

CORPORATIE BOUW

bouw, renovatie en onderhoud voor alle corporaties

Jaargang 10 • juni 2021



Thema: De plagen van de corporatie

Hoe ga je als corporatie om met plagen als ongedierte, asbest, vocht of schimmels?

Het belang van goede ventilatie

Ventilatie als wapen tegen schimmels en virussen

Strijd tegen invloeden van wind, regen en zout

Hoe een Helderse corporatie haar vastgoed beschermt tegen de elementen

Voor élk project een oplossing

Maak de
labelsprong



Project Malberg Maastricht - Servatius



DucoBox **Energy Comfort**

- ✓ 277 woningen met WTW-units
- ✓ Binnen 6 jaar verduurzamen
- ✓ Labelsprong C/D → A+

DUCO

We inspire at www.duco.eu

Uitdagende plagen?

De gemiddelde woningcorporatie ziet het overschot aan regelgeving als een grote plaag. Maar helaas is dat niet de enige plaag waarmee ze te maken hebben. Ze hebben ook te dealen met beestjes, onveilige constructies, asbest, brandgevaarlijke situaties, schimmels, weersinvloeden en specifieke lokale problemen.

Niemand wil met dat soort plagen te maken hebben. Maar soms heb je geen keuze en moet je er wat mee. Het liefst preventief, zodat de kosten nog behapbaar zijn. In deze editie van *Corporatiebouw* laten we zien hoe sommige corporaties hun lokale plagen voortvarend aanpakken. Zo vertelt Ton op 't Ende van Woningstichting Den Helder over de voor deze stad kenmerkende stevige wind en de zilte zeelucht, en hoe de corporatie de gevolgen hiervan op haar bezit probeert te beperken.

Ook Arjon Winters komt heel wat plagen tegen in zijn werk. Soms zijn ze eenvoudig aan te pakken, maar veel plagen vereisen wat meer expertise. Verontrustend is dat Winters ziet dat vocht en schimmel, ventilatie- en brandveiligheidsvraagstukken de laatste jaren aan een opmars bezig lijken. Enerzijds doordat we meer bewust zijn van

alle risico's en aansprakelijkheid, anderzijds omdat er gewoon meer risico's en problemen ontstaan met alle complexere installaties. Zo leidt het vele isoleren in het kader van verduurzaming ook meteen tot een toename van ventilatieproblemen. Waardoor je soms van de ene 'plaag' in de volgende uitdaging terecht komt.

Plagen maken de uitdagingen dus niet minder. Zowel technisch als vanuit de verantwoordelijkheden van de woningcorporatie. Het niet tijdig signaleren of aanpakken van ventilatie-, schimmel- en vochtproblemen kan immers grote gevolgen hebben, zoals gezondheidsproblemen bij bewoners. Ook kan een plaag leiden tot huurverlaging.

Plagen kunnen gelukkig meestal aangepakt worden. Maar tegelijk moeten we beseffen dat er risico's zullen blijven. Bewustzijn en gezond verstand kunnen al heel veel problemen oplossen. En dat verstand en het bewustzijn kun je een beetje helpen door te werken aan je eigen ontwikkeling. Daar helpen wij je dan natuurlijk graag mee.



Eddy Bonthuis, directeur van Kjenning en gasthoofdredacteur van deze editie.

COLOFON

Uitgever

René J. Donkel

Hoofdredactie

Edith Bijl

Redactie

Johan van Leipsig
Louis Jongeleen

Fotografie

Bouwplaat@vught
Marcus Peters
Triacon (coverbeeld)

Vormgeving

Mayte Sornosa
Spoor & Partners, Haarlem

Close Ups

Advertorials

Redactieadres

Spoor & Partners BV
Redactie Corporatiebouw
Wateringweg 129
2031 EG HAARLEM
T: 023 571 47 45
E: contact@corporatiebouw.nl
W: www.corporatiebouw.nl

Abonnementen

losse nummers € 4,95
(ex 9% btw)
jaarabonnement € 18
(ex 9% btw)
www.corporatiebouw.nl/
abonneren

Stopzetten abonnement

Opzeggingen kunnen per mail
gestuurd worden naar:
service@spoorenpartners.nl

Advertenties

Bureau van Vliet
Wateringweg 129
2031 EG HAARLEM
Luciène Paap
T: 023 571 47 45
E: l.paap@bureauvanvliet.com

Algemene voorwaarden

Alle advertentieopdrachten
worden uitgevoerd volgens de
Algemene Leverings- en Betalings-
voorwaarden van Bureau van Vliet
B.V. zoals die gedeponneerd
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 vervoelvoudigd op welke
wijze dan ook, worden opge-
slagen in een geautomatiseerd
gegevens bestand, of openbaar
gemaakt worden.

