

MITROS EN HEMUBO WERKEN NAUW SAMEN IN DE WIJK

OVERVECHT

Groot onderhoud aan 1800 woningen, leren van elke 10-hoog flat

Mitros legt een ongelooflijk ambitieus plan op tafel als ze starten met het upgraden van de 10-hoog flats van Overvecht. Hiervoor is Hemubo in 2017 als bouwteampartner geselecteerd. Aan in totaal 1800 woningen wordt groot onderhoud uitgevoerd.

Hemubo werkt hierin samen met Kleinschalige Culturele Productie (KCP), DOOR architecten en Over Morgen onder de naam SCoop.

De eerste fase, aan de woningen aan de Atlasdreef, Centaurusdreef en Apollodreef (ACA-dreven), is inmiddels afgerond. Sinds begin februari is Hemubo bezig aan de CJ-dreven (Cleopatrareef en Jeanne d'Arcdreef). De ACA-dreven en CJ-dreven lijken erg op elkaar en toch is er een verschil in aanpak. Iksprek hierover met Henk Peter Kip, directievoorzitter van Mitros, Colette Vodegel Matzen, communicatieadviseur Hemubo, en Pim Monsma, planontwikkelaar Hemubo.

Pim: "We hebben heel veel geleerd van de ACA-dreven wat we meenemen naar de CJ-dreven. Dit is vooral te merken aan de rust rondom het complex en de hogere uitvoeringskwaliteit. De overlast voor de bewoners is beduidend minder omdat de bewoners nu een logeerwoning aangeboden krijgen voor de gehele duur van de werkzaamheden, vijf weken. Bij de ACA werden alleen voor de duur van de werkzaamheden in huis logeerwoningen aangeboden, 15 dagen. In de praktijk bleek

dat niet te werken omdat bewoners langer in de logeerwoning wilden blijven vanwege de overlast. Om dit langere verblijf in de logeerwoningen mogelijk te maken hebben wij van 50 naar 70 logeerwoningen opgeschaald. Daarnaast hebben bewoners veel minder overlast doordat de steigers minder lang voor de gevels staan.

Bij de CJ-dreven maken we nu ook gebruik van een bouwhub, dit deden we bij de ACA nog niet. Bij de CJ scheelt dit in de grootte van de bouwplaats, de ritten naar de bouwplaats, transportkosten en uitstoot van CO2 en stikstof. In de ochtend worden de materialen 'just in time', ofwel alleen wat nodig is op die dag, klaargezet en in de avond wordt het afval verwijderd. Hierdoor kunnen de vakmannen meer tijd aan hun eigen vak besteden, waardoor vooral meer ruimte is gekomen voor het leveren van kwaliteit."

Colette: "Voor de ACA-dreven hadden we heel snel 70% draagvlak opgehaald. Door nog meer aandacht te besteden aan het voorbereidingstraject en een nog strakkere samenwerking met Mitros en al onze kennis en ervaring van ACA mee te nemen, werd het draagvlak voor CJ-dreven nog sneller gehaald. We hebben de presentatie verbeterd, de communicatie naar bewoners toe geïntensiveerd en we zijn veel duidelijker geweest in wat, wanneer zou gebeuren. Duidelijkheid geeft rust, dat merkten we meteen in de reacties van bewoners. We hebben als extra maatwerk twee strippenkaarten geïntroduceerd voor bewoners waarmee ze of hulp bij verplaatsen van zware spullen of weghalen en terugplaatsen van gordijnrails in huis kunnen krijgen (de sociale strippenkaart) of keuze hebben in bijvoorbeeld extra of andere keukenkastjes, luxere kranen of een luxer fornuis (de technische strippenkaart)." Zie kader voor meer informatie.

STRIPPENKAART!

07 833571

1

Mitros heeft ervoor gekozen de bewoners extra van dienst te zijn door het aanbieden van twee strippenkaarten: een technische strippenkaart met 250 waardepunten en een sociale strippenkaart met 100 waardepunten. De punten kun je inleveren voor respectievelijk bijvoorbeeld een bepaalde keukenkraan of voor hulp bij het verplaatsen en terugplaatsen van zware spullen.

In een uitgebreide brochure staan onder elkaar de keuzes die bewoners mogen maken en tegen hoeveel waardepunten.

4



Pim: "Ook circulair bouwen krijgt een steeds belangrijkere plek binnen grote renovaties. Bij de CJ-dreven worden de balkonhekken hergebruikt. Na demontage worden deze schoongemaakt, gecoat en worden de hekken voorzien van een plaat voor extra privacy. Vervolgens worden de hekken weer teruggeplaatst. Naast circulariteit is duurzaamheid een belangrijke pijler voor zowel Mitros als Hemubo. We hebben de gevels zo geïsoleerd dat de warmtevraag voor ruimteverwarming wordt verlaagd. Het bestaande

warmtenet wordt gebruikt voor warmte en warm water. Het kookgas wordt afgesloten en bewoners gaan op inductie koken. Alle woningen worden dus volledig aardgasvrij. Het oude collectieve warmtesysteem wordt omgezet naar een individueel systeem, waarbij in elke woning een afleverset wordt geplaatst. Hierdoor rekenen bewoners nu direct af met Eneco i.p.v. met Mitros. En ze betalen nu dus alleen waar ze zelf voor stoken (geen leidingverlies, geen algemene ruimtes)."

