

HEMUBO



MAGAZINE



Nummer 35
Januari 2020
Jaargang 18

HEMUBO KINDERRAAD

DE NIEUWE GENERATIE DENKT NA OVER DE TOEKOMST

Hemubo Magazine
verschijnt 2x per jaar

Digitaal:

www.hemubo.nl
www.hillen-roosen.nl

Opplage

2.700 exemplaren

Cover Hemubo

Studio Vis&Chips

Fotografie:

Jaap Vork
Foppe Schut
Hemubo

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 knallen het nieuwe jaar in! De ambities liggen hoog, de spirit is er, we hebben er ontzettend veel zin! En wat staat er weer veel te gebeuren in 2020.

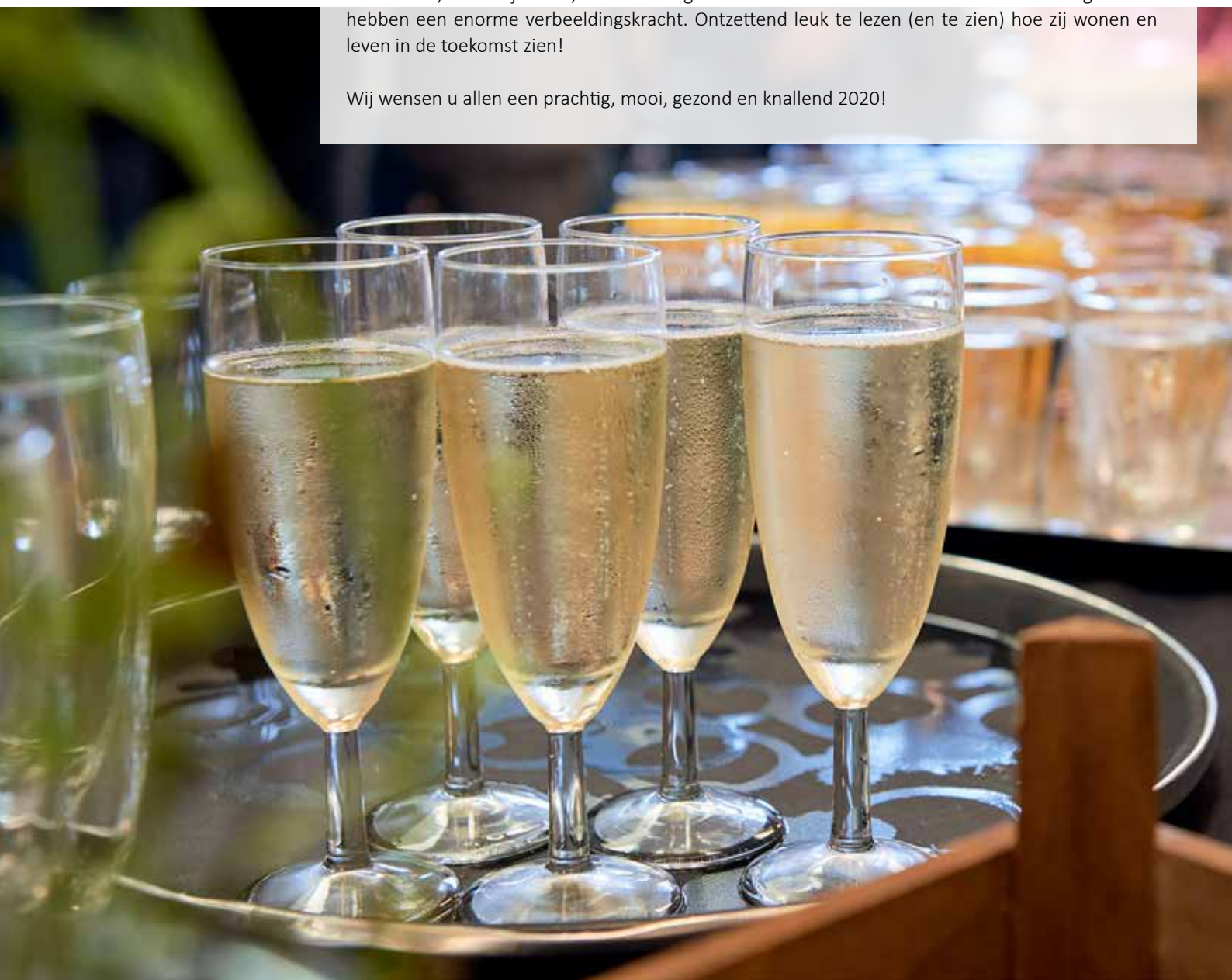
Het kernwoord is samenwerken. De belangrijkste pijler op tal van projecten. Kennis delen is essentieel, gezien de opgave waar we voor staan! Daarom kiezen Hemubo en Hillen & Roosen voor een ketensamenwerking met 50 partners.

De Alliantie trekt de samenwerking met 12 experts op het gebied van dak, gevel, installatie en interieur naar een hoger niveau met Sequent NXT. Het motto van Pipi Langkous: "Ik heb het nog nooit gedaan, dus ik denk dat ik het wel kan" is van toepassing op Sequent NXT. Lees er alles over op pagina 6-7. Eigen Haard is in de voorbereidingsfase van een project dat eigenlijk alleen maar gaat over samenwerken, om zo tot grote hoogte in ambitieniveau te stijgen; het Rivierenhuis. Dit project moet een voorbeeld project worden voor de toekomst.

Ook de samenwerking tussen Hemubo en Hillen & Roosen komt in verschillende artikelen aan bod. Leuk, omdat we Hemubo E-Techniek en HMB W-Techniek uitlichten die regelmatig worden betrokken bij projecten van Hillen & Roosen. Onze installatiebedrijven zijn trouwens hard aan de slag voor Parteon, op het project 'Opgewekt Wonen'. Blader snel naar pagina 10 waar je leest dat verduurzamen mogelijk is zonder dat hier bouwkundige werkzaamheden aan ten grondslag liggen!

Dan hebben we nog het project Tweede Jan van der Heijdenstraat waar bewoners aan het woord komen. En, heel bijzonder, Hemubo organiseerde een Kinderraad! Kinderen denken groot en hebben een enorme verbeeldingskracht. Ontzettend leuk te lezen (en te zien) hoe zij wonen en leven in de toekomst zien!

Wij wensen u allen een prachtig, mooi, gezond en knallend 2020!





KETENSAMENWERKING WERKT!

Afgelopen juli hebben Hemubo Bouw en Hillen & Roosen een partnerovereenkomst gesloten met circa 50 ketenpartners voor de komende vijf jaar. Door de strategische samenwerking met als doel projectoverstijgend te werken worden faalkosten gereduceerd, kwaliteit geborgd en vooral kennis gedeeld. Nu we steeds meer innoveren op het gebied van circulariteit, duurzaamheid en CO₂-neutraliteit is samenwerking met vaste ketenpartners een *must* geworden.

Doordat ketenpartners vroegtijdig meedenken over de uitvoering van een project wordt kennis en kunde gedeeld. Daarnaast garanderen partners een marktconforme prijs en leveringsgarantie. Op hun beurt verzekert Hemubo hen continuïteit.

Samenwerken met ketenpartners is bewezen effectief en gaat dus veel verder dan de beste prijs. Het delen van kennis is essentieel. Daarom kijken we zorgvuldig of onze partners met ons mee kunnen en willen denken over nieuwe oplossingen. Zo leren we van elkaar en dat creëert dé meerwaarde, ofwel de *'business value'*!



De kinderfantasie is oneindig!

KINDERRAAD

De nieuwe Hemubo-generatie denkt na over de toekomst

Onze kinderen en kleinkinderen hebben de toekomst. Daarom wil Hemubo ze betrekken bij de toekomstplannen waar we volop mee bezig zijn. Er zijn talloze uitdagingen op het gebied van energieneutraal bouwen, hergebruik van materialen en klimaatverandering. Hoe denken de kinderen en kleinkinderen van onze medewerkers over innovaties in de bouw? Waar zijn hun (groot)ouders eigenlijk dagelijks mee bezig?