ISSN

2214-465X

Doors with purpose.

Het muzikale talent van je kinderen koesteren en tegelijkertijd de buren te vriend houden is hele kunst. Het geheim om dit voor elkaar te krijgen: ervoor zorgen dat je woning de juiste deuren heeft.

De allereerste deur die we maakten was een brandwerende deur. Dat was in 1942. De deuren die we sindsdien maken, dienen allemaal een belangrijk doel. Zo maken we deuren die inbraak- en geluidswerend zijn, geen

tocht en sigarettenrook doorlaten en zelfs deuren die bestand zijn tegen felle branden en giftige dampen. Om ervoor te zorgen dat iedereen prettig en veilig kan leven.

Ons bedrijf heeft óók een duidelijk doel: u helpen met alles wat er nodig is om ervoor te zorgen dat u de juiste woningtoegangsdeuren krijgt die aan alle eisen voldoen.

Lees meer op daloc.nl/wooncomfort

In deze editie



THEMA PLAGEN VAN DE CORPORATIE

8 Thema: Plagen van de corporatie

Ongedierte, onveilige constructies, asbest, brandgevaarlijke situaties of schimmels. Stuk voor stuk plagen waar je als corporatie of huurder liever niet mee te maken krijgt. Hoe voorkom je dat dergelijk ongemak ook echt een plaag wordt?

13 Onderhoud en beheer duurzame installaties

Warmtepompen, zonnepanelen, ventilatie met wtw, monitoring. Bij energiezuinige woningen hebben we te maken met allerlei nieuwe soorten installaties. Maar hoe zit het nou precies met het onderhoud en beheer van deze nieuwkomers?

19 Een realistische en risicogerichte asbestsanering

De huidige asbestregels zorgen vaak voor forse en kostbare saneringen die niet in verhouding staan tot de daadwerkelijke gezondheidsrisico's. Aedes pleit daarom al langer voor een veilig, realistisch en risicogericht asbestbeleid.



20 Vastgoedbeheer in Den Helder is vooruitzien

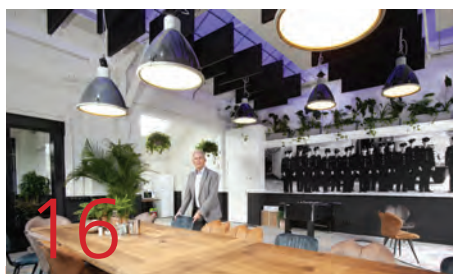
Den Helder is in drie windrichtingen omgeven door zee. Als het spookt op zee, spookt het in Den Helder. Wat betekent die nabijheid van zee voor het behoud en onderhoud van woningen? Dat vroegen we Ton op 't Ende van Helder Vastgoed/Woningstichting Den Helder.

25 "Samen opwekken, samen delen"

Optimaliseren van energie moet je niet per woning doen, maar met een aantal woningen samen: gezamenlijk opwekken, samen delen. Dat is in een notendop de gedachte achter het nieuwe concept 'BuurBlok' van Wocozon.

29 Onvoldoende aandacht voor ventilatie

Ventilatie is een wapen om schimmels geen kans te geven, de hoeveelheid CO₂ in huis te verlagen en de overdracht van virussen te beperken. Toch krijgt dit onderwerp nog steeds onvoldoende aandacht.



16 COVID 2021...EN DAN?

Hoe houden corporaties in hun beleid en hun dagelijkse werk rekening met de onberekenbare coronacrisis? En wordt straks alles weer 'gewoon', of juist niet? In een serie gesprekken vertellen bestuursvoorzitters en corporatiedirecteuren hoe ze koers houden in openvolgende coronagolven.



26

HANDEN UIT DE MOUWEN

Woningen worden steeds vaker kant-en-klaar aangevoerd of samengesteld uit prefab onderdelen. Welke innovatieve bedrijfsprocessen steken daarachter en welke professionals zitten aan de knoppen? Een van hen is Joris van Gemert (53), vastgoedontwikkelaar bij de Brabantse corporatie Woonvizier.

WINNAARS DUURZAAMHEIDSPRIJS WONINGCORPORATIES



Op 1 juni is de top 10 van de duurzaamheidsprijs woningcorporaties 2021 bekend gemaakt. De duurzaamheidsprijs is door Republiq in het leven geroepen om koplopers in de corporatiesector aan te moedigen voor de stappen die zij hebben gezet in het terugdringen van het energiegebruik van woningen.

De prijs kwam tot stand op basis van open data van de drie grootste netbeheerders (Stedin, Enexis en Liander) en het Kadaster. Republiq vergeleek het energieverbruik van het bezit van de corporaties tussen twee opvolgende jaren. De gegevens zijn verwerkt tot jaarreeksen die met elkaar zijn vergeleken. Meer informatie:

<https://republiq.nl/duurzaamheidsprijs>.

