

EERSTE AARDGASVRIJE WIJKAANPAK IN NEDERLAND



Woonplus en Hemubo werken in de wijk Groenoord samen aan een duurzame toekomst voor Schiedam

Vroeg in juli vertrekken uw verslaggever en fotograaf naar Schiedam om een kijkje te nemen bij de werkzaamheden die Hemubo uitvoert voor Woonplus aan de Jozef Oreliosingel, Henriëtte Bosmansplein, Cornelia van Zantenplein en Bart Verhallenplein. De werkzaamheden, waarover later meer, worden uitgevoerd in Schiedam, Groenoord. Met het traject 'Nieuwe Energie voor Groenoord' hebben de gemeente Schiedam, Eneco en Woonplus de mogelijkheid om 'in één keer' een aardgasvrije wijk te realiseren. Ongeveer de helft van het vastgoed in de wijk is in bezit van Woonplus, die ernaar streeft om al deze woningen voor te bereiden op de aansluiting op het warmtenet – ofwel 'aansluitgereed' – te maken. Een deel van deze opgave pakt Woonplus samen met Hemubo op.

De werkzaamheden met Hemubo zijn onderverdeeld in vijf verschillende clusters. Op dit moment wordt gewerkt aan cluster 1 (258 woningen), cluster 2 (171 woningen) is in voorbereiding en cluster 3 (309 woningen) zit midden in de planontwikkeling. Al deze woningen moeten vóór 2024 zijn afgerond. De planontwikkeling voor de overige clusters (tot en met cluster 5) starten Hemubo en Woonplus op na afronding van cluster 3.

Grootschalige wijkaanpak: een primeur

Wij treffen de heren Sander van der Giessen en Rob Paas, beide projectmanagers investeringen van Woonplus, bij de 'Bewonerskeet' midden in het groen en tussen de flats. Ook Stan Leemans, de opzichter vanuit Woonplus, en Stefan Blom, uitvoerder Hemubo, vergezellen ons bij de rondleiding.

Wat opvalt is de rust die heerst, terwijl er toch allerhande werkzaamheden gaande zijn. Dat we midden in het groen staan, met mooie bomen en waterpartijen, het zonnetje dat schijnt en bewoners die bij passeren elkaar vriendelijk te woord staan, maakt het een aangename kennismaking met Groenoord.

Rob: "De gemeente Schiedam, Eneco en Woonplus hebben de handen ineengeslagen om de hele wijk Groenoord als eerste wijk in Schiedam volledig aardgasvrij te maken. Ik richt mij op de planontwikkeling, contractvorming en de interne verantwoording. Sander haakt aan tijdens de planontwikkeling en richt zich daarna op de uitvoering. Dit alles doen wij in goede afstemming met de projectteams. Woonplus heeft voor 'Nieuwe Energie voor Groenoord' een meervoudige aanbesteding uitgeschreven, en het consortium WijKompleet,



Sander van der Giesen (links) en **Rob Paas** (rechts) (Woonplus)

waar Hemubo deel van uit maakt, heeft deze aanbesteding gewonnen. Samen met Hemubo maken we een groot deel van de complexen waar Woonplus volledig eigenaar van is aansluitgereed. Hierbij is Hemubo tevens verantwoordelijk voor de bewonerscommunicatie.”

Werken voor bewoners

Sander: “Zoals bekend moeten in Nederland alle woningen in 2050 van het aardgas af. Dit doen wij door de woningen aansluitgereed te maken. Onze werkzaamheden zijn het aanpassen van alle binnenhuisinstallaties - waaronder het aanbrengen van een afleverset - om de woningen gereed te maken voor aansluiting op het warmtenet van Eneco in 2024. Daarnaast voeren wij de woningverbeteringen door, zoals de schilisolatie en aanvullende planmatige werkzaamheden als het vervangen van de rioolstandleiding en het realiseren van de nieuwe liften en entrees. Waar nodig saneren wij de asbesthoudende materialen. Hemubo E- en W-techniek hebben voor de uitvoering van deze werkzaamheden nauw contact met Eneco en Stedin. Gecertificeerd als ‘Eneco-installateur’ zijn deze partijen goed op elkaar ingespeeld doordat zij al veel vergelijkbare projecten hebben uitgevoerd. Daarnaast is Hemubo gecertificeerd werkzaamheden uit te voeren in het domein van Stedin, zoals het verzwaren van meterkasten, het plaatsen van slimme meters en het verwijderen van gasmeters. Het is een gigantische opgave om als eerste gemeente in Nederland met deze wijkaanpak alle woningen in de wijk Groenoord van het aardgas af te halen, mede doordat we alle werkzaamheden in bewoonde staat uitvoeren. Gelukkig zijn de bewoners zeer tevreden.”