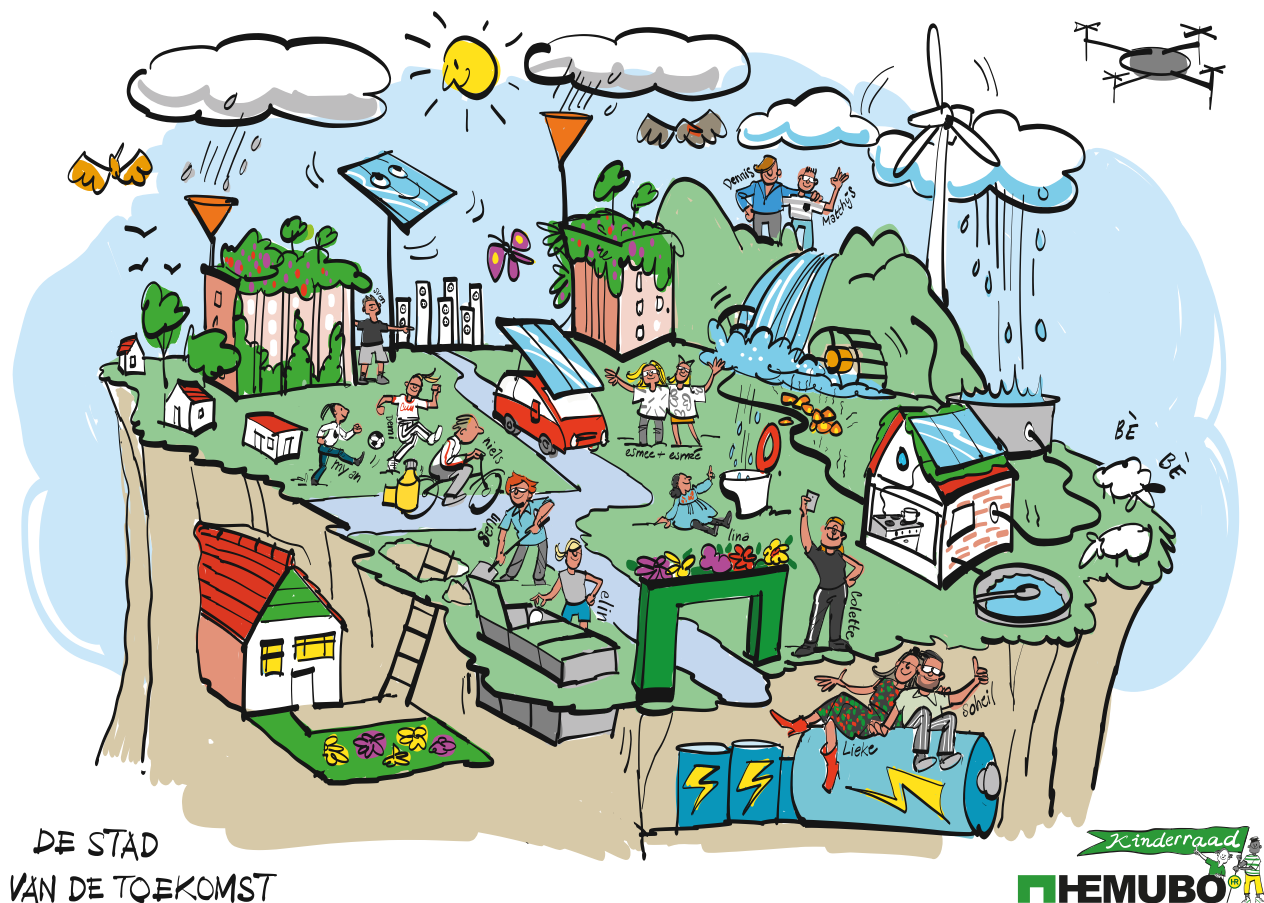
Waarom een Kinderraad

“Er zijn meerdere redenen waarom we (klein)kinderen mee willen laten denken over de toekomst in de bouw”, vertelt een van de organisatoren, Soheil Foroutanian, Architect en Tendermanager bij Hemubo. “In de eerste plaats omdat we het belangrijk vinden kinderen te betrekken bij de organisatie waar hun ouders of grootouders werken. Door het organiseren van een jaarlijkse Kinderraad wordt hun betrokkenheid bij Hemubo vergroot. Bovendien leren kinderen hierdoor op een creatieve en onbevangen manier luisteren, vergaderen, onderhandelen, samenwerken en terugkoppelen. Ze ontwikkelen hierdoor hun eigen visie en leren realistische en haalbare doelen te stellen. Het idee van een Kinderraad is niet nieuw. Het gebeurt vaker dat kinderen meedenken met bedrijven en organisaties over strategische en maatschappelijke vraagstukken.” Onze

prinses Laurentien van Oranje is een groot voorstander van een Kinderraad bij bedrijven en instellingen. Zo leren kinderen meedenken over relevante vraagstukken, zoals duurzaamheid. En wij ontdekken door kinderen onverwachte mogelijkheden!

De uitnodiging; persoonlijke box cadeautjes

Alle kinderen hebben een persoonlijke en speciale uitnodiging gehad in de vorm van een duurzaam pakketje met een etui met bamboe pen en potlood, gum en een liniaal. De enveloppe met de uitnodiging was met een Hemubo zegel dichtgeplakt. Demi (12 jaar), één van de kinderen uit de Kinderraad, vond deze bijzondere uitnodiging heel leuk: “De stempel is net iets van vroeger. De cadeautjes vond ik ook leuk, want die heb ik allemaal nodig. Ik wil architect worden.”





De dag in vogelvlucht

Soheil: “We hebben elkaar eerst wat beter leren kennen, lekker in de buitenlucht met een spel. Vervolgens zijn we naar binnen gegaan en hebben we het thema duurzaamheid en circulariteit wat beter uitgelegd en de kinderen in kleinere groepjes laten brainstormen over het huis en de stad van de toekomst. Daarbij mochten ze tekenen en knutselen. Op die manier kwamen de meest bijzondere ideeën tot stand. Wat mij opviel is dat kinderen niet bang zijn om groot te denken. Voor alles verzinnen ze een oplossing, realistisch of niet, hun fantasie is oneindig. Ze zien onbegrensde mogelijkheden. Dat geeft ontzettend veel energie en daar kunnen wij absoluut van leren. We hadden voor deze bijzondere dag een professioneel tekenaar gevraagd om de ideeën van de kinderen te illustreren en bundelen voor een vervolg. Want dat komt er zeker!”

Interview Elin en Demi, twee van de elf raadsleden

Elin (9 jaar) is ontzettend enthousiast over de dag van de Kinderraad. Als ze het een cijfer moet geven, geeft ze het een tien! Elin: “Ik had meteen twee vriendinnetjes gemaakt en daar ben ik de hele dag mee opgetrokken. We deden in het begin spelletjes en daarna ging het over de toekomst. Op school hebben we het helemaal niet veel over duurzaamheid, maar ik vind het wel belangrijk. Ik vind al het plastic het ergste. Daar doe ik zelf ook wat aan, ik gebruik plastic bakjes meerdere keren. Ik heb op school verteld over de Kinderraad en wat we allemaal hebben bedacht. Ik vind dat er een buizensysteem moet komen dat water opvangt, bijvoorbeeld afwaswater, en

dat het dan via een machine gaat waar het schoongemaakt wordt en via een andere buis schoon weer uit de kraan komt. En de wc mag ook niet meer met schoon water worden doorgespoeld.” Demi had op school al wel meer geleerd over duurzaamheid: “Ik zat bij het talentenlab en daar hadden we een project over *tiny houses*. Ik vind *tiny houses* een goede oplossing om meer ruimte te maken voor natuur, voor de fiets en voor speeltuinen. Op het huisje kunnen we dan een eigen moestuin bouwen en het watersysteem van Elin kan er ook in gebouwd worden.”

Elin: “We hebben nog veel meer bedacht. Bijvoorbeeld dat vervoersmiddelen als de fiets, skateboard en step voorzien zouden moeten worden met een dynamo waar we energie mee op kunnen wekken. Die opgeslagen energie kun je dan weer thuis gebruiken, bijvoorbeeld voor je bedlampje. Demi: “We hadden ook nog een idee voor de lelijke afvalbakken overall. Om die ondergronds te maken, met drie componenten voor papier, plastic en restafval.” Demi: “Die kun je dan met een soort radartje omhoog laten komen als je ze nodig hebt, ook weer op zonne-energie.” Elin: “Als ik later groot ben wil ik heel graag een eigen restaurant beginnen. Dan natuurlijk wel met mijn zelfbedachte buizensysteem voor herbruikbaar water en een eigen moestuin op het dak.” Demi: “Ik word architect en dan ga ik zelf *tiny huisjes* ontwerpen en inrichten.” Soheil: “Wij zijn inmiddels bezig met de voorbereiding om de ideeën van de kinderen verder uit te werken!”

De Alliantie geeft vervolg aan samenwerking

SEQUENT NXT

Het is toch een soort huwelijk dat je met elkaar aangaat

De afgelopen vijf jaar heeft De Alliantie op vier gebieden samengewerkt met 20 verschillende ketenpartners. Voor de nieuwe samenwerking Sequent NXT, waarover later meer, is er gekozen voor in totaal 12 ketenpartners. Drie installatiepartners, drie dakpartners en drie gevelpartners, waaronder Hemubo. En één van die gevelpartners is met 3 andere partijen tegelijk ook mutatie- en reparatiepartner onder de noemer interieur. Wat is er nieuw aan Sequent NXT? Ik spreek Maartje Brans, Directeur vastgoedonderhoud bij De Alliantie.

Ambitieuw stappenplan voor de toekomst

Maartje: “Op basis van de successen uit het verleden hebben we er bewust voor gekozen om de uitdaging wederom uit te zetten onder onze eerdere 20 ketenpartners waar we uiteindelijk met 12 partners, waaronder Hemubo, het nieuwe traject Sequent NXT ingaan. Als vooruitstrevende corporatie willen we voorop lopen in de huidige ontwikkelingen op het gebied van CO₂-neutraliteit, energietransitie, circulair bouwen en klimaatadaptatie. De ambities liggen voor ons, en voor onze ketenpartners, hoog. We dagen onszelf en anderen uit te innoveren, buiten de kaders te denken, te experimenteren en te leren van elkaar.” Volgens Maartje is de energietransitie de grootste maatschappelijke opgave sinds de opbouw na de Tweede Wereldoorlog. Maartje: “De opgave van de energietransitie die voor ons ligt is onbetaalbaar als we niet kritisch reflecteren op het verleden en een ambitieus

stappenplan creëren voor de toekomst. Dat is Sequent NXT. We willen ons bezit de komende jaren modulair in plaats van integraal verduurzamen op natuurlijke onderhoudsmomenten. Dat betekent slimme maatregelen nemen op precies het juiste moment. Een belangrijk onderdeel van Sequent NXT is het gezamenlijk opstellen van een onderhouds- en investeringsprogramma óver de specialismen heen. In de huidige samenwerking stelt De Alliantie per specialisme een programma op met input van de individuele partners. In de Sequent NXT-samenwerking worden de vier specialismen per regio (Amsterdam, Almere, Gooi- en Vechtstreek en Amersfoort) aan elkaar gekoppeld.”