De top 10 ziet er als volgt uit:

1. Woonstichting De Kernen
2. Woningstichting Vechtdal Wonen
3. Provides
4. Stichting Heuvelrug Wonen
5. Stichting Bo-Ex '91
6. Stichting UWON
7. Stichting Viverion
8. Veluwonen
9. Sité Woondiensten
10. Stichting Waardwonen

De award die de top 10 kreeg is gemaakt door InnAut, een technische sociale onderneming uit 's-Hertogenbosch die mensen met afstand tot de arbeidsmarkt begeleidt naar een baan of opleiding binnen de techniek. Zij ontwierpen én maakten de award helemaal 'from scratch' (zie foto).



Wocozon:

Zonnepanelen zonder zorgen

De zonnigste partner van woningcorporaties

- ✓ Goede prijs-kwaliteit verhouding
- ✓ Jarenlange leverbetrouwbaarheid en ervaring
- ✓ Voor elk type woning een maatwerkoplossing

Stichting Wocozon is met reeds 20.000 zonne-installaties partner en marktleider op het gebied van zonnepanelen voor woningcorporaties. Wocozon neemt de investering (indien gewenst), het klantproces, de installatie en de monitoring van de PV(T)-installaties voor haar rekening, zodat u volledig ontzorgd wordt.

Laat ook uw huurders profiteren van de zon



U zet de stap naar duurzame energie, Wocozon doet het werk.

Bel **085 744 10 58** of kijk op **wocozon.nl**

GAS GEVEN OP ISOLATIE

Wilma Berends van Natuur & Milieu ging half mei met enkele Tweede Kamerleden in gesprek over de noodzaak van het isoleren van de 2,7 miljoen slecht geïsoleerde woningen in Nederland. Woningen waar te veel aardgas wordt gestookt, de energierekening te hoog is en het wooncomfort te laag. Natuur & Milieu plaatste 270 kartonnen huizen bij de Tweede Kamer, als symbool voor al die slecht geïsoleerde woningen. De Kamerleden ontvingen een kartonnen huis met de oproep om 'gas te geven op isolatie'. De organisatie pleit voor een Nationaal Isolatieplan, dat moet er voor zorgen dat al deze woningen in rap tempo worden geïsoleerd. De kosten hiervan bedragen 300 miljoen euro per jaar.



Foto Marco de Swart

SLIMME METER MET DISPLAY BESPAART 5 PROCENT ENERGIE

Een slimme meter in combinatie met een eenvoudige energiedisplay helpt het meest bij energiebesparing. Met een display wordt gemiddeld jaarlijks 5 procent bespaard op energie, dat is zo'n 100 euro per jaar voor de huurder, zo blijkt uit onderzoek van het PBL en Universiteit Tilburg. Op zo'n display is gedetailleerde, real time informatie zichtbaar en daardoor ziet de huurder direct wat voor effect gedrag heeft op de energierekening.

Volgens het Planbureau voor de Leefbaarheid (PBL) besparen gebruikers door een energiedisplay 2,2 procent op elektriciteit en 6,9 procent op gas (gemiddeld is dat 5 procent). Het PBL schat dat huishoudens ongeveer 4 PetaJoule per jaar besparen door de uitrol van de slimme meter, het

maandelijks versturen van een uitgebreid verbruiks- en kostenoverzicht, en het toepassen van in-home displays. Twee derde rekent het PBL toe aan het verbruiksoverzicht dat de 7 miljoen huishoudens met een slimme meter ontvangen. Een derde schrijft het PBL toe aan de 0,4 miljoen geïnstalleerde in-home displays.

(Bron: Aedes)

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

HANDBOEK CIRCULAIR RENOVEREN VOOR WONINGCORPORATIES

Woningcorporaties kunnen de gebouwen die zij in hun bezit hebben, renoveren en verduurzamen door niet alleen nieuwe grondstoffen te gebruiken, maar ook bestaande grondstoffen te hergebruiken. Hoe zij dat aan kunnen pakken staat in het 'Handboek Circulair Renoveren' van Stichting C-Creators dat in opdracht van de provincie Noord-Holland en het ministerie van BZK werd opgesteld.

Het handboek maakt de complexiteit van het onderwerp circulair renoveren behapbaar voor woningbouwcorporaties die hiermee aan de slag willen en moeten. Voor iedere fase van het renovatieproces zijn kennis, handvatten en voorbeelden gebundeld om de corporaties te helpen hun verbouwingen en renovaties op een circulaire manier uit te voeren.

