CORPORATIE BOUW

bouw, renovatie en onderhoud voor alle corporaties

Jaargang 7 • oktober 2018

Thema: Wonen & zorg

Met deze technische ingrepen verbetert Casade het wooncomfort van ouderen

Duurzaam Thuis

Nul-op-de-meter én langer thuis blijven wonen

Nieuwe woonvormen creëren voor ouderen

Zó doen deltaWonen, Haag Wonen en Lefier dat

DUCO AT HOME

Het **Duco Reno garantieplan**, daar wordt u stil van!

Met het **Duco Reno Garantieplan** biedt Duco een future-proof totaaloplossing voor woningcorporaties en partijen met een eigen huurwoningbestand (VVE's, gemeentes ...) voor vervanging van oude ventilatiesystemen in renovatie- en vervangingsprojecten. Slimme en stille ventilatie lost de CO_2 -, vocht- en geluidsproblemen van uw woning op. Met deze projectgarantie slaapt u 15 jaar lang op beide oren!

Projectbegeleiding
van begin tot eind!

Meer info op **www.duco.eu/totaalgarantie**

DUCO
Ventilation & Sun Control

Goed genoeg voor eigen ouders?

Marnix Norder, voorzitter van Aedes, vereniging van woningcorporaties en gasthoofdredacteur van deze thema-editie.

Ouderen willen liefst thuis wonen zolang het kan. De thema-artikelen in dit nummer laten zien dat woningcorporaties daar werk van maken. Een mooi voorbeeld vind ik het verhaal van de opzichter Dagelijks onderhoud van een Brabantse corporatie. Als seniorconsulent gaat hij langs bij de oudere huurders. Samen kijken ze wat er nodig is om veilig in het vertrouwde huis te kunnen blijven. Vaak gaat het maar om een paar kleine aanpassingen: een extra trapleuning, een wandbeugel op het toilet of een zitje in de douche. Pas als deze opzichter het resultaat goed genoeg vindt voor zijn eigen ouders, is hij tevreden.

Dit verhaal raakt mij omdat het goed laat zien waar corporaties hun werk voor doen. Voor gewone mensen. Ook als ze oud zijn geworden. U en ik denken daarbij misschien wel aan onze eigen ouders, of aan onze opa's en oma's, onze buren. Of aan onszelf. Hoe we zelf oud zullen worden met de ongemakken die daarbij horen. En dat ook wij over tien, twintig of dertig jaar nog zoveel mogelijk zelfstandig willen wonen.

Tegen die tijd ziet de wereld er natuurlijk heel anders uit. Door de vergrijzing zal en moet er veel veranderen in de bouw en in hoe wij wonen. Er komen bijvoorbeeld steeds meer nieuwe technologische hulpmiddelen die ons helpen prettig in ons eigen huis te kunnen blijven. Een ander artikel in dit nummer geeft daarvan al een voorproefje. Er zijn al corporatiewoningen met elektronische hulpmiddelen, zoals een in huis geïnstalleerd mobiel alarm. Maar wat past in dat ene huis, bij die ene bewoner, in die ene buurt, is nog geen oplossing voor iedereen. Samen met gemeenten, zorgorganisaties en andere maatschappelijke partners ontwikkelen woningcorporaties oplossingen op maat voor ouderen en anderen die zorg aan huis nodig hebben. Wonen met zorg is niet voor niets een van de vier prioriteiten uit onze Woonagenda.

COLOFON

Uitgever
René J. Donkel

Hoofdredactie
Edith Bijl

Redactie
Arie Grevers
Louis Jongeleen

Fotografie
Marcus Peters (o.a. cover)

Vormgeving
Jules Bakker
Marieke Keur
Spoor & Partners, Zandvoort

Close Ups
Advertorials

Redactieadres
Spoor & Partners BV
Redactie Corporatiebouw
Postbus 20
2040 AA Zandvoort
T: 023 571 47 45
E: contact@corporatiebouw.nl
W: www.corporatiebouw.nl

Abonnementen
losse nummers € 9,75
(ex 6% btw)
jaarabonnement € 53
(ex 6% btw)
www.corporatiebouw.nl/abonneren

Abonnementsvoorwaarden
info@spoorenpartners.nl

Stopzetten abonnement
Opzeggingen (schriftelijk) dienen 8 weken vóór afloop van de abonnementsperiode in ons bezit te zijn.

Advertenties
Bureau van Vliet
Postbus 20
2040 AA Zandvoort
Remco Wijnhout
T: 023 571 47 45
E: r.wijnhout@bureauvanvliet.com

Algemene voorwaarden
Alle advertentieopdrachten worden uitgevoerd volgens de Algemene Leverings- en Betalingsvoorwaarden van Bureau van Vliet B.V. zoals die gedeponeerd zijn bij de K.v.K. Haarlem onder nr. 34037301 alsmede de Regelen voor het Advertentiewezen.

Copyrights
Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd op welke wijze dan ook, worden opgeslagen in een geautomatiseerd gegevens bestand, of openbaar gemaakt worden.

ISSN
2214-465X

Doe je mee? Kijk op corporatiebouw.nl/agenda

11 december a.s.: Corporatie Doe-Dag: dag van de praktijk

Maak kennis met de nieuwste producten en technieken

Wil jij kennis maken met nieuwe producten en technieken? En wil je die gelijk in de praktijk kunnen gebruiken om leuker, veiliger en duurzamer te werken? Maak je klaar voor de corporatie-uitdagingen van vandaag én morgen! De Doe-Dag is een praktische dag vol met workshops, demonstraties en innovaties. Experts staan klaar om al je vragen te beantwoorden. *Vandaag ga je zélf aan de slag.*

DOE JE MEE?

Corporatiebouw en CorporatieNL nodigen lezers uit kennis te maken en dit event eenmalig **gratis** te bezoeken! Kijk op corporatiebouw.nl/agenda en meld je aan. Vermeld bij aanmelding voor de Corporatie Doe-Dag in het opmerkingenveld de actiecode: **CDVRIJ200918**

Reguliere prijs: € 630 exclusief 21% btw. Prijs is inclusief: deelname, lunch + dranken, documentatie. Zie voor meer informatie de vorige (augustus)editie van *Corporatiebouw*, pagina's 15 tot en met 18, of kijk op corporatiebouw.nl/digitaal-tijdschrift.

Registreer snel je actiecode en we zien je op 11 december in Apeldoorn!

Praktische workshops met leuke gadgets

Doe mee met het Quiz en Prijzen festival!

Bitterballen na afloop!

CORPORATIE DOE-DAG

11 december 2018, van 9.30 tot ca. 16.00 uur • Greenworks, Nagelpoelweg 61 te Apeldoorn

In deze editie

8 Thema: Wonen & Zorg
Nederland vergrijst en daar moet je op anticiperen. Daarover gaat het programma 'Langer Thuis' van het ministerie van VWS. Corporatie Casade in Waalwijk maakt daar werk van. Hoe passen zij de woningen aan, zodat oudere huurders langer in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven?

11 Themaproductnieuws
Korte presentatie van enkele bijzondere en/of innovatieve producten, aansluitend op het thema 'Wonen & Zorg'.

12 Duurzaam Thuis: NOM én langer thuis
Nederlandse senioren wonen steeds langer thuis. Dat heeft consequenties voor de woningvoorraad. Enerzijds moet je als corporatie zorgen voor voldoende geschikte woningen voor ouderen. Anderzijds moet er de komende jaren flink verduurzaamd worden. Hoe slaan we deze twee vliegen in één klap?

19 Met huislift naar boven
Langer thuis blijven wonen vraagt om slimme oplossingen in de bestaande bouw. Woonservice is een van de vele corporaties die hiermee aan de slag is gegaan. Het programma 'ThuisBest' biedt verschillende mogelijkheden, waaronder een heuse lift in huis.

20 RGS succesvol bij onderhoud
Eind 2015 koos corporatie IJsseldal Wonen in Twello voor resultaatgericht samenwerken (RGS) voor zowel het planmatig als dagelijks onderhoud aan álle 3.500 huurwoningen. Om kosten te besparen stapte de corporatie van aanbesteden af en koos zij juist voor RGS.

26 Ouderen willen zelfredzaam wonen
Corporaties zien een taak in het creëren van woonvormen en maatregelen die het mogelijk maken dat senioren langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. En dat ondanks wettelijke belemmeringen en overheidsbeleid. Enkele voorbeelden.

ZAV
In deze serie vertellen huurders hoe ze met 'Zelf Aangebrachte Voorzieningen' (ZAV) hun huurwoning 'méér eigen' hebben gemaakt. Deze keer: Trees Arts uit Beneden-Leeuwen.

22

HANDEN UIT DE MOUWEN
Hergebruik van bestaande gebouwen of casco's is een van de effectiefste duurzaamheidsmaatregelen en levert waardevolle bouwkundige kennis en inzichten op. Dat is precies waar Richard Veldhuizen, projectleider Transformatie & Ontwikkeling bij Wonen Limburg, zijn werkplezier uit haalt. En het levert hem weer nieuwe uitdagingen op.

HEI WONEN IN HELMOND: VOOR STARTERS, GEZINNEN EN SENIOREN

De bouw van 52 betaalbare huurwoningen in de Heistraat in Helmond is in volle gang. Woonbedrijf realiseert hier betaalbare eengezinswoningen, appartementen voor starters en seniorenwoningen. In de week van 24 september werden op de woningen in het Arie Willemshof de eerste dakplaten gelegd. Dit markeert het hoogste punt voor het hele bouwproject.
Hei Wonen komt in de binnenstad van Helmond, vlakbij winkels en voorzieningen. De woningen zijn verdeeld over vier delen (Arie Willemshof, Heistraat, Blinkertsestraat en op de hoek met de Toon van de Laarstraat). Er komen zes appartementen voor starters drie bovenwoningen drie seniorenwoningen en veertig eengezinswoningen. Alle woningen zijn goed geïsoleerd en voorzien van zonnepanelen.
Naar verwachting kunnen in het tweede kwartaal van 2019 de eerste bewoners naar hun nieuwe woning verhuizen.

IN 2024 IS VERKOOP WARMTEPOMPEN EN CV-KETELS EVEN HOOG ALS VAN CV-KETELS

Het Nationaal Warmtepomp Trendrapport, dat eind september werd gepubliceerd, geeft een positief beeld van de ontwikkeling van warmtepompen in ons land. In 2024 zullen er net zo veel warmtepompen verkocht worden als cv-ketels, verwachten partijen in het veld. Maar de prijs is nu nog altijd te hoog en het kennisniveau van de installateurs te laag.
Uit het onderzoek onder 131 fabrikanten, distributeurs, groothandelaars, ingenieurs- en adviesbureaus, architectenbureaus, installateurs en andere stakeholders blijkt dat de markt verwacht dat al in 2024 net zoveel warmtepompen worden verkocht als cv-ketels. In 2017 werden 20.000 warmtepompen verkocht tegenover 400.000 cv-ketels. Nieuwe wet- en regelgeving, hogere gasprijzen, het Klimaatakkoord en stimuleringsmaatregelen zullen de markt een forse impuls geven.

Het Trendrapport laat ook haken en ogen zien: experts zijn niet altijd eens over producten en toepassingen, de prijs van de warmtepompen is te hoog en is de kennis over de techniek te vaak afwezig (bron: Cobouw).

