

VELISON WONEN EN HEMUBO WERKEN AAN EEN GROOT VERDUURZAMINGSPROJECT

Hecht team straalt af op bewoners.

Vandaag zijn uw verslaggever en fotograaf op het project 'de Planeet' in IJmuiden waar 42 woningen verduurzaamd worden en waar onderhoud wordt uitgevoerd. Wij worden hartelijk ontvangen en bijgepraat door Bert Visser, bewonerscoördinator Hemubo, Cor Gomez, uitvoerder Hemubo, Petra Dees, projectmanager van Velison Wonen en Michael van Leijenhorst, projectleider Hemubo.

Petra is vanuit haar functie als projectmanager Velison Wonen nauw betrokken bij de diverse projecten, 'verduurzaming en groot onderhoud' in IJmuiden en Velsen. In totaal gaat het om ongeveer 1200 woningen verdeeld over 20 projecten. Die worden deels door Hemubo uitgevoerd en deels door aannemer Coen Hagendoorn.

Petra: "Twee keer per jaar komen wij samen met beide aannemers én Atrienis, een extern adviesbureau dat wij hebben aangetrokken, om van elkaar te leren. Wij noemen dit een project overstijgende samenwerking, een ketensamenwerking waarin leren van elkaar centraal staat. We hebben voor Hemubo gekozen omdat ze een heel goede presentatie hadden van de plannen en hun aanpak. Een goed verhaal en leuke mensen waar we mee zouden gaan werken. En ze hebben het waargemaakt. Als iedereen plezier heeft op het werk, de werkzaamheden volgens planning goed worden uitgevoerd en als de energie goed is, straalt dat af op onze bewoners. Daar geloof ik echt in en dat zie je hier terug."



**Petra Dees, projectmanager van Velison Wonen.*



**Een deel van de woningen in IJmuiden.*

In 2021 is deze enorme opgave gestart en in 2028 moeten alle woningen zijn verduurzaamd en onderhoudswerkzaamheden zijn uitgevoerd. **Petra:** "We hebben met verschillende complexen te maken; eengezinswoningen, appartementen en portiekflats uit bouwjaren tussen 1923 en 1959. Je kunt je voorstellen dat er in de loop van de jaren veel aan de woningen is veranderd, zij het door de corporatie zelf of door de bewoners. Dat houdt in dat de woningen op elkaar lijken maar niet meer hetzelfde zijn. We gaan dus bij ieder huis naar binnen. Cor voor de technische opname en Bert voor de sociale opname. We werken vanaf het begin met hetzelfde team en dat werkt fantastisch. Beide heren mogen van mij niet met pensioen voor het hier is afgerond. Na elk 'deel' project evalueren we over hoe we het beter kunnen doen op het volgende project. Vorige keer vroeg ik naar hun sleutel tot succes. Zeiden ze beiden in koor: 'aandacht'. Aandacht voor de bewoners, aandacht voor de vaklieden die het werk moeten uitvoeren. Eén en hetzelfde team op alle projecten, hoe divers ook, komt de kwaliteit en het tempo ten goede. En dat zie je terug."

Petra: “Wat de beleving is van bewoners op de uitvoering van de werkzaamheden hoeft helemaal niets te zeggen over de technische staat van de verbeteringen. Beleving gaat eigenlijk meer over bejegening. Een extern bureau voert bewonersonderzoeken voor ons uit, die wij ook blijven uitvoeren, omdat we tussentijds willen kunnen bijsturen. We scoren gemiddeld een 7,8. Wat bewoners moeilijk vinden is als de planning verandert. Door weersomstandigheden of door aanlevering van materieel is dat soms niet anders. Cor is continu aan het schakelen, al zijn sommige dingen niet op te lossen.”