Stichting C-creators zet zich in voor de overgang naar een circulaire economie. Op basis van zowel bureau- als veldresearch formuleerde zij in samenwerking met de Technische Universiteit Delft en Amsterdam Institute for Advanced Metropolitan Solutions (AMS Institute) de procesaanpak voor woningcorporaties. In elk hoofdstuk van het handboek staat een heldere uitleg over de integratie van circulariteit, in iedere processtap. Circulariteit is daarbij niet het doel, maar een middel om te komen tot een duurzame gebouwde omgeving.

Het handboek is onder meer te downloaden via www.ivvd.nl/handboek-circulair-renoveren-voor-woningcorporaties



ROOKMELDERS VERPLICHT VOOR ALLE WONINGEN

De Bouwregelgeving is gewijzigd. Daarom moeten woningcorporaties vanaf 1 juli 2022 alle woningen op elke woonverdieping hebben voorzien van rookmelders. Dat geldt dus ook voor bestaande bouw. Corporaties doen er goed aan op tijd te beginnen met de aanpassingen, want vaak is er een levertijd van drie à vier maanden. Ook is het goed om de montage van rookmelders nu al te plannen en te organiseren. Diverse corporaties doen mee aan gezamenlijk inkopen van rookmelders om kosten te besparen. Het is ook mogelijk om het plaatsen van de rookmelders gezamenlijk in te kopen. Kijk voor meer informatie over de wijzigingen in de Bouwregelgeving op: www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2021/03/05/wijzigingen-bouwregelgeving.

“Elke corporatie zou een veiligheidsteam moeten hebben”

Ongedierte, onveilige constructies, asbest, brandgevaarlijke situaties of schimmels. Stuk voor stuk plagen waar je als corporatie of huurder liever niet mee te maken krijgt. Maar toch lopen veel woningcorporaties vroeg of laat tegen een van deze zaken aan. Vaak met hoge herstelkosten als gevolg.

Arjon Winters werkt al 22 jaar in corporatieland. Hij is directeur van TriaCon, een bureau dat vooral woningcorporaties adviseert over nieuwbouw- en onderhoudsprojecten, onderhoudsbegrotingen, Epa's en verduurzaming van het woningbezit. “Ook onderzoeken en adviseren we op het gebied van vocht en schimmel, ventilatieproblemen en lekkages. Verder hebben we een afdeling die zich bezighoudt met veiligheid. Dat varieert van brandveiligheid en asbest tot bijvoorbeeld werken op hoogte, loden leidingen en betonconstructies.”

PRAKTIJK

Winters kent inmiddels veel van de plagen waar corporaties tegen aanlopen. “Dan hebben we het bijvoorbeeld over bouwfysische problemen zoals vocht en schimmel, ventilatieproblemen, asbest en brandveiligheid. De herstelwerkzaamheden voor loden leidingen vallen nog mee bij de corporaties waarvoor wij werken. Maar bij andere corporaties vergt dit ook veel.” Vooral vocht en schimmel, ventilatie- en brandveiligheidsvraagstukken zijn aan een opmars bezig in vergelijking met tien jaar geleden, ziet Winters. “Dit komt met name door de bewustwording bij de corporaties van de risico's en aansprakelijkheid, ook bij bestaande gebouwen. Daarbij gaat het niet alleen om bouwkundige en installatietechnische maatregelen, maar ook om organisatorische zaken rondom brandveiligheid. We zien steeds vaker dat bijvoorbeeld een brandblusser in een gang wordt afgedekt door een grote plant omdat bewoners niet tegen dat lelijke ding willen aankijken. Begrijpelijk, maar het levert een gevaarlijke situatie op. Net als het parkeren van scootmobiel, bankjes en andere meubels op de gangen. Of branddeuren die open worden gehouden met een deurstop zodat er frisse buitenlucht naar binnen stroomt.”



Arjon Winters

Ook asbestgerelateerde problemen komen nog altijd voor. Als voorbeeld geeft Winters een corporatie waarbij er op de asbestdaken zonnepanelen werden gelegd. Het installatiebedrijf had gaten geboord door het asbesthoudend dakbeschot van elke woning om de aansluiting bij de meterkast te krijgen. “Dit had geleid tot asbestrestanten en asbestverontreinigingen op de zolderverdiepingen die allemaal gesaneerd moesten worden. Daar worden de investeringen in de betreffende zonnepanelen voorlopig helaas niet terugverdiend.”

VERDUURZAMING

De groei van het aantal vraagstukken op het gebied van ventilatie, vocht en schimmel heeft mede te maken met de verduurzamingsslag van veel corporaties. Winters: “Dat speelt zowel aan de bewonerskant als aan de corporatiekant. Tijdens het verduurzamen speelt bijvoorbeeld



Deze keuken in een jaren 50-woning is al eens gerenoveerd, maar door woonvocht, onvoldoende ventilatie en verkeerd stookgedrag ontstaat condensatie op de koudste plaatsten in de woning.

het luchtdicht maken van aansluitingen (kieren en gaten) een belangrijke rol. Woningen krijgen dan een mooi warm jasje en een ventilatiesysteem op het dak dat vervolgens niet altijd goed wordt ingeregeld of gebruikt. Of de bewoner plakt de ventilatieroosters dicht. Het gevolg is dat een wellicht al sluimerend vocht- of ventilatieprobleem ineens grote proporties aanneemt. Dit probleem speelt veel bij complexen die gerenoveerd zijn maar al wel tientallen jaren oud zijn.”

