

MAGAZINE VAN HENDRIKS ONDERHOUD

AAN HUIS

Jan en

Coleta

Jaspers

Dorpsstraat, Borkel

**Duurzaam wonen
voor iedereen:
Arnhem bewijst
dat het kan**

**Zoeken naar
juiste balans in
digitaliseringsreis**

Inhoud

Groot onderhoud

4

Hoe een persoonlijke aanpak leidt tot een duurzame 'gespikkelde' wijk

Wijkgerichte verduurzaming

6

Samen verduurzamen in Malburgen

Gramitherm®

7

- Technisch hoogstandje
- Graag of niet?

Dynamisch onderhoud

8

Zoeken naar juiste balans in digitaliseringsreis

Bewonerscommunicatie

10

Persoonlijke aandacht: de sleutel tot succesvol onderhoud

What's up?

11

Tjeerd en Jan in gesprek

Transformatie

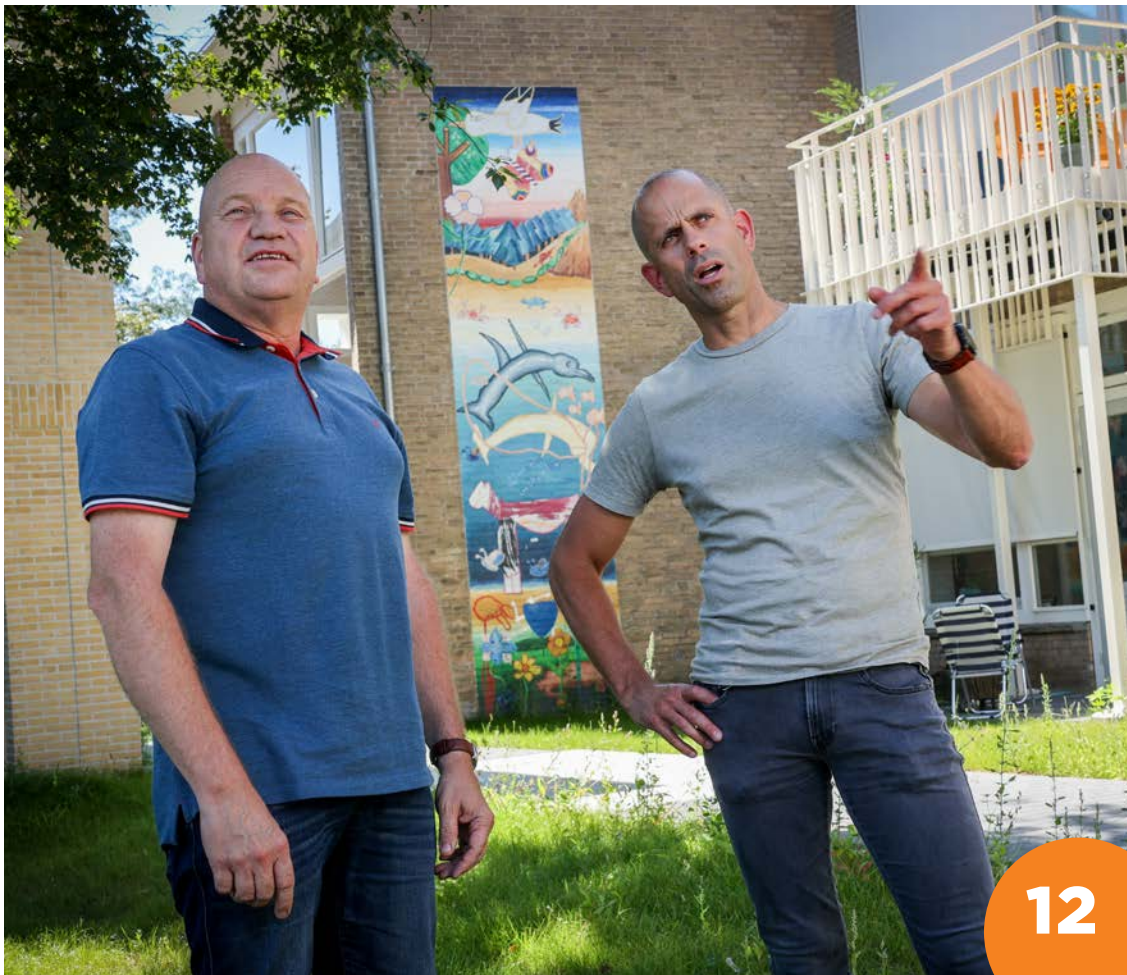
12

De basis van een succesvolle transformatie? Transparantie, een grondige voorbereiding en goede taakverdeling

Aan huis bij...

