

STAEDION GAAT **DESIGN & BUILD** CONTRACT MET HEMUBO AAN



In Den Haag, in een bosrijk gebied vlak bij het strand, ligt het stadsdeel 'Loosduinen'. Hier renoveert Staedion 40 woningen in de Nocturnestraat, Ockenburghstraat en Sonatinestraat. Vandaag brengen wij een bezoek aan dit project om het eens met eigen ogen te bekijken.

Staedion renoveert 40 woningen in stadsdeel Loosduinen. Zoals gezegd in de Nocturne-, Ockenburgh- en Sonatinestraat. Assistent uitvoerder Vishal Ramgolam en uitvoerder Marco van Es geven mij een rondleiding en ik kan zeggen, het is een metamorfose waar je u tegen zegt. De foto's spreken voor zich. Een dame die ons passeert houdt even stil en vertelt dat ze zo trots is op haar wijk: "Het is zo geweldig opgeknapt, een aanwinst voor de buurt en binnenshuis is het ook mooi geworden. Ik heb geen last meer van vocht en kou van buiten." Voor haar moeder vindt ze het wel zielig, die woont een straat verderop en is nog niet aan de beurt: "Ze zit nu bijna altijd bij mij."

Marco: "We hebben te maken met woningen die gebouwd zijn in de jaren '50 waar lang geen onderhoud is gedaan. We hebben ontzettend veel aangepakt. Zowel aan de gevels, het dak en kozijnen als binnen in de woningen."

Dieuwerke Spaans, projectmanager Staedion: "Dit was ons eerste project in een Design & Build uitraag. Er hebben drie aannemers op ingeschreven en we zijn met twee het gesprek

aangegaan. Hemubo kwam daar het beste uit. Er waren een aantal bijzonderheden in dit project die we anders hebben aangepakt dan we normaal doen bij een aanbesteding. In de eerste plaats is door de aannemer het ontwerp gemaakt. In de tweede plaats heeft de aannemer ook het draagvlak opgehaald en ze heeft ook de gehele planning en uitvoering van de wisselwoningen voor de bewoners overgenomen.

"Het is het pareltje van de buurt!"

Normaal gezien ligt dat allemaal bij ons. Wij willen de expertise van de aannemer volledig inzetten. Wie kan beter een realistisch ontwerp maken en er een prijs bij bepalen dan de aannemer. Het gehele voortraject inclusief het aanvragen van vergunningen, lag dus op de juiste plek. Bovendien heeft Hemubo meegedacht aan een meerjarenplan voor groot onderhoud van dit complex. De komende jaren verwacht ik, op wat kleine klachten van bewoners en mutatieonderhoud na, weinig onderhoud. Alles is ontzettend grondig aangepakt. Wij moeten formeel nog evalueren, maar het is uitstekend gegaan. Waar we volgende keer meer rekening mee moeten houden is dat de aannemer niet in de huizen van de bewoners kan komen ten tijden van het voortraject. Dat betekent dat de aannemer in het voortraject niet de volledige opname kan doen en daardoor onvoldoende zicht heeft op afwijkingen in de woning. Bijvoorbeeld zelf aangebrachte voorzieningen in huis door een bewoner. Dat is iets waar we rekening mee moeten houden in de planning en dat heeft ook weer

financiële consequenties. Hemubo heeft dit allemaal weten te ondervangen. Deze zogenaamde opstartproblemen zie je overigens altijd hoor.”

Soheil Foroutanian, tendermanager en architect bij Hemubo: “Het is een prachtig complex uit de jaren '50 met veel details die we wilden behouden. De blokken kenmerken zich verder door subtiele afwerking in de bakstenen en de schuine daken. We hebben veel aandacht besteed aan de gevelvlakken en de entrees middels een zorgvuldig ontwerp. Na hoogwaardige gevelisolatie hebben we verschillende steenstrips gebruikt, gecombineerd met sierpleisters. Hierdoor hebben we de kozijnen en gevelopeningen geaccentueerd. De indeling van de kunststof kozijnen met HR++-glas grijpt terug op de indeling zoals oorspronkelijk in 1949. De entrees hebben nieuwe roedes, postkasten, voordeuren en videofoons gekregen. Het dak is geïsoleerd en de schoorstenen zijn eveneens afgewerkt met steenstrips. Er is overal mechanische ventilatie aangebracht en het hele complex is vakkundig geschilderd. Door alle energetische maatregelen zijn de woningen van een F/G- naar een A-label gegaan. Bij de keuze voor veel