VERANTWOORDELIJK

Het niet tijdig signaleren of aanpakken van ventilatie-, schimmel- en vochtproblemen kan grote gevolgen hebben. “Het ziet er niet fraai uit en kan ook gezondheidsproblemen bij de bewoners veroorzaken, zoals luchtwegproblemen. Als je kijkt naar asbest, dan zijn de gevaren wel al bekend en daar zijn veel corporaties al langer proactief mee bezig.” De risico’s zijn aanzienlijk, maar wie is er verantwoordelijk? “Dat ligt eraan waar het probleem is ontstaan. Komt dat door een bewoner die een deugdelijk ventilatiesysteem niet goed gebruikt of zelf bewust roosters afplakt, dan ligt daar de verantwoordelijkheid. Maar het kan ook zijn dat het ventilatiesysteem niet goed is afgesteld of dat de installateur het niet conform het ontwerp of de voorschriften heeft geïnstalleerd. Dan kan de verantwoordelijkheid bij die partij liggen. Maar het kan ook zo zijn dat dat het aan het gebouw ligt, of aan gebrekkige voorlichting over de werking van de installaties en de uitgangspunten van goed ventileren. Die laatste twee oorzaken zien we steeds meer.” ►

“Veel corporaties denken dat als ze eenmaal aan de regels voldoen, er geen aanpassing meer nodig is totdat ze bijvoorbeeld gaan renoveren. Maar dat is niet wat de wet zegt”

TIPS

Corporaties kunnen zelf veel ellende voorkomen door actief te monitoren waar gevaren potentieel aanwezig zijn. Een nulmeting uitvoeren, vervolgens beleid opstellen en dat ook daadwerkelijk actief implementeren, borgen en periodiek monitoren. Kortom, een integrale aanpak. Voor het beheren en (digitaal) ontsluiten van de data van de verschillende veiligheids-thema's heeft TriaCon inmiddels een platform ontwikkeld. Winters: “Binnen de organisatie van de corporatie moet de bewustwording van die risico's gaan leven zodat het oppakken daarvan op een gegeven moment ingesleten raakt en eigenlijk vanzelfsprekend wordt. Dus zorgen dat veiligheid niet alleen een papieren tijger is. Een handige tip is ook om lid te worden van het platform Veiligheid van Kjenning waar corporaties bij elkaar komen om kennis te delen en te vergaren.”

BRANDGEVAAR

Vanuit de handhavingskant, de gemeenten en de veiligheidsregio's druppelt steeds meer het besef door dat brandveiligheid een ondergeschoven kindje is. "Veel corporaties denken dat als ze eenmaal aan de regels voldoen, er geen aanpassing meer nodig is totdat ze bijvoorbeeld gaan renoveren. Maar dat is niet wat de wet zegt. Ook al heb je een gebouw waar je niets aan doet, dan nog mag dat gebouw niet onder het niveau van het Bouwbesluit bestaande bouw vallen. En dat is in veel gevallen wel zo." Ook speelt de problematiek van scootmobiel een groeiende rol bij brandveiligheid. "Steeds vaker staan ze op de gang. Als de accu in brand vliegt, is onmiddellijk de vluchtweg geblokkeerd. Levensgevaarlijk, ook met de rookontwikkeling die erbij komt kijken. Wij kunnen met een quickscan bekijken wat er mis is wat betreft de brandveiligheid en helpen bij het praktisch oplossen van de problemen passend bij de complexvisie. Vaak zijn de problemen groter dan corporaties denken."

RISICO'S ZULLEN BLIJVEN

Winters denkt niet dat de plagen voor corporaties ooit helemaal voorbij zullen zijn. "Er komt altijd wel weer nieuwe wetgeving waaraan je moet voldoen. Denk bijvoorbeeld aan de verplichting in 2022 om rookmelders aan te brengen. Of de constatering dat zaken waar we nu geen gevaar achter zoeken straks toch gevaarlijk blijken te zijn. Kijk maar naar het nieuws: naar aanleiding van de ingestorte parkeergarage in Eindhoven is er een hele nieuwe norm opgesteld waar bepaalde breedplaatvloeren aan moeten voldoen. Dit soort zaken zullen we vast ook in de toekomst blijven zien. Het blijft voor een corporatie dus een kwestie van goed om je heen kijken en op tijd een plan maken. Het is helaas niet voor iedere partij uitvoerbaar, maar het beste zou zijn om een eigen veiligheidsteam in elke corporatie te hebben. Gelukkig is dit soort zaken ook uit te besteden." ■

