bij Laurens voor de verzorging van ruim 150 ouderen, maar de vraag naar plekken in verpleeg- en verzorgingshuizen daalt. Ouderen wonen in de toekomst langer thuis. Daarom heeft Laurens de huur van Arcadia vorig jaar beëindigd.

### Woningcorporatie Habion

Woningcorporatie Habion is landelijk actief in de huisvesting van ouderen. Het beschikt over zo'n vijfduizend zelfstandige ouderenwoningen. Daarnaast bezit het zo'n 85 complexen met zo'n vijfduizend plaatsen voor verzorging en verpleging. De corporatie verwacht dat op termijn bij twintig objecten iets zal moeten gebeuren. De vernieuwing van Arcadia dient als voorbeeldproject.

### Veilig wonen

"Dan sta je voor de vraag hoe het verder moet met zo'n verzorgingshuis", zo zegt objectmanager Paul van der Woude. "Vroeger zou Habion voor sloop/nieuwbouw hebben gekozen, maar dat kunnen we niet meer betalen. Wat dan wel? Verkoop voor de huisvesting van arbeidsmigranten of studenten ligt evenmin voor de hand. Pal naast het vroegere verzorgingshuis exploiteren wij 125 zelfstandige ouderenwoningen. Onze huurders kunnen we niet met elke willekeurige doelgroep confronteren. Daarom kiest Habion voor herontwikkeling. We denken dat er in Rotterdam voldoende vraag is naar betaalbare sociale huurwoningen waar senioren veilig en prettig kunnen verblijven." De klassieke kamers worden omgebouwd naar zelfstandige studio's (30 m<sup>2</sup>) of 2-kamer appartementen (circa 45 m<sup>2</sup>). "We bieden in het nieuwe Arcadia niet alleen goede woonruimte. Samen met Tante Corrie - zij bieden senioren een breed pakket aan

diensten dat het dagelijks leven een stukje makkelijker maakt – realiseren we een aangename woonomgeving. Met een restaurant, een wasserette, een winkel-tje. Tante Corrie biedt ook hulp in het huishouden, bij klussen en beschikt over een verhuisservice.”

### Miljoeneninvestering

Aanpassing van het complex is niet makkelijk, aldus Van der Woude. “De ombouw naar zelfstandige wooneenheden gaat onder meer gepaard met plaatsing van nieuw keukens, uitbreiding van badkamers, aanleg van nieuwe elektrische installaties en verbetering van de ventilatiesystemen. Elk huis krijgt een eigen bel en videofoon. Bovendien moet de sfeer in de algemene ruimten worden verbeterd. De gangen worden geschilderd, de entree is aangepakt en we hebben het restaurant opnieuw ingericht.” Als ook rekening gehouden wordt met de kosten van de voorbereiding van het project en de huurdering gedurende de verbouwing, dan is sprake van een miljoeneninvestering. “De tijd zal leren of we die investering terugverdienen.”

De herbestemming van Arcadia is volgens Van der Woude ook om een andere reden bijzonder. Habion heeft voor het eerst niet gekozen voor de klassieke aanpak van bestek en aanbesteding. “We hebben heel bewust naar een partner gezocht voor de vorming van een bouwteam. Niet op zijn minst omdat een deel van de werkzaamheden wordt uitgevoerd terwijl zich elders in het gebouw bewoners bevinden. Dat vraagt een partij die weet hoe om te gaan met kwetsbare bewoners.”

Zes bouwbedrijven hebben meegedaan aan de selectie. “Het ging ons niet alleen om de laagste prijs, maar ook om het beste plan. Bovendien wilden we duidelijkheid over de mensen met wie we te maken zouden krijgen. Dus geen mooi praatje van de commercieel directeur, maar contact met de mensen die de uitvoering voor hun rekening nemen. Hemubo kwam daarbij als beste uit de bus.”

### Soepele samenwerking

Bovendien zijn diverse taken naar de aannemer overgeheveld. Hemubo heeft de aanvraag van de omgevingsvergunning afgehandeld en heeft zich bekommerd om het nieuwe huisnummerplan. “We hadden slechts één adres en één brievenbus. Dat moest ook allemaal worden veranderd.” Van der Woude is heel tevreden over het resultaat. “We hebben precies gekregen wat ons is beloofd. De bouw van een nieuwe studio neemt slechts tien werkdagen in beslag. Het proces verloopt ‘lean and mean.’



Bovendien gaat de samenwerking met architect, bedrijfsleider en uitvoerder heel soepel.”