AGENDA

CONGRES OVER LIFTGEBRUIK BIJ BRAND

"Bij brand geen lift!", zo luidt al jaren het devies. Maar hoe actueel is zo'n voorschrift met een toename van de hoogbouw en de groeiende vergrijzing? Uit onderzoek van de Brandweeracademie blijkt dat 50 procent van de mensen die omkomen bij brand, ouder zijn dan 60 jaar. Dit wordt onder andere veroorzaakt omdat zij slecht ter been zijn. Zijn er liftoplossingen mogelijk, zodat senioren bij brand wel met de lift kunnen? Of blijft het een no-go? Tijdens het landelijk congres Liftgebruik bij Brand op woensdag 7 november schetsen brandweer, gebouweigenaren, liftenbranche, overheid, adviseurs en Liftinstituut hun visie. Daarnaast worden ook de resultaten van vier recente onderzoeken over een mogelijke evacuatie per lift gepresenteerd. Sprekers van de Brandweeracademie, liftenbrancheorganisatie VLR, Liftinstituut en lifttechnisch adviesbureau Eurlicon schetsen de mogelijkheden en onmogelijkheden.
Zie voor aanmelding en het programma: www.liftgebruikbijbrand.nl.

Landelijk Congres
LIFTGEBRUIK BIJ BRAND
7 november 2018
FIGI THEATER ZEIST

NIEUWE NEN-NORM VOOR INSTALLATIES MAAKT WONINGEN VEILIGER

NEN heeft in samenwerking met UNETO-VNI en TVVL de norm voor de veiligheid van technische installaties in woningen vernieuwd. De NEN 8025 stelt installateurs in staat om efficiënt en eenduidig een algemene periodieke keuring (APK) voor de installaties in woningen uit te voeren. Installatiekoepel UNETO-VNI vindt dat woningcorporaties en woningeigenaren de installaties in huis regelmaat moeten laten controleren.
Voorzitter Doekle Terpstra van UNETO-VNI: "Installaties worden complexer, worden tussentijds aangepast of worden niet goed onderhouden. Dat kan gevaarlijke situaties opleveren en woningbrand, waterschade, elektrocutie of koolmonoxidevergiftiging veroorzaken. Met de woning-APK kunnen we veel ongelukken voorkomen. Met NEN 8025 hebben we daar nu een eigentijdse norm voor, gebaseerd op de actuele stand van de techniek." Een controle volgens de NEN 8025 is niet verplicht, maar wel aan te bevelen.
NEN, UNETO-VNI en TVVL hebben samen met inspectiebedrijven, brandweer, opleiders, leveranciers en woningbouwcorporaties anderhalf jaar gewerkt aan de aanpassing van NEN 8025.

VERDUURZAMING ONBETAALBAAR VOOR WONINGCORPORATIES

Het verduurzamen van woningen naar gemiddeld label A in 2030 is voor woningcorporaties niet haalbaar. Dat concludeert het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in een onderzoek naar verduurzaming. "De berekeningen van het waarborgfonds laten het nu ook zien: woningcorporaties hebben onvoldoende financiële armslag voor al hun opgaven. Toch blijft het kabinet belastingen verhogen", aldus Aedes-voorzitter Marnix Norder. In de gesprekken over het Klimaatakkoord heeft Aedes aangedrongen op halvering van de verhuurderheffing. Het WSW bevestigt dat deze ingreep in de belastingdruk investeringen in verduurzaming mogelijk maakt.
Het WSW berekende hoeveel extra geld corporaties nodig hebben als al hun sociale huurwoningen in 2030 gemiddeld energielabel A moeten hebben. Daarvoor zouden alle corporaties samen de komende 5 jaar 6,9 miljard extra moeten lenen. Voor maar liefst 55 corporaties zijn de benodigde extra investeringen niet haalbaar. Bij 27 corporaties is het zelfs de vraag of zij de investeringen die zij al gepland hebben in verduurzaming kunnen waarmaken. Laat staan dat zij extra leningen af kunnen sluiten.
Uit het onderzoek van WSW blijkt ook dat het voor 164 corporaties financieel onmogelijk is om tot 2030 investeringen te doen, zodat hun woningen in 2050 gasloos zijn.

UW PROJECT IN CORPORATIEBOUW?

Wilt u aandacht in ons magazine voor een project van uw corporatie? Of heeft u ander nieuws dat u graag wilt delen?

Mail dan uw bericht met foto naar contact@corporatiebouw.nl

(Advertentie)

Tekst: Arie Grevers | Beeld: Marcus Peters

Kleine technische ingrepen verbeteren wooncomfort ouderen

Thuis wonen zo lang het kan

Nederland vergrijst en daar moet je gezamenlijk op anticiperen. Daarover gaat het programma 'Langer Thuis' van het ministerie van VWS. Aedes onderschrijft de bevindingen en laat zien dat er corporaties zijn die er werk van maken. Zoals Casade uit Waalwijk en omgeving. Hoe passen ze daar de woningen aan, zodat de oudere huurders langer in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven?

V.l.n.r.: Harrie van der Steijn (Casade), de heer Veraa (huurder) en Norbert Broers (Casade).

De heer Veraa over zijn vernieuwde badkamer: "Het verhoogde toilet en de douchekruk zijn heel handig. Een groot verschil met vroeger. Mijn vrouw en ik lopen tegen de negentig, dus dan mag dat wel hè?!"

Harrie van der Steijn: "Ik ben voor een bewoner pas tevreden als ik vind dat het goed genoeg is voor mijn eigen ouders"

"Het geeft enorm veel voldoening als je ziet hoe oudere mensen kunnen genieten van een kleine technische ingreep. Net even met een zekerder tred de trap op. Betere houvast in de badkamer. Een zitplaats als ze douchen. Met weinig kosten kun je bereiken dat ze zich prettiger en veiliger voelen in hun eigen woning", zegt Harrie van der Steijn.

Wonen en Zorg. Onder die noemer zorgen seniorenconsulenten van Woningcorporatie Casade ervoor dat huurders op leeftijd langer in hun woning kunnen blijven wonen. Casade heeft een bestand van ongeveer 11.000 woningen in de woonkernen Waalwijk, Kaatsheuvel, Sprang-Capelle, Waspik, Dongen en Loon op 't Zand.

SENIORENCONSULENT

Harrie van der Steijn is een van de tien seniorenconsulenten. In juni verleden jaar is het team op vrijwillige basis samengesteld uit medewerkers met bij voorkeur verschillende competenties. Het seniorenconsulentschap is zogezegd een bijbaantje bovenop het reguliere werk. Harrie is opzichter Dagelijks Onderhoud en dat vindt hij een voordeel, omdat hij in gesprekken met ouderen hun wensen direct kan vertalen naar technische aanpassingen. Ook kan hij een inschatting maken van de kosten.

Wonen en Zorg past perfect in het overheidsprogramma 'Langer Thuis' (zie kader). De directe aanleiding hiervoor was dat kleine aanpassingen niet vergoed worden via de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Van der Steijn: "Als je een traplift nodig hebt, of als het noodzakelijk wordt de hele badkamer te vernieuwen en aan te passen, kun je een beroep doen op de Wmo. Maar niet voor een wandbeugel op het toilet of voor het verwijderen van een dorpeltje. Dat moet je zelf betalen. Wij nemen die kosten weg bij de huurder. Daarmee lopen we in Nederland voorop." ▶

LANGER THUIS

Het programma 'Langer Thuis' is onderdeel van 'Het Pact voor Ouderenzorg'. De minister van Volksgezondheid, Welzijn en Sport wil samen met gemeenten, corporaties en tal van andere maatschappelijke partijen de handen ineengeslagen om de zorg en de woonsituatie voor ouderen merkbaar te verbeteren. Dat beleid past bij de demografische ontwikkelingen – een verdubbeling van het aantal 75-plussers tot 2040 – en bij de wens van ouderen om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen.

De minister zet in het programma drie actielijnen uit:

- goede ondersteuning en zorg thuis;
- mantelzorg en vrijwilligers;
- wonen.

Hoe kunnen we gezamenlijk bereiken dat ouderen langer zelfstandig kunnen blijven wonen? Dat is de uitdaging voor de corporaties. De wijze waarop Casade in afstemming met zorg- en gezondheidinstellingen en afdelingen van de gemeente invulling geeft aan deze opgave is volgens Aedes een schoolvoorbeeld van hoe het zou moeten.

START

Casade lanceerde Wonen en Zorg tijdens de huurdersdag in september vorig jaar in Kaatsheuvel. Norbert Broers is de manager Wijken, die verantwoordelijk is voor het project Wonen en Zorg. "We hadden doelgericht mensen van 75+ aangeschreven via e-mail. Ook hebben we folders verspreid. Dat kwam goed aan. Onmiddellijk kwamen de eerste aanvragen binnen, gemiddeld zeven tot tien per week. Afgelopen jaar alleen al hebben we zevenhonderd opdrachten verwerkt. We kunnen bijschakelen als dat nodig mocht zijn. En dat is wel de verwachting, want we hebben nog lang niet overal doelgerichte acties gehouden", vertelt Broers, die eraan toevoegt dat de voorzieningen die onder Wonen en Zorg vallen ook aangeboden worden aan mensen met een handicap.

AANPAK

Wat gebeurt er precies als er een aanvraag binnenkomt? Bijvoorbeeld voor een wandbeugel? Van der Steijn: "Er volgt een intakegesprek: waarom wil de bewoner een wandbeugel? Is hij of zij in behandeling bij een fysiotherapeut? Wordt er aanspraak gemaakt op wijkverzorging of mantelzorg? Het kan zijn dat we dan met z'n drieën op bezoek komen. Samen met de huurder gaan we de woning door. Daarbij letten we goed op hoe de huurder zich in de woning beweegt. Komt hij of zij moeizaam uit de stoel of is er onzekerheid bij het traplopen? Een simpele aanvraag voor een wandbeugel leidt soms tot een serie van aanpassingen. Een extra trapleuning, verwijderen van drempels of het plaatsen van een tweede toilet op de verdieping. Wordt het een Wmo-verhaal, dan moet er iemand van de gemeente komen. Door deze gezamenlijke aanpak sluit het advies en het plan van aanpak beter aan op situatie van de individuele huurder. We leveren maatwerk op voorzieningenniveau. Dat geeft voldoening. Zeker als de aanvraag zo is afgerond dat het volgens jou goed genoeg is voor je eigen ouders. Ik zou er wel mijn dagtaak van willen maken. Helaas gaat dat niet lukken."

BUDGET

Van der Steijn moet natuurlijk ook verstandig omgaan met het beschikbare budget. Lang niet altijd kan er een tweede toilet geplaatst worden op de verdieping, omdat de standleiding ongelukkig uitkomt, bijvoorbeeld midden in de keuken of woonkamer. Ook kan het zijn dat er te veel overhoop gehaald moet worden om aan de wensen te kunnen voldoen. "Het spreekt voor zich dat we geen ingrijpende verbouwingen doorvoeren in woningen die op de nominatie staan te worden gesloopt. Of als blijkt dat de fysieke conditie van de huurder dusdanig is, dat een verhuizing naar bijvoorbeeld een verzorgingstehuis ophanden is."
De technische aanpassingen worden uitbesteed aan een aannemer met wie de corporatie vaste prijsafspraken heeft gemaakt.