Nieuw gevelsysteem

Pim: "Voor de 10-hoogflats hebben we een universeel gevelsysteem ontwikkeld, waarmee we de woningen in een nieuw jasje steken. Een jasje waardoor de woningen worden geïsoleerd en de uitstraling van de flats worden gemoderniseerd. Op de CJ wordt ook het dak geïsoleerd, waardoor de hele schil nu wordt aangepakt. Samen met de nieuwe binnenhuisinstallatie en CO₂-gestuurd ventilatiesysteem zijn de woningen na oplevering NOM-ready.

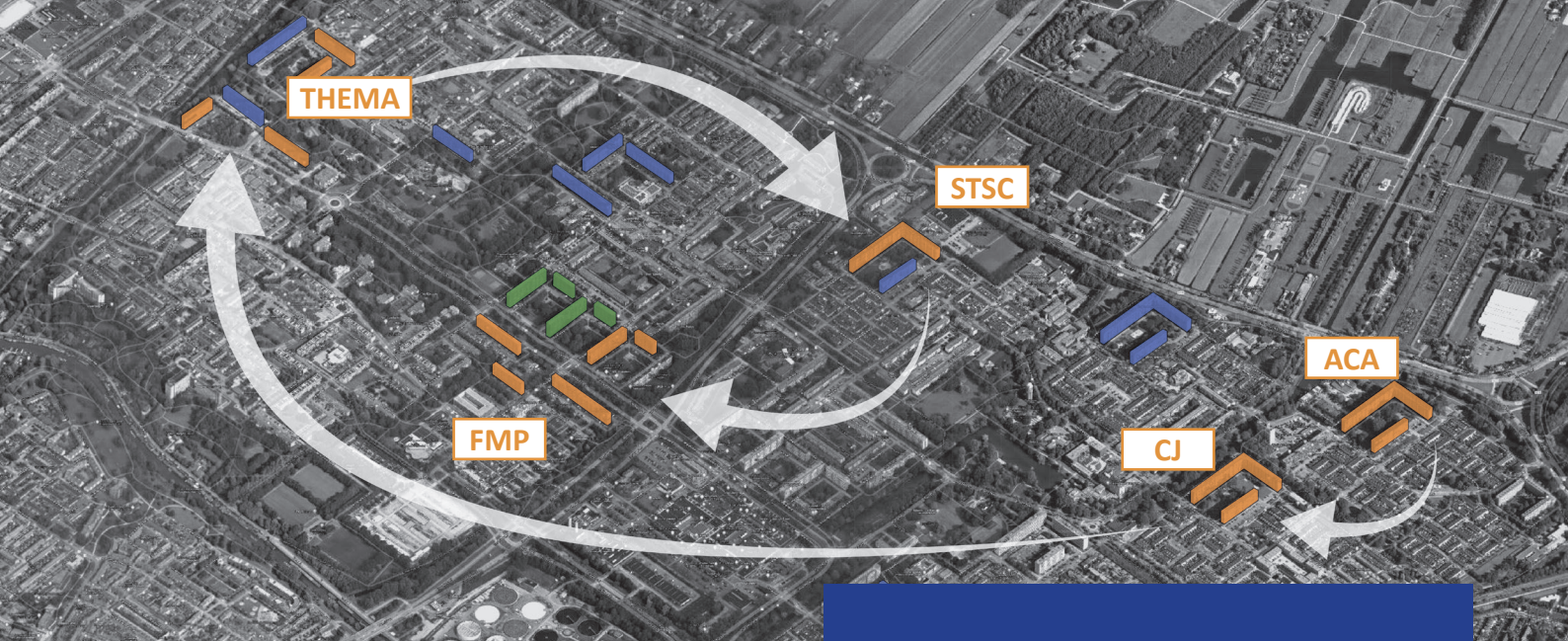
Doordat wij de CJ vlak na de ACA konden starten, hebben wij al onze onderaannemers mee kunnen nemen naar het nieuwe project. Hierdoor is de kennis en ervaring binnen het project gebleven. Samen met onze vaste ketenpartners Schipper Kozijnen en Veerhuis Bouwsystemen hebben wij het gevelsysteem verder geoptimaliseerd. Door extra stelmogelijkheden kunnen wij scheefstand van het gebouw nu beter opvangen. Hierdoor zitten de elementen nu nog strakker op de gevel."