De eerste bouwfase met de inrichting van veertig studio's en de aanpak van een deel van de algemene ruimten is afgerond. Eerdaags valt een besluit over de tweede bouwfase. “In eerste aanleg hebben we ingezet op de bouw van studio's, maar wellicht wijzigen we het bouwprogramma nog. Tijdens een open dag hebben we nadrukkelijk gemerkt dat er meer belangstelling bestaat voor wat grotere appartementen met een aparte slaapkamer. Wellicht gaan we kamers samenvoegen.”



Voor de sanering van de asbesthoudende onderdorpels is gebruik gemaakt van FiberCover. FiberCover, ontwikkeld door HMB Milieutechniek, is een stevig schuim waarmee de asbestbron tijdens de sanering wordt bedekt. De voordelen van het werken met FiberCover is een snellere uitvoeringstijd en daardoor minder kosten voor de opdrachtgever en minder overlast voor de bewoner.



## Verbetering leefklimaat woningen Marcanti-eiland

Hemubo vervangt de kozijnen van ruim vijfhonderd woningen aan de Marcantilaan in Amsterdam-West. De bewoners zijn maar al te blij met de ingreep. “Door plaatsing van nieuwe kozijnen is de ventilatie van onze woningen flink verbeterd”, aldus Bianca Manglie, voorzitter van de vereniging van eigenaren van blok 3.



De vernieuwing van kozijnen lijkt een overzichtelijke ingreep, toch heeft ze er 's nachts wakker van gelegen. “Het was een hoofdpijndossier. De woningen op het Marcanti-eiland zijn onderverdeeld in zes verschillende bouwblokken. Ooit waren alle woningen in bezit van woningcorporatie Ymere, maar de afgelopen jaren is een deel daarvan aan particulieren verkocht. Ymere bezit nog steeds de meerderheid van de sociale huurwoningen, maar we hebben wel te maken met zes verschillende vve's. Het valt niet mee al die mensen op één lijn te krijgen. Dat lukt gewoonweg niet. Iedereen heeft zo zijn eigen wensen en ideeën.”

### Snelle aanpak

Bovendien is het proces ernstig vertraagd door een reorganisatie in het beheer van de woningen. “Ymere heeft kortgeleden alle woningen ondergebracht bij het nieuwe beheerbedrijf YVER. Daardoor heeft aan de kant van de corporatie besluitvorming lang op zich laten wachten. Pas toen Hemubo bij de aanpak van onze woningen werd betrokken, kwam de vaart erin.”

In haar blok zijn de werkzaamheden inmiddels afgerond. Ze is in haar nopjes met het resultaat. “Veel bewoners klaagden over vocht en schimmel. Die klachten zijn alleen door verbetering van het ventilatiesy-



Bianca Manglie

steem te verhelpen. Bovendien waren de ruim dertig jaar oude kozijnen helemaal versleten. Door de plaatsing van nieuwe kozijnen met betere ventilatie-roosters is het binnenklimaat erop vooruit gegaan. Ik merk het in mijn eigen woning. We slapen ook veel beter.” Bovendien zijn de werkzaamheden zo efficiënt uitgevoerd, dat er nog geld beschikbaar was voor extra werkzaamheden aan de gevel. “Daardoor was het mogelijk onder meer de betonnen buitenzijdes van de balkons en de lateien te laten schilderen.”

### Nette werkwijze

Hemubo heeft de werkzaamheden volgens haar op een heel nette manier uitgevoerd. Niet op de laatste plaats heeft ze veel waardering voor de snelle manier van werken. “Per 1 juli komt er een einde aan het lage BTW-tarief voor woningrenovaties. Door de werkzaamheden voor de zomer af te ronden, kunnen wij nog van het lage tarief profiteren.”

Per 1 januari 2015 is er een aantal wettelijke veranderingen ingegaan met betrekking tot de energetische prestatie van woningen. In deze editie van 'Wist u dat ...' willen wij u hiervan op de hoogte stellen.

Overgangssituatie: van energielabel naar Energie-Index	Vanaf 1 januari 2015: van Energie-Index naar Energie-Index	Hoogte STEP subsidie
E naar $\leq 1,40$ D naar $\leq 1,20$	$\geq 2,11$ naar $\leq 1,40$ $\geq 1,81$ naar $\leq 1,20$	€ 2.000,-
F naar $\leq 1,40$ E naar $\leq 1,20$	$\geq 2,41$ naar $\leq 1,40$ $\geq 2,11$ naar $\leq 1,20$	€ 2.600,-
G naar $\leq 1,40$ F naar $\leq 1,20$	$\geq 2,71$ naar $\leq 1,40$ $\geq 2,41$ naar $\leq 1,20$	€ 3.500,-
G naar $\leq 1,20$	$\geq 2,71$ naar $\leq 1,20$	€ 4.500,-