Norbert Broers: "Afgelopen jaar hebben we 700 opdrachten verwerkt"

BELANGSTELLING

Eind vorig jaar stond Casade met een stand op het congres Expeditie Begonia in Amersfoort (Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg). Door de aandacht die ze daar kregen, merkten ze dat het onderwerp leeft en dat hun aanpak een oplossing biedt voor problemen waar vele corporaties tegenaan lopen. ■

LIJST VAN MEEST VOORKOMENDE INGREPEN:

- aanbrengen steunbeugels
- drempels weghalen
- antisliptegels aanbrengen
- aanbrengen opklapbare douchestoel
- verwijderen badkuip of douchebak voor meer ruimte en om valgevaar te voorkomen
- een tweede toilet plaatsen
- extra trapleuning aanbrengen
- verbreding van poort/voordeur in verband met scootmobiel

Lifttoilet voor mindervaliden

De VarioTronic is een modern vormgegeven compact wandcloset voor gebruik door mindervaliden. Het element heeft inclusief toiletpot een voorsprong van 70 cm en is 42 cm breed. Het element is gebaseerd op het XS-element van Wisa en is door zijn voorzetprincipe zeer geschikt voor renovatie.
De toiletpot is met een afstandsbediening elektrisch 20 cm in hoogte te verstellen tussen 38 en 58 cm (bovenkant keramiek). De steunbeugels bewegen hierbij mee. De voorzijde is af te werken met HPL (wit) of veiligheidsglas (zwart). Voor de bediening kan gekozen worden voor mechanische-, pneumatische- of elektronische bedieningspanelen.
Met de VarioTronic kan gemakkelijk de hoogte van het wandcloset aangepast worden aan de wensen van de gebruiker. Maximaal zit- en sta-op-comfort (18 cm hoger dan standaard closethoogte) met een ideale hoogte voor optimale stoelgang (2 cm lager dan standaard closethoogte).

WISA B.V., Arnhem, 026 362 9020, www.wisa-sanitair.com

In hoogte verstelbaar badkamermeubel

Het badkamermeubel met Hoog-Laag systeem van Primabad is ontwikkeld voor het zelfstandig ouder worden en voor mensen met een lichamelijke beperking. Een levensloopbestendig systeem dat elektrisch in hoogte is te verstellen van minimaal 75 cm tot maximaal 103 cm door middel van een afstandsbediening en hierdoor in te stellen voor een ideale bewegingsvrijheid en comfort.
Boven het blad is te kiezen voor een vaste spiegel of een spiegelkast tegen de muur; beide elementen zijn naar wens ook via een achterwand op een geleidingsysteem te plaatsen en hiermee ook in hoogte verstelbaar. Het meubel is beschikbaar in breedtes van 70 tot 260 mm en te combineren met 26 melamine achterwandkleuren en 26 HPL bladkleuren.

Primabad B.V., Veghel, 0413 352 119, www.primabad.nl

Douche met draaivouwdeuren

Moderne en comfortabel uitgeruste badkamers zijn tegenwoordig populairder dan ooit. Vooral in kleine badkamers is het vaak de vraag hoe de ruimte het beste kan worden ingedeeld en waar de douche moet worden geplaatst. In de ruimte kan hij veel plaats innemen en geen mooie aanblik vormen. Draaivouwdeuren bieden dan een oplossing omdat de douchecabine geheel tegen de wand kan worden gevouwen en op die manier enorm veel ruimte bespaart. De badkamerspecialisten van HSK Duschkabinenbau bieden met hun draaivouwdeuren ideale doucheoplossingen voor elke badkamer. Zo biedt de praktische Exklusiv draaivouwdeur-oplossing halfrond (zie foto) een royale doucheruimte, die zelfs met een loophulpmiddel probleemloos en comfortabel betreden kan worden. Ideaal voor een barrièrevrije badkamer voor alle leeftijden.

HSK Duschkabinenbau KG, Olsberg (D), 0049 2962 - 97903-0, www.hsk-duschkabinenbau.de

Tijdelijke liften

RECO Lift Solutions biedt tijdelijke personenliften en trapliften voor woningcorporaties en VVE's. Deze worden ingezet als noodlift zodra de vaste liftinstallatie een storing of defect heeft die niet binnen één dag verholpen kan worden. In principe is er voor bijna elk budget een passende tijdelijke liftoplossing beschikbaar.

Zo is er de RECO Lift 2.0, een tijdelijke lift met een tractieaandrijving, waardoor de snelheid wordt verhoogd van 0,4 naar 0,8 meter per seconde. Vooral in de hoogbouw is er steeds meer vraag naar een hogere snelheid. Dankzij de drempelloze entree is de lift toegankelijk voor brancards, rolstoelgebruikers en mensen met een rollator. De cabine van de RECO Lift 2.0 is ingebouwd in een stapelbare modulaire schacht wat ervoor zorgt dat de tijdelijke lift wind- en waterdicht is en zelfs boven windkracht 6 veilig te gebruiken is.

RECO Lift Solutions, Waddinxveen, 0182 744 050, www.reco-lift.eu

Postbus 90608
2509 LP Den Haag
www.stroomversnelling.nl

stroom versnelling

Duurzaam Thuis: NOM én langer thuis

Nederland telt steeds meer senioren en ze wonen steeds langer thuis. Dat heeft nogal wat consequenties voor de woningvoorraad. Enerzijds moet je als corporatie zorgen voor voldoende geschikte woningen voor ouderen. Anderzijds moet er de komende jaren flink verduurzaamd worden. Hoe slaan we deze twee vliegen in één klap?

Ontevreden bewoners, ongelukken en stijgende zorgkosten. Een derde van de 75-plussers ervaart elke dag minstens één beperking door de indeling van de woning. Veel voorkomende problemen zijn traplopen, een ongeschikte badkamer en te hoge keukenkastjes. Slechts een kwart van de huidige woningvoorraad is echt geschikt voor ouderen. Bureau ABF Research becijferde al in 2014 in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken dat er tussen 2013 en 2021 zo'n 370.000 woningen moeten worden aangepast om langer thuis wonen mogelijk te maken. Een forse opgave, die echter verbleekt in het licht van de veel grotere verduurzamingsambitie.

PASSEND AANBOD

Het is inmiddels bekend dat we van het gas af gaan en dat een grondige renovatieslag nodig is om de energieprestatie van de woningvoorraad te verbeteren. Ga je binnenkort renoveren, dan is het slim ook de vergrijzing 'mee te nemen'. Stel dat de helft van je bewoners vijftig jaar of ouder is, dan weet je dat er op de langere termijn een bepaalde zorgvraag gaat ontstaan. En als je bewoners daarnaast weinig te besteden hebben, kunnen ze niet zomaar verhuizen. Een Duurzaam Thuis houdt in dat je straks een mooie, comfortabele, energetisch gerenoveerde woning hebt, waar ook een scootmobiel in past.

WELKE OPLOSSINGEN ZIJN MOGELIJK?

Platform31 en Energiesprong hebben in 2015 al geëxperimenteerd met de combinatie van NOM-renovatie en het levensloopbestendig maken van woningen. De resultaten zijn samengevat in de brochure Duurzaam Thuis en een bijbehorend NOM Keur themablad, waaraan onder meer Elkien, Stadlander, Woningstichting Valburg en Zorgverzekeraar De Friesland hebben meegewerkt. De brochure beschrijft de praktijkervaringen met vijf gerealiseerde concepten. Drie aspecten keren die in al die concepten terug:

- Groter wooncomfort in relatie tot de (toekomstige) functiebeperkingen (lichamelijk, geestelijk, sociaal) van de bewoner. Oftewel: levensloopbestendige woningen.
- Verbetering van de energetische prestaties van de woning door renoveren naar NOM. Oftewel: energieneutrale woningen.
- Rendabele business case gebaseerd op huur, energierekening en geldstromen uit de zorg.

Daarnaast wordt er onderscheid gemaakt tussen drie verschillende proposities die marktpartijen aanbieden:

- Voorsorteren: de woning wordt tijdens een NOM-renovatie met aanvullende ingrepen voorbereid op latere zorgmaatregelen, die vervolgens pas worden toegepast als er daadwerkelijk behoefte aan is.
- Een zogenaamde 'X-tender': een aanbouw in de tuin. Hierbij kan men kiezen voor een variant die is voorbereid op een badkamer, of een variant inclusief bad- en slaapkamer.
- Duplex: splitsen van de woning in een beneden- (eventueel inclusief X-tender) en bovenwoning. De bovenwoning is geschikt voor starters of voor een mantelzorger. Het dak van de X-tender kan een dakterras worden voor de bovenwoning.

COMMUNICATIE OVER 'ROLLATOR-PROOF' LIGT GEVOELIG

In de praktijk blijkt dat er financieel, organisatorisch en technisch beslist voordeel is te halen uit het tegelijkertijd oppakken van de energetische renovatie en het levensloopbestendig maken. Besef wel dat de meeste 'oudere jongeren' er nog niet open voor staan en pas interesse krijgen in levensloopbestendige oplossingen als ze zelf zorg nodig hebben. Tegelijkertijd geldt: hoe ouder de bewoner, hoe problematischer een grote verbouwing wordt ervaren. Gelukkig is het ook mogelijk om in de communicatie over levensloopbestendigheid de nadruk te leggen op een mooiere, betere en comfortabele woning.

De brochure *Duurzaam Thuis* bevat veel praktische tips, van financiering tot badkamerinrichting en maaltijdservice. Het themablad *Duurzaam Thuis* bevat de specificaties waaraan (eventueel) moet worden voldaan binnen NOM Keur. U kunt ze hier downloaden: *www.stroomversnelling.nl/corporatiebouw.* ■

De afvoer: onzichtbare alleskunner voor nieuwbouw én renovatie

Iedereen die betrokken is bij nieuwbouw of renovatie heeft te maken met afvoertechniek en een groot aantal afvoervarianten. Voor elke toepassing in de woning blijkt er weer een afzonderlijk type te zijn. Zo is er maatwerk voor de badkamer - nieuwbouw of renovatie - maar ook voor de kelder of het terras. Elke afvoer heeft zijn eigen eigenschappen. Hier gaan we in op de afvoer in badkamers.

INLOOPDOUCHE - AFVOERCAPACITEIT EERSTE VEREISTE

Het douchen onderging de afgelopen decennia een belangrijke verandering. Het 'inzepen en afspoelen' maakte plaats voor een weldadige ervaring voor het hele gezin. Ook corporaties speelden daarop in. De douche kreeg een eigen plek in de badkamer en wordt steeds vaker een inloopdouche. Dat zorgt voor een aanzienlijk hogere belasting van de badkamer, vooral voor de afvoercapaciteit en waterdichtheid ervan. Om de grotere hoeveelheden water snel af te kunnen voeren, ontwikkelden bekende fabrikanten afvoeren die een afvoercapaciteit tot wel 1,2 l/sec bereiken. Een van die krachtige afvoeren is bijvoorbeeld de Advantix van Viega.

Om bij het intensievere gebruik van de badkamer lekkages te voorkomen, is in veel woningen een kwaliteitsslag nodig, die vaak tegelijk met het groot onderhoud wordt uitgevoerd. Voor corporaties is van belang dat eventuele aanpassingen met een zo kort mogelijke doorlooptijd en voor de bewoners minimale geluids- en stofoverlast worden uitgevoerd. Het gekozen systeem zal bovendien absoluut waterdicht moeten zijn, want alleen dan profiteren bewoners én corporatie van de investering die in de badkamer wordt gedaan.