Ik heb het nog nooit gedaan, dus ik denk dat ik het wel kan

Maartje: “Door samen te programmeren maken wij optimaal gebruik van de specialistische kennis van onze partners. We





Maartje Brans

dagen ze uit om het meest optimale scenario naar een CO₂ neutrale woning neer te leggen. Door te investeren op het juiste moment en geen dingen dubbel te doen, streven wij ernaar om de TCO (Total Cost of Ownership) met 20% te laten dalen in de komende 15 jaar. Daarnaast willen wij flexibel in kunnen spelen op veranderingen in de markt en innovaties in de toekomst een plek geven in ons programma. Ik verwacht bijvoorbeeld innovaties op het gebied van installaties, lees: warmtebronnen. Daarom kiest De Alliantie er bewust voor wéér te kiezen voor een CV-ketel als deze vervangen moet worden. Wij gaan er namelijk vanuit dat er over 18 jaar, het eind van de levensduur van een ketel, nieuwe technologieën op de markt zijn. Hiermee stellen we de keuze voor de warmtebron een flinke tijd uit. Dat kan ook, aangezien we modulair naar een CO₂-neutrale woningvoorraad toewerken in 2050. Alle 12 ketenpartners, met hun verschillende expertise (gevel, dak, interieur en installatie) komen jaarlijks meermalen bij elkaar om het beste plan van aanpak te maken voor de toekomst. Het is voor iedereen spannend, omdat we het nooit eerder op deze manier hebben gedaan. Maar zoals Pipi Langkous zegt: “Ik heb het nog nooit gedaan, dus ik denk dat ik het wel kan.””

Bewoners

Sequent NXT gaat ook een stap verder in bewonerscommunicatie waarin ketenpartners een grotere rol krijgen. Maartje: “We optimaliseren onze gezamenlijke dienstverlening door niet noodzakelijke communicatieschakels weg te nemen. Concreet houdt dit in dat onze ketenpartners steeds meer direct contact hebben met de klant en wij daar niet meer als schakel tussen zitten. Eigen regie van huurders gaat daarbij een belangrijke rol spelen, omdat er voor de verduurzamingsmaatregelen instemming van de huurders nodig is. Dit omdat de werkzaamheden een directe

huurverhoging tot gevolg hebben. Afstemmen met huurders, het opstellen van participatiestrategieën, het creëren van draagvlak en het ophalen van toestemming wordt daarom onderdeel van de werkzaamheden van de ketenpartners. Dit vraagt om een andere klantbenadering. Ook hierin vragen we van onze ketenpartners weer een extra stap!”

Ambities van Sequent NXT:

1. Verhogen van de klanttevredenheid

Het leveren van dienstverlening op maat en het geven van meer keuze en invloed aan huurders;

2. Consistente kwaliteit realiseren en borgen

Een digitale meetmethodiek voor het vaststellen van de kwaliteit en conditie van woningcomponenten;

3. Exploitatielasten verlagen

Een afname van de TCO (Total Cost of Ownership) met 20% in de komende 15 jaar;

4. Kracht van samenwerking

We werken aan collectieve ambities, we leren van elkaar en doen geen dingen dubbel;

5. Innovaties bevorderen

Innovaties en proeftuinen zijn een ‘way of life’ om de hoofddoelstelling te kunnen realiseren;

6. Datasturing introduceren en professionaliseren

Onze samenwerking is data gedreven.

Groot onderhoud voor de monumentale panden van Ymere aan de **TWEEDE JAN VAN DER HEIJDENSTRAAT**

Voor ons zijn de bewoners ons belangrijkste bezit!

Aan de Tweede Jan van der Heijdenstraat is afgelopen jaar noodzakelijk groot onderhoud uitgevoerd en voor de bewoners die daar voor kiezen is er een verbeterpakket aangeboden. De werkzaamheden zijn bijna afgerond.

In het nieuwe jaar zit iedereen er weer mooi bij! Voor de verschillende werkzaamheden verwijs ik naar het aparte kader aan het einde van dit artikel.

Jos den Hertog, Projectleider woningverbetering bij Ymere: "Om eerlijk te zijn hadden wij het veel grootser aan willen pakken, al hebben we een mooie slag kunnen slaan op deze manier. De bewoners kregen wij, ondanks bewonersavonden en een voorbeeldwoning, niet bereid mee te werken aan verregaande verbetering van de appartementen. Dat is heel jammer. En toch begrijp ik het ergens wel. Als we goed willen isoleren, dan wordt de woning door het plaatsen van een voorzetwand kleiner, en de woningen zijn al vrij klein. We hadden ook rekening te houden met het feit dat de Tweede

Jan van der Heijdenstraat een Rijksmonument is, dan kunnen sommige dingen niet. Het komt er op neer dat we nu een individuele aanpak hanteren. Uiteindelijk staat Ymere ervoor al ons bezit geleidelijk te verduurzamen."

Interessant, de bewoners wilden niet meewerken aan een grootschalige renovatie. Waarom niet en hoe hebben ze het (verplichte) groot onderhoud ervaren? Ik ga langs bij twee bewoners, Ben en Muna. En ik spreek met Ilona van Lavieren, Bewonerscoördinator bij Hemubo.





Muna komt uit Sudan en woont sinds 2006 in de Tweede Jan van der Heijdenstraat. De buurt vindt ze heel mooi en gezellig. Muna: “Er wonen heel vriendelijke mensen hier. Ik vind het alleen jammer dat mijn woning van 32m² zo klein is voor een gezin met twee kinderen van 7 en 14 jaar. En helaas heb ik geen geveltuinje of een balkon. Ik ben afgestudeerd hovenier, dus je begrijpt wel dat ik dat jammer vind. Tot nu toe kan de woningbouwvereniging ons nog niet helpen aan een grotere woning met balkon. We zijn er door de werkzaamheden op vooruit gegaan. We hebben nu CV in plaats van een gaskachel, dat is fijner en veiliger. De portiek is mooi opgeknapt en beter verlicht. Vroeger wist je nooit of de deur goed dicht was en kwamen er mensen binnen die hier helemaal niet wonen. Dat kan nu niet meer. De werkmensen van Hemubo waren ontzettend aardig. Het is allemaal heel goed gegaan. En Ilona is ontzettend leuk en goed.” Jos sluit zich erbij aan: “Ilona gaat desnoods voor de deur liggen om bij de mensen binnen te komen en dat heb je nodig. Wij hebben op alle vlakken heel goed kunnen samenwerken met Hemubo.”

Ilona: “De mensen zijn trots op hun buurt en dat gevoel moesten ze ook krijgen over hun eigen straat. Er heeft een metamorfose plaatsgevonden, de oude, mooie, echt Amsterdamse panden zijn in ere hersteld. De bewoners geven aan vooral heel blij te zijn met de portieken. Dat is toch de rode loper naar je huis.”

Ben: “Ik zat met zeven andere bewoners in de klankbordgroep die meedacht over de aanpak van het onderhoudsplan, met een achterban van ruim 25 bewoners. Er was onvoldoende draagvlak voor de verbetervoorstellen door de koppeling van het pakket voorzetwanden, mechanische ventilatie en beter glas, zonder individuele keuze. Ook wilde Ymere de keukenuitbouw niet beter isoleren maar alleen de voor-

en achtergevel. Daarnaast hadden we bedenkingen bij de mechanische ventilatie. We zijn natuurlijk wel heel blij met de opknapbeurt zoals die nu is uitgevoerd. Na 16 jaar was dat hard nodig. Alles is geschilderd en het ziet er weer mooi uit, al blijven er altijd puntjes die je graag anders zou zien. De uitvoering door Hemubo is goed verlopen en het contact met de werkmensen als Said, Arif, de kleine en de grote Mohammed, allemaal zeer vakbekwame en aardige mensen, was prettig. Wij hebben als klankbordgroep mee kunnen denken met de plannen en er zijn zaken op die manier goed opgepakt. Zo hebben we ervoor kunnen zorgen dat niemand in de tuintjes kwam door een loopbrug te maken. Ik denk wel dat Hemubo dat heeft geregeld bij Ymere.”

Werkzaamheden

Verschillende werkzaamheden in- en buiten de woning en optioneel een verbeterpakket:

In de woning

- Vervangen van rookgasafvoer- en luchtkanalen;
- Herstellen van het hang- en sluitwerk van gevelkozijnen, ramen en deuren;
- Plaatsen van een rookmelder in de woning.

Buiten de woning

- Vervangen en herstellen voegwerk;
- Schilderwerk;
- Verbeteren portieken, trappenhuisen en zolders.

Bij de bewoners die het verbeterpakket kiezen, doen we onder andere het volgende:

- Plaatsen mechanische ventilatie en een CO₂ melder;
- Plaatsen ventilatieroosters in de badkamerdeur;
- Plaatsen HR++ glas in alle kozijnen van de woning.



