



v.l.n.r. Marco Kreuk (Woonpartners Midden-Holland), Jan de Jong (Mulder Schilders) en Yannic Pijpers (Hemubo)

ONDERHOUD EN VERDUURZAMING VAN 116 WONINGEN IN WADDINXVEEN

**De hele voorgevel eruit en einde middag een nieuwe erin.
Onvoorstelbaar!**

Uw verslaggever en fotograaf zijn in de 'Wingerd', een mooie buurt in Waddinxveen, waar aan 116 woningen zowel onderhouds- als verduurzamingsmaatregelen worden uitgevoerd. Het is een gezellige wijk waar iedereen elkaar begroet of een praatje maakt. De voortuintjes zijn netjes onderhouden. De bewoners zijn blij met de kwaliteitsverbetering van de woningen, want, zo zegt een buurtbewoner, het was ook wel echt nodig.

We spreken met Jan de Jong, projectleider vanuit de werkmaatschappij Mulder Schilders van Hemubo, met Marco Kreuk, vastgoedregisseur investeringsprojecten bij woningcorporatie Woonpartners Midden-Holland, en met Yannic Pijpers, assistent-uitvoerder Hemubo.

We houden rekening met álle bewoners

Jan heeft het zichtbaar naar zijn zin én onder controle. Marco is trots: "Het complex is ontzettend mooi opgeknapt en er zijn nauwelijks klachten van bewoners." Yannic vertelt dat we niet alleen rekening houden met de huurder, maar ook met andere zogenaamde 'bewoners': "In 2020

zijn er al maatregelen genomen om de gierzwaluw en de vleermuizen die hier wonen te behouden. In een straal van één kilometer zijn er 55 kasten geplaatst, zodat wij ze tijdens het broedseizoen, van 15 april t/m 1 september 2021, niet hoeven te storen. Dat betekende dat wij aan tien kogevels niet konden werken. Die hebben we zagezegd

GROOT ONDERHOUD EN VERDUURZAMINGSMAATREGELEN

Er worden in dit project veel werkzaamheden aan het dak, de gevel en de kozijnen uitgevoerd. Wij herstellen het voeg- en metselwerk aan de woningen. Alle bestaande zolderramen worden vervangen. Indien er een dakkapel zit, wordt de gehele dakkapel vervangen. Ook worden er nieuwe rookmelders geplaatst. In de bergingen vervangen wij de dakbedekking en het boeiboord en herstellen wij het voeg- en metselwerk. De oude buitendeuren worden door onze vaste ketenpartner A. van Liempd Sloopbedrijven ingezameld en gerefurbished, om later in een ander project terug te plaatsen.

Er worden ook duurzame verbeterwerkzaamheden uitgevoerd. Het dak wordt van buitenaf geïsoleerd. Het plafond van de entree wordt geïsoleerd en er wordt een gipsplafond aangebracht om brandoverslag naar de naastgelegen woning te waarborgen. We plaatsen een CO₂-gestuurd ventilatiesysteem en in de keuken, toilet, badkamer en overloop worden afzuigventielen geplaatst.

Om de woning energiezuiniger te maken, vullen we de spouw van de voor-, achter- en zijgevel met isolatiemateriaal. Aan de voor- en achterkant van de woning krijgt de gevel na de werkzaamheden een eigentijdse uitstraling. De beplating wordt verwijderd en er worden nieuwe rabatdelen aangebracht. Ook wordt achter de rabatdelen nieuw, dikker isolatiemateriaal aangebracht. Alle beglazing wordt vervangen voor HR++-glas en er worden nieuwe houten kozijnen geplaatst. De nieuwe ramen zijn draai- en kiepramen die naar binnen toe openen en zijn voorzien hang- en sluitwerk met het Politie Keurmerk Veilig Wonen.

Broedkasten op de kopgevels



‘voorgetrokken’ op de planning. De raambeveiliging die we daar hebben aangelegd voor de dakdekkers zullen we tot na 1 september 2021 niet verwijderen, zodat we vogels niet verstoren. Zo is bijvoorbeeld blok vier al helemaal klaar, op de raambeveiliging na.” Jan wijst naar de dakpannen: “Kijk, onder de dakpannen zaten vleermuizen, maar omdat wij de daken na-isoleerden, was er geen ruimte meer. Dat hebben we opgelost met nieuwe dakpannen, waar ze in kunnen. Zie je? Mooi hè?!”