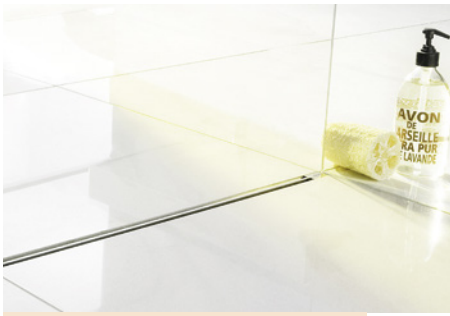
WATERDICHTE OPLOSSING

100 procent waterdichtheid is een belangrijk criterium, want lekkage is een van de belangrijkste en meest voorkomende problemen bij badkamers. Vaak wordt gedacht dat de badkamer waterdicht is met tegels op de wand of vloer, een waterdichte tegelvoeg en afgewerkte kitnaden. Krimpscheurtjes in de voegen of verouderde kit zorgen er echter voor dat water achter en onder de tegel vrij spel krijgt. Dan is het wachten tot er lekkage komt. Dat is te voorkomen door achter het tegelwerk een waterdichte laag aan te brengen. De ETAG-normering (Europese Technische Goedkeuring) geldt daarbij als maatstaf voor het afdichtingsysteem én de afvoerput.

Overtuigend zijn de oplossingen waarbij de waterdichte laag naadloos aansluit op de afdichtingsflens van de toegepaste afvoer. Op de flens wordt een afdichtingsmanchet gemonteerd die voor een waterdichte en spanningsvrije aansluiting tussen de afvoerput en de afwerkvloer zorgt. Viega en Schönox bieden zo'n gecombineerd systeem. In plaats van enkele weken droogtijd kan met dit systeem al na 24 uur worden verlijmd en gevoegd. Vervelende lekkages zijn met het systeem uitgesloten.

INBOUWHOOGTE BEPALEND

Voor renovaties ontwikkelde de toeleverende industrie speciale afvoeroplossingen die aansluiten op de bijzondere eisen die renovaties stellen. Voor de badkamer zijn daarbij met name de beperkte ruimte en de vaststaande bouwhoogte bepalend. De uiterst vlakke Advantix douchegoot van Viega heeft bijvoorbeeld aan 67 mm voldoende en leent zich daarmee zelfs voor de moeilijkste inbouwsituaties. Ook de meermalen bekroonde design douchegoot Advantix Vario is in een renovatievariant verkrijgbaar. Deze houdt niet alleen rekening met de beperkte inbouwhoogte, maar ook met eventuele ongunstige aansluitmogelijkheden op de bouwlocatie. Zo is de afvoerbocht bijvoorbeeld 360 graden draaibaar waardoor de installateur zo veel mogelijk onafhankelijk is van het verloop van de afvoerleidingen. ■



Een slechts 4 mm breed steekrooster en toch een enorme afvoercapaciteit dankzij de afvoer onder de Advantix Vario douchegoot. Deze is ook in vlakke renovatie-uitvoering leverbaar. (Foto: Viega)

Een vakkundig aangelegde afvoer en afdichting met van onder naar boven: dekvloer, vloeibare folielaag, afdichtingsband, vloeibare folielaag, tegellijm en daarboven de tegel. (Foto: Viega)

Woningcorporatie Oost Flevoland Woondiensten **op weg van B naar A**

Met de modernisering van 48 woningen in de Spelwijk in Swifterbant, is woningcorporatie Oost Flevoland Woondiensten (OFW) hard op weg om voor het totale woningbezit gemiddeld een energielabel A te bereiken.

Verduurzaming is een van de belangrijkste thema's van de woningcorporatiesector. De geplande modernisering van project Blazoen helpt de corporatie uit de gemeente Dronten om voor het totale woonbezit gemiddeld een energielabel A te bereiken. De 48 grondgebonden woningen uit 1972 worden hiervoor voorzien van isolatie op nieuwbouwniveau. De hybride Itho Daalderop HP Cube warmtepomp en vraaggestuurd Optima ventilatiesysteem, eveneens van Itho Daalderop, worden hierbij toegepast. Daarvoor moeten de dakpannen eraf en komt er een volledig nieuwe schil voorzien van nieuwe kozijnen met HR++ glas.

Duurzaamheidspakketten

In de nieuwe situatie kan de huurder daarnaast kiezen uit drie duurzaamheidspakketten: PV-panelen, PV-panelen in combinatie met een hybride warmtepomp en/of elektrisch koken. De bewoner krijgt geen structurele huurverhoging; voor de PV-panelen betaalt de huurder vijftig procent van de opbrengst aan OFW, de warmtepomp wordt gratis geleverd.

Woonlastenverlaging

,,De modernisering past uitstekend binnen onze ambitie voor verdere verduurzaming'', licht projectleider Kars van Orsel toe. ,,Voor gemiddeld label A hebben we nog een score van tweetiende nodig. Met de modernisering behalen we een vermindering van CO_2, we wekken zelf energie op en we bereiken een verlaging van de energie-index en de woonlasten. Gasloos is voor deze woningen nog niet haalbaar, maar ze waren al in gasverbruik gehalveerd na de vervanging van de ketel door een HR-ketel. Met de hybride warmtepomp in combinatie met de panelen verwachten we nogmaals een halvering. De bewoner ontvangt bovendien een mooi stukje woonlastenverlaging.''

Ubbink Kompakt 2.0-serie:

Slimme en eigentijdse oplossingen voor dakhellingen 15°-55°!

De Kompakt 2.0-serie biedt een oplossing voor alle dakhellingen (15°-55°): *one type fits all!* Door de haakse doorbreking is de uitsparing minimaal. Alle varianten zijn voorbereid op de nieuwste isolatie-eisen voor het dak (Rc 6.0) uit het Bouwbesluit 2015 (EPC 0,4) en voldoen aan de relevante eisen met betrekking tot waterdichtheid en luchtdichtheid. Ideaal voor renovatie en vervanging, maar ook voor nieuwbouw waarbij hoge eisen worden gesteld aan de luchtdichtheid en isolatiewaarde van de woning. De moderne en fraaie vormgeving maakt van deze serie een eigentijdse topper, die staat voor veiligheid, zekerheid en gemak!

Deze serie van award-winning-schoorstenen en verzamelkappen is een heuse blikvanger, die bijdraagt aan de uitstraling van individuele woningen en de totale woonwijk. Wie wil 'm niet in de buurt!
Angelique Wevers, al 23 jaar bewoner van de Kweekweg: "Ik stoor me aan de schots en scheef staande pijpjes op het dak. Dat geeft onze wijk een rommelige uitstraling." Met deze slimme en eigentijdse oplossing voor uw woonwijk hoeft Angelique zich niet langer te storen. De Kompakt 2.0-serie zorgt voor optimale prestatie en een fraaie uitstraling van uw wijk!

ASSORTIMENT

KOMPAKT 2.0 ROOKGASAFVOER

Universele verzamelkap voor rookgas- en ventilatiesystemen en rioolontspanning met geïntegreerd indekdeel. Er is ook een variant met een concentrische rookgasafvoeraansluiting beschikbaar. Doordat de breedte is afgestemd op de breedte van een standaard sneldekpan, is hij zeer geschikt voor prefab bouwen.

KOMPAKT 2.0 WTW/MV-RIOOL

Wanneer u geen cv-ketel meer heeft, maar wel ventileert via een C- of D-ventilatiesysteem, is er een uitvoering zonder rookgasafvoer en luchttoevoer voor de ketel, maar wel met een geïsoleerde leiding ø 160 mm voor WTW- of MV-aansluiting. Deze variant heeft ook een aansluiting voor rioolontspanning ø 110 mm.

KOMPAKT 2.0 MV BOX

Met een variabele capaciteit tot 400 m3/h is dit de ideale woonhuisventilator voor perfecte afzuiging in 'natte ruimten' zoals badkamer, toilet en keuken. De geluidsisolatie en de bovendakse motor zorgen voor geluidsarme ventilatie. Uitbreiding is mogelijk met CO2-vraagsturing.

KOMPAKT 2.0 WTW/WP

Voor het energieneutraal maken van woningen worden steeds vaker luchtwarmtepompen toegepast. Het minimaliseren van de luchtweerstand in het toe- en afvoerkanaal is cruciaal voor een goede opbrengst en een diameter van 200 mm inwendig is noodzakelijk. Ubbink brengt deze standaard oplossing in de uitvoering Kompakt 2.0 WTW/WP met enkelwandige HDPE doorvoer rond 200 mm.

LUCHTDICHTE AFSLUITING

Luchtdichting is een belangrijk onderdeel van het energiezuinig bouwproces. Helemaal nu de EPC-eis in het Bouwbesluit steeds verder wordt aangescherpt. Via kieren, spleten en naden verdwijnt opgewarmde binnenlucht naar buiten en dringt koude lucht naar binnen: dubbel energieverlies dus. Ook kunnen luchtlekken tocht en vochtproblemen in de constructie veroorzaken. Daarom is er voor elke Kompakt 2.0 een passend Luchtdicht Manchet beschikbaar.

VOORDELEN

- Minimale dakdoorbreking door haakse montage
- Gegarandeerd luchtdicht met luchtdicht manchet
- Scheve montage onmogelijk
- Voldoet aan alle regelgeving
- Fraaie uitstraling van uw wijk

www.ubbink.nl/revolutieophetdak

Niet standaard

Trees Arts (67) woont in een grondgebonden huurwoning van woningcorporatie De Kernen in het Gelderse Beneden-Leeuwen (gemeente Wamel), samen met haar speelse langharige herder Jet en de erg relaxte poes Lola.
Het is een zonnige nazomermiddag als zij in haar zorgvuldig ingerichte woonkamer aan de rustieke eiken tafel een kop koffie drinkt. Er klinkt voldoening in haar stem als ze vertelt hoe ze in de afgelopen jaren een eenvoudige woning heeft getransformeerd tot een zeer verzorgde living. Over hoe ze dat deed, praat ze alsof het de gewoonste zaak van de wereld is.

"Acht jaar geleden liet De Kernen weten dat ik in aanmerking kwam voor deze woning. Daar was ik heel blij mee. Al achttien jaar stond ik ingeschreven als woningzoekende en ik hoopte al die tijd dat er in deze straat iets vrij zou komen. Zoals veel dorpsgenoten kende ik deze plek en vond ik dit een riante locatie. Ruimschoots genoeg voor één persoon, dicht bij het dorp en met een grote tuin.

Toen ik voor het eerst hier kwam, stond er een scheidingsmuur tussen de kamer en de keuken. Met in beide ruimten een tafel met stoelen eromheen. Zo wilde ik het absoluut niet. En ook vond ik het keukenblok veel te klein. De opzichter van De Kernen heeft het onderzocht en liet weten dat er geen bouwkundige bezwaren waren tegen mijn wensen, als die maar vakkundig zouden worden uitgevoerd.

Tekst: Louis Jongeleen | Beeld: Marcus Peters

ZAV
'Zelf Aangebrachte Voorzieningen', afgekort ZAV, zijn de veranderingen die een huurder zelf aanbrengt aan de staat van de gehuurde woning. Elke verhuurder heeft eigen regels voor welke ZAV is toegestaan en welke niet. Voor huurders is een ZAV vaak een manier om een huurwoning 'méér eigen' te maken. 'ZAV', een serie.