14

Jan en Coleta Jaspers in Borkel



Hendriks maakt 't voor generaties

Hoe een persoonlijke aanpak leidt tot een duurzame ‘gespikkelde’ wijk

Duurzaam wonen voor iedereen? Arnhem bewijst dat het kan. In de wijk Malburgen kregen huur- én koopwoningen een forse duurzame upgrade.

Corporaties zetten vol in op de verduurzaming van hun voorraad. Daarbij is het zowel financieel als technisch gunstig voor alle partijen om ook de particuliere woningbezitters in de wijk mee te krijgen. In de Arnhemse wijk Malburgen lukte het: hier kregen liefst 135 huur- én 45 koopwoningen de afgelopen anderhalf jaar een grondige duurzame upgrade. Het resultaat van een mooi samenspel tussen gemeente, corporatie, aannemer en adviesbureaus. En met hulp van subsidieregeling SEWA.

Wie wandelt door de Kleefkruidstraat, het Kroospad en omliggende straten, pikt de verduurzaamde huur- en koopwoningen er meteen uit. De fraaie gevels van de huurwoningen en de gloednieuwe daken zeggen genoeg. “En dan zijn er nog diverse maatregelen genomen die minder zichtbaar zijn, zoals de plaatsing van HR++-glas en isolatie”, zegt Harma van Kleef, project- en participatiemanager bij de gemeente Arnhem. “Deze buurt is enorm opgeknapt. Een project om trots op te zijn.” Marc Barenbrug, projectmanager bij Stichting Volkshuisvesting Arnhem, knikt: “Er was geen vooraf uitgewerkt plan om de huur- én koopwoningen in deze wijk collectief te verduurzamen. We zijn samen met Hendriks en adviesbureaus Endule en Fiks mens en wonen aan de slag gegaan om de koopwoningen mee te nemen in het plan. Dat pakte supergoed uit.”

Meeliften met uitvoering

De woningvoorraad versneld verduurzamen: het is een belangrijk speerpunt van Volkshuisvesting Arnhem. “Vorig jaar stonden 135 huurwoningen in Malburgen op de nominatie voor een grondige energetische facelift en renovatie van badkamers, keukens en toiletten”, vertelt Marc Barenbrug. “Precies op dat moment werd de SEWA-subsidie aan woningeigenaren in onder meer de wijk Malburgen aangeboden, een regeling die huiseigenaren de kans biedt om hun woning te verduurzamen. De gemeente vroeg ons of woningeigenaren in Malburgen konden meeliften met de uitvoering van de werkzaamheden bij de huurwoningen.” Harma van Kleef voegt toe: “In Malburgen staan koop- en huurwoningen door elkaar. In Arnhem hebben we meer wijken met gespikkeld bezit, zoals we dat noemen. We zagen dit project als een mooie pilot voor de rest van Arnhem.”

Goed bewoonbare buurten

Een corporatie hoeft zich niet te richten op de verduurzaming van woningen die zij niet bezit. “Toch was voor ons meteen duidelijk dat we hiervoor wilden gaan”, zegt Marc Barenbrug. “Wij staan voor goed leefbare buurten. Dat gaat verder dan alleen onze huurwoningen. Bovendien is het ook technisch en financieel gezien gunstig om verduurzamingsmaatregelen op complete huizenblokken toe te passen. Het traject duurde hierdoor



"Denken vanuit de bewoners doorslaggevend voor succes"

Harma van Kleef (gemeente Arnhem) en Marc Barenbrug (Stichting Volkshuisvesting Arnhem) in de wijk Malburgen

wel langer, zeker in de aanloopfase. Maar dat accepteerden we. En wat heel prettig was: Hendriks stond er precies hetzelfde in. Woningeigenaren bij zo'n project betrekken is niet iets wat je er even bij doet.”

Denken vanuit de bewoner

Woningeigenaren laten aanhaken op het moment dat een corporatie verduurzamingsmaatregelen neemt in een wijk: het blijkt in de praktijk vaak lastig. Toch deden bijna 50 huizenbezitters mee aan het Arnhemse project. Wat is het geheim? “De SEWA-subsidie is zeer gunstig voor woningeigenaren”, legt Harma van Kleef uit. “Om te komen tot de benodigde energielabelstappen of eindlabel B, een eis uit de subsidieregeling, gingen we als gemeente uit van een gemiddelde investering van 25.000 euro. Daarbij legden woningeigenaren zelf zo'n 10% in. Dit bedrag konden ze ook nog renteloos lenen.”