PLAGEN EN HUURPRIJZEN

Zaken als vocht, schimmel, brandveiligheid en asbest kunnen voor corporaties grote financiële gevolgen hebben. In sommige gevallen kunnen bewoners die hiermee te maken hebben deze problematiek als gebrek aanmerken en daarmee de corporatie aansprakelijk stellen en zelfs een huurverlaging tot wel 60 procent afdwingen. Een integrale aanpak is dan ook van wezenlijk belang.



Winters: "Scootmobiel staat steeds vaker op de gang. Als de accu in brand vliegt, is onmiddellijk de vluchtweg geblokkeerd. Levensgevaarlijk"



Winters: "Bewoners die een lelijke brandblusser in een gang afdekken door een grote plant is begrijpelijk, maar het levert een gevaarlijke situatie op"

HOUTROTFREES VERWIJDERT OXIDATIE

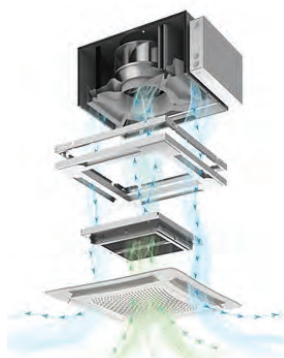


De RUPES AR 38ES is een krachtige, lichte, compacte en ergonomische freesmachine die bijzonder geschikt is voor precisieverwerkingen met hoge snelheid. Het toerental van deze 800 Watt sterke machine is traploos regelbaar van 18.000 tot een maximum toerental van 30.000 tpm. Dankzij dit hoge maximaal toeren-

tal heeft u optimale controle en bereikt u de hoogste werksnelheid. De soft-start-functie zorgt voor een geleidelijke acceleratie en veilig gebruik. Het houtrotfrezen ging nog nooit zo eenvoudig, nauwkeurig en door elke houtsoort heen. De elektrische delen zijn geïsoleerd met speciale hars voor een betere bescherming tegen stof wat resulteert in een langere levensduur van de machine. De elektronische module zorgt voor een perfecte snelheidsafstelling en voorkomt overbelasting. De machine heeft een goede balans en is zelfs met één hand te bedienen.

WSB Finishing Equipment, Utrecht, 030 241 4155,
www.wsb-benelux.eu/nl

LUCHTREINIGER TEGEN BACTERIËN, VIRUSSEN EN SCHIMMELS



De luchtreiniger Skysafe van Vasco kenmerkt zich door de toepassing van een elektronisch filter – Crystal – waarmee 95 procent van alle onzuiverheden in de lucht worden opgespoord, vastgehouden en verwijderd. Hierbij valt te denken aan micro-organismen zoals bacteriën, virussen en schimmels tot een diameter van 0,1 micron.

Het elektronische filter bestaat uit twee zones. De filtratie-efficiëntie van deze microscopisch kleine

deeltjes is gecertificeerd door een onafhankelijk laboratorium volgens de internationale norm UNI EN ISO 16890.

In de eerste zone vindt een ionisatieproces plaats waarbij stof- en andere deeltjes positief worden geladen. De tweede zone heeft een negatieve lading en trekt alle positief geladen deeltjes uit de lucht. Het platenfilter kan ook alleenstaand functioneren als luchtreiniger in zowel de residentiële als commerciële sector. Reinigen is eenvoudig met behulp van leidingwater en schoonmaakmiddel of in de vaatwasser.

Vasco, Dilsen (B), 0032 89 79 04 11, www.vasco.eu

DAKELEMENTEN VOOR ZONNEPANELEN



SlimFix Solar is een waterkerend 'zonnepaneel-platform' waarop direct alle gangbare zonnepanelen en montagesystemen kunnen worden bevestigd. Het systeem bestaat uit speciale SlimFix dakelementen gecombineerd met een

gepatenteerde waterkerende onderlaag waarmee de dakconstructie volkomen waterdicht wordt. De speciale profiellering zorgt voor een gegarandeerde ventilatie van de onderconstructie en een optimale ventilatie en koeling van de zonnepanelen. Dit verlengt de levensduur van de dakconstructie en verhoogt het rendement van de zonnepanelen.

Kenmerken:

- Geschikt voor alle gangbare zonnepaneelsystemen;
- Perfecte ventilatie en koeling van het zonnepaneel = hoog rendement;
- Snel en voordelig een waterdicht dak t.b.v. indak-systemen (BiPV);
- Gegarandeerde ventilatie van de onderconstructie = langere levensduur;
- Handhaving van een dampopen dakconstructie;
- Geschikt voor nieuwbouw (SlimFixXT Solar) en renovatie (SlimFix Solar en SlimFix RenoTwin Solar).