Nina Bos

Parteon kiest voor **OPGEWEKT WONEN**

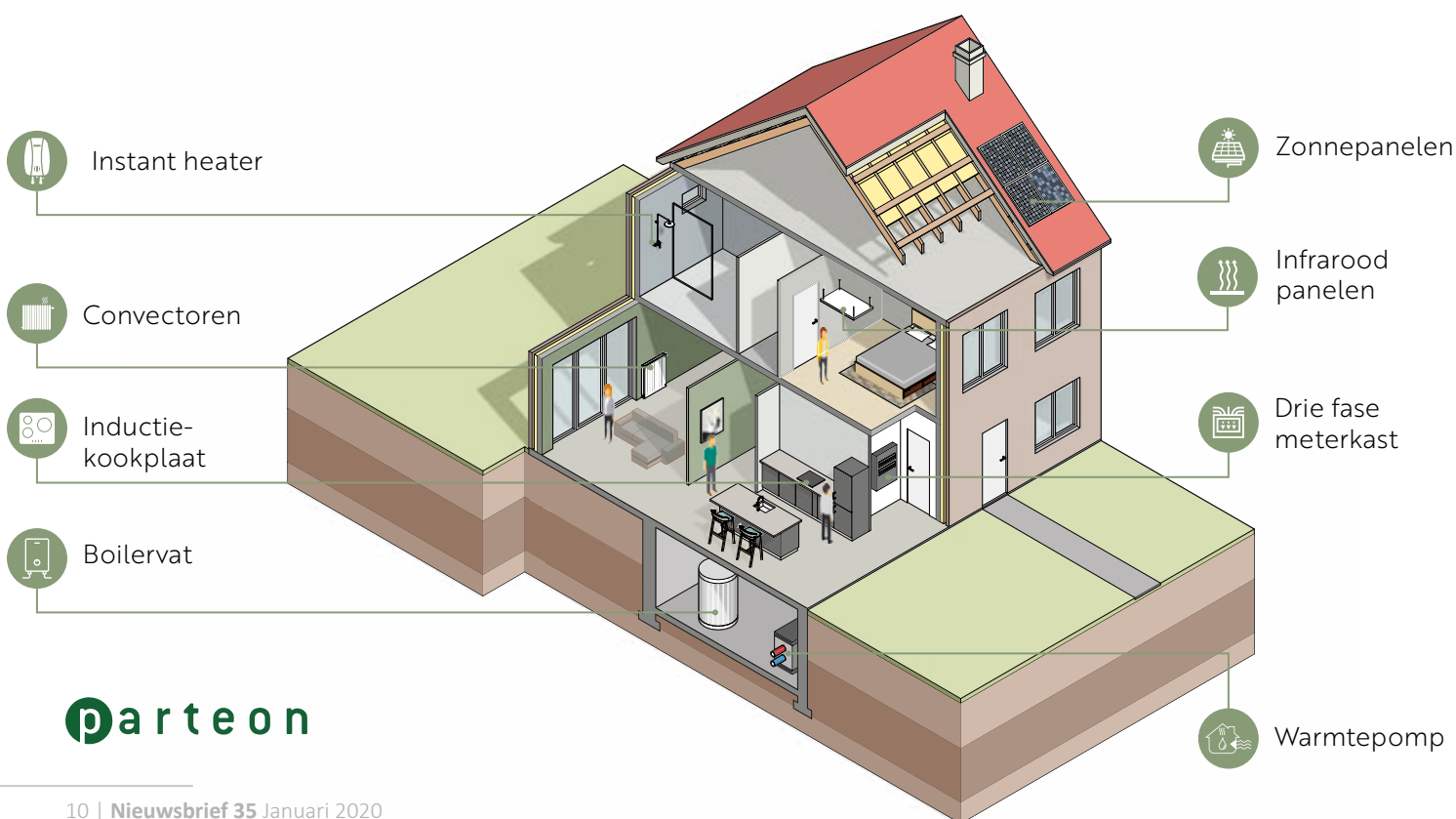
Een woning zonder gas én een fors lagere energierekening

Parteon, woningcorporatie in de Zaanstreek, kiest ervoor woningen te verduurzamen zonder dat hier bouwkundige werkzaamheden aan ten grondslag liggen. De aanbesteding die Hemubo heeft gewonnen is dus een klus voor Hemubo E-Techniek en HMB W-Techniek. Over deze werkmaatschappij lees je meer op pagina 14-15. De uitvraag van Parteon was de individuele verduurzaming van 200 woningen per jaar, te beginnen in Assendelft, op basis van de Urgenda methode. Dat betekent dat enkel door gebruik van installaties zoals zonnepanelen, warmtepompen, infraroodpanelen, inductieplaten, slimme radiatoren en convectoren duurzame, bijna energie-neutrale woningen worden gecreëerd. Dat is 'Opgewekt Wonen' volgens Parteon! Parteon is de eerste woningcorporatie die volgens deze slimme, snelle en relatief eenvoudige methode hun klanten de keuze geeft voor verduurzaming te kiezen. Een gesprek met Nina Bos, Regisseur Klanten bij Parteon.

Samenwerking omwille van uniformiteit én van elkaar leren!

Parteon heeft gekozen hun bezit snel te verduurzamen en dat lukt alleen met meerdere partners. Naast Hemubo

zijn dat Klimaattechniek Noord-Holland en M&O Techniek. Nina: "Eens in de twee weken hebben de drie partners afstemmingsoverleg waarin ieder vanuit eigen expertise bijdraagt aan een plan dat eenheid uitstraalt. Elke woning is uniek, maar we willen dat de uitstraling en afwerking van iedere woning gelijk is. Door samen te werken bevorderen we uniformiteit, blijven we scherp en lerend. Een reden voor ons om voor Hemubo te kiezen is dat zij sterk zijn in communicatie en contact met bewoners. Belangrijk omdat bewoners zelf mogen kiezen voor deze verduurzamingsslag. We hadden vorig jaar een bewonersbijeenkomst waar zeker 100 bewoners op af kwamen, terwijl wij rekenden op ongeveer 30 bewoners. Wij zochten daar drie huishoudens die mee wilden doen aan de pilot: 'Verduurzaming volgens de Urgenda methode'. Het enthousiasme was zo groot, dat meteen 27 gezinnen zich aanmeldden. Er zijn veel mensen zich bewust dat we allemaal móeten verduurzamen. Bijkomend voordeel is natuurlijk dat de energierekening fors lager wordt bij gelijk woongenot. We hebben inmiddels 18 woningen aangepakt en onze ambitie is om samen met onze partners in 2020 nog eens 200 woningen energiezuinig en gasloos te maken!"





Leo Boensma



ONDERHOUDSPARTNERS

Samenwerking met Staedion gaat al jaren terug

Tegenwoordig hebben woningcorporaties naast eventueel een eigen servicedienst vaak ook een onderhoudscontract met één of meerdere aannemers. De reden is vooral de woningcorporatie op dit gebied te ontzorgen. Hemubo heeft met drie andere co-makers, Coen Hagedoorn, Rendon en Smits Vastgoedzorg een overeenkomst met woningcorporatie Staedion voor het uitvoeren van onderhoud

In de praktijk krijgt Hemubo een vooraankondiging met de datum dat een bewoner vertrekt. Dan komt er een voorinspectie om de werkzaamheden (voor zo ver te zien) in kaart te brengen. Gedurende drie à vier weken is er tijd om materiaal en bijvoorbeeld een nieuwe keuken te bestellen. Als de bewoner de woning heeft verlaten volgt een eindinspectie en kan er een definitieve planning van de werkzaamheden worden gemaakt. Afhankelijk van de werkzaamheden die nodig zijn om de woning op basiskwaliteit te brengen zijn de vakmensen tussen de 3 en 20 werkdagen in de woning bezig voordat de nieuwe bewoner de woning kan betrekken.

in mutatiewoningen en voor het vervangen van badkamers, keukens en toiletten in bewoonde staat. Ieder van de co-makers heeft een eigen rayon, in ons geval in Den Haag. Jan Ponsen, Bedrijfsleider Hemubo Service & Mutatie: "Het is ontzettend prettig samenwerken met Staedion. We weten beiden precies waar we aan toe zijn. Prijzen liggen vast, dus onderhandelen hoeven we niet meer te doen. Je verdeelt het zoet en het zuur zeg ik altijd. We hebben elk jaar een evaluatie en als het aan mij ligt kunnen we nog jaren vooruit."

Leo Boensma, manager onderhoud bij Staedion: "Hemubo is voor ons een betrouwbare co-maker, die tegen vaste prijzen weet op welk kwaliteitsniveau het onderhoud uitgevoerd moet worden. Dat maakt dat we veel sneller en efficiënter een mooie klantprestatie realiseren. We hebben daarnaast de intentie het gezamenlijk steeds beter te doen. Alles is daarbij bespreekbaar en discussies tackelen we met elkaar en dat waarderen we in de samenwerking met Hemubo!"

Ambities liggen ontzettend hoog bij

RIVIERENHUIS

Resultaat: blijde bewoners in een gezonde en fijne leefomgeving

Op de hoek van de President Kennedylaan en de Mirandalaan staat een in het oog springende galerij- en corridorflat, het Rivierenhuis, met 320 appartementen. Het is een beeldbepalend, architectonisch en stedenbouwkundig hooggewaardeerd complex waarvan het casco goed in orde is. Omdat woningstichting Eigen Haard haar portefeuille wil verduurzamen wordt het Rivierenhuis grondig gerenoveerd.

En daarin gaat Eigen Haard heel ver, de ambities liggen ontzettend hoog voor iedereen die zich met dit project bezighoudt. Ik spreek Cisca van der Leeden, Senior projectontwikkelaar bij Eigen Haard en Lieke Kraan, Planontwikkelaar bij Hemubo.

We gaan terug naar afgelopen april. Eigen Haard organiseert een zogenaamde 'dialoogronde' waarin het haar ambities uitlegt aan drie aannemers en hun team. Hier zien we dat Eigen Haard anders te werk gaat dan bij een 'normale' uitvraag. Samenwerking staat centraal en een eis vanuit Eigen Haard is dat niet alleen de aannemer aan tafel zit, maar ook de architect en de sloper. Hemubo pakt het nog groter aan en komt met DOOR architecten, A. van Liempd Circulair Sloopbedrijf, Alba concepts (duurzaamheidsadvisering) en Over Morgen (duurzame gebiedsontwikkeling) aan tafel. Cisca zegt daarover dat het één van de redenen is dat ze de samenwerking met Hemubo zijn aangegaan.