	Oude rekenmethode		Nader Voorschrift		WWS punten
	Van	Tot	Van	Tot	
A++		0,50			
A+	0,51	0,70		0,60	40
A	0,71	1,05	0,81	0,80	36
B	1,06	1,30	0,81	1,20	32
C	1,31	1,60	1,21	1,40	28
D	1,61	2,00	1,41	1,80	15
E	2,01	2,40	1,81	2,10	11
F	2,41	2,90	2,11	2,40	5
G	2,91		2,41	2,70	1
			2,71		0

# WIST U DAT...

... per 1 januari 2015 de rekensystematiek voor de berekening van Energielabels is veranderd? De oude en nieuwe systematiek (Nader Voorschrift) verschilt onder andere in de termen waarmee de energieprestatie wordt aangeduid; Energielabel en Energie Index.

... wij 6 energetisch adviseurs in huis hebben.

... wanneer er energetische ingrepen aan de woning worden uitgevoerd, waarbij meer dan 25% van de buitenschil wordt ver(nieuw)bouwt, deze ingrepen moeten voldoen aan de nieuwbouw eisen van het bouwbesluit. Dus wanneer een dak volledig wordt vernieuwd dient de isolatie een Rc-waarde van 6,0 m<sup>2</sup>K/W te hebben, conform de nieuwbouweisen bouwbesluit.

... sinds 1 januari 2015 de STEP subsidie afhankelijk is van de behaalde Energie Index en niet meer van het aantal 'label'stappen? Zo moeten woningen na renovatie een EI van minimaal 1,40 hebben om voor STEP subsidie in aanmerking te komen.



... dat door de nieuwe methodiek er verschuivingen in de waardering van de energieprestatie zullen zijn? Het 'Nader Voorschrift' kijkt naar meer factoren om de nieuwe Energie Index te berekenen. Dit kan negatief uitvallen voor bestaande 'Energielabels', waardoor er meer maatregelen genomen moeten worden dan verwacht om op een hoge EI uit te komen

# Hemubo steunt lokale organisaties

Tijdens de nieuwjaarsreceptie van de gemeente Almere is 2 januari j.l. Hemubo verkozen tot onderneming van het jaar 2014 van Almere. Naast een trofee heeft Hemubo ook een waarde cheque ontvangen van € 5.000,- welke zij aan een Almeers maatschappelijk doel naar keuze mocht doneren.



Alle medewerkers van Hemubo hebben mee kunnen beslissen welke twee goede doelen door Hemubo gesteund gaan worden. Door middel van een enquête konden zij zowel goede doelen aandragen, als op hun favoriete doelen stemmen. Het Kindervakantieland en het Dierenthuis zijn als grote winnaars uit de bus gekomen.

## Kindervakantieland

Het Kindervakantieland is een vakantiehuis bedoeld voor kinderen die normaal gesproken niet op vakantie kunnen, bijvoorbeeld door financiële redenen of problemen binnen het gezin. Het vakantiehuis beschikt over 10 slaapkamers, met in elke kamer 6 slaapplekken en binnen en buiten het vakantiehuis genoeg ruimte voor binnen en buiten sport- en spelactiviteiten. Kinderen kunnen bij het Kindervakantieland een week zorgeloos vakantie vieren met leeftijdgenoten. Gedurende de



week worden in en rondom het vakantiehuis activiteiten georganiseerd (sporten, spelletjes, speurtochten, knutselen et cetera), maar er worden ook uitjes georganiseerd naar bijvoorbeeld de dierentuin in Amersfoort of Nemo in Amsterdam.

## Dierenthuis

Het Dierenthuis is een permanente opvang voor kansarme asiëldieren. Honden en katten op leeftijd, ziek of met gedragsproblemen vinden bij het Dierenthuis een blijvend thuis. De dieren zijn afkomstig van asielen, waar ze vaak verwaarloosd en mishandeld binnen zijn gebracht, of worden door mensen zelf gebracht wanneer zij zelf niet meer voor



hun huisdier kunnen zorgen. De dieren worden met veel liefde en zorg omringd zodat ze van een fijn leven mogen genieten en nooit meer weg hoeven. Het terrein van het Dierenthuis is maar liefst 30.000 m2 vol met bomen, struiken en vijvers waar de honden en katten tralieloos in kunnen rondstruinen.

Wij zijn trots om ons onderneming van het jaar 2014 van Almere te mogen noemen en hopen dat onze donatie aan het Kindervakantieland en het Dierenthuis veel kinderen en dieren zal helpen.

## HEMUBO

Voor strategisch onderhoud

Damsluisweg 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.