Bert: “Ze noemen mij hier het olie-mannetje. Ik kom bij elke bewoner over de vloer en het belangrijkste van mijn functie is luisteren. Daarna weerstand wegnemen en last but not least, eventuele problemen oplossen. Enerzijds zorg ik dat eventuele klachten bij de uitvoerder en zijn team terechtkomen zodat die meteen kunnen worden opgelost. Anderzijds zorg ik ervoor dat de uitvoerder en het team de werkzaamheden goed en volgens planning kunnen uitvoeren. Een voorbeeld, als de werklieden bij een bewoner binnen moeten zijn, dan zal de bewoner zijn deur open moeten doen. Het liefst met een glimlach. Dan is het mijn taak dat ik de bewoner heel erg goed voorbereid, van informatie voorzie en eventueel help het hem of haar makkelijker te maken. Zorgen wegnemen of letterlijk een boekenkast opzij schuiven. Een derde pijler, naast de bewoner en de uitvoerder, is de corporatie. Ik onderhoud heel nauwe banden met de corporatie. Ik ben zowel het doorgeefluik van de bewoner naar de corporatie maar ook andersom. De lijntjes zijn heel kort. En iedereen weet elkaar te vinden waardoor het hier ontzettend goed loopt.”

Cor: “Toen ik ruim 12 jaar geleden bij Hemubo kwam vond ik het ontzettend goed dat Hemubo werkt met bewonerscoördinatoren. Dat is enorm handig voor een uitvoerder. Zij maken de weg letterlijk vrij tussen woning en uitvoering. Op dit project verduurzamen wij 42 woningen. De werkzaamheden zijn niet bij alle woningen gelijk maar we vervangen al het glas voor HR++ glas, elke woning krijgt CO2 gestuurde MV installatie, brandwerende deuren, een brandalarm, een videofoon en we zorgen dat iedere woning een aansluiting krijgt om op inductie te gaan koken. De bewoners gaan er op vooruit, het wordt door alle isolerende maatregelen die we treffen ook comfortabeler in huis en bovendien gaan de energielasten omlaag bij gelijk gebruik. Ik hoor zelf en via Bert vooral terug dat de bewoners er erg blij mee zijn.”

Bert: “Ik ben het eerste aanspreekpunt voor de bewoner. Trouwens ook als het om heel andere dingen gaat. Dan weet ik Petra van de woningbouwcorporatie makkelijk te vinden en kijken we naar oplossingen. Ik vind het heel leuk werk, omdat naarmate de tijd vordert je de mensen steeds beter leert kennen. Er ontstaat een band. En je kunt iets voor ze betekenen, waar ze blij van worden. Overigens, je kunt nooit alles voor ze doen. Dus ik heb wel geleerd eerlijk te zijn.”



**vlnr: Bert, bewonerscoördinator, Cor, uitvoerder*

Michael: “Ik ben ervan overtuigd dat je een heel goed project kan draaien als de voorbereiding goed is. En dat is hier het geval. Wij vertrouwen elkaar onderling en er is veel ruimte voor flexibiliteit, dat zie je terug in dit project. Wij denken vooraf mee over de technische kant en Velison Wonen over de uitvraag en de bewonerskant. We hebben al heel vroeg in het traject met elkaar aan tafel gezeten om verschillende scenario's uit te denken. Dan heb ik het over een plan van aanpak van A tot Z, op detail niveau én eerlijk. Dat is goud waard. Ik doe dit werk al ruim een jaar of 20 en als je op basis van vertrouwen samen een gedegen plan maakt, vroeg in het voortraject, dan krijg je een geweldige samenwerking waar iedereen plezier heeft en het uiteraard ook nog eens heel goed wordt uitgevoerd. Dat is de kracht. Wij gaan niet touwtrekken en praten over kleine risico's en 'wat-als' vraagstukken. Wij doen dit samen.”

Wil je meer weten over Bewoners? Lees dan verhalen van bewoners en hun ervaringen!

Bewoonster Mieke woont aan de Planetenweg in IJmuiden waar ze haar mooi ingerichte huisje verduurzaamd hebben. Het is een vierkamerwoning, dus huisJE is niet het juiste woord. Het komt door de sfeervolle inrichting en het warme, knusse gevoel van haar huiskamer plus de gastvrijheid dat je tot dat woord komt. Mieke is ontzettend blij met haar huis en met het onderhoud en de verduurzaming.