Toch was de échte sleutel in het project de persoonlijke benadering, stellen Harma van Kleef en Marc Barenbrug. “We hebben steeds vanuit de bewoner gedacht. Onder meer door keukentafelgesprekken te voeren over mogelijke maatregelen en hulp te bieden bij de complexe subsidieaanvraag. En door bewoners uitgebreid mee te nemen in de uitvoering en mogelijke overlast. Gelukkig werkten we samen met partners die deze persoonlijke benadering ook hoog in het vaandel hebben staan. En die flexibel genoeg zijn om met veranderingen om te gaan, zoals aanpassingen in de planning.”

Aanpassing spelregels SEWA

Leerpunten waren er ook. “In de praktijk bleek dat vasthouden aan de drie labelstappen of naar label B gaan soms tot ongelijke situaties leidde tussen woningeigenaren. Ook overschreden wij hierdoor soms onnodig het budget. Dit terwijl we de komende jaren zoveel mogelijk Arnhemmers willen helpen bij de verduurzaming van hun woningen”, vertelt Harma van Kleef. “Tegelijkertijd vielen binnen dit project ook huizenbezitters buiten de boot die hun woning eerder al op eigen kosten hadden verduurzaamd. Dat kan natuurlijk nooit de bedoeling zijn. Daarom zijn de spelregels nu deels aangepast, zodat we in het vervolg zoveel mogelijk mensen kunnen bedienen.”

Want dat deze pilot een vervolg krijgt, is een feit. “We gaan de komende jaren aan de slag in andere delen van Malburgen en in de wijken Arnhemse Broek, Geitenkamp, Klarendal en Presikhaaf”, zegt Harma van Kleef. “Groot voordeel is dat de gemeente en Volkshuisvesting elkaar nu eerder weten te vinden, veel eerder dan bij de pilot het geval was”, stelt Marc Barenbrug. “En dat we nu weten hoe we samen met onze partners een wijk met gespikkeld bezit het beste kunnen verduurzamen.”

Benieuwd hoe wij op dit bijzondere project terugkijken? Lees het interview met onze uitvoerder Erik van Bijnen op pagina 6.

Samen verduurzamen in Malburgen

5 vragen aan uitvoerder Erik van Bijnen

Een bekend gezicht in Malburgen, dat mag je uitvoerder Erik van Bijnen wel noemen. Toen hij met zijn team startte in deze Arnhemse wijk, ging het nog om verduurzaming en grootonderhoudswerkzaamheden aan 135 huurwoningen. Ineens kwamen daar 45 koopwoningen bij! Tijd voor een terugblik.

Zoveel koop- en huurwoningen tegelijk verduurzamen is best bijzonder, toch?

“Zeker weten! Door subsidieregeling SEWA was het financieel enorm aantrekkelijk om een koopwoning te verduurzamen. Maar een regeling kan nog zo gunstig zijn, mensen moeten wel begrijpen waar ze precies voor tekenen. Daarbij hebben ze onze hulp nodig. Door ze goed te informeren, trek je ze over de streep.”

Hoe pakten jullie dit aan?

“Door nauw samen te werken met de andere betrokken partijen en door continu oog te houden voor de bewoner. Zo voerden we persoonlijke gesprekken en ontwikkelden



Erik van Bijnen in gesprek met Bep Koenders die al sinds jaar en dag in de wijk Malburgen woont

we een speciale menukaart met alle duurzame maatregelen waaruit woningeigenaren konden kiezen. Ook was het handig dat mijn collega's en ik veel rondliepen in de wijk; we hoorden wat er speelde, konden korte vragen snel beantwoorden en overtuigden bewoners zo van de voordelen van verduurzaming.”

Wat was jouw rol in het project?

“Om de uitvoering in goede banen te leiden, is het vooral belangrijk om iedere woning vooraf van binnen te zien en de bewoners te spreken. Ik ging dus vaak langs de deuren! Bij koopwoningen beoordeelde ik of de gekozen maatregelen technisch haalbaar waren. Bij huurders ging ik vooral langs om de maatregelen en planning toe te lichten. En om ze voor te bereiden op de uitvoering. Dat laatste is erg belangrijk, voor zowel huurders als eigenaren. We realiseren ons heel goed dat zo'n project voor sommige bewoners best ingrijpend is. Dat kunnen wij niet wegnemen. Maar als we ze zo goed mogelijk voorbereiden op mogelijke hinder, ontstaat er wél meer begrip.”

Hoe zijn de reacties van wijkbewoners?

“Er was een duidelijk verschil tussen de woningbezitters en de huurders. Dat is niet vreemd. Eigenaren kozen er bewust voor om mee te doen en vonden het superfijn dat hun huis erop vooruitging. Zeker omdat het grootste deel van de maatregelen werd gesubsidieerd. Toch waren er ook enkele eigenaren die niet in aanmerking kwamen voor de subsidie, waardoor zij niet mee konden doen. Daar waren zij erg teleurgesteld over. Huurders hebben die keuze minder; zij volgen de koers van een woningcorporatie. Daardoor zien sommige huurders de meerwaarde wat minder. Maar ik voelde ook bij die groep wel enthousiasme, zeker over de nieuwe voor- en achtergevels. Iedereen vindt dat de wijk er een stuk beter uitziet.”