We kunnen appartementen niet groter maken, we kunnen wel groter denken

Cisca: "Normaal gesproken werken we op projecten met een bouwteam dat we zelf samenstellen. We hebben er nu voor gekozen drie aannemers, uit onze eigen portefeuille, op basis van ervaring de kans te geven hun visie op dit project te delen en zelf partners mee te nemen. Na de dialoogronde hebben we nog een keer apart gezeten met de drie gegadigden en in mei hebben we de uitvraag verstuurd. Hemubo kwam als beste uit de bus vanwege hun visie op duurzaam renoveren van het Rivierenhuis. Zowel circulair bouwen en ontwerpen, omgaan met bewoners, visie op klein wonen en gebiedsbeheer





Cisca van der Leeden

kwamen in de presentatie aan bod.” Lieke: “Bijzonder ten opzichte van andere projecten is dat we nu veel tijd krijgen om met verschillende experts op diverse disciplines te sparren om met de allerbeste ideeën te komen. Omdat we vanaf de visievorming al met elkaar aan tafel zitten kunnen we slimme keuzes maken die de uitvoeringsfase uiteindelijk makkelijker maken.”

Cisca: “De grootste opgave waar we nu voor staan is bewonersdraagvlak halen. En we zijn niet tevreden met de wettelijke 70%, we willen minimaal 95% ophalen.” Lieke: “Dit is heel tekenend voor dit project. We willen alles uit onszelf halen, de aller aller beste zijn en de KPI’s (Kritieke Prestatie Indicatoren) om de prestaties van al onze partners te analyseren, zijn dus erg strak gesteld. Het wordt een hele opgave om de overlast van de renovatie, die niet in bewoonde staat kan worden uitgevoerd, te minimaliseren. Daarnaast hebben we het over kleine woningen. Wat betekent dat voor het ontwerp, de mogelijkheden van isoleren, de uitvoering? Hoe kunnen we de overlast zo veel mogelijk beperken? En hoe willen we het meest duurzame project ooit realiseren? Wat zijn onze mogelijkheden op het gebied van circulair slopen en bouwen? Om op onder andere deze vragen slimme antwoorden te vinden, hebben we 7 werkgroepen en een kernteam samengesteld.” Cisca: “De werkgroepen bewoners, uitvoering, techniek, ontwerp, installaties, financiën en circulariteit met het kernteam dat de werkgroepen aanstuurt, hebben een lange voorbereidingstijd om alle uitdagingen helemaal uit te

denken. Daar zijn we nu volop mee bezig. Wij zien dit als een referentieproject. Alle innovatieve oplossingen, ideeën en vergezichten kunnen we op andere projecten in de toekomst inzetten. Ik wil best wat concreter worden; iedereen kent wel de IKEA. Daar hebben ze voorbeeldappartementen gemaakt die klein zijn en toch heel ruimtelijk. Daar kunnen we wellicht van leren. Ik wil maar zeggen, we kunnen de appartementen niet groter maken, maar we kunnen wel groter denken. Ik zie de fase waarin we nu zitten als een ontdekkingsfase, als we de ontdekkingen repeteerbaar kunnen maken voor volgende projecten is dat pure winst!”

Grote impact met groots resultaat

Voor de bewoners van het Rivierenhuis gaat de renovatie een grote impact hebben. Ze zullen niet in de woning kunnen blijven tijdens de renovatie, maar ze krijgen er wel een prachtige woning voor terug. Cisca: “We willen energiezuinige woningen met een gezond binnenklimaat die voor de bewoners voor meer wooncomfort zorgen en de woonlasten verlagen. We willen dat de sociale cohesie tussen bewoners op lange termijn verbetert. Door de bewoners te betrekken bij de plannen en ze zelfs mee te laten denken, maken we daar nu al stappen in. De eerste fase is dat bewonerscoördinatoren van zowel Hemubo als Eigen Haard een sociale kaart gaan maken van het complex. We willen bij iedereen achter de voordeur komen om alle bewoners in dit traject mee te krijgen. Dit project is pas geslaagd als de bewoners in 2026 zeggen: ik heb een droomwoning!”



HEMUBO
E-Techniek

HMB
W-Techniek



Niels van Surksom

E- & W-TECHNIEK UITGELICHT

We gaan terug in de tijd. Hemubo E-Techniek was al een werkmaatschappij binnen Hemubo sinds 2007 en in 2011 kwam daar HMB W-Techniek bij. In die tijd waren het nog twee aparte eilandjes waar kort door de bocht Hemubo E-Techniek eenvoudige tot complexe elektra-installatiewerkzaamheden uitvoerde en HMB W-Techniek gespecialiseerd was in verwarmings- en luchtbehandelingsinstallaties. De huidige tijd vraagt echter om meer samenwerking. Sinds vorig jaar zijn de werkzaamheden van Hemubo E-Techniek en HMB W-Techniek steeds meer met elkaar verweven. De rol van beide installatiebedrijven wordt steeds adviserender, de samenwerking met partijen als nutsbedrijven en energieleveranciers wordt hechter en worden zij steeds vaker betrokken bij nieuwbouwprojecten van Hillen & Roosen. Inmiddels zijn er bij de installatiebedrijven 45 vaste medewerkers 'buiten' aan het werk, daarbij opgeteld een aantal ZZP'ers en vaste partners komt dat op 100. Op kantoor zitten 36 medewerkers. Kortom; er verandert heel wat. Laten we een daarom een kijkje nemen bij E- & W-Techniek!

Samenwerking met nutsbedrijven, gemeenten en wooncorporaties

Jiayi Zeng, Specialist duurzame energietechniek, vertelt dat HMB W-Techniek vroeger vooral het aanleggen van CV-ketels en luchtbehandeling was. De afdeling HMB W-Techniek had

daar Hemubo E-Techniek nauwelijks voor nodig. Door de energietransitie gebruiken we tegenwoordig bijvoorbeeld steeds vaker een warmtepomp. Met een warmtepomp kun je je huis verwarmen met elektriciteit en gebruik je minder of zelfs helemaal geen gas. Daarnaast zorgt de pomp voor

warm water, net zoals je cv-ketel. Er zijn verschillende typen warmtepompen met een verschillend vermogen. Idealiter wil je dat je zelf voldoende elektriciteit opwekt om de warmtepomp te laten draaien. Dat doen we tegenwoordig met zonnepanelen. En nu wordt de samenwerking van Hemubo E-Techniek en HMB W-Techniek goed zichtbaar. De W-tak gaat bepalen hoeveel vermogen de warmtepomp nodig heeft. Dat hangt af van de grootte en van de isolatiewaarde van de woning. De E-tak gaat op basis van de informatie van HMB W-Techniek de hoeveelheid zonnepanelen bepalen. Deze samenwerking vindt vroeg in het traject plaats. Duurzaamheidsmaatregelen zoals PV-panelen en warmtepompen zijn niet los te zien van samenwerking met nutsbedrijven. Meer elektriciteit in de woning betekent verzwaren vanuit de nutsbedrijven. Een voorbeeld is de samenwerking met Stedin (zie pagina 17).

Vanwege de energietransitie en nieuwe vraagstukken en trends vanuit de maatschappij wordt er ook meer samengewerkt met gemeenten. Zo willen we weten wat de toekomstplannen zijn van de gemeenten met betrekking tot bijvoorbeeld stadsverwarming. Als we weten dat er over drie jaar stadsverwarming wordt aangelegd is het logischer de werkzaamheden met groot onderhoud mee te nemen over drie jaar en nu te kiezen voor kleinere ingrepen. Zo denken we mee met de wooncorporaties.

Niels van Surksum, Commercieel adjunct directeur E- & W-Techniek: "Door de gasafname, all-electric oplossingen en nieuwe manieren van bouwen en renoveren worden installaties in de vorm van totaalpakketten steeds belangrijker. Omdat we duurzaam willen ontwikkelen ga je samen kijken welke technieken we het beste kunnen toepassen. We willen een goed, duurzaam ontwerp neerleggen. Het beste ontwerp.

Dat kunnen we alleen bereiken door aan de voorkant goed samen te werken. Dus met de bouwer, Hemubo E-Techniek en HMB W-Techniek samen. Dat betekent dat het voortraject meer tijd in beslag neemt. En dat betekent dat de uitvoering veel beter verloopt. We zien een vermindering van faalkosten, maar wellicht nog belangrijker: er ontstaat een wij-gevoel. We groeien door met elkaar mee te denken over oplossingen. Daar waar vroeger op projecten vooral gekeken werd naar het bouwkundige verhaal, worden wij er tegenwoordig al in de voorbereidingsfase bij betrokken. Installaties spelen een steeds belangrijkere rol."

Mel van der Westen, Hoofd uitvoering renovatie, vertelt dat er wel degelijk een verschil is tussen Hemubo E-Techniek en HMB W-Techniek van 'vroeger' en 'nu': "Je ziet het aan alles, denk bijvoorbeeld aan nog gedetailleerder tekenwerk, procesmatig werken, diversiteit in werkzaamheden en voornamelijk de adviserende rol vanuit de installatiebedrijven in het voortraject. Ook het werken met vaste projectteams, projectleiders, engineer en werkvoorbereiders, is een grote stap om nog efficiënter te kunnen werken. Daarnaast werken we samen met Hillen & Roosen op het gebied van BIM. En kunnen we bij zowel het ontwerp, de bouw als het onderhoud van renovatieprojecten én nieuwbouw samenwerken. Verder zijn wij continu bezig met het verbeteren van het proces, denk bijvoorbeeld aan digitaliseren van onze kwaliteitsborging.