Sinds vorig jaar ben ik gepensioneerd. Daarvóór heb ik drieëndertig jaar gewerkt als verkoopster in een kledingwinkel, hier in het dorp. Misschien dat ik daardoor onbewust oog voor styling heb ontwikkeld. Maar een bepaalde stijl in woninginrichting streef ik niet na. Het is meer dat ik precies weet wat ik *niet* wil. Geen traditionele inrichting in elk geval waarbij je de tv, de bank en een dressoir neerzet zoals iedereen dat altijd doet.

Mijn woning is er voor mij. En ik wil rust en gezelligheid hebben als ik thuis ben. Dat bereik ik onder meer met een bepaalde kleurkeuze. Zo hebben bijvoorbeeld de twee houten kasten en de houten eettafel, die ik door de plaatselijke meubelmaker heb laten maken, en de vloerbedekking tinten die elkaar aanvullen. Ook ruimtelijkheid werkt voor mij ontspannend. Daarom zijn de poten van de eetkamerstoelen open en hangt er een minimalistische lamp boven tafel. Met dichte stoelen en een grote lamp zou je het zicht ontnemen op de lengte van de hele leefruimte.

Soms krijg ik van iemand uit het dorp de vraag of die een keer bij me langs mag komen, om te zien hoe ik mijn woning heb ingericht. Daar heeft die persoon dan blijkbaar iets over gehoord. Ik hoorde ook dat mijn buren, na een bezoekje aan mij, hun woonkamer op dezelfde manier hebben vergroot als ik heb gedaan." ■

Duurzaam Gebouwd Congres

Meer informatie:
www.duurzaamgebouwdcongres.nl

Duurzaam Gebouwd
Het integrale platform

Actie in de tent door klimaatakkoord

"Een puzzel met vele puzzelstukjes terwijl niemand precies weet hoe de puzzel eruitziet." Zo wordt het in juli 2018 gesloten Klimaatakkoord beschreven in een brief naar minister Eric Wiebes. Aan vijf sectortafels en tientallen subtafels en werkgroepen werden ideeën besproken om versneld tot een energieneutrale en circulaire omgeving te komen en ten minste 49 procent minder CO_2 uit te stoten ten opzichte van 1990.

De omschakeling naar een aardgasloze vastgoedvoorraad vormt een essentieel onderdeel voor het behalen van deze doelstellingen. Het eindresultaat? 7 miljoen huizen en 1 miljoen gebouwen met duurzame warmte en eigen opwekking of aanlevering van schone energie. Om dat doel te bereiken staan er de komende jaren diverse acties op stapel.

HANDEN UIT DE MOUWEN

Die komen uit verschillende hoeken, waaronder die van gemeenten. Zij stellen uiterlijk in 2021 een transitievisie warmte vast, met bewoners en gebouweigenaren. Gemeenteraden staan dan ook voor de opgave om een uitvoeringsplan op te stellen voor een alternatieve energie-infrastructuur. Om particuliere eigenaren bij te staan is er de mogelijkheid om gebouwgebonden financiering toe te passen en corporaties die op kop lopen krijgen hulp in de vorm van vermindering van verhuurdersheffing op korte termijn.

De komende tijd gaan de handen dus uit de mouwen, want de korte termijn doelen dienen zich aan: 75% van de totale nieuwbouw in de periode van 1 juli 2018 tot eind 2021 moet gasloos zijn en corporaties moeten 102.500 woningen in 2021 aardgasvrij hebben. Als onderhandelaar voor het klimaatakkoord en leider van de klimaattafel 'Gebouwde omgeving' weet oud PvdA-leider Diederik Samsom van de hoed en de rand wat betreft de diverse uitdagingen. "De samenwerking kan nog beter en integraler", vindt hij.

INNOVATIES NODIG

Op dit moment ontbreken volgens hem nog specifieke innovaties in het productspectrum dat de bouw- en vastgoedsector aanbiedt. "Denk aan warmtepompen die een hogere temperatuur kunnen bereiken zodat ze een minder goed geïsoleerd huis warm kunnen krijgen. Hetzelfde geldt voor warmtenetten: die moeten intelligenter en naar lagere temperaturen."

Om die innovaties vorm te geven moeten alle stakeholders in het bouwproces dichterbij elkaar komen. "Ik roep niet alleen op tot hechtere samenwerking. De industrie moet concepten ontwikkelen waardoor je met je huis geld kunt verdienen." De stip aan de horizon is een toekomstbestendige woning die in een mum van tijd uit de grond kan worden gestampt, of een renovatie in een oogwenk. "Ik wil dat je een bestaande woning uit de jaren 80 in anderhalve dag kunt verduurzamen, zonder dat de bewoner het huis uit moet. De losse onderdelen heb ik al gezien bij verschillende leveranciers, nu is het nog een kwestie van de onderdelen samenbrengen."

DUURZAAM GEBOUWD CONGRES

De 10e editie van het Duurzaam Gebouwd Congres staat alweer voor de deur. Op 14 februari 2019 vindt het Duurzaam Gebouwd Congres plaats in samenwerking met provincie Friesland. Op de hoogte blijven rondom het thema en de programmering van het congres? Houd dan **duurzaamgebouwdcongres.nl** in de gaten. Tijdens het congres worden ook de Nederlandse Duurzaam Bouwen Awards uitgereikt. Staat uw duurzame project of organisatie op 14 februari volop in de schijnwerpers? Schrijf u dan in of draag een andere partij voor via **duurzaambouwenawards.nl**

Postbus 93121
2509 AC Den Haag
www.aedes.nl

vereniging van
woningcorporaties

Met huislift naar boven

Langer thuis blijven wonen vraagt om slimme oplossingen in de bestaande bouw. Woonservice is een van de vele corporaties die hier werk van maakt. Het programma 'ThuisBest' biedt verschillende mogelijkheden, waaronder een heuse lift in huis.

"Die lift brengt zoveel geluk voor jezelf terug." Dat zegt een van de oudere huurders van Woonservice over de huislift die de corporatie in haar woning heeft geïnstalleerd. De zogeheten ThuisBestlift is een echte personenlift. Groot genoeg om met z'n tweeën in te staan of om een wasmand in mee te nemen. "Wanneer traplopen moeilijker wordt, is dit een mooie oplossing voor huurders om thuis te blijven wonen", zegt Katja Oude Velthuis, ThuisBest Adviseur van Woonservice. Op 1 oktober 2016 startte Woonservice met het plaatsen van de eerste serie liften. Zo'n twee jaar later zijn 31 woningen van de corporatie van een ThuisBestlift voorzien.

KRIMPREGIO

Woonservice heeft de samenstelling van de huurders in haar dorpen in Groningen en Drenthe zien veranderen. In dit krimpgebied komen steeds meer ouderen en minder gezinnen. Ondertussen heeft de corporatie weinig gelijkvloerse woningen en een grote voorraad eengezinswoningen. Om de woningvoorraad geschikt te maken voor de veranderende behoeften van de huurders ging de corporatie in pilots aan de slag. Bijvoorbeeld met een uitbouw met slaapkamer en natte cel op de begane grond. Een dure oplossing van ongeveer 40.000 euro per woning, zo bleek. Bovendien leverde de ongebruikte badkamer boven gevaar op voor legionellabesmetting. Een rolstoellift aan de buitenkant van de woningen was in de praktijk eveneens te duur.

"De pilot met een verticale huislift bleek succesvoller", zegt Oude Velthuis. "Dat kost ongeveer 25.000 euro, inclusief kleine aanpassingen in huis." Om de lift te plaatsen moet er natuurlijk wel wat verbouwd worden. Er komt bijvoorbeeld een gat in de vloer van de verdieping en een constructie voor de achterwand van de lift. Hoe dat in zijn werk gaat, ziet u in dit filmpje: *www.woonservice.nl/ik-huur-een-woning/langer-thuis-wonen/thuisbest-huislift.*

EERSTE VERDIEPING

Woonservice heeft al haar woningen geïnventariseerd op geschiktheid voor plaatsing van de ThuisBestlift. "In bijna alle eengezinswoningen waarvan de eerste verdieping voldoende hoog is, kunnen we de lift inbouwen", legt Oude Velthuis uit. Daarnaast moet een woning minstens nog een levensduur van vijftien jaar hebben. Een aanvullende voorwaarde is dat in het dorp onvoldoende levensloopgeschikte woningen zijn. Woonservice wil proberen jaarlijks vijftig woningen van een lift te voorzien.

Oude Velthuis gaat bij de oudere huurders langs om advies op maat te geven over het programma ThuisBest. Dit programma biedt verschillende mogelijkheden om zo lang mogelijk thuis te blijven wonen. Het kan gaan om kleine aanpassingen zoals een extra trapleuning of beugels in de douche, of grotere aanpassingen als de plaatsing van de ThuisBestlift. Woonservice heeft met de gemeenten in haar werkgebied afgesproken dat zij meebetalen aan de liften. Het is de bedoeling dat de maandelijkse huur na het plaatsen van de lift met maximaal 50 euro omhoog gaat, maar niet boven de 540 euro uit komt.

SLIM IN BESTAANDE BOUW

Aedes en ActiZ, de brancheorganisatie van zorgondernemers, hebben in het kader van de *Vernieuwingsagenda* samen het programma 'Slim in bestaande bouw' opgezet. In dit programma werken zij samen met Bouwend Nederland en UNETO-VNI aan woonconcepten of hulpmiddelen waardoor mensen met beperkingen langer thuis kunnen wonen. De ThuisBestlift van Woonservice is een voorbeeld. Verder zijn er verschillende domotica-oplossingen en bijvoorbeeld flexibele badkamerwanden of wegdraaibare toiletten, die letterlijk ruimte bieden in krappe vertrekken. ■

IJsseldal Wonen succesvol met RGS-onderhoud

Het roer ging eind 2015 om bij corporatie IJsseldal Wonen in Twello. Zowel planmatig onderhoud als dagelijks onderhoud aan álle 3.500 huurwoningen is nu gebaseerd op resultaatgericht samenwerken (RGS). "IJsseldal Wonen wilde de organisatie op verschillende fronten slimmer gaan organiseren om kosten te besparen", aldus Rico Leemreijze, projectleider RGS. "Daarom is er qua onderhoud afgestapt van aanbesteden en juist gekozen voor RGS."

Rico Leemreijze, projectleider RGS bij IJsseldal Wonen

Tot dusverre was IJsseldal Wonen gewend om zelf bestekken te schrijven en de aanbesteding tegen de laagste prijs uit te laten voeren. Op zoek naar efficiency en verduurzaming van de organisatie, kwam Leemreijze met RGS als aanpak. "Wij raakten enthousiast over deze totaalaanpak van alle voorkomende onderhoudswerkzaamheden", zegt de man die is aangesteld als projectleider RGS binnen IJsseldal. "En hoe de professionele inbreng van onderhoudsbedrijven ervoor zorgt dat ze voor de lange termijn verzekerd zijn van resultaten op het gebied van kosten, kwaliteit en huurdersvredenheid." Het leidt ook tot een verandering van de werkzaamheden binnen de corporatie zelf. Voor de onderhoudsafdeling vervalt bijvoorbeeld het werk van jaarlijks aanbesteden voor de medewerkers planmatig onderhoud en de werkvoorbereiders. "Deze mensen kunnen zich dus meer gaan richten op coördinerende en regisserende taken."