Hoe kijk je zelf terug op dit project?

“Het was uitdagend, zeker qua planning. Ineens kwamen er voor ons 45 koopwoningen bij! Maar voor mij persoonlijk geldt: hoe meer woningen, hoe leuker. De deelname van woningbezitters bracht trouwens ook voordelen met zich mee. Zo is het voor ons handiger om de daken van een compleet huizenblok te vervangen. En voor de totale uitstraling van een wijk is het veel beter als alle woningen op dezelfde manier worden aangepakt.”

Technisch hoogstandje: Gramitherm®

Waar gras groeit, groeit Gramitherm. Een biobased isolatiemateriaal, dat voor het grootste gedeelte bestaat uit grasvezels. Gramitherm wordt gemaakt van bermgrassen die bijvoorbeeld groeien naast snelwegen of vliegvelden. Een product uit de natuur dus, dat we steeds vaker toepassen in onze projecten.

Herbruikbaar en kostenefficiënt

Naast grasvezels bestaat Gramitherm uit jute- en bindvezels, die bij elkaar gedrukt worden tot isolatiepanelen. Dat gebeurt met restwarmte uit

fabrieken. “Wij geloven in Gramitherm, omdat het een goed en herbruikbaar product is”, vertelt Vincent Hendriks, directeur van Hendriks. “Het is qua isolatiewaarde bijna net zo goed als traditionele isolatiematerialen. En in tegenstelling tot die materialen houdt Gramitherm wél CO₂ vast. Zo slaat 1 kilo Gramitherm 1,5 kilo CO₂ op.

Daarnaast is het materiaal fijner om te verwerken voor vakmensen; het jeukt niet zoals glas- en steenwol dat wel doen. Bovendien is het simpelweg een kostenefficiënt product. Ook niet onbelangrijk.”

We gebruikten Gramitherm al tijdens de renovatie van ons kantoorpand en de Modulefabrique®. Ook isoleren we er momenteel Tilburgse daken en gevels mee tijdens een grootonderhoudsproject voor Tiwos.



Gramitherm® Graag of niet?



Rob Bogaarts

Ketenregisseur bij Building Balance

“Het programma Building Balance initieert, stimuleert en ondersteunt zelfstandige regionale en landelijke ketens: van land tot pand. Deze biobased beweging is inmiddels goed in gang gezet bij corporaties en bouwers. Gramitherm is natuurlijk ook een biobased product, op basis van ‘verloren’ gras. Onze focus ligt weliswaar op andere gewassen dan gras, maar vanzelfsprekend juichen we elk biobased product toe. Samen op weg naar meer biobased bouwen!”



Ralf van Gogh

Manager planvorming bij Hendriks

“Is Gramitherm het ideale product waarmee we alle woningen gaan isoleren? Geen idee, maar het is zeker een goed begin. Het is gecertificeerd en nu beschikbaar, dus hiermee kunnen we aan de slag.”



André van der Wouw

Vastgoedstrateeg bij Tiwos

“Graag! Elke vervanging van fossiel isolatiemateriaal door biobased materiaal is een stap vooruit en verbetert het binnenklimaat van onze woningen. Lokale productie, minder toevoeging van schadelijke stoffen en een productieproces met minder warmtegebruik zouden nog beter zijn.”

**"Corporaties en huurders
leggen lat steeds hoger bij
informatie-uitwisseling"**

Operationeel manager
Pieter Driessen van
Hendriks

Zoeken naar juiste balans in digitaliseringsreis

Van een systeem dat letterlijk alle projectinformatie bevat, tot eenvoudige BIM-modellen om vloer- en wandoppervlaktes van woningen te bepalen: digitalisering is volop verweven in ons onderhoudswerk. Omdat ontwikkelingen snel gaan, kijken we continu naar nieuwe mogelijkheden om processen te optimaliseren,

bijvoorbeeld bij bewoners- en klantcommunicatie. Een zoektocht waarbij het ook belangrijk is om kritisch te blijven, stelt operationeel manager Pieter Driessen van Hendriks. "We moeten niet digitaliseren om te digitaliseren."

