

GROOTSCHALIG ONDERHOUD

DAT HEEL KANALENEILAND
TEN GOEDE KOMT!

bo-ex | thuis
in Utrecht

Woningcorporatie Bo-Ex en Hemubo slaan de handen ineen om grootschalig onderhoud uit te voeren aan 10 wooncomplexen met in totaal 480 woningen in Utrecht Kanaleneiland. In 2019 zijn de werkzaamheden aan de eerste twee complexen aan de Alexander de Grotelaan gestart. Nu is Hemubo bezig de complexen aan de Columbuslaan aan te pakken. Zowel de gemeente Utrecht als Bo-Ex, de woningcorporatie die veel bezit heeft op Kanaleneiland, zijn voornemens het gehele gebied te upgraden. En het was nodig.

Jitske van Helden, projectmanager Bo-Ex: "Achterstallig onderhoud zie je terug in de gehele wijk. Daarom pakken we het samen met de gemeente nu heel ruim op. Dat betekent dat de gemeente de openbare inrichting heeft opgeknapt en speeltuinen en moestuintjes heeft aangelegd. Dat draagt bij aan de saamhorigheid en een prettige leefomgeving. Wij hebben bij het groot onderhoud extra aandacht besteed aan de uitstraling van de gebouwen. Als je ziet hoe het was en hoe het nu is, is dat een wereld van verschil. En het mooie is dat dat op de hele buurt afstraalt. Bewoners zijn trotser op hun wijk

Jitske van Helden (Bo-Ex)



Nathan Davis (Hemubo)



en woning en houden het daardoor netter. Na deze gebouwen gaan we dus ook met vol enthousiasme door met de volgende complexen in deze buurt. Wij worden letterlijk door bewoners gevraagd wanneer zij eindelijk aan de beurt zijn. Want eerlijk is eerlijk: de bewoners hebben lang moeten wachten, maar nu wordt het dan ook heel mooi!”

Uw verslaggever en fotograaf gaan op een zonnige ochtend naar Kanaleneiland om het zelf te aanschouwen. En inderdaad, zo’n metamorfose zagen we zelden.

We ontmoeten de goedlachse Nathan Davis die een bak vol positieve energie meebrengt en krijgen een rondleiding door de buurt.

Nathan: “Ik werk heel graag in een buurt zoals deze. Een volksbuurt zou ik het noemen. Ze zeggen over Kanaleneiland wel eens dat het een probleemwijk is, dat er over het algemeen bewoners wonen met lage inkomens of die in een uitkeringssituatie zitten. Deze mensen hebben het inderdaad niet altijd makkelijk, maar ze zijn ook eerlijk, makkelijk in de omgang, nuchter en benaderbaar. Dat is voor mij heel fijn. Ik blijf dan ook heel graag de komende jaren als uitvoerder hier aan het werk.”

We volgen Nathan naar de achterzijde van het volledig gerenoveerde complex, waar hij ons een identiek complex aanwijst, maar dan vóór het grootschalige onderhoud. De verschillen zijn enorm. Zo zijn de voor- en achtergevelkozijnen volledig vervangen en voorzien van HR++-glas. De balkons aan beide kanten van het gebouw zijn gerenoveerd. Op de voor- en achtergevel is een isolerend Sto-pakket (dat is een buitengevelisolatiesysteem, red.) aangebracht met daarop een goudkleurige sierpleisterlaag en de kopgevels zijn allemaal geïsoleerd. De portieken zijn gerenoveerd, beton- en houtrot is hersteld en alles is opnieuw geschilderd. De uitstraling is strak en fris.

We gaan een woning binnen. Nathan: “We hebben in alle woningen de badkamers, keukens en toiletten vervangen. Je ziet hier dat de badkamer vrij klein is, maar de bewoners hebben de mogelijkheid gekregen de badkamer aanzienlijk te vergroten door het balkon erbij te trekken. Bewoners houden natuurlijk het balkon aan de voorzijde over. Sommige bewoners hebben daar inderdaad voor gekozen. Gedurende de werkzaamheden in de woningen, die ongeveer vijf weken duurden, zijn bewoners naar een logeerwoning gegaan.”

Jitske: “Voor de bewoners geeft dat veel rust, een logeerwoning. Ze blijven in de buurt, maar kunnen zich volledig onttrekken aan de overlast die groot onderhoud met zich meebrengt. Ik ben heel blij hoe het project nu loopt. Er waren in het begin nog wat wisselingen en dat is altijd vervelend voor het proces, maar nu loopt het treintje lekker door. We zijn ook al langere tijd bezig met de voorbereidingen. Samen met Hemubo hebben wij gekozen voor een standaard maatregelenpakket voor het hele project, dat per complex aangevuld wordt met maatwerk.

Wij hebben de wens om de ventilatie- en verwarmingssystemen te optimaliseren. Maar de situatie is niet overal hetzelfde. De helft van de flats in de buurt is al aangesloten op het warmtenet, de andere helft – waar we nu bezig zijn – wordt nog verwarmd met cv-ketels. Die worden op verschillende

Blokken ná (links) en vóór de renovatie (rechts)



Een portiek met vergrote badkamers



momenten vervangen. Hier gaan wij over op een hybride systeem.”

Hemubo heeft in eerste instantie een pilot uitgevoerd aan twee complexen: één met stadsverwarming, één met cv-ketels. Momenteel worden de vier complexen met cv-ketels, die aan de Alexander de Grotelaan en de Columbuslaan, gerenoveerd en wordt de overstap naar een hybride systeem gemaakt. Vanaf 2023 worden de blokken met stadsverwarming aangepakt. De bedoeling is om in deze complexen naar een gasloos installatiesysteem met verwarming op middentemperatuur en mechanische ventilatie te realiseren.

Jitske: “Aan de voorkant, zoals wij dat dan zeggen, is alles zeer goed voorbereid. De uitdaging zit ‘m vooral in de communicatie met bewoners. En ook nu, na bijna vier blokken te hebben opgeleverd, blijven wij leren. Wij leggen bij de warme opname bewoners nóg beter uit wat we wel doen, maar ook wat we niet doen. We willen daarin de verwachtingen helder hebben.”

Nathan: “De sfeer is erg goed. Elke ochtend begin ik om 06.45, dan komt iedereen binnendruppelen. De daily stand, de

ochtendvergadering, start om 07.15. We beginnen standaard met het onderwerp van het gebruik van persoonlijke beschermingsmiddelen (pmb). Veiligheid staat bij ons zeer hoog in het vaandel en daarom sturen wij daar actief op. Daarna bespreken we de planning, wat er vandaag en de komende dagen moet gebeuren. Hoe we ervoor staan en wat punten van verbetering zijn. Wij sturen zwaar op de planning. Het is van het grootste belang dat de woningen tijdig worden opgeleverd, zodat bewoners voldoende tijd hebben om de wisselwoning te verlaten en nieuwe mensen de wisselwoning weer kunnen betrekken. Maar we maken het ook gezellig. We hebben voor kerst en voor de bouwvak een frietkraam gehuurd en gezellig samen gegeten. Als er geen opleverpunten zijn, dan trakteer ik op gebak. Iedereen werkt hard, maar er is ook ruimte voor grapjes. Ik moet eerlijk zeggen, ik kijk er erg naar uit hier de komende jaren mee te werken aan het opknappen van een hele mooie buurt.”

Tekst: Frauke van Hulten

Foto's: Foppe Schut