> "Jaarlijks bepalen we een nieuwe gezamenlijke ambitie. Zo is er elk jaar een prikkel om het nog beter te doen"

PRESTATIEPRIKKEL

Daar waar IJsseldal Wonen voorheen nog met tientallen uitvoerende partijen werkte, viel de keuze voor het dagelijks en planmatig onderhoud op twee onderhoudsbedrijven die qua visie op RGS als beste uit de bus rolden. Deze partijen voerden in 2016 bij wijze van proef al onderhoud uit voor IJsseldal Wonen. In januari 2017 werden de contracten getekend om de intentie uit te spreken om RGS gedurende meerdere jaren toe te passen voor álle 3.500 huurwoningen. "Maar jaarlijks wordt wel een

WINST VAN RGS VOOR IJSSELDAL WONEN

- Voor lange termijn verzekerd van resultaten op gebied van kosten, kwaliteit en huurderstevreden heid
- het werk van jaarlijks aanbeste den vervalt
- huurderstevredenheid boven rapportcijfer 8
- minder overlast voor huurders
- focus op integrale kosten van het totale onderhoud

nieuwe gezamenlijke ambitie bepaald, bijvoorbeeld dat de huurderstevredenheid boven het rapportcijfer 8 komt te liggen", voegt Leemreijze er gelijk aan toe. "Zo is er elk jaar een prikkel om het nóg beter te doen. Die afspraken zijn hard: worden ze niet gehaald, dan nemen we afscheid van elkaar."

HUURDERSTEVREDENHEID

De partners zijn medeverantwoordelijk voor resultaat op het gebied van huurderstevredenheid. Niet presteren is einde samenwerking. Deze incentive draagt uiteraard bij aan een hogere huurderstevredenheid. "Ook op een ander punt willen we beter scoren", aldus de projectleider. "Bij mutatieonderhoud benoemen we bijvoorbeeld als resultaat dat de woning weer helemaal verhuurklaar wordt gemaakt. Dan wordt er naar méér gekeken dan het afvinken van een voorgeschreven lijstje. De mutatiekosten kunnen hoger uitvallen, maar wij kijken integraal, naar de kosten van het totale onderhoud. En belangrijker: de corporatie hoeft de huurders minder vaak lastig te vallen. Een volgende stap is om planmatig RGS-onderhoud af te stemmen met dagelijks RGS-onderhoud. Om zo bijvoorbeeld te voorkomen dat er voor dagelijks onderhoud vijf keer een dakgoot wordt gerepareerd, terwijl vervanging van dezelfde goten bij planmatig onderhoud gepland staat." ■

Tekst: Louis Jongeleen | Beeld: Marcus Peters

"Nederland gaat me te traag"

Een van de effectiefste duurzaamheidsmaatregelen is hergebruik van bestaande gebouwen of casco's. Bovendien levert de ervaring met transformaties waardevolle bouwkundige kennis en inzichten op. Dat is precies waar projectleider Richard Veldhuizen – projectleider Transformatie & Ontwikkeling bij Wonen Limburg - zijn werkplezier uit haalt. En het levert hem weer nieuwe uitdagingen op.

Het centrale hoofdkantoor van woningcorporatie Wonen Limburg aan de historische Willem II Singel in Roermond is sinds 2013 gehuisvest in een oorspronkelijk fabrieksgebouw. Alleen al daaruit wordt duidelijk hoe Wonen Limburg duurzaamheid in praktijk brengt. Achter de buitengevel van de oude BACO-fabriek en achter een glazen klimaatgevel werken nu 150 corporatiemedewerkers in een hedendaagse, huiselijke kantooromgeving. Richard Veldhuizen (47) is een van hen. Als projectleider Transformatie en Ontwikkeling besteedt hij zijn werktijd in kantoren en op bouwlocaties. Veldhuizen: "Feitelijk ben ik bezig met alles wat nodig is om ons woningbezit te verjongen, te verbeteren en in stand te houden. Voor mij betekent dat het transformeren en verbouwen van bestaande panden, grootschalig renoveren en het tot het casco terugbrengen en opnieuw opbouwen van panden. Ook nieuwbouw en innovatieve projecten zitten in mijn pakket."

BOUWKUNDIG

Veldhuizen is nu betrokken bij de transformatie van het voormalige zorgcomplex Schuttersveld in Venray. "Het project is bijna af. Al die kleine standaard kamertjes voor bejaarden hebben we opgeknipt. Een stuk of achttien worden studio's, de andere kamers gaan we samenvoegen tot duowoningen. In totaal maken we 35 appartementen voor een speciale doelgroep. Deze zogeheten 'kompaswoningen' zijn bedoeld voor mensen die heel moeilijk woonruimte kunnen vinden: pas gescheiden personen, studenten en mensen met tijdelijk werk in Venray. Zij kunnen straks voor maximaal vijf jaar een kompaswoning huren. Als tegenprestatie zetten ze zich dan in voor medebewoners en voor de leefbaarheid in de omgeving."

Het ombouwen en updaten van het zorggebouw vraagt van de projectleider een scherpe visie op bouwkundige vraagstukken. "Ter wille van de brandveiligheid moesten we de oude standleidingen brandwerend afdichten, maar daardoor zou de waterleiding in die schachten te warm blijven, met alle risico's op legionella. Uiteindelijk hebben we dat opgelost door nieuwe leidingen boven het plafond te leggen."

ANDERS DENKEN

Met zijn achtergrond als bouwkundig bedrijfskundige werkt Veldhuizen inmiddels vijftien jaar bij Wonen Limburg. Hij was er achtereenvolgens opzichter, projectleider PO, projectleider GO en projectleider T&O. Met die ervaring heeft hij zijn vakkennis en bouwkundig inzicht flink verbreed. Als hij dan met die verruimde blik naar de actuele ontwikkelingen in de Nederlandse bouw kijkt, krabt hij zich even achter de oren. Veldhuizen: "Ik heb mezelf nu voor de uitdaging gesteld van: 'Hoe kan ik de Nederlandse woning voorzien van een goed isolatiepakket en een gezond binnenklimaat, zonder er zo veel installaties in te frotten?' De ambitie om te bouwen met 'Meer Isolatie en Minder Installatie' (MiMi - red.) kennen we al een tijdje en we kunnen hier in Nederland vast nog veel meer verzinnen, maar intussen doen ze dat elders ook. Dat bracht mij op het idee om mijn licht eens op te steken in het buitenland. Vanuit persoonlijke interesse en ook vanuit zakelijk oogpunt wil ik die kennis en kunde in andere landen ophalen. Waarom zou ik mijn gezichtsveld beperken tot Nederland? Het gaat mij hier te traag. Ik meen dat ze in het buitenland sneller zijn in het toepassen van nieuwe bouwtechniek. En in anders denken. Ik ga het zien." ■

Richard Veldhuizen is projectleider Transformatie & Ontwikkeling bij Wonen Limburg

Tekst: Louis Jongeleen | Beeld: Haag Wonen

Corporaties werken aan nieuwe woonvormen

Ouderen willen zelfredzaam kunnen wonen

Nu we in Nederland steeds vitaler oud worden, neemt de vraag toe naar voorzieningen waardoor senioren langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Woningcorporaties zien een taak in het creëren van woonvormen en maatregelen die dat ook voor hun oudere huurders mogelijk maken. En dat ondanks wettelijke belemmeringen en overheidsbeleid. Enkele voorbeelden.

'De Knarrenhof' is de naam van de landelijke stichting die zich sinds 2010 inzet voor het vormen van woongroepen, die in collectief-particulier opdrachtgeverschap (CPO) projecten ontwikkelen voor het realiseren van 'woonhofjes'. De bedoeling is dat 'krasse knarren' (een verwijzing naar *Koot en Bie*) in hun eigen hofje zelfstandig en toch ook samen kunnen wonen, als goede buren. Bij woningcorporatie deltaWonen uit Zwolle vonden ze dat een aantrekkelijk idee. Martine van der Griendt, senior ontwikkelingsmanager bij deltaWonen, zegt het zo: "Wij meenden dat bouwen met de CPO-gedachte ook mogelijk moet zijn voor sociale huurders." Het klikte tussen deltaWonen en 'De Knarrenhof', met als resultaat dat in het voorjaar van 2018 in Zwolle de eerste 'Knarrenhof' werd opgeleverd.

COLLECTIEF

De Zwolse Knarrenhof is een woongemeenschap van huurders en woningeigenaren. Hoe gaat dat samen? Van der Griendt: "Tja. Dat was wel even zoeken. In elk geval doen wij mee vanuit die collectieve gedachte. Vandaar ook ons pleidooi voor een binnentuin die bij het collectief hoort en niet bij een VvE. Of een huurder in aanmerking komt voor een plek in een Knarrenhof, hangt af van de selectie die het collectief maakt en in tweede instantie van de woningcorporatie. Wij hanteren dan gewoon de regels voor 'passend toewijzen'." Voor deltaWonen was meedoen met 'De Knarrenhof' een leerzaam project. Van der Griendt: "Wij hebben geleerd om bij een project als dit meteen te zeggen wat ons maximale investeringsniveau is en wat de huurprijs dan moet zijn. En we gaan een volgende keer scherpere randvoorwaarden hanteren voor de technische specificaties van een sociale huurwoning in een CPO." Het totaal van de 48 grondgebonden woningen van de Zwolse Knarrenhof telt veertien sociale huurwoningen. Alle woningen zijn rolstoeltoegankelijk, maar er zijn geen specifieke hulpmiddelen voor zorg. Is er domotica aangebracht? Van der Griendt: "Nee, want deltaWonen heeft met opzet geïnvesteerd in meer vierkante meters. Daarmee creëer je vanzelf meer ruimte voor toekomstige aanpassingen."
Meer info: www.knarrenhfof.nl

INGEKADERD

Senioren blijven tegenwoordig veel langer thuis wonen en dat stelt andere eisen aan een woning. Bij Haag Wonen leeft het besef dat daar een taak ligt voor de woningcorporatie. Dat was in 2016 het startpunt van het iZi-project. Peter Willemse, beleidsmedewerker Vastgoed van Haag Wonen is er dagelijks mee bezig: "Wij willen ervoor zorgen dat senioren ook met technologische hulpmiddelen, ofwel domotica, prettig zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Tegelijkertijd zijn we ons ervan bewust dat onze kernactiviteiten door de wet zijn ingekaderd: als woningcorporatie zijn wij er vooral voor het onroerend goed en niet zozeer voor het verlenen van zorg. Daarom kijken wij naar hoe we door bouwkundige en installatietechnische verbetering van een woning kunnen zorgen voor een gezonde en aangename woning voor de oudere bewoners. Ons iZi-project omvat zowel de bouwkundige en installatietechnische verbeteringen als het gereedmaken voor toepassingen van toekomstige elektronica. Maar we bemoeien ons niet rechtstreeks met losse elektronische hulpmiddelen."