De corporatie, de huurder en de aannemer zijn de belangrijkste betrokkenen in onderhoudsprojecten. Allemaal hebben ze eigen belangen. "Waar wij als aannemer onze opdracht succesvol willen uitvoeren, wil een corporatie weten wat er waar gedaan is", stelt Pieter Driessen. "Huurders zijn vooral benieuwd wanneer zij aan de beurt zijn en wat er aan hun woning gaat gebeuren. Duidelijk is dat er in projecten tussen alle partijen veel informatie gedeeld wordt. Corporaties en huurders leggen op dit vlak de lat steeds hoger. Zeker bij dynamisch onderhoud, waar we bij bewoners over de vloer komen, is het logisch dat goede communicatie hoge prioriteit heeft. Digitalisering speelt daarin een steeds grotere rol."

"Digitalisering speelt een steeds grotere rol"

4PS Construct, Cobee, DICO

Digitale mogelijkheden zijn er volop. "De wereld is duidelijk veranderd ten opzichte van 10 jaar geleden", lacht Pieter. Hij noemt 4PS Construct als mooi voorbeeld. Dit ERP-systeem gebruikt de functionaliteiten en technische infrastructuur van Microsoft Dynamics 365 Business Central als basis. "Van het managen van leads tot de nazorg in een project: alles is supersnel terug te vinden in 4PS." Pieter en zijn team volgen ook nieuwe ontwikkelingen op de voet. "Al jaren werken we met opleversoftware STA en de planningssoftware van KYP. We verkennen nu samen met opdrachtgevers de mogelijkheden om deze te koppelen aan Cobee, een app om te communiceren met bewoners. En we onderzoeken de DICO Standaard, die het mogelijk maakt om 4PS te koppelen aan digitale systemen van corporaties. Met de koppeling wisselen we informatie uit, zoals werkbonnen en onderhoudsafspraken, en hebben we altijd realtime inzicht in projecten. Met corporatie Woonveste zijn we een pilot gestart; deze DICO-koppeling gaat dit najaar live."

Op zoek naar de juiste balans

Een zoektocht naar efficiëntie en de juiste effecten, zo omschrijft Pieter de 'digitaliseringsreis' die we bij Hendriks maken. "Het is belangrijk om de digitale kansen te pakken die er liggen en ons bewust te blijven van positieve en negatieve gevolgen. Vaak is de praktijk weerbarstiger dan de theorie. Werkt een systeem of app goed voor

alle partijen? Is er rekening gehouden met alle belangen? Werken partijen op dezelfde manier in de systemen? En waar ligt de grens? Het is mooi dat er steeds meer data gegenereerd worden, maar niet alles is even belangrijk. Is het voor onze opdrachtgever echt nodig om alles te weten, van de uitsplitsing van alle materialen tot gedetailleerde reisbewegingen van servicemonteurs? Het is zaak om hierin de juiste balans te vinden. En niet méér werk te creëren, bijvoorbeeld omdat vakmensen continu aan het rapporteren zijn. Uiteindelijk wil je dat zij zich vooral richten op het hoofddoel: optimaal onderhoud met zo min mogelijk overlast voor de bewoner."

Die balans moet ook bewaakt worden bij de communicatie met huurders, stelt Pieter. "In tegenstelling tot een webwinkel of een pakketdienst bestaat ons werk niet uit vastomlijnde klussen. We kunnen daarom niet alles tot achter de komma communiceren, bijvoorbeeld hoe lang we in een woning zijn. En soms is een kort belletje naar een bewoner of een huisbezoek nou eenmaal efficiënter én persoonlijker dan communicatie via een digitaal systeem."

"Het is belangrijk om transparant te zijn"

Transparantie voorop

Hoe vind je die juiste balans? Pieter: "In ieder geval door in projecten of bij langdurige samenwerkingen goede afspraken te maken met de corporatie. Bijvoorbeeld over de inrichting van systemen en processen. En door een goede taakverdeling en werkwijze. Maar daarmee stopt het niet. Het is ook belangrijk om tijdens een project of samenwerking continu de balans op te maken en daarover transparant te zijn. Behalen we allemaal de resultaten die we voor ogen hebben? Is een werkwijze de juiste of is het juist te belastend voor een van de partijen? Het is echt belangrijk dat we ons dit blijven afvragen. Alleen zo dragen digitalisering en automatisering daadwerkelijk bij aan de gezamenlijke doelen."

Persoonlijke aandacht: de sleutel tot succesvol onderhoud

In gesprek met uitvoerder Mark Thoonen

Onderhoud in een bewoonde situatie brengt altijd hinder met zich mee. Maar persoonlijke aandacht voor bewoners verlicht de lasten aanzienlijk, zo weten we uit ervaring. Daarom zorgen we voor uitstekende bewonerscommunicatie, waarbij kleine aanpassingen een groot verschil maken. Uitvoerder Mark Thoonen geeft tekst en uitleg over de vernieuwingen bij zijn serviceteam.

Hé Mark, vertel eens! Wat is jouw rol bij Hendriks?