IsoBouw Systems bv, Someren, 0493 498 111, www.isobouw.nl

PROCLICK GEREEDSCHAPSTASSEN EN -RIEM



Met de productlijn ProClick biedt Sortimo verschillende gereedschapstassen en riemen waarmee gereedschappen en werkmateriaal veilig, comfortabel en efficiënt op het lichaam is te dragen. De handen blijven vrij wat een voordeel is wanneer gewerkt wordt op ladders, steigers of daken.

De gereedschapstassen

zijn uitgevoerd met verdeelschotten, lussen en haken voor een goed overzicht. Via een verbindingselement zijn ze te koppelen aan de gereedschapsriem waarmee de gereedschappen en materialen op de heupen worden gedragen en het gewicht gelijkmatig is verdeeld. Het koppelstuk maakt bovendien een snelle uitwisseling van tassen met inhoud mogelijk. Het ProClick systeem is tevens te koppelen aan de C-BOXX en zo eenvoudig met een bedrijfsauto te transporteren.

Sortimo Nederland B.V., Moordrecht, 0182 356 060,
www.mysortimo.nl



XTREME 30

Als **beste**
uit de test
in **2020**

Consumenten
bond

**BESTE UIT
DE TEST**

SEP 2020

XTREME

INTERGAS

XTREME

Extreem besparen op energiekosten

In de Xtreme-serie van Intergas gaan prestaties, intuïtieve bediening, een eigentijds design en een extreem hoog rendement op warmwater hand-in-hand. Door dit hoge rendement gebruikt de Xtreme minder energie, zonder in te leveren op comfort. Bovendien is de Xtreme eenvoudig te combineren met een warmtepomp.



XTREME 36
Als **beste uit**
de test in 2017,
2018, 2019
en **2020**

Consumenten
bond

**BESTE UIT
DE TEST**

SEP 2020



Onderhoud en beheer van duurzame installaties ontsluit

Warmtepompen, zonnepanelen, ventilatie met wtw, monitoring. Bij energiezuinige woningen hebben we te maken met allerlei nieuwe soorten installaties. Maar hoe zit het nou precies met het onderhoud en beheer van deze nieuwkomers? Een kennispaper van Stroomversnelling brengt veel praktische informatie en aandachtspunten bij elkaar, onder andere over levensduur, storingsgevoeligheid en vervanging van onderdelen. Ook de kosten komen aan bod.

Onderhoud en beheer van duurzame installaties is een nieuw onderwerp, waar nog niet veel ervaring mee is opgedaan. Dat kan leiden tot onzekerheid in de markt. Om de huidige kennisachterstand in te lopen hebben José van der Loop en Marten Witkamp van Stroomversnelling praktijkervaringen en inzichten opgehaald bij tientallen vooraanstaande partijen, waaronder corporaties, bouwers en leveranciers van installaties. De hoogwaardige informatie over NOM-onderhoud en beheer die ze boven tafel kregen geeft corporaties meer houvast. En ook niet onbelangrijk: er worden allerlei fabeltjes uit de wereld gehaald.

PANELEN WASSEN

De gesprekken met corporaties maakten goed duidelijk welke broodje-aapverhalen nu nog de ronde doen. “We zagen bijvoorbeeld een offerte waarin werd gesteld dat in een hele wijk de zonnepanelen om de twee jaar gewassen moeten worden”, vertelt Van der Loop. “Maar als er een coating op je panelen zit hoeft je ze waarschijnlijk nooit te wassen, tenzij je aan de ringweg rond Amsterdam zit, of onder de hoge bomen in Soesterberg.”

WARMTEPOMP FINETUNEN

Een energiezuinig systeem werkt optimaal als alle onderdelen goed op elkaar zijn afgestemd en ingeregeld. Ook dat is een aandachtspunt bij onderhoud. “Als de warmtepomp goed is ingeregeld scheelt

dat fors in onderhoudskosten en in het aantal bewonersklachten. Voor veel installateurs en bouwers is dat nog wel een dingetje”, meent Van der Loop. “Het is een andere situatie dan bij cv-ketels, die flink overgedimensioneerd zijn”, vult Witkamp aan. “Een warmtepomp is veel efficiënter, maar alleen als alles goed is ingeregeld en als de hele woning goed is ontworpen. Overigens zijn er al een paar installateurs die inmiddels onderscheid maken tussen de levensduur van de binnen- en de buitenunit. Zo zie je dus dat kennis en ervaring toenemen.”