GEBRUIKSELEKTRONICA

Het iZi-project begon met een 'leefwereldonderzoek', een inventarisatie van de woonwensen van alle bewoners van 280 woningen in vijf wooncomplexen van Haag Wonen aan de Steenhouwersgaarde in Den Haag-Zuidwest. Naar aanleiding van dat onderzoek kwamen ▶

Bewoner in iZi-woning in Sta-op-Stoel en met Senior Tablet, Sociale Robot (bloempot Tessa), mobiel Alarm (op lampstandaard) en huiskat (reageert op aaien)

Peter Willemse: "De kern van het iZi-project is dat de bewoners centraal staan"

bewoners zelf met suggesties voor het zelfredzaam maken van hun woning met inzet van elektronische hulpmiddelen. Met die ideeën heeft Haag Wonen - in samenwerking met de gemeente Den Haag, welzijnsorganisatie Xtra, zorginstellingen, kenniscentra en leveranciers – de iZi-ervaarwoning ingericht in een van de flats. Willemse: "De kern van het iZi-project is dat de bewoners centraal staan. Zij zijn ook de ambassadeurs die gasten ontvangen in de ervaarwoning en die hen helpen bij het in gebruik nemen van elektronische hulpmiddelen in hun eigen woning." Willemse: "Bij de evaluatie van het iZi-project bekijken we of we dezelfde maatregelen ook bij grootschalig onderhoud kunnen doorvoeren. Ook daar is het bouwtechnische gedeelte maar een onderdeel van het pakket 'Langer leven Thuis'. Er is ook nog de nodige losse gebruikselektronica die de bewoners zelf kunnen aanschaffen bij een elektronicawinkel." *Meer info: www.wijenizi.nl*

MANTELZORG

Voor mensen die met ondersteuning van mantelzorg zelfstandig willen blijven wonen, zijn de laatste jaren allerlei nieuwe woonvormen ontwikkeld. De Groningse corporatie Lefier creeerde daarvoor de 'mantelzorgcombinatiewoningen'. Daarbij zijn zorgvrager en mantelzorger elkaars buren. Met dit praktische uitgangspunt werd vier jaar geleden een nieuw wooncomplex gerealiseerd met huur- en koopwoningen met daarin elf mantelzorgcombinaties. Dat zijn 22 sociale huurwoningen waar vaste koppels van zorgvragers en zorgverleners naast elkaar wonen. De appartementen zijn onderling geschakeld en via een afsluitbare tussendeur met elkaar verbonden. Alle bewoners hebben een eigen voordeur en een individueel huurcontract. Bert Klinkenberg, projectleider realisatie bij Lefier, was betrokken bij de nieuwbouw en heeft gevolgd hoe de mantelzorgcombinaties functioneerden. Klinkenberg: "Voor mensen in de lagere inkomensgroepen met een specifieke zorgbehoefte waren toen geen geschikte woningen naast elkaar te vinden. Daarom hebben we deze oplossing ontwikkeld, met ieder een eigen voordeur, zodat er geen zorgen zijn over korting op toeslagen en uitkeringen."

'NORMALE' WONINGEN

De mantelzorgwoningen zijn drempelloos uitgevoerd en overal ruim genoeg voor rolstoelgebruikers. Verder liggen er loze leidingen met het oog op de aanleg van toekomstige elektronische hulpmiddelen. Uitzonderlijk voor die tijd is de aanwezigheid van een scootmobielruimte met oplaadpunten in de bergingen. Klinkenberg: "Het zijn in hoofdzaak 'normale woningen' die voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit. Als de verhuur niet zou lopen, moet je een woning immers als gewoon appartement kunnen verhuren." Uit het feit dat de mantelzorgcombinatiewoningen tot nu toe steeds verhuurd konden worden aan de doelgroep, blijkt dat ze aan een behoefte voldoen. Klinkenberg: "Het kostte wel extra moeite om de appartementen via een speciale werving vol te krijgen. Je weet soms niet waar je de doelgroep moet zoeken. Het gebeurde ook wel dat belangstellenden werden afgeschrikt door de voorwaarde in het huurcontract dat bij opzegging van één mantelzorgwoning ook het huurcontract van de andere woning wordt beëindigd. Deze regel is onvermijdelijk, want je wilt deze woningen toch blijven verhuren aan de doelgroep."
Meer info: www.lefier.nl/ik-zoek/sociale-huurwoning/wonen-en-zorg/ ■

15 JAAR WONEN EN ZORG

Veel verzorgingshuizen zijn gesloopt of getransformeerd en meer senioren kunnen langer zelfstandig wonen. De afgelopen vijftien jaar is er veel veranderd op het gebied van wonen en zorg. Er is nu een groeiend aanbod van allerlei woonvariaties, van hofjes en mantelzorgwoningen tot en met gestippeld wonen. De buurt en een sociaal netwerk worden belangrijker. Tijdens Expeditie Begonia 2018, het vierde congres over woonvariaties, presenteerde Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg een terugblik op vijftien jaar werken aan wonen, welzijn en zorg: 'Bouwstenen voor de toekomst', door Daniëlle Harkes en Yvonne Witter, een uitgave van Acquire publishing.
Meer informatie: www.kcwz.nl en www.acquirepublishing.nl.

CorporatieNL

Positie wonen en zorg in taakveld corporaties

Al lang wordt gepraat over gevolgen van de ontwikkelingen in de zorg. Inclusief die over het scheiden van wonen en zorg voor de corporatie. Dus, met een nieuw kabinet dat de ingezette koers voortzet, tijd om écht te gaan schakelen. CorporatieNL vroeg een van haar vaste auteurs en sprekers op haar events, Henk Gravesteijn, hierover te schrijven.

OMVANG DOELGROEP?

De doelgroep betreft enerzijds de oudere bewoners van corporatiewoningen. Dat wordt een steeds grotere doelgroep, die vaak in een corporatiewoning wonen. De nieuwe generatie 65-plussers behoort (in verband met de toenemende pensioenen) minder tot de primaire doelgroep van de corporaties (inkomen tot circa 37.000 euro). Maar waar moeten zij straks heen als hun (koop)huis niet meer geschikt is? Tot de doelgroep behoren ook andere zorgbehoevenden. Mensen in alle leeftijdscategorieën die ook een bepaalde vorm van begeleiding nodig hebben. Deze aantallen nemen toe, omdat de instanties die hen tot voor kort opvingen minder middelen hebben.

Degenen die een probleem voor corporaties opleveren zijn de dementerenden, de vereenzaamde mensen en de eerder genoemde verwarde personen. Dat worden er weliswaar steeds meer, maar steeds meer wonen nu nog in een koopwoning. En dat is nou, volgens de nieuwe Woningwet, nét niet de doelgroep van corporaties. Moeten ze dan de ogen hiervoor sluiten? Neen! De corporatie moet voor die groep een rol gaan spelen. Ouderen willen niet gestigmatiseerd worden en, min of meer gedwongen, met gelijke personen qua zorg/welzijn en inkomen bij elkaar wonen. Ook zij wensen gemengde complexen waar mensen van verschillende inkomenscategorieën en diverse zorgvragen bij elkaar wonen.

OPLOSSING

Corporaties zitten langdurig midden in wijken waar ook de problematiek van wonen en zorg speelt. Dit wordt deels opgelost door nieuwe ICT-toepassingen, nieuwe samenwerkingsvormen en arrangementen. Corporaties hebben hier een rol in als partij die problemen signaleert, faciliteert en samenwerkingsovereenkomsten afsluit met andere professionele partijen.

Dit betreft het goed op orde houden van de bestaande woningen. Het betreft in eerste instantie de woningen die vaak gelabeld zijn als seniorenwoning, maar dit niet (meer) zijn. Er moeten soms rigoureuze keuzes worden gemaakt om deze te vervangen door een bepaalde vorm van 'levensloopbestendige' woningen. Ook moet de klant maatwerk worden geboden door het aanbieden van keuzepakketten.

De nieuwbouw moet steeds meer aandacht hebben voor flexibele bouwconcepten en het bouwen van minder eengezinswoningen. Straks komen veel eengezinswoningen van ouderen vrij en is er met name vraag naar appartementen. Bouwbedrijven en gemeenten zijn daar niet echt mee bezig. Zorg er dan in elk geval voor dat de nieuwbouw van nu straks eenvoudig en goedkoop kan worden omgebouwd naar woningen voor een andere doelgroep.

CONCLUSIE

Is de welzijnskant van wonen/zorg een taak van corporaties? Ja! Het biedt voor corporaties ook een goede mogelijkheid om zich te profileren. Niet (alleen) met het vastgoed zelf. Ook zal dit moeten leiden tot echte samenwerking, op alle niveaus, met belanghebbende partijen. De politiek moet dit echter ook goed faciliteren door flexibeler wetgeving (inclusief de 37.000-euro-grens). Daarnaast is het nodig goed te kijken hoe we moeten omgaan met de koopwoningen die nu nog in bezit zijn van ouderen, die (straks) het liefst naar een appartement willen. Ook verdient de samenstelling van nieuwe woningbouwprogramma's, waar een fors deel nodig is voor appartementen (ook voor ouderen en mensen met een zorgvraag), aandacht.
Dat alles komt het verdienmodel en de klanten van corporaties ten goede: een corporatie is gebaat bij het duurzaam maken van het vastgoed. Ook op het terrein van wonen, welzijn en zorg. ■

Henk Gravesteijn is econoom met een sociaal hart en veel ervaring als directeur/manager bij maatschappelijke organisaties zoals woningcorporaties. Werkt graag als een spin in het web om, in samenwerking met medewerkers en belanghouders, nieuwe ontwikkelingen in maatschappelijke organisaties te organiseren en te implementeren.

Dit artikel wordt u aangeboden door CorporatieNL. Dit inspirerende netwerk voor de corporatiesector loopt voorop in kennisdeling en verbindt professionals. Dit doet zij onder meer door een podium te bieden voor bedrijven en personen met verstand van zaken, zoals Henk Gravesteijn.

Nieuw garantieplan Duco rendeert op kwaliteit en comfort

100 procent ontzorging bij totaalrenovatie ventilatiesystemen

Duco Ventilation & Sun Control introduceert een nieuw, verstrekkend garantieplan voor de renovatie- en vervangingsmarkt. Met het Duco Reno Garantieplan krijgen woningcorporaties vijftien jaar garantie op het functioneren van Duco ventilatiesystemen. Dit unieke plan levert huurders tijdens de hele garantieperiode 100 procent comfort én een gezond binnenklimaat. De verhuurder heeft de volledige termijn geen omkijken naar het onderhoud en bespaart daarmee op extra kosten. Op de koop toe neemt hij een voorsprong in het verduurzamen van zijn woningbezit.

Woningverhuurders staan voor de urgente opgave om bestaande ventilatiesystemen te vervangen door energiezuinige alternatieven die bovendien stiller en schoner zijn. Ventileren met Duco loont, zo weten de corporaties die al zijn overgestapt op DucoBox Silent. Dit is de stilste en krachtigste mechanische ventilatiebox op de markt. DucoBox Silent is ook ideaal voor renovaties, omdat deze vocht en CO_2 meet met interne boxsensoren in de luchtstroom, waardoor er geen extra bekabeling in de ruimten nodig is. “Dit product verdient een garantiesysteem dat de kwaliteit van het product evenaart”, aldus Jasper Serlie, business unit manager installatie bij Duco. “Daarom is er nu het Duco Reno Garantieplan, een onovertroffen kwaliteitsborging voor renovatie en onderhoud van woningprojecten. Met dit duurzame garantiecontract wil Duco woningcorporaties, gemeenten en VVE’s voor de langere termijn ontzorgen.”