"Ik werk als uitvoerder voor onze servicelocatie in Uden. Samen met collega's leid ik het dynamisch onderhoud voor Area in goede banen. Daaronder vallen onder meer reparatieverzoeken, sanitair- en keukenaanpassingen en mutatieonderhoud. Area verhuurt zo'n 8.700 woningen in de regio Uden-Veghel."

Betekent dit dat je veel contact hebt met bewoners?

"Dat kun je wel zeggen, ja! Ik zit regelmatig aan de keukentafel bij huurders. Om te kijken hoe een woning eraan toe is en aan bewoners uit te leggen welke keuzes ze hebben qua materialen. Daarnaast licht ik de planning toe en vertel ik wat ze precies kunnen verwachten tijdens reparaties of onderhoud. Ook heb ik vaak nog contact met mensen tijdens de werkzaamheden, omdat ik voor hen het eerste aanspreekpunt ben."

Wat zijn de ontwikkelingen in bewonerscommunicatie?

"Er komen steeds meer handige hulpmiddelen. Zo krijgen bewoners een overzichtelijke fysieke dagplanning die precies aangeeft wanneer welke werkzaamheden plaatsvinden, hoeveel overlast die geven en hoe ze zich kunnen voorbereiden. Hierop staan ook alle

contactpersonen. Daarnaast krijgen ze voorafgaand aan de afspraak al een brochure met informatie over de keuzemogelijkheden in de keuken en badkamer. Zo kunnen ze zich alvast inlezen. Deze informatie vertelde ik voorheen pas tijdens mijn bezoek. Na de werkzaamheden krijgen ze nog een kaartje met onderhoudstips voor de ruimtes waar aanpassingen zijn gedaan."

Hoe zijn de reacties van bewoners?

"Vooral de dagplanning vinden ze geweldig. Duidelijkheid is erg belangrijk bij reparaties en onderhoud. Daarom valt de opgefriste planning in de smaak. Of gesprekken sneller gaan nu bewoners vooraf al de brochure met informatie over de keuzemogelijkheden krijgen? Dat merk ik nog niet direct, omdat mensen tijdens een gesprek toch graag nog overleggen over opties. Wat ik wel merk: ik word na afloop van afspraken minder vaak gebeld. Daaruit concludeer ik dat de informatie duidelijk is!"

Gaan de andere serviceteams de vernieuwde versie van de hulpmiddelen ook gebruiken?

"Jazeker, daar zijn we al mee bezig. In ons serviceteam zien we ons werk als een topwedstrijd, waarbij kwaliteit en klanttevredenheid bovenaan staan. Het moet gewoon goed zijn. In de andere serviceteams geldt dezelfde instelling. Met de hulpmiddelen hebben bewoners nog meer houvast. En dat komt de tevredenheid alleen maar ten goede."



Mark Thoonen toont de vernieuwde dagplanning aan een huurder van Area

Goed nieuws!

Ook onze serviceteams in Nieuwkuijk (voor Woonveste en Casade) en Schijndel (voor Woonmeij) werken aan de optimalisering van bewonerscommunicatie.

What's up?



Tjeerd van de Put
Directeur Hendriks
Onderhoud

Ha Jan, mag ik jou nog een keer om advies vragen voordat je van je welverdiende pensioen gaat genieten?

Hoi Tjeerd, natuurlijk mag dat! Wat kan ik voor je doen?

Zoals je weet, zijn we bezig met een nieuw langjarig samenwerkingscontract voor het dynamisch onderhoud. Ons serviceteam werkt al meer dan 30 jaar samen met Area.

Als je daarop terugkijkt, welke kernwaarden moeten we dan absoluut terug laten komen in het nieuwe contract?

Dan denk ik meteen aan: elkaar kritisch aanspreken om van elkaar te leren, samen innoveren en processen verbeteren zodat je vanuit oprecht partnership aan de slag gaat. En aan warme aandacht voor onze bewoners, signalen waar nodig doorgeven aan Area én heldere KPI's opstellen en die strak monitoren.

Top, zetten we erin!

Mooi. Succes, we zien elkaar eind dit jaar bij de ondertekening.

Dan drinken we er eentje op je pensioen!



Jan van Vucht
Directeur-bestuurder Area



De basis van een succesvolle transformatie? Transparantie, een grondige voorbereiding en goede taakverdeling

De woningvoorraad vergroten, verduurzamen en diverser maken: corporaties staan voor grote uitdagingen. Eenvoudige oplossingen zijn er niet, maar kansen zijn er zeker. Zoals de transformatie van bestaande panden. Samen met Woonwaarts maakten we er werk van in de Nijmeegse Molukkenstraat; hier toverden we een voormalig schoolgebouw en -plein om tot twee appartementengebouwen. Een project vol uitdagingen, met een mooie woningmix als resultaat.

