

SAMEN OPRUIMEN ALS STARTSCHOT VOOR DE WERKZAAMHEDEN

Cazas Wonen en Hemubo gaan aan de slag bij 35 woningen voor groot onderhoud

Claushof in Harmelen is het tweede hofje dat Hemubo voor Cazas Wonen aanpakt. De eerste was Mauritschhof, na Claushof gaat het team van Hemubo naar het Nassaupark en Oranjepark.

Jos: "Cazas Wonen verhuurt 17.000 woningen verspreid over de gemeenten Utrecht, IJsselstein, Woerden, De Ronde Venen en Montfoort. Aan elke woning worden onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd zoals schilderwerk. Grote onderdelen van een woning, zoals een dak, kozijnen, badkamers en/of keukens zijn eens in de vijftientig tot veertig jaar aan vervanging toe. In de meeste gevallen wordt de woning meteen verduurzaamd en wordt de woning beter geïsoleerd. Het tijdstip van groot onderhoud en de mate van ingreep hangt af van de ouderdom, de kwaliteit van de woning en de strategie die Cazas Wonen gedurende de exploitatie voor de woning toepast. Volgens deze aspecten zijn dus ruim vóór de uitvoering de werkzaamheden bekend.

In Harmelen worden 35 appartementen aan de Claushof en 85 eengezinswoningen aan het Nassaupark groot onderhoud uitgevoerd. De werkzaamheden sluiten aan op groot onderhoud dat Hemubo als ketenpartner voor Cazas Wonen verrichte in Woerden. Je moet het zien als een treintje, wat is de logische volgende stap. In dit geval gaat Hemubo van project naar project, met steeds hetzelfde team. Het team is op elkaar ingespeeld, de bouwplaats hoeft maar enkele meters op te schuiven. Dit betekent dat de samenwerking zodanig goed op elkaar aansluit dat we woningen optimaal kunnen onderhouden."



*Opruimdag Claushof, Harmelen



Onderhoud en verbeteringen

Marchel van Ravenzwaaij, calculator/werkvoorbereider bij Hemubo: "Wij doen werkzaamheden aan de woningen die te verdelen zijn in onderhoud en verbeteringen. Bij onderhoud moet je denken aan herstel metselwerk en voegwerk, reinigen en waterafstotend maken van de gevel en repareren beton, de platte daken worden van nieuwe dakbedekking voorzien en dakpannen, goten en regenpijpen worden vervangen. In de woning worden ook verbeteringen uitgevoerd; we vernieuwen de badkamer, keuken en toilet waar nodig, groepenkasten en de boiler worden vervangen. Kozijnen worden vervangen en er wordt HR++ glas geplaatst. Er wordt CO2 gestuurde mechanische ventilatie aangebracht. Bovendien kunnen bewoners kiezen voor zonnepanelen. We gaan door deze maatregelen naar een energielabel A.

Welke strategie past het beste bij welk project

Jos: "Als we weten welke projecten voor groot onderhoud gepland staan worden in nauwe samenwerking met de ketenpartner, de aannemer, vier uitvoeringsvarianten uitgewerkt. De eerste is 'instandhouden'; uitvoeren van cyclisch planmatig onderhoud, zoals schilderwerk om de woningen op de vereiste kwaliteit te houden. De tweede is 'consolideren'; naast het uitvoeren van planmatig onderhoud aan het casco worden badkamers, keukens en toiletten vervangen waar nodig. De derde variant is 'verbeteren'; dan worden ook extra energetische maatregelen uitgevoerd zoals na-isolatie van gevel en dak. De laatste uitvoeringsvariant is 'versnellen'; denk aan installatietechnische verbeteringen, gasloos maken van woningen zodat de woning CO2 neutraal is.

Bij de Claushof is de strategie consolideren toegepast. Het dak is pas over 15 jaar aan vervanging toe. Het dak extra isoleren wordt dan ook tegelijkertijd met de dakvervanging uitgevoerd. Voor Claushof is er dan weer wel een uitzondering gemaakt omdat we de kozijnen wel gaan vervangen en daar HR++ glas in komt. Dat is een isolerende maatregel. Zo zie je, het is op elk project passen en meten. Wij staan voor maatwerk."

Tess, bewonercoördinator Hemubo: “In goede samenwerking met Nicoline Verduijn, sociaal beheer van Cazas Wonen, hebben wij samen de huisbezoeken afgelegd. Wij zijn achter elke voordeur geweest. Wij zijn verantwoordelijk voor de sociale opname naast de technische opname die door de uitvoerder wordt uitgevoerd. Bij de sociale opname staat de bewoner centraal. In de eerste plaats willen we de bewoner informeren over het project en wat er gaat gebeuren tijdens het onderhoud- en verbeterplan dat wij gaan uitvoeren. Naast informeren mogen bewoners ook zelf keuzes maken over de kleuren van de keuken en badkamer. Tijdens het huisbezoek hebben wij een koffer met stalen bij ons en voor de badkamer zijn er monsterborden gemaakt waaruit de bewoner kan kiezen. Doordat ze een eigen keuze kunnen maken worden de bewoners persoonlijk betrokken bij hun eigen woning.

Daarnaast gaat het er ook om dat we onszelf, zowel de corporatie als de aannemer, zo goed mogelijk informeren over zaken zoals de persoonlijke situatie van de bewoners. Bijvoorbeeld zorgen over geluidsoverlast omdat daar een extra gevoeligheid voor is. Dan proberen we te helpen. We kijken of een bewoner naar familie of vrienden kan. En als dat niet lukt organiseren wij een logeerwoning. Mocht het nodig zijn badkamer, keuken en toilet te vervangen gaan bewoners sowieso naar een logeerwoning. Wij vinden hierin maatwerk belangrijk. We hebben hier ook bewoners die wel een nieuwe keuken krijgen, maar door een persoonlijke keuze liever thuisblijven. Nicoline en ik zien, nu we hier langer rondlopen, dat het contact met de bewoners hechter wordt. Deze opruimdag, waar wij vanuit Cazas Wonen én Hemubo alle bewoners helpen om hun huis op te ruimen helpt natuurlijk ook. En we hebben echt heel goed kunnen helpen. De bewoners zijn daar blij mee. Ik merk dat het vertrouwen bij bewoners groeit; dat is een enorm waardevolle basis voor wanneer de werkzaamheden gaan starten.

We hebben de dag gezellig afgesloten met een frietje van de frietkar, samen met onze bewoners!”

Tekst: Frauke van Hulten



**Tess, bewonercoördinator Hemubo*