Wat ook een belangrijk item is, het doorontwikkelen van onze monteurs voor onder meer stadsverwarming, koeling en warmtepompen. Volgens mij is de kracht van Hemubo de samenwerking van de ketenpartners onderling, 'we dragen allemaal groen'. Voor mij staat Hemubo voor saamhorigheid. Ik ben benieuwd naar de toekomst van Hemubo E-Techniek en HMB W-Techniek, de ontwikkelingen gaan snel! Ik vind het mooi om daar onderdeel van te zijn."



Op 9 oktober 2018 is BouwHub Amsterdam opgericht door Said Arslan, Mede-eigenaar & Commercieel directeur bij C.H. Dekker Transport B.V. en Ruud van 't Hek, Directeur van Gebr. van 't Hek, allround funderingsbedrijf. De BouwHub was een logisch antwoord op de vraag uit de markt zo legt Said uit: “Vanuit onze expertise hebben wij al jarenlang ervaring met binnenstedelijke bouwprojecten. Wat steeds miste was een goede coördinatie van de logistieke processen. BouwHub Amsterdam wil de brug zijn tussen de bouwer enerzijds en de logistiek anderzijds voor de Metropool Regio Amsterdam.

BouwHub Amsterdam biedt tal van voordelen!

De BouwHub is het antwoord op de bouwplaats die traditioneel wordt ingericht om alle materialen voor de bouwers bij de hand te hebben. Said: “Uit onderzoek blijkt dat de BouwHub veel beter scoort dan ‘traditionele’ bouwlogistiek als het gaat om het aantal ritten naar de bouwplaats, uitstoot van schadelijke gassen, tijdsduur van bouwactiviteiten, besparing van bouwmaterialen en overlast voor de omgeving. De BouwHub is onze eigen locatie aan de rand van de stad (ongeveer 8000 m²) waar alle bouwmaterialen van alle leveranciers naartoe worden gebracht voor één project. Vervolgens worden op de BouwHub dagproductie-pakketten gemaakt die met zuinige wagens naar de bouwplaats worden gebracht. Zogenaamde *runners* zorgen dat de pakketten op de juiste plek worden gezet.” Richard van Rooijen, Senior werkvoorbereider/calculator die op het project ‘Groot onderhoud 148 woningen Vogelbuurt’ samenwerkt met BouwHub: “Deze samenwerking

heeft ontzettend veel voordelen. Onze mensen hoeven niet te zoeken naar materialen, die staan precies op de plek waar ze ze nodig hebben. Het scheelt tijd, want de materialen staan gebruiksklaar, dus zonder verpakkingen. Het is minder druk in de wijk en minder gevaarlijk op de bouwplaats, omdat alleen de materialen voor die dag worden geleverd. Het vervoer en verticaal transport wordt door BouwHub geregeld, dus geen half lege vrachtwagens meer, wat ook weer verspilde kosten zijn, nog los van het milieueffect. Wat ik verder heel prettig vind is dat BouwHub Amsterdam al heel vroeg in de planning met ons meedenkt over de logistiek. Ze zijn dus aanwezig bij de leanplanningen en bijvoorbeeld bij de *daily stand* (dagstart). Dat betekent dat ze elke dag opnieuw kunnen anticiperen op dat wat er speelt en wat er nodig is. BouwHub Amsterdam is voor ons op vele vlakken een uitkomst en we zien in de toekomst absoluut meer samenwerking!”





Stedin en Hemubo slaan de handen ineen

PILOTPROJECT STEDIN

Tijd- en kostenbesparing is gunstig voor alle partijen

De installatiebedrijven van Hemubo en netbeheerder Stedin slaan de handen ineen om gezamenlijk de energietransitie te versnellen.

De werkzaamheden betreffen onder andere het verwijderen van gasmeters, het verzwaren van elektra-aansluitingen en het plaatsen van slimme meters.

In september 2018 is Hemubo gestart met het grootschalige onderhoudsproject ACA in Utrecht. Dit project vormt het pilotproject voor de samenwerking. Daarnaast zijn twee monteurs van Hemubo E-Techniek gedurende zes weken opgeleid middels een interne training bij netbeheerder Stedin. Na de afronding van deze training hebben zij stage gelopen op het ACA project. Na afronding van dit traject zijn zij door Stedin gecertificeerd de werkzaamheden voor de netbeheerder uit te voeren.

Na een zeer positieve evaluatie afgelopen november, worden er meer monteurs van Hemubo opgeleid en gecertificeerd en wordt met volop enthousiasme de samenwerking tussen de twee partijen doorgezet!

STEDIN.NET

PROJECTONTWIKKELING

ONTWIKKELEND AANNEMER MET LEF



PROJECT

KAREL DU JARDINSTRAAT

TRANSFORMATIE EN NIEUWBOUW IN VOLLE GANG

EVEN KENNISMAKEN

VROUWEN IN DE BOUW

ER IS VEEL VERANDERD DE AFGELOPEN JAREN

Colofon

Hillen & Roosen Magazine
verschijnt 2x per jaar

Digitaal:

www.hemubo.nl
www.hillen-roosen.nl

Oplage

2.700 exemplaren

Cover Hillen & Roosen

MOARE

Fotografie:

Jaap Vork
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

De drukke kerstdagen zijn voorbij, de eerste dagen van het nieuwe jaar inmiddels verstreken. Een mooi jaar staat voor de deur! 2020!

Voor Hillen & Roosen is er niets dan vrolijkheid te melden. De transformatie van het voormalig stadsdeelkantoor Amsterdam Zuid naar 53 appartementen in Amsterdam is afgerond en de tweede fase- sloop/nieuwbouw- is gestart. Het mooie van het project Karel du Jardinstraat is het behoud van originele elementen. Je leest er alles over op pagina 8-9.

Na de goede samenwerking met de Brandweer Amsterdam-Amstelland op het project Brandweerkazerne Willem hebben we nu het voorrecht een bijzonder veiligheidscentrum te bouwen in het havengebied van Amsterdam. Er komen hier meerdere functies samen. Over het venijn in het werk leest u alles op pagina 11.

Wij hebben de gelegenheid aangegrepen om twee vrouwen, beiden werkvoorbereiders en daardoor dagelijks op de bouwplaats aanwezig, aan het woord te laten over 'vrouwen in de bouw'. Is er iets veranderd in de loop van de jaren?

Op pagina 3-5 leest u alles over projectontwikkeling; het antwoord op de vraag vanuit de markt naar meer duurzame woningen. Projectontwikkeling is iets totaal anders dan traditioneel bouwen. Het heeft te maken met wanneer je in een traject aan tafel komt te zitten. Ontzettend interessant hoe dat werkt als je een project helemaal zelf start en uitzoekt. Vanaf het begin, dus ja, als zelfs de grond er nog niet is. Rolof Venema en Kevin Nannes leggen dit graag aan u uit.

Wij wensen u veel leesplezier maar bovenal een prachtig en gezond 2020!



Hillen & Roosen

PROJECTONTWIKKELING

Een volwaardig ontwikkelend aannemer met lef!



Project De Nieuwe Orion IJmuiden

Hillen & Roosen is al heel lang bekend met projectontwikkeling, al stopte die tak van sport in 2009 door de crisis. “Nu zijn we dat weer nieuw leven aan het inblazen en dat gaat heel goed”, zo zegt Rolof Venema, Directeur van Hillen & Roosen. Ik spreek met Rolof en Kevin Nannes, sinds januari 2018 Projectontwikkelaar bij Hillen & Roosen, over hoe projectontwikkeling een antwoord is op de vraag vanuit de markt naar meer duurzame woningen. Over de ambities op dit vlak en waarom projectontwikkeling alles nog spannender en misschien wel leuker maakt.

Kevin maakt haast om daarbij te vermelden dat Hillen & Roosen een totaalaanbieder is en dus ook nog steeds met alle liefde en plezier op de vraag vanuit een woningcorporatie, ontwikkelaar, vastgoedbelegger of gemeente mee werkt aan de realisatiefase. Rolof voegt daar aan toe dat projectontwikkeling iets totaal anders is dan traditioneel bouwen. “Het heeft te maken met wanneer je in een traject aan tafel komt te zitten. Is dat bij het definitief ontwerp waar je het opneemt tegen drie of meer andere aannemers en concurreert op kwaliteit

en/of prijs? Of is dat bij het voorlopig ontwerp, waar je al veel meer invloed uitoefent op het uiteindelijk te realiseren bouwproject en waar je één op één samenwerkt met de corporatie, ontwikkelaar of belegger. Of, en dan kom je uit op projectontwikkeling, helemaal aan het begin van het traject. Daar waar het begint met de zoektocht naar grondposities, het maken van een schetsontwerp en een exploitatie berekening.” Over dat laatste gaan we het hebben.