Als je het binnenterrein aan de Molukkenstraat op loopt, waan je je door de vrolijke muurschilderingen en karakteristieke portieken meteen in een schoolse omgeving. “Bepaalde kenmerkende elementen hebben we bewust behouden. Tot groot plezier van omwonenden, bij wie de school een speciale plek in hun hart heeft”, zegt Koen van Kaam. De projectmanager van corporatie Woonwaarts is trots op het project. “Na een lange aanloop staan hier nu twee gebouwen waarin starters en senioren samenleven. Dat was precies ons streven.” Ook directeur Tjeerd van de Put en planvoorbereider Marco van Breugel van Hendriks kijken tevreden terug. “Dit is een mooi voorbeeld voor andere corporaties. Vrijwel overal liggen kansen voor transformaties.”



Planvoorbereider
Marco van Breugel
(Hendriks) en
Koen van Kaam
(Woonwaarts)
bij het project
in de Nijmeegse
Molukkenstraat

"Wil je extra woningen creëren voor mensen met een smalle beurs, dan horen daar nu eenmaal uitdagingen bij"



'Vroeger liepen hier kleuters rond!'

Toen haar eengezinswoning te groot werd voor haar alleen, nam de Nijmeegse Ria contact op met Woonwaarts om te vragen of ze een kleinere woning kon krijgen. “En toen kwam dit appartement in de Indische Buurt voorbij, geweldig toch? Een extra bijzondere plek voor mij, want mijn man was Indisch. Op mijn zolder stonden nog veel Indische spullen. Zoals een angklung, een instrument van bamboe. Daar heb ik mijn appartement mee opgefleurd. Ik woon hier ontzettend fijn. Er is veel onderling contact. Ik hoef maar om hulp te vragen en het wordt geregeld! En wist je dat mijn appartement vroeger een kleuterlokaal was? Dat hoorde ik van een kennis. Leuk om te beseffen dat hier vroeger kleuters rondliepen!”

Ria Meijers-van den Hurk woont in een van de levensloopgeschikte appartementen

Transformatie en nieuwbouw

Woonwaarts kocht het voormalige schoolgebouw en de omliggende grond aan de Molukkenstraat al in 2020 van de gemeente Nijmegen. “In eerste instantie kozen we voor sloop-nieuwbouw. Dat was financieel voordeliger”, legt Koen van Kaam uit. “Toen bleek dat de buurt het schoolgebouw graag wilde behouden. Met die wens gingen we verder. Uiteindelijk leverden we eind mei van dit jaar 24 woningen op, verdeeld over het schoolgebouw en een nieuw houten pand op het voormalige schoolplein.”

Volop uitdagingen

De weg van aankoop naar oplevering was allesbehalve makkelijk. Koen van Kaam somt de uitdagingen in rap tempo op: asbest, Chroom-6 op binnendeuren en leidingen, vertraging door de coronacrisis en stikstof. “Door bepaalde vooruitstrevende keuzes, zoals de toepassing van dragende houten vloeren en wanden in het nieuwbouwcomplex, kostte het bovendien extra energie om aan brandveiligheids- en geluidseisen te voldoen. En dan was er natuurlijk de wereldwijde bouwkostenstijging, waardoor dit project veel duurder uitviel.” Marco van Breugel knikt instemmend: “Het was ongelooflijk hoe snel de kosten stegen; ik had er echt buikpijn van.” Koen van Kaam: “Het sleutelwoord in zo’n situatie is transparantie. Gelukkig staat dit bij Hendriks hoog in het vaandel. We wisten waar we aan toe waren.”

Bouwteamconstructie

Naastransparantie is een goede rolverdeling cruciaal bij een transformatie. Tjeerd van de Put: “Bij een relatief eenvoudig project, zoals de verduurzaming van bestaande bouw, weet iedere partij – van opdrachtgever tot constructeur en aannemer – precies wat haar rol is. Bij complexere opgaves zoals een transformatie weet je vooraf

niet altijd wat je tegenkomt. Daardoor zijn taken minder duidelijk gedefinieerd. Dan is het belangrijk om continu met elkaar in dialoog te blijven.” Koen van Kaam: “Daarom was ik in dit project zo blij met de bouwteamconstructie. Iedere partij brengt haar expertise in en er is continu afstemming. Ook hielden we een uitgebreide kick-off. Heel waardevol: we wisten elkaar daarna makkelijk te vinden.”