Voorbeeldfunctie maatregelen COVID-19

In maart bleek dat de CJ-dreven ook een pilot zijn voor toekomstige projecten over hoe om te gaan met COVID-19, die

Henk Peter Kip





Uitvoeringsplanning 10-hoog flats Overvecht

ons sinds begin maart in de greep houdt. Colette: “Het leek erop dat we de werkzaamheden zouden moeten stoppen, maar dat wilden we te allen tijde voorkomen. Het was echt pionieren. Hoe houden we 1,5 meter afstand, hoe houden we het veilig voor onze medewerkers en natuurlijk voor de bewoners? Als we onze medewerkers naar huis zouden sturen hebben ze geen inkomen, dat leek ons ook geen goed ondernemerschap. De bewoners zouden door de boel stop te zetten veel langer moeten wachten en de planning zouden we niet meer halen. Conclusie: doorgaan. We hebben posters opgehangen met de corona-maatregelen waar iedereen zich aan moest houden. Het contact met bewoners hebben we geminimaliseerd en waar contact nodig was, hebben we ons gehouden aan de RIVM-richtlijnen: navragen of er ziekteverschijnselen zijn, afspraken inplannen, afstand houden en geen hand geven. We hebben ook duidelijke looproutes aangegeven en er hangen overal zeepdispensers. Uiteindelijk zijn verscheidene opdrachtgevers op de CJ-dreven langsgekomen om te zien hoe wij omgaan met COVID-19 en hebben zij naar ons voorbeeld ook hun projecten weer doorgang laten vinden. Daar zijn we natuurlijk trots op. Er is overigens gelukkig niemand besmet geraakt met corona, tot nu toe.”

Trots is ook Henk Peter Kip die ontzettend is te spreken over de goede samenwerking. Henk Peter: “Inmiddels werken we met vijf partijen samen (Rutges Vernieuwt, Vios Bouw, Coen Hagedoorn Bouwgroep, Salverda Bouw en Hemubo), waarvan Hemubo de eerste was waarmee we in co-making samenwerkten. Nu is er maandelijks voor deze partijen een meeting waar ze bij elkaar in de keuken kijken. Dat nemen de afzonderlijke bouwbedrijven weer mee op hun projecten. Hemubo is verantwoordelijk voor het groot onderhoud van de 1800 Intervam flats in Overvecht. De gemeente Utrecht heeft alle corporaties die bezit hebben in Overvecht aangespoord om de gehele wijk te verbeteren. Zowel op stedenbouwkundig als op sociaal vlak. Dat is nodig omdat er veel sociale problematiek heerst in de buurt. Als bewoners weer trots kunnen zijn op hun woning en hun directe omgeving, heeft dat invloed op de hele wijk! Wij willen op projecten laten zien dat we Mitros zijn, de Mitros cultuur uitstralen. De aannemer moet daar goed bij passen. Met Hemubo hebben we eerder projecten gedaan in

Planning

Mitros wil alle 10-hoog flats die zij in Overvecht bezitten opknappen.

We zijn in 2018 begonnen met de ACA-dreven (Apollodreef, Centaurusdreef en Atlasdreef), die inmiddels zijn opgeleverd. We zijn nu volop bezig met de CJ-Dreven (Jeanne d'Arcdreef en de Cleopatrareef) en we zullen in 2021 starten met THEMA-dreven (Tigrisdreef, Haifadreef, St. Eustatiusdreef en St. Maartendreef). De THEMA-dreven worden uitgevoerd in minimaal twee fases, waarbij de Tigrisdreef en Haifadreef eerst worden aangepakt. Na de THEMA-dreven volgen nog de STSC-dreven (Stoyenborchdreef en Schooneggendreef) en de FMP-dreven (Falklanddreef, Montevideodreef en Patagoniedreef).

In 2025 verwachten we alle 10-hoogsflats te hebben gerenoveerd.

het verleden en dat ging steeds erg goed. Voor zo'n omvangrijk project als dit heb je een goede partij nodig om mee samen te werken. We willen met de maatregelen die we nemen een levensduurverlenging van 40 jaar bereiken. Het project ACA-dreven is opgeleverd, CJ-dreven ronden we in 2021 af en dan gaan we alweer met THEMA verder.

Wat ik zie is het leereffect dat nu duidelijk optreedt. Het gaat beter en qua uitvoering efficiënter, waardoor meer rust ontstaat. Mensen zijn volledig op elkaar ingespeeld, waardoor de planning strakker wordt. Het eindresultaat is prachtig. Laten we eerlijk zijn: met de appartementen zelf was al weinig mis, ze zijn groot en dat in een mooie groene omgeving. We verbeteren nu de uitstraling van de complexen, dat grijs-gauwe maakt voor de bewoners ook de drempel lager om slecht met het complex om te gaan. Het blijkt uit onderzoek dat, als bewoners zich daadwerkelijk thuis voelen, ze beter omgaan met bezit. Dat was hier echt nodig. We willen de negatieve spiraal doorbreken. Ik denk dat we over een half jaar zien dat de woningen die hier leeg komen, vaker worden bezet door mensen met meer inkomen en minder sociale problematiek.