EERSTE BORGING: KWALITEIT BIJ OPLEVERING

Het Duco Reno Garantieplan biedt 100 procent kwaliteit in onderhoud, comfort en gezondheid. Primair krijgen afnemers vijftien jaar garantie op nieuwe Duco ventilatieroosters die in combinatie met een DucoBox Silent ventilatiebox zijn gemonteerd en voorzien van elektronische sturingselementen zoals sensoren. De zorg gaat evenwel verder dan het technisch onderhoud; u bent namelijk ook de gehele periode verzekerd van deskundige projectbegeleiding, advies en ondersteuning. Bij oplevering van het project geeft u een onafhankelijk BRL 8010-gecertificeerd keuringsbedrijf de opdracht om het Duco ventilatiesysteem te controleren. Bij een fiat treedt het Duco Reno Garantieplan direct in werking. Met de onafhankelijke keuringsbedrijven is afgesproken dat zij 10 procent van alle woningen volgens een vastgestelde checklist moeten controleren.

TWEEDE BORGING: ONDERHOUD

Binnen het Duco Reno Garantieplan heeft u de keuze tussen twee onderhoudscontracten: u kunt kiezen voor het langdurige Duco Onderhoudsplan, waarbij de ventilatieroosters en -boxen om de achttien maanden worden

gecontroleerd. De tweede mogelijkheid is onderhoud volgens Ventilatiekeur VK** met een cyclus van 48 maanden, waardoor u altijd aan het Bouwbesluit zult voldoen. Hierbij wordt telkens na het onderhoud een controle uitgevoerd door een onafhankelijk VK-gecertificeerd bureau.

DERDE BORGING VENTILATIEKEUR VK**: UITLOOP VAN 48 MAANDEN

Vlak voor het aflopen van de vijftienjarige termijn van het Duco Reno Garantieplan vindt bij onderhoud volgens Ventilatiekeur** het laatste onderhoud plaats. Het voordeel daarvan is, dat u in de 48 maanden daarna nog steeds verzekerd bent van een goed werkend ventilatiesysteem. Feitelijk is de kwaliteit van uw onderhoud dus niet voor vijftien jaar geborgd, maar voor negentien jaar. Zo zijn uw huurders nog langer verzekerd van een gegarandeerd comfort.

VIERDE BORGING: BLIJVENDE VERDUURZAMING

Met de Wet op de Kwaliteitsborging in aantocht zullen woningcorporaties hun verantwoordelijkheid moeten nemen. In het convenant Energiebesparing huursector is al afgesproken dat alle huurwoningen van woningcorporaties vanaf 2020 energielabel B of beter hebben.

Het Duco Reno Garantieplan ontzorgt, bepaart en stimuleert een toekomstbestendige en duurzame woningmarkt

Duco sorteert voor op de Wet op de Kwaliteitsborging door na projectoplevering en na de onderhoudsbeurten bij Ventilatiekeur VK** de kwaliteit te laten controleren door onafhankelijke partijen, en deze dus te borgen. Het Duco Reno Garantieplan neemt u werk uit handen, zorgt voor een aanzienlijke besparing en helpt u bovendien vooruit naar een toekomstbestendige en duurzame woningmarkt. Met voor de bewoners een vijftien jaar gegarandeerd comfortabel en gezond ventilatiesysteem.

Voor meer info:
www.duco.eu/woningcorporaties. ■

DE UNIEKE VOORDELEN VAN HET DUCO RENO GARANTIEPLAN

1. Projectgarantie van vijftien jaar bij totaalrenovatie en vervanging van woonhuisventilatie (en een negentien jaar goed werkend systeem).
2. 100 procent ontzorging van start tot oplevering, minimale overlast bewoners.
3. Maximaal comfort door slimme en extreem stille ventilatie met DucoBox Silent (Connect), dat CO_2-, vocht- en geluidsproblemen oplost.
4. Minimaal energieverbruik = positief effect op energielabeling.
5. Onafhankelijke kwaliteitsborging met BRL 8010 gecertificeerde ventilatiekeuring.
6. Onafhankelijke controle na elke onderhoudsbeurt Ventilatiekeur VK**.
7. Transparantie door uniforme manier van werken, naleven van voorwaarden en duidelijke communicatie: totale Duco projectbegeleiding.

finance ideas

Zicht op risico's zorgvastgoed

Het thema 'zorgvastgoed' is het snijvlak van zorginstellingen en vastgoedeigenaren. Het bouwen en verhuren van zorgvastgoed is en blijft, ook met de herziene woningwet een kerntaak van woningcorporaties (een DAEB-activiteit). Maar het is wel van groot belang dat corporaties zicht hebben op risico's die door de wijzigingen in het zorgstelsel op hen afkomen.

Figuur 1: Financiële- en operationele score afgezet tegen andere instellingen op de markt

Onder zorgvastgoed wordt in de wet verstaan: woonzorggebouwen waarbij extramurale zorg of begeleiding aan de orde is. Hoewel zorginstellingen zelf het grootste deel van het zorgvastgoed in bezit hebben schat de autoriteit woningcorporaties (Aw) dat ongeveer 40 procent van het totaal bestaande zorgvastgoed in bezit is van corporaties en dat ongeveer driekwart van de corporaties zorgvastgoed bezit. In totaal gaat het om 94.000 eenheden in zorgcomplexen en 54.000 aanleunwoningen. Zorginstellingen zijn als huurders een belangrijke partij voor woningcorporaties.

RISICOPROFIEL

Ook de zorgsector heeft de afgelopen jaren een grote herziening ondergaan. Een deel van de langdurige zorg is ondergebracht bij gemeenten en met het herzien van financieringsstructuur (introductie van integrale tarieven en prestatiebekostiging) zijn zorginstellingen zelf risicodragend geworden. In combinatie met de toenemende dynamiek is het risicoprofiel van zorginstellingen toegenomen en kwamen huisvestingsbudgetten onder druk te staan. De individuele financiële prestaties van zorginstellingen spelen hierdoor een grotere rol dan in het verleden.

Dit heeft ertoe geleid dat vroeger deze huurders een ander risicoprofiel hebben gekregen en de relatie tussen verhuurder en huurder op scherp is gezet. Hurende zorginstellingen proberen bestaande huurovereenkomsten te beëindigen of een huurprijsverlaging af te dwingen. Enkele zorginstellingen gingen zelfs failliet. Dit kan vergaande consequenties hebben. Veelal hebben zorgcomplexen namelijk een beperkte alternatieve aanwendbaarheid. Afwaarderingen of zelfs langdurige leegstand liggen daarmee op de loer.

Als corporatie is inzicht in de financiële slagkracht en continuïteit van deze huurders van belang. Om de risico's binnen de bestaande portefeuille te monitoren en waar mogelijk te kunnen anticiperen. En door bij nieuwe initiatieven potentiële samenwerkingspartners te beoordelen (poortselectie) of risico's mee te nemen in de rendementseis van nieuwe investeringen.

ZORGRATING

"Met ZorgRating kunnen corporaties zorginstellingen vanuit een financiële bril snel en overzichtelijk vergelijken en beoordelen. Op basis van jaarverslagen worden financiële en operationele ratio's berekend en gewogen tot een individuele rating, zoals deze ook in de financiële sector wordt gehanteerd. Voor elke zorginstelling is een ZorgRating opgesteld op basis van zestien gewogen variabelen uit het jaarverslag. Dit geeft inzicht in de financiële positie en kredietwaardigheid van de huurder. Ook is het mogelijk om de prestaties van een zorginstelling af te zetten tegen de prestaties van vergelijkbare instellingen in dezelfde regio of de gehele markt.

Uit de jaarlijkse ZorgRating benchmark, uitgevoerd onder circa 800 zorginstellingen, blijkt dat de gemiddelde kredietwaardigheid van zorginstellingen het afgelopen jaar weer verbeterd is. De spreiding tussen de individuele prestaties blijft echter groot. Van alle deelsectoren blijven instellingen binnen de gehandicaptenzorg gemiddeld financieel het beste presteren.

ADVIES

Finance Ideas is actief op het snijvlak van zorg, financiën en vastgoed en ondersteunt corporaties onder meer bij het waarderen van zorgvastgoed, opstellen van een visie op zorgvastgoed, opstelling van beoordelingskaders voor nieuwe zorgvastgoedinitiatieven, beoordeling van (ver)nieuw(de) huurcontracten, opstellen van risicoanalyse van bestaande woonzorgcomplexen en het vormen van beleid op intermediaire verhuur (in combinatie met inkomensregistratie).

Op www.zorgrating.nl vindt u voorbeeldrapportages en meer informatie over de mogelijkheden van ZorgRating. Ook kunt u eenvoudig actuele rapportages bestellen. ■

Woningcorporatie Welbions kiest voor **haar grote onderhoudsproject van 344 woningen** in de Hengelose Es, voor **nieuwe lijn Itho Daalderop dakventilatoren en vraaggestuurde ventilatie**.

Eind oktober wordt er gestart met het groot onderhoud, dat verder bestaat uit nieuwe entrees, verbetering van de uitstraling, nieuwe daken, vernieuwde galerijen, maken van individuele bergingen, vernieuwen van verouderde keukens, badkamers en toiletten, vernieuwen van verouderde cv-ketels en verbetering van dak- en vloerisolatie en HR++ beglazing, voorzien van zelfregelende gevelroosters.

De woningcorporatie heeft de wens om in deze woningen te ventileren op basis van CO_2 en vocht. Met de toepassing zijn 176 Itho Daalderop gelijkstroom dakventilatoren type CAS 3 en het vraaggestuurd ventilatiesysteem BaseFlow Hoogbouw gemoeid.

Slimme CO_2-meting

De flats beschikken elk al over een aantal dakventilatoren. Omdat deze aan vervanging toe zijn en Welbions de wens heeft om op basis van CO_2 en vocht te ventileren, is gekozen voor de nieuwe lijn dakventilatoren CAS 3.1 en 3.2. van Itho Daalderop. In elke woning worden bovendien gemotoriseerde afzuigventielen geplaatst, die door slimme CO_2-meting van sensoren verder open gaan naarmate er meer geventileerd dient te worden. BaseFlow Hoogbouw is een vraaggestuurd ventilatiesysteem op basis van CO_2 en relatieve vochtigheid (RV) voor de gestapelde bouw. De betrokken installatiebedrijven zijn Velo van der Bij en Air Quality Europe.

Dakventilator Itho Daalderop CAS 3.2

DEZE MUREN HERBERGEN MEER DAN 2.000 KUNSTWERKEN

En meer dan 1.500 meesterwerken van Duitse ingenieurs

Met zoveel onbetaalbare kunstwerken aan de muur kies je uiteraard achter de wand voor de hoogste kwaliteit en absolute veiligheid. Daarom is bij de bouw van het Dalí-museum vanaf het begin gekozen voor Viega Profipress-fittingen. Deze zijn voorzien van het gepatenteerde Viega SC-Contur waarmee per ongeluk niet geperste verbindingen zichtbaar worden. Een waardevolle innovatie en vertrouwde extra veiligheid. **Viega. Höchster Qualität verbunden.**

Dalí Museum, St. Petersburg, FL, VS

© Architects, Design: HOK

viega

viega.nl/Over-ons