Project U2D

Ambities liggen hoog

Rolof: “Onze ambitie is om in de toekomst een substantieel deel van onze projecten volledig zelf te ontwikkelen. Als we opdrachtgever en aannemer tegelijk zijn kunnen we zelf onze koers varen. We werken daarin uiteraard samen met verschillende partners.” Kevin: “Het mooie is dat hier ook Hemubo in beeld komt. We werken op projecten veel samen met Hemubo E-Techniek en HMB W-Techniek. En met de H₂Ontwerpstudio, onderdeel van de afdeling Conceptontwikkeling, onder andere bestaande uit vier architecten en een stedenbouwkundige. Gezamenlijk met onze interne disciplines maken zij integrale ontwerpen voor diverse projecten. Als je alles dichtbij huis hebt en je kent elkaar goed dan komt dat de planning, de uitvoering en de kosten ten goede. Door aan het begin van het traject veel waarde toe te voegen door kennis te delen, het ontwerp te optimaliseren en door samen te ontwikkelen kun je meerwaarde creëren.” Rolof: “Een goede projectontwikkelaar heeft lef, geld en tijd. Lef hadden we altijd al, door Hemubo zijn we financieel gezond en tijd creëren we dus door vroeg in het traject samen te werken met co-makers.”

Duurzaamheid en circulariteit zijn kernwaarden voor Hillen & Roosen

Rolof: “Het spreekt voor zich dat circulair slopen, slimmer omgaan met materialen, anders ontwerpen en vroegtijdig nadenken over duurzaamheid en klimaatadaptatie dé toekomst heeft. Als projectontwikkelaar wil je samenwerken met partners die daar de beste ideeën over hebben.” Kevin: “Wat we nu al doen is het hergebruiken van beton, bakstenen en kozijnen. Dat vergt een andere manier van slopen, namelijk zodat je met zo min mogelijk nabewerking het materiaal kan hergebruiken.”

Daarnaast zijn we veel bezig om met behulp van innovaties en nieuwe technologieën dingen haalbaar te maken die dat nu nog niet zijn. We zetten een stip aan de horizon waar we naar toe willen. We leren van elk project dat we doen. Door vroeg te beginnen met deze technieken, deze in pilots uit te voeren en vervolgens te verbeteren, lopen we voorop in de markt als het gaat om duurzaam bouwen.”



Project Top-Up Amsterdam

Buiten de ring van Amsterdam

Hillen & Roosen is van oudsher een Amsterdamse aannemer, maar dat is al lang niet meer zo. Rolof: “Zeker op het gebied van projectontwikkeling kijken wij verder. Ondanks dat de ontwikkelrendementen in de hoofdstad steeds lager worden, gaan we toch strategische samenwerkingen aan met voor ons bekende en betrouwbare partijen. Ons risico kan voor onze partners juist een kans zijn, daarmee maken we ook lastige businesscases haalbaar. We kijken niet alleen naar Amsterdam maar ook daarbuiten. Qua ontwikkeling vinden we de hele Randstad wat dat betreft interessant. Zolang het maar een

raakvlak heeft met binnenstedelijk bouwen, dan komen wij het beste tot ons recht. Met onze langdurige partner Lemniskade zijn we in de afrondende fase van Top-Up. Daarom zijn we al weer op zoek naar een volgende gezamenlijke ontwikkeling. Onze pijlen zijn nu gericht op voormalige industriële havengebieden in de Randstad waarvan de gemeente, net als in de Buiksloterham in Amsterdam, al heeft aangegeven hoge circulaire ambities te hebben. Precies hetgeen waar we elkaar in versterken en dus in uitblinken!!” Kevin: “Wij zijn weer die trotse bouwer met initiatief en durf. Een volwaardige ontwikkelend aannemer die de (rand)stad kleur geeft!”



VROUWEN IN DE BOUW

Er is veel veranderd de afgelopen jaren

Op een gure regenachtige dag wandel ik naar het project Stadswerf Oostenburg. In de vorige nieuwsbrief, toen het nog zomer was, hebben we daar al aandacht aan besteed. Een geweldig project midden in Amsterdam waar een heel nieuw woon- en werkgebied zal verrijzen. Ik ben op weg naar Mendy (41) en Tugce (22). Beiden zijn (senior/junior) werkvoorbereider, al zegt Tugce steevast werkvoorbereidster, Mendy houdt het op werkvoorbereider.



Ik wilde als kind al in de bouw

Tugce heeft tijdens haar opleiding MBO Management Vastgoedonderhoud stage gelopen als werkvoorbereider en wil uiteindelijk doorgroeien naar projectleider. “Grappig”, zegt Mendy, “dat wilde ik ook toen ik net werkvoorbereider was. Maar geloof me, dit is veel leuker.” Tugce werkt sinds september 2018 bij Hillen & Roosen: “Mijn vader heeft een eigen timmerbedrijf, zodoende wilde ik als kind al in de bouw. Toen hij op een project van Hillen & Roosen in gesprek raakte met de uitvoerder mocht ik komen solliciteren. Ik wilde graag in de praktijk meer leren over het vak en niet in een vervolgopleiding. Vanuit Hillen & Roosen krijg ik nu een jaar lang, bijna iedere zaterdag, bijscholing via de BOB cursus. Dat

is best pittig naast een 40-urige werkweek, maar je hoort mij niet klagen.” Mendy wilde eerst architectuur gaan studeren, maar heeft, mede door de stages, uiteindelijk besloten HTS Bouwkunde richting Management te gaan doen. Beide stages doet Mendy als werkvoorbereider, de tweede stage is bij Hillen & Roosen. Ook het afstuderen heeft Mendy bij Hillen & Roosen gedaan en ze werkt er uiteindelijk 3,5 jaar als de crisis toeslaat en ze vertrekt. Ze werkt vervolgens gedurende 10 jaar bij drie verschillende bouwbedrijven. Mendy: “Ondanks onzekere tijden was het leerzaam om bij andere bedrijven een kijkje in de keuken te nemen. En toen heeft Hillen & Roosen contact met mij opgenomen met de vraag of ik niet terug wilde komen, daar waar ik ooit was begonnen. Sinds 1 januari 2019

ben ik weer op mijn oude stek. En weet je, het is net of er niets is veranderd. De gemoedelijke sfeer is nog precies hetzelfde, iedereen is hier welkom en er wordt niet in hokjes gedacht. Ik heb dat in de afgelopen 10 jaar bij verschillende bedrijven niet zo meegemaakt.” Tugce is het hier helemaal mee eens: “Het is net thuiskomen, alsof je elkaar al heel lang kent. Ik voel me hier heel erg goed.”

Bestaat het mannenbolwerk wel?

Tugce en Mendy hebben beide heel andere ervaringen met het zogenaamde mannenbolwerk dat zou bestaan in de bouw. Op de opleiding van Tugce waren er drie mannen van de in totaal 20 studenten. Bij Mendy waren er twee dames in een collegezaal van 30 studenten. Andere tijd? Wellicht. Het voert te ver om er een kwantitatief onderzoek aan te wijden en eenduidige cijfers kan ik zo snel niet vinden, dus dan gaan we naar de ervaringen van de dames op opleiding en werkvloer. Waar Tugce helemaal niets heeft gemerkt in verschil tussen mannen en vrouwen op de werkvloer en ze zich helemaal niet ‘bekeken’ voelt, ervaart Mendy dat anders. Let op: in het begin, dus zo een jaar of 15 geleden. Mendy: “Op mijn opleiding begon het al met een opmerking van een docent dat vrouwen niet in de bouw thuis horen. Ik heb doorgezet, maar ik merkte wel aan alles dat ik harder mijn best zou moeten doen om me te bewijzen. Ik heb het op de bouwplaats ook

meegemaakt. Toen ik als net afgestudeerd meisje aan kwam lopen riep een onderaannemer op de bouw: “11.00 uur een bak koffie hè!”, ik kreeg er een vette knipooog en een duimpje omhoog bij. Hij dacht dat ik de koffiejuffrouw was. Dat zal nu niet meer zo gauw gebeuren. Tugce: “Ik heb het idee dat er weinig verschil is tussen de mannen en vrouwen op de bouw. Daar waar wij als werkvoorbereider elke dag zitten.” Mendy: “Ik denk inderdaad dat het veranderd is, je ziet steeds meer vrouwen in de bouw. En die vrouwonvriendelijke grappen worden ook steeds minder gemaakt, tenminste... Wat zij onderling zeggen weten wij natuurlijk niet, daar zijn wij niet bij. Wij werken net als de mannen keihard, 40 uur per week, hebben het naar ons zin en hebben liefde voor het vak.”

Tugce werkt op dit moment op het project ‘Centrale Blokken’, in Leiden. Tugce: “Een bijzonder project omdat op de monumentale voorgevel na alles wordt gesloopt en herbouwd.” Mendy werkt op het project Stadswerf Oostenburg: “Hier is de eerste paal nog maar net geslagen. Voor ons beide geldt dat geen project hetzelfde is en dat we onze locatie zien groeien van niets tot iets!”

“Mooi vak”, denk ik als ik de kou weer in duik. “En gelukkig bestaat het mannenbolwerk niet meer of althans, brokkelt het langzaam af.”

Mendy Lam (links) en Tugce Unlu (Rechts)



Transformatie en nieuwbouwproject **KAREL DU JARDINSTRAAT**

Nieuwe bewoners kunnen op de dag van oplevering
meteen verhuizen!

Caransa Groep, een Amsterdams familiebedrijf met 70 jaar ervaring in de ontwikkeling van onroerend goed, werkt al lang samen met Hillen & Roosen. Ook voor komend jaar staan diverse projecten gepland. Vandaag ga ik op bezoek bij Louis Leijdekker, Projectleider bij Hillen & Roosen, op het project '24 appartementen- straat van Messina', waar op het perceel van een voormalige synagoge een appartementencomplex wordt gebouwd. Mooi project, maar ik ben hier om meer te weten te komen over het project Karel du Jardinstraat. Daar worden in twee fasen 77 middensegment huurappartementen herontwikkeld op een plint van maatschappelijke functies. De eerste fase, reeds afgerond, is de transformatie van het voormalig stadsdeelkantoor Zuid naar 53 appartementen. De tweede fase is een sloop/ nieuwbouw project. Het sloopwerk en de bouwkuip wordt nu gedaan door Caransa, Hillen & Roosen gaat daarna aan de slag. Mark Tervoort, Senior projectmanager van Caransa Groep: "Wij hebben voor Hillen & Roosen gekozen omdat het een Amsterdams aannemersbedrijf is, zij kennen de complexiteit die de stad met zich meebrengt. Bovendien hebben zij ervaring met transformaties en kennen wij Hillen & Roosen als een goede partner."