Stefan en Stan kunnen dat beamen. Ze komen net van een oplevering terug. Stefan: “Ik kreeg een flinke knuffel. Ik vind dat heel mooi aan deze buurt, de mensen zijn in den beginne wat argwanend en zitten niet op overlast te wachten. Maar ze vonden de werkzaamheden, ondanks die overlast, vooral gezellig. Er is wat reuring in de buurt, er komen mensen over de vloer, er is tijd voor een kopje koffie.” Stan: “Dit werk kun je niet laten uitvoeren door vaklieden die niet gewend zijn

met bewoners om te gaan. In deze buurt wonen veel mensen uit verschillende culturen en huishoudens. De flat waar we nu werken betreft vooral de wat oudere bewoners.” Stefan: “Bij deze bewoners is het belangrijk dat je netjes opruimt, uiteraard, maar ook aangeeft wat je wanneer gaat doen. Zeg het even als je gaat boren, zodat de bewoner haar huisdier in een andere kamer kan zetten. Zeg het even als je naar de bouwplaats moet om iets op te halen, loop niet gewoon de woning in en uit. Dat soort dingen. De bewonerstevredenheid is groot. Ze gaven hun woning een 5 en nu een 8. We hebben ontzettend goed, duidelijk en eerlijk gecommuniceerd.”

Rob: “Communicatie is key! Dat is heel duidelijk in dit project. Maar wat we samen met Hemubo ook goed hebben gedaan, is het creëren van de juiste verwachtingen. In het bewonersboekje en tijdens de bezoeken in de modelwoning en de huisbezoeken (warme opnames) hebben we daar goed uitgelegd wat de werkzaamheden behelzen, welke overlast ermee gemoeid gaat en wanneer we aan de slag gaan. Zo weet de bewoner beter wat er staat te gebeuren en dit draagt bij aan een goede uitvoering.”

Wij komen een bewoonster tegen die inderdaad zeer tevreden is: “Ik vond tien dagen prima te doen, maar die twee extra dagen om de leidingen te schilderen vond ik too much. Al had ik er natuurlijk zelf voor gekozen. Over een paar maanden komen ze weer terug, dan krijg ik een nieuwe badkamer. De keuken was bij mij al een paar jaar geleden vervangen. Ik ben blij met de verbeteringen in mijn woning. Kijk, het is nu zomer, maar in de winter zit ik er behaaglijk bij. Ik voel me ook veiliger met nieuw hang- en sluitwerk. En ik hoef niet meer zo een heel grote sleutelbos mee te sleuren. Haha, ja daar denk ik dan weer aan.”

Stefan: “Wij hebben de bewoners een ‘strippenkaart’ aangeboden. Deze kunnen zij inzetten voor verschillende doeleinden, waaronder hulp bij het verplaatsen en leegruimen van meubilair, kiezen voor nieuwe keukenkastjes, een waterbesparende douchekop, of dus voor het schilderen van de leidingen.”

Rob: “Na het vaststellen van de plannen voor cluster 1 zijn

wij samen met Woonplus gestart met de planontwikkeling van cluster 2 en daarna cluster 3. Tijdens deze werkzaamheden merken we dat het laten overlappen van verschillende projectfasen ten goede komt aan de doorlooptijd. Dit zorgt voor meer kwaliteit en minder overlast voor de bewoners. Tijdens onze gehele doorlooptijd meet en monitort Hemubo de klanttevredenheid en de planning. Ook meet Hemubo continu de kwaliteit aan de hand van opleverpunten.”

Sander: “Voor bewoners die om redenen niet thuis kunnen blijven tijdens de werkzaamheden, hebben we een aantal logeerwoningen beschikbaar gesteld. En we hebben een bewonerskeet geplaatst. Dit is een keet waar (buurt)bewoners terecht kunnen voor een kopje koffie, een krantje of een praatje met hun burens. Of om gewoon even het lawaai en de rommel overdag te vermijden”

Zowel Sander als Rob is zeer tevreden over het project en trots op de resultaten tot nu toe.

Sander: “We hebben tijd nodig gehad elkaar te leren kennen en ik kan nu zeggen dat ik trots ben op de samenwerking tussen Hemubo en Woonplus. We weten wat we aan elkaar hebben en hebben aan een half woord genoeg. Dat is goud waard. Ik ben er dan ook een groot voorstander van dat we in de toekomst ook in deze formatie verder werken, zowel voor wat betreft het uitvoeringsteam van Hemubo als ook met alle werklieden.”

Tekst: Frauke van Hulten

Foto's: Foppe Schut

UITGEVOERDE WERKZAAMHEDEN

Aanpassen van alle binnenhuisinstallaties:

- Vervangen distributieleidingen
- Aanbrengen individuele afleversets
- Vervangen cv-leidingen in de woning
- Vervangen radiatoren

Overige werkzaamheden

- Verbeteren gevelisolatie
- Vervangen voordeuren en balkondeuren
- Vervangen enkel glas voor HR++ isolatieglas
- Plaatsen infraroodspiegel in de badkamer (dat draagt bij aan het voorkomen van vocht- en schimmelproblematiek. Ook scheelt het ruimte, omdat er geen radiator in de badkamer nodig is)
- Gedeeltelijk vervangen van rioolstandleidingen in de keuken
- Herstelen en/of vervangen van lichtknoppen of stopcontacten die kapot zijn
- Schilderen van de houten gevelkozijnen aan de galerij- en balkonzijde
- Plaatsen van een nieuwe warmteafleverset in de meterkast. Er is ruimte nodig voor deze afleverset. De watermeter die nu in de meterkast zit, wordt daarom verplaatst. Deze komt op de zijwand in de vaste keukenkast.



De gevelpanelen: oude situatie



Isolatie van de gevelpanelen



Schilderwerk achter de nieuwe radiatoren



Nieuwe voordeuren