materialen hebben wij onderhoudsvrije keuzes gemaakt, rekening houdend met de gehele Total Cost of Ownership (TCO). Wij passen bijvoorbeeld nieuwe kunststof kozijnen en dakgoten toe, een keuze die gunstig is voor de TCO. Wij brengen de ornamentieke gootklossen terug zoals deze er nu uitzien. Hierdoor behouden wij zorgvuldig de karakteristieke detaillering van het gebouw met de TCO-benadering. Ik ben trots op het resultaat.”

Dieuwerke: “De samenwerking tussen uitvoerder, opzichter en projectleiders onderling ging heel goed. We hebben een prachtig resultaat behaald en de reacties van bewoners zijn lovend. Voor ons gaat het uiteindelijk om de bewoner. Zij waren heel blij dat er iets ging gebeuren en waren het gelukkig ook helemaal eens met de plannen die we ze voorstelden. Er was eigenlijk geen negatief woord en iedereen had er zin in. Ik heb gemerkt dat de bewoners heel gehecht zijn aan hun woning en ook aan hun buurt. Iedereen wilde er dolgraag blijven wonen. En zoals het nu geworden is, is het de parel van de buurt. Daar ben ik trots op.”

Dieuwerke Spaans





(vlnr) Nocturnestraat vóór het onderhoud; impressie; Nocturnestraat na het onderhoud

Jeanette Dijkman, bewonerscoördinator van Hemubo, heeft ontzettend veel plezier beleefd aan het project. “Het is zo mooi als je het zienderogen ziet opknappen. Bewoners waren ontzettend enthousiast over de plannen. We haalden, op de avond dat we bewoners uitnodigden in de modelwoning, meteen 70% op. En een paar dagen later zaten we ruim boven de 95%. De stemming was positief. Alle bewoners gingen 15 werkdagen in een logeerwoning omdat in hun woning een nieuwe badkamer, keuken en toilet en mechanische ventilatie werd geplaatst. Voor één bewoner, die me altijd bij zal blijven, was de logeerwoning op meerdere manieren een uitkomst. Deze dame, die diep in de put zat door de dood van haar man, wilde me niet binnen laten voor de warme opname. Toch heb ik haar vertrouwen gewonnen en heb ik veel gesprekken met haar gevoerd. Wij hebben haar huis helpen opruimen en doordat ze, zo zegt ze zelf, ‘uit de bubbel van rouw en verdriet’ kon stappen door letterlijk naar een andere woning te gaan en terug te komen in een volledig ‘nieuwe’ woning, kreeg ze haar plezier in het leven terug. Het was een nieuw begin. Voor de hele wijk en dus voor

sommige bewoners in het bijzonder, is dit een prachtig project gebleken. We krijgen veel positieve reacties.”

Marco: “Er zaten in dit project ontzettend veel uitdagingen. Er liepen hier regelmatig tussen de 40 en 45 man rond, van tegelzetters tot stukadoors, van schilders tot installateurs. We hebben alles aangepakt met veel oog voor detail. Het is een plaatje geworden. En we hebben de planning gehaald. Best uitzonderlijk omdat toen we net begonnen corona op de deur klopte.”

Dieuwerke: “Wij hebben zelf een serviceteam in huis en die zijn meteen gestopt met de werkzaamheden in de woningen. Voor dit project zijn eerst ook de werkzaamheden gestopt. Samen met de Hemubo is gekeken hoe er zowel voor de werknemers als de bewoners veilig gewerkt kon worden. We hadden natuurlijk het voordeel dat de bewoners in een wisselwoning zaten. Die waren veilig. Hemubo heeft extra hygiëne maatregelen genomen, ook om de wisselwoningen bij een wissel extra te ontsmetten. Ik geloof niet dat er één coronageval is geweest. En de planning is gehaald!”

Tekst: Frauke van Hulst

Foto's: Remco Koenderman, Foppe Schut