Mieke: “Ik ben slechtziend en daarom is het voor mij belangrijk dat alles op dezelfde plek staat in huis. Als ze anderhalve week bij je aan de gang zijn, dan lukt dat niet meer zo goed. Dat vond ik vooraf wel spannend. Maar de mannen van Hemubo die hier aan het werk waren, waren zo lief. ‘Ik geef je wel een hand hoor mevrouw, of wil u op mijn rug, dan breng ik u zo naar waar u wezen moet.’ We hebben gelachen, het was gezellig.

Ik heb wel overlast gehad en dat heb ik nog steeds van het geboor. Dat hoor je elke dag, maar gelukkig niet altijd. Het hoort erbij en als het dadelijk helemaal af is, en de steigers zijn weggehaald dan is het weer helemaal fijn.

In mijn huis heb ik nu een intercom met video. Dat is een veilig gevoel en over veiligheid gesproken, ik heb nu ook een brandalarm. Maar te hopen dat dat ding nooit af gaat.

En ik ben van het gas af. Dat is voor mij heel fijn. Omdat ik niet goed zie stond er wel eens een pan scheef op het vuur, dat is levensgevaarlijk. Dit werkt veel makkelijker. En door de MV installatie heb ik ook geen last meer van beslagen ramen. Ik ben heel blij hoe het is gegaan. Dadelijk ga ik ze nog missen als ze allemaal weg zijn.”



*Bewoonster Mieke

Tekst: Frauke van Hulten
Beeld: Joram Blomkwist



*vlnr: bewoners Wilma en Nico

Nico en Wilma hadden in de zomer van 2025 Hemubo over de vloer. Omdat Nico zelf altijd in de bouw heeft gewerkt vond hij het wel leuk.

Nico: “Ik weet natuurlijk hoe het werkt in de bouw, dus het is leuk met de vakmannen er over te praten. Wat ze doen enzo. Ik stuurde ze hier en daar stiekem wat aan. Haha, nee hoor. Maar ze konden hier terecht voor een koud glas water, een colaatje, ijsje of een kop koffie.”

Wilma: “Ik zag er best wel tegen op. Ik zit er niet op te wachten dat er allemaal vreemde mensen in en uit mijn huis lopen. Maar het viel alles mee. Ze waren ontzettend sociaal en beleefd. Alles werd netjes opgeruimd.”

Nico: “Joey was hier de man dat als de vaklieden naar huis gingen hij de boel netjes kwam maken. Dan stuurde wij hem met een blikje cola op de vrijdag altijd lekker naar huis. Maar hij kwam hier graag. Hij had altijd tijd om met het een of het ander te helpen.”

Wilma: “Velison Wonen had de verduurzaming en het onderhoud met een brief aangekondigd. Daarna kwamen ze van Hemubo langs om alles in kaart te brengen wat er moest gebeuren. En ze moesten ons meekrijgen, we moesten er goedkeuring voor geven.”

Nico: “Ze moesten de verplichte 70% draagvlak ophalen. Dat was helemaal niet moeilijk en dat hebben ze heel ruim gehaald. De laatste keer dat ze hebben gerenoveerd was in 1979. Wij kwamen hier toen drie jaar later wonen. Dus dat is wel een tijdje he. We hebben nu overall mechanische ventilatie, HR++ glas, vier zonnepanelen op het dak. En we koken elektrisch.”

Wilma: Dat vind ik zo veel fijner. Het is veiliger, sneller, makkelijker en het is ook nog eens makkelijker schoonmaken. Door alle maatregelen zou het hier in huis comfortabeler moeten zijn, maar ik heb het nog steeds wel eens koud hoor.” Nico: “Volgens mij hebben alle vrouwen het snel koud. Nee, het is heel erg goed gegaan! Overigens het is ons kent ons hier in de buurt en ik kan wel zeggen dat het voor iedereen ontzettend goed is gegaan en is meegevallen. Al is er altijd wel iemand die dat niet zo voelt. Wij zijn erg tevreden!”