Optimale voorbereiding

Ook belangrijk bij een transformatie? Een supergrondige voorbereiding. “We hebben veel vooronderzoek gedaan naar de staat van het gebouw. Ook heeft de gemeente voor de verkoop diverse onderzoeken laten doen. Toch kwamen tijdens de uitvoering nog verrassingen boven tafel. Zo bleek de constructie minder goed dan gedacht”, aldus Koen van Kaam. “Informatie die we liever in een eerder stadium hadden willen hebben, liefst nog voordat we de bouwteam-uitvraag deden. Dan kan de markt beter offreren en wij beter budgetteren.”

Extra woningen creëren

Transformatie van bestaand bezit heeft zeker toekomst, volgens Koen van Kaam. “De uitdagingen waren niet mals. Maar als corporatie willen we extra woningen creëren voor mensen met een smalle beurs. Die uitdagingen horen erbij.” Tjeerd van de Put en Marco van Breugel knikken: “Complimenten voor het lef van Woonwaarts om dit project gewoon door te zetten, ook toen de bouwkosten ineens gigantisch stegen. Het is een geweldige woonplek geworden.”



Bekijk het project hier!



*"Op warme dagen is het
een stuk koeler in huis
en de badkamer is in een
mum van tijd droog!"*

Jan en Coleta Jaspers

Dorpsstraat, Borkel (gemeente Valkenswaard)

In 1971 verhuisden Jan (76) en Coleta (77) naar een tweekapper in Borkel, hun tweede huis samen. Hier wonen ze nog steeds. Het is de plek waar hun kinderen opgroeiden en ze nu wekelijks bezoek krijgen van hun kinderen, klein- én achterkleinkinderen.

Zee van ruimte

Coleta: "Vroeger was dit een splitswoning. Het eerste halfjaar leefden we boven. We deelden het toilet met de andere bewoners en onze douche was een kraan in de schuur."

Jan: "Toen de medebewoners vertrokken, werd het hele huis voor ons. We hadden ineens een zee van ruimte! Vroeger betaalden we trouwens 120 gulden per maand. Kun je het je voorstellen?"

Bouwsteiger als garderobe

Coleta: "In het voorjaar hadden we regelmatig bouwvakkers over de vloer. We zorgden goed voor ze met koffie en fris, maar het is fijn dat we het huis weer voor onszelf hebben. En dat er geen steiger meer voor de deur staat. Die was trouwens voor anderen erg handig; we kwamen erachter dat kermisbezoekers hun jassen eronder legden!"

Jan: "Ik let altijd extra goed op de afwerking; wij wonen hier en ik wil dat alles perfect in orde is. Niet alles is helaas even netjes uitgevoerd. Gelukkig was een telefoontje naar uitvoerder Robert van den Broek voldoende. Hij loste problemen direct op."

Frietkot d'n Jep

Coleta: "Het is fijn om te merken dat de aanpassingen effect hebben. Op warme dagen is het een stuk koeler in huis. Ook is onze badkamer door de nieuwe ventilatie in een mum van tijd droog!"

Jan: "En het nieuwe glas dempt de buitengeluiden."

Coleta: "Het is fijn wonen hier, we hebben geen plannen om te vertrekken. Al vind ik het wel jammer dat er op loopafstand bijna geen voorzieningen meer zijn."

Jan: "Onze kinderen, klein- en achterkleinkinderen zouden het trouwens erger vinden als we zouden verhuizen dan wij. Bijna allemaal komen ze hier wekelijks eten. Dan bak ik zelfgemaakte friet in mijn schuurtje, dat inmiddels bekendstaat als 'frietkot d'n Jep'. D'n Jep is mijn bijnaam, zo kent iedereen mij in Borkel."

Groot onderhoud 96 woningen in Valkenswaard

Voor Woningbelang verduurzaamden we 96 woningen in de gemeente Valkenswaard. Per huis bepaalden we de benodigde werkzaamheden, van de na-isolatie van het dak en de spouw tot de vervanging van de voor- en achterdeur.



A man with glasses and a blue Hendriks jacket is smiling while working on a roof. He is holding a wooden beam. The background shows a brick wall and some construction materials.

Ons Bart

Jarenlang parkeerde Bart zijn Hendriks-bus in nieuwbouwwijken, maar sinds 2018 werkt de timmerman vooral aan onze onderhoudsprojecten. Zoals in de Ekelaarlaan in Vlijmen, waar hij samen met collega's aanpassingen deed aan de gevels van woningen. "Bij onderhoud komt veel timmerwerk kijken; dat doe ik het liefst. Ik kan mijn creativiteit erin kwijt, want iedere woning is weer net anders. Wanneer ik tevreden naar huis ga? Als bewoners me blij uitzwaaien. Ik zeg altijd tegen nieuwe collega's: voer iedere klus uit zoals je het thuis ook zou doen."

Bart Manders, timmerman

"Ik voer iedere klus

uit zoals ik het thuis

ook zou doen"