In ‘no time’ 94% draagvlak

Jan: “We maken onderscheid in dagelijks onderhoud, periodiek onderhoud en groot onderhoud. Hemubo is in heel Waddinxveen verantwoordelijk voor het periodiek en groot onderhoud van Woonpartners Midden Holland. Het periodieke onderhoud van het vastgoed, vindt plaats om de 7 à 8 jaar. Het houdt vooral schilderwerkzaamheden en voegwerkherstel in. In deze buurt doen we ook het groot onderhoud dat veel meer behelst (zie apart kader) en voeren we verduurzamingsmaatregelen uit.

Voor de verduurzamingsmaatregelen moeten we de bewoners om toestemming vragen en 70% draagvlak ‘ophalen’. We hadden in ‘no time’ 94% opgehaald. Dat betekent dat 108 van de 116 bewoners akkoord zijn gegaan met de voorgestelde maatregelen. We lopen op schema en we verwachten in december dit jaar alles klaar te hebben.” Marco: “Het is echt een chique buurt nu. Qua uitstraling is er veel veranderd, ook door gebruik van de nieuwe gevelbeplating en de accentkleuren. De voordeuren zijn prachtig, de bewoners mochten kiezen uit drie modellen. Dat maakt ook het beeld weer extra gevarieerd.”

De bewoner van nummer 18 loopt naar buiten: “Ik ben naar mijn dochter gegaan. Ik hoefde dit allemaal niet mee te maken, maar het is goed gegaan. Die hele voorgevel eruit, en einde middag een nieuwe erin. Onvoorstelbaar.”



Jan: "Oh kijk, daar gaat onze witte tornado." Er snelt een jongedame, klein van stuk met knalblond haar, voorbij met een stofzuiger in haar hand. Ze heet Magdalena en vertelt dat ze haar werk fantastisch vindt. Ze plakt alles af in huis van de huurder, zodat de werklieden makkelijk aan de gang kunnen. Ze maakt de keet en de kantoren schoon, en de woningen van de bewoners als de werkzaamheden erop zitten. Ze ruimt de tuintjes op en veegt ze aan als de voor- of achtergevel er opnieuw in zit. Magdalena: "Alle mensen zijn aardig en ik zie meteen resultaat van mijn werk. Ik ben soms bang voor een hond die onverwacht naar me toe komt. Maar de bewoners zorgen goed voor me. Zo kregen wij bij 't warme weer laatst allemaal ijsjes! En dat terwijl we gewoon ons werk doen, zo lief!"

Elise van nummer 97 is bezig in haar tuin, die zo in de VT Wonen zou kunnen staan. Ze woont hier met man en zoon, haar andere twee zoons en twee dochters zijn inmiddels uitgevlogen. Elise: "Ik wilde hier bijna weggaan. Het voelde voor mij steeds meer aan als een achterbuurt, wat het eerder niet was. Ik verbeeld me niks hoor, anders woonde ik wel in Wassenaar. Maar het complex was zo vervallen. Ik houd van netjes. En moet je nu eens kijken. Het is zo mooi, zo prachtig. Alle tuintjes liggen er mooi bij. Kijk, een verbouwing geeft altijd heel veel rotzooi, maar iedereen is zo beleefd. Ik heb er echt geen kwaad woord over te zeggen. Nu wil ik hier niet meer weg. Nee, nooit. Het is fantastisch."

Tekst: Frauke van Hulst

Foto's: Foppe Schut

MET RGS VOORUIT REGISSEREN

In 2019 was uw verslaggever in Waddinxveen om Lesia Kovtun, manager afdeling Vastgoed Onderhoud, te interviewen over de pilotfase Resultaat Gericht Samenwerken. Lees het hele artikel in onze nieuwsbrief van voorjaar 2019: tinyurl.com/RGSWoonpartners.

De pilot naar RGS is goed bevallen. Daarom voert Hemubo tot 2050 aan alle woningen van Woonpartners Midden Holland in Waddinxveen onderhouds- en verduurzamingswerkzaamheden uit. De plannen zijn al tot 2026 bekend. Marco Kreuk: "RGS is een methodiek die ook voor ons als organisatie zorgt voor een professionaliseringsslag. De voorheen 'losse' afdelingen werken nu meer samen om de maatschappelijke taak die Woonpartners Midden-Holland heeft beter en efficiënter uit te voeren. Bovendien is het een belangrijk proces om continu te leren van elkaar en te verbeteren ten gunste van onze huurders. Als vastgoedregisseur krijg ik energie van hoe opdrachtgever en opdrachtnemer, door RGS, samen het gewenste resultaat bedenken, nastreven en realiseren."



De nieuwe voordeuren



Witte tornado **Magdalena**



Elise in haar tuin