

STAEDION WERKT OPNIEUW MET HEMUBO SAMEN IN BOUWTEAM

Midden in het centrum van Den Haag, vlak bij Holland Spoor en op steenworp afstand van het torentje van premier Rutte, zijn 16 appartementen in het Zieken 103, 107 en 115, gestapelde bouw (begane grond, eerste en tweede etage) volledig gerenoveerd. Eigenlijk kwam het er op neer dat alles is gestript op sommige wanden en vloeren na. Alle installaties zijn vernieuwd, zowel gas, water, elektra, CV, mechanische ventilatie en alle plafonds inclusief brandveiligheid van het hele complex. Jaap de Graaf, uitvoerder Hemubo Service & Mutatie, vond nog een verrassing tijdens de werkzaamheden. Ik ben nieuwsgierig en bekijk met Jaap en de fotograaf de prachtige panden in een mooie buurt van Den Haag.

Geen plattegrond is hetzelfde

Jaap: “Staedion heeft deze pandjes in 2017 van de gemeente gekocht maar vond het niet te exploiteren conform de eisen die Staedion stelt aan hun bezit. Dus werden wij gevraagd de boel grondig op te knappen en grondig was het!”

Zieken 103 is een gebouw uit midden negentiende eeuw waar nu 9 appartementen in zitten. Zieken 107, bestaande uit 2 appartementen, is een jonger woonhuis met een erker op de eerste verdieping. Zieken 115 is een naoorlogs woonhuis met 5 appartementen.

Jaap: “De woningen waren op het moment dat wij gingen renoveren leeg en worden nu – we zijn de laatste puntjes op de i aan het zetten – verhuurd. Het zijn allemaal sociale huurwoningen. Vroeger zaten hier kantoren, vervolgens kwamen er statushouders in en nu zijn het 16 appartementen

voor de sociale verhuur. Dit project was een hele uitdaging en mede daardoor ontzettend leuk om te doen. Geen plattegrond van de 16 tellende appartementen was hetzelfde. Bovendien vonden we een spiksplinternieuwe niet gebruikte lift, weggetimmerd achter wat geïsoleerde wanden. Deze hebben we uiteindelijk verwijderd waardoor een aantal appartementen van 103 significant groter werden en daardoor wederom een andere indeling kregen als eerder bedacht.”

Opnieuw samenwerken met Hemubo

Willem Grift, projectleider Staedion, heeft eerder samengewerkt met Hemubo in 2017: “Wij transformeerden toen een oud kantoor aan de Stadszijde in Den Haag naar 26 appartementen. Wij hadden een ontzettend prettige samenwerking met Cor van der Haar, projectleider bij Hemubo.



Willem Grift (l) en Jaap de Graaf

Toen ik op het project ‘Het Zieken’ kwam ben ik naar mijn leidinggevende gestapt en gevraagd of ik weer met hetzelfde team van Hemubo mocht werken. Ik kreeg min of meer carte blanche, uiteraard binnen bepaalde voorwaarden. Ik belde Tom Bergmans (directeur Hillen & Roosen) en we besloten in bouwteam het Zieken aan te pakken. Cor stond op een ander project en ik werkte samen met Jaap. Een goede match! In 2019 zijn we begonnen met verschillende onderzoeken uit te voeren naar onder andere de brandveiligheid van het gebouw. Dat was op zijn zachts gezegd ondermaats. Er was sprake van een ‘doos-in-doos’-constructie wat ontzettend kwetsbaar is. Het kwam erop neer dat we helemaal opnieuw moesten beginnen. We hebben alle installaties vervangen. Alle plafonds zijn eruit gehaald en het geheel is volgens onze standaarden brandveilig gemaakt. De gevelkozijnen met HR++-beglazing inclusief buitenschilderwerk hebben we uitgezet bij Willems Vastgoed Organisatie. Alle andere werkzaamheden inclusief al het binnenschilderwerk heeft Hemubo voor zijn rekening genomen. Zowel de samenwerking tussen Hemubo en Willems Vastgoed Organisatie, als de samenwerking tussen Staedion en beide partijen ging ontzettend goed.”

Heel veel plezier gehad op dit project

Jaap: “Er zaten veel uitdagingen in dit project. We hebben echt moeten nadenken over hoe alles te vernieuwen binnen het budget dat is afgesproken. We hebben dus intern discussies moeten voeren, maar uiteindelijk hebben we naar mijn idee een heel blijde opdrachtgever. Bovendien hebben we maar een uitloop van twee weken op de planning ondanks corona. We begonnen op nr. 103 met de 9 appartementen met een geheel houten constructie binnen de gevels. Die hebben we behouden net als de houten vloeren. We waren wel extra tijd kwijt om de mooie negentiende-eeuwse aspecten te

behouden en toch grondig te renoveren. Voor nr. 107 gold dit ook, met een geheel houten constructie met diverse oude aspecten. Op nr. 115 was echter bijna alles van beton, daar ging het groot onderhoud en het vernieuwen van installaties veel sneller en konden we de achterstand die was opgelopen weer inhalen op de planning. Alle appartementen hebben een nieuwe badkamer, keuken en toilet gekregen en alles staat strak in de lak. De samenwerking met Staedion is echt perfect geweest. We hielden elkaar scherp, waren eerlijk en helder tegen elkaar. Rechtstreekse communicatie werkt het beste. Zeker toen corona ook nog eens roet in het eten dreigde te gooien. Dat hebben we goed opgepakt; we zijn toen in shifts gaan eten en hebben ons ontzettend streng aan de coronaregels gehouden. In de woningen mochten nooit meer dan twee man tegelijk in een ruimte zijn. Iedereen hield zich eraan en we hebben gelukkig corona buiten de deur gehouden.

Naast alle uitdagingen hebben we onderling ontzettend gelachen. Dat mag ook wel eens gezegd worden. We hebben de grote stroomstoring meegemaakt die treinstation Holland Spoor plat legde en waardoor de trams die hier passeren stil kwamen te staan. En dan waren er nog de demonstraties van de boeren. Hier verderop, je ziet het torentje van Rutte hiervandaan, is natuurlijk het Binnenhof. Daar gingen al die trekkers naar toe en die kwamen hier langs. Geweldig. We hebben nog een fotoshoot meegemaakt georganiseerd door Staedion, met modellen en grimeurs. We hebben een geweldige tijd gehad in Den Haag.”

Tekst: Frauke van Hulten

Foto's: Remco Koenderman