INREGELLEN EN MONITORING

Monitoring geeft inzicht in de prestaties van energiezuinige installaties. “Zo kun je op afstand zien of installaties goed zijn ingeregeld en je kunt ook aan *predictive maintenance* doen. Dit gaat op termijn leiden tot flinke kostenbesparingen”, voorspelt Van der Loop. “Ik zag onlangs een onderzoek waaruit blijkt dat ongeveer drie van de tien woningcorporaties nu al gebruikmaken van algoritmes. Daarmee hoort de branche in Nederland tot de kopgroep. Dat vind ik een goede ontwikkeling.” “Monitoren kan ook allerlei andere corporatietaken vergemakkelijken”, vult Witkamp aan. “Denk aan energiecoaching, of het vergelijken van verschillende renovatieconcepten in je portfolio.”

GRIP OP DE KOSTEN

“Energiezuinige woningen hebben meer en

andere installaties dan woningen met een cv-ketel. Daardoor kan het beheer wat hogere kosten met zich meebrengen”, vervolgt Witkamp. “Maar de huidige kennisachterstand maakt onderhoud ook onnodig duur.” Van der Loop en Witkamp kregen bij diverse corporaties verhalen te horen over zeer pittige offertes. “Voor veel partijen is het onbekend terrein en dat maakt het soms lastig om een offerte objectief te beoordelen. We hopen dat onze inventarisatie corporaties hierbij gaat helpen.”

DOORONTWIKKELING

De publicatie *Onderhoud en beheer van duurzame installaties* is een levend document. Van der Loop en Witkamp roepen (koepel)organisaties op om mee te werken aan de doorontwikkeling. Het onderwerp *predictive maintenance* willen de auteurs in de toekomst sowieso verder gaan uitdiepen. Neem contact met hen op als u ook een bijdrage wilt leveren! ■

Download *Onderhoud en beheer van duurzame installaties* op <https://pages.stroomversnelling.nl/kennispaper-onderhoud-beheer>.



Lopende corporatieprojecten

In corporatieland wordt volop gebouwd, gerenoveerd en onderhoud gepleegd. *Corporatiebouw* belicht hier vier lopende corporatieprojecten, verspreid over het land.

De Stripmaker: een nieuwe woonbuurt in Almere voor iedereen



GoedeStede ontwikkelde samen met Trebbe het plan voor De Stripmaker, een nieuwe woonbuurt in Almere Buiten, gelegen vlak bij de Oostvaardersplassen. In totaal komen hier 112 betaalbare, duurzame wo-

ningen verdeeld over meerdere types. Zo komen er 18 portiekwoningen, een appartementencomplex met 21 appartementen, 42 rug-aan-rugwoningen en 31 eengezinswoningen. 24 eengezinswoningen zijn be-

stemd voor de middenhuur, de resterende 88 woningen en appartementen zijn bestemd voor de sociale huur. Door de grote variatie in woningtypes en woningen in zowel het sociale als in het middenhuursegment, is De Stripmaker bereikbaar voor een brede doelgroep. De Stripmaker is ontworpen door Inbo architecten. De architectuur is geïnspireerd op Franse industriële huizen. De woningen en het appartementencomplex zijn gesitueerd rondom een centraal groen binnenterrein, waar straks ook ruimte is voor ontmoeting en recreatie.

Trebbe startte de bouw van De Stripmaker medio november 2020. Naar verwachting wordt de laatste woning komend najaar opgeleverd.

25 nieuwe appartementen voor ouderen met zorgvraag in Doetinchem



Woonzorgorganisatie Saamborgh en Woonzorg Nederland bouwen 25 nieuwe appartementen voor ouderen met een

zorgvraag in Doetinchem. De twee partijen hebben een huurovereenkomst met elkaar gesloten om deze sociale woningbouw te realiseren. De nieuwe woonzorglocatie ligt in het centrum van Doetinchem en krijgt de naam 't Brewinc Hof. De bouw is afgelopen voorjaar van start

gegaan en naar verwachting kunnen de eerste bewoners deze zomer verwelkomd worden.

De locatie krijgt drie woonlagen waar in totaal 25 zelfstandige appartementen gerealiseerd worden van ruim 50 m² met een woonkamer, slaapkamer, badkamer en een berging. Daarnaast heeft elk appartement een balkon of terras over de gehele breedte van de woning. In het appartementengebouw komt verder een ontmoetingsruimte, waar bewoners ook samen kunnen eten of kunnen meedoen aan activiteiten.

Bewoners van 't Brewinc Hof ontvangen van Saamborgh 24 uur per dag zorg aan huis. Iedere bewoner huurt zelf de woning en sluit een zorgovereenkomst af met Saamborgh. Ook echtparen zijn van harte welkom, ook als enkel één persoon zorg nodig heeft.

Plek® biedt meer woningen voor middensegment Eindhoven



Stayinc. en Trudo werken samen aan een groeiend aanbod