Verhuisbedrijf wordt gratis aangeboden door Caransa Groep

Louis: "Het was een bijzonder project omdat we binnen een relatief kort tijdsbestek, start juni 2018 en oplevering juli 2019, een bestaand pand met behoud van originele elementen wilden transformeren naar appartementen die werkelijk helemaal af zijn. Dat zie je niet vaak. De keuken is volledig ingericht met vaatwasser, koelkast, combimagnetron en inductiekookplaat, de wanden zijn gesausd en er ligt een prachtige parketvloer in. Nieuwe bewoners konden letterlijk de dag na oplevering verhuizen. Sterker nog, Caransa Groep heeft bewoners de mogelijkheid gegeven gratis gebruik te maken van hun verhuisbedrijf zodat ze er zeker van konden zijn dat lift, muren, trap et cetera niet zouden beschadigen. De afwerking en de keuze van materialen zijn door Design Studio Piet Boon ontworpen. Een bekende naam. Dat is het mooie van werken met Caransa Groep, ze leggen de lat hoog. Het moet top zijn. Dat is het dus ook geworden." Mark: "Wij willen ons hiermee onderscheiden op de markt. Daarnaast is onze ervaring dat als je op hoog niveau oplevert het veel langer knap blijft."

Schitterend resultaat met behoud van oude elementen

Omdat Caransa Groep graag bestaande elementen van het gebouw uit 1920 (zie apart kader) wil behouden is zowel de voor- als achtergevel gerestaureerd. Louis: "We hebben in de gevels vrij veel metselwerk en natuursteen moeten herstellen en vernieuwen. Bovendien hebben we extra ramen geplaatst, maar toch lijkt het nog precies op het origineel. Ook het trappenhuis hebben we in de originele staat behouden waar de trap zelf van natuursteen is en de vloeren van Terrazzo, een Italiaanse gietvloer. Van de glas in lood ramen in het trappenhuis hebben we dubbel glas in lood ramen gemaakt. Het eindresultaat is schitterend."

Daktuin en duurzaamheid gaan samen

Bij Caransa Groep staat duurzaamheid hoog in het vaandel. Er wordt louter gewerkt met duurzame materialen, zoals FSC-hout. Uiteraard is het complex gasloos. Louis: "Voor het gebruik van de panden wordt een Warmte Koude Opslag (WKO) gerealiseerd. Dat houdt in dat we bodemenergie gebruiken voor het verwarmen en koelen van het complex. De appartementen krijgen allemaal vloerverwarming die is aangesloten op de warmtepomp van het WKO systeem. Op het dak hebben we een gezamenlijke daktuin gerealiseerd waar alle bewoners van het complex gebruik van mogen maken maar die ook zorgt voor een betere isolatie en dient als waterbuffering van regenwater. Daarnaast zijn er op een gedeelte van het dakoppervlak zonnepanelen en collectoren ten behoeve van de WKO-bron geplaatst om onder andere elektriciteit te oogsten voor de verlichting en liften van de centrale voorzieningen. Alle appartementen krijgen nade werkzaamheden energielabel A. We starten nu met fase twee. Het is al met al een prachtig project!"

Het pand Karel du Jardinstraat 61-63 werd in 1920-1921 door Kuijt gebouwd. Opdrachtgever was de NV Algemene confectiehandel C&A Brenninkmeijer. In het pand werd kleding voor C&A vervaardigd. Met Hollandia Kattenburg en Gerzon behoorde het atelier voor ruim 400 werknemers tot de grootste van Amsterdam. In 1976 werd het gebouw aan de oostzijde uitgebreid door architect L. van der Laan uit Leiden. Tot 1984 werd het confectieatelier van C&A gevestigd in het gebouw. Vanaf 1987 was het kantoor van Stadsdeel Zuid.

Wij sponsoren muziekles voor kinderen



LEERORKEST

Zelfvertrouwen en je trots voelen, daar heb je je hele leven wat aan.



In 2005 wordt het Leerorkest door Marco de Souza opgericht omdat hij, toen directeur van de muziekschool in de Bijlmer Amsterdam, vindt dat alle kinderen toegang zouden moeten hebben tot muziekeducatie. Hij merkte dat voor sommige kinderen de muziekschool te duur was of dat ouders van kinderen de weg naar de muziekschool niet makkelijk konden vinden. “Een groot gemis”, zegt Marco daarover, “omdat door samen muziek te maken kinderen plezier hebben, vrienden maken, leren samenwerken, hun zelfvertrouwen vergroten en in aanraking komen met kunst en cultuur. Dat is voor de rest van hun leven van belang. Om alle kinderen in contact te laten komen met hun muzikaliteit zijn we begonnen om op basisscholen het Leerorkest in te voeren.

Het Leerorkest op school is helemaal gratis en kinderen vanaf groep vier (7 jaar) doen mee. Er is geen kennis van muziek vereist. Sterker nog, op de muziekschool zie je vaak dat kinderen erg lang moeten oefenen op toonladders voor ze goed genoeg worden bevonden voor een orkest. Wij pakken dat anders aan. Wij leren de kinderen in de eerste les kennis maken met de instrumenten, daarna gaan we in kleine groepen aan de slag om enkele noten te leren en na les drie spelen we samen.”

Van viool tot harp en van saxofoon tot basgitaar

Naast het Leerorkest is er ook een Wijk talentorkest, in de middag, na school. Ieder kind krijgt daarbij een gratis instrument naar keuze in bruikleen. Van viool tot harp van saxofoon tot basgitaar, alles is mogelijk. In 2018 was er in de ambtswoning van Amsterdam een presentatie van het Leerorkest om zich aan mogelijke sponsoren voor te stellen. Daar was Hillen & Roosen aanwezig. Hillen & Roosen vindt een initiatief als deze, waar kinderen leren genieten van muziek en het zelf leren te spelen van een instrument en alle voordelen die daar bij komen kijken, heel mooi en heeft structurele sponsoring toegezegd.

Marco: “Omdat het Leerorkest er voor alle leerlingen wil zijn, gaan we verder dan alleen de scholen in Amsterdam. Het is een landelijk initiatief. En sinds kort kan ik met trots zeggen dat we ook in Aruba, Bonaire en Curaçao bezig zijn met het oprichten van Leerorkesten op basisscholen. Wij zijn ontzettend blij met Hillen & Roosen en door ons aan zo een naam te verbinden hopen we uiteraard op nog meer sponsoren. Ze mogen zich trouwens in goed gezelschap weten, ook Koningin Maxima heeft ons vereerd met een bezoek, ze is een groot voorstander van het Leerorkest!”

Geen normale Brandweerkazerne, maar een **VEILIGHEIDSCENTRUM**

Eerste keer samenwerking tussen brandweer, ambulance en facilitaire diensten



Hillen & Roosen heeft de brandweerkazerne Willem, reeds besproken in de nieuwsbrief van december 2018, volledig vernieuwd en in navolging daarvan is Hillen & Roosen nu bezig met het bouwen van een veiligheidscentrum met meerdere functies. Via een officiële Europese aanbesteding, een samenwerking met een andere aannemer en architect die niet positief uitpakte en een spoedprocedure, is in juni 2019 dan eindelijk begonnen met de bouw van het veiligheidscentrum. Bertus Bosman, Projectleider Brandweer Amsterdam Amstelland is blij met de samenwerking met Hillen & Roosen. “We hebben specifiek gevraagd met hetzelfde team te werken als we eerder deden op de kazerne Willem. Dat is makkelijk werken als de ervaring er is en je weet wat je aan elkaar hebt.” Jan Stekelenburg, Projectleider bij Hillen & Roosen: “Wij hebben het tekenwerk in BIM overgenomen en technisch geoptimaliseerd terwijl het hei- en grondwerk reeds werd uitgevoerd door de onderaannemer van de opdrachtgever. We wilden natuurlijk niet te veel tijd verliezen, in juni 2020 moet het veiligheidscentrum er staan. Er zit wat venijn in het werk,

wat het voor ons uitdagend maakt. Door infiltratiekragen in de grond te plaatsen willen we vertraagd regenwater afvoeren. We maken een smeerkuil en hefbruggen om de wagens te repareren en er komt vloerverwarming in.”

Bertus: “De komst van het veiligheidscentrum is voor Amsterdam heel belangrijk omdat er in de buurt van het havengebied geen kazerne zat. Dat maakte dat de aanrijtijden te lang waren. Je kunt je voorstellen dat door zware industrie als olieraffinaderijen, vuilverbranding, tankopslag en chemie, de risicofactor op dat er iets gebeurt hoger is. Uniek van het veiligheidscentrum is dat er naast de brandweer ook de ambulance huist. Daarnaast gaan wij het onderhoud doen van al het materieel. Dus het wagenpark, de brandweerpakken, de spuiten. En we hebben reservemateriaal. Dat maakt dat we voor heel Amsterdam werken, maar ook dat bijvoorbeeld de brandweer Zaanstreek Waterland ons weet te vinden. Het gebouw is daarom groter dan dat we eigenlijk in eerste instantie nodig hebben. We gaan er van uit dat meerdere streken ons weten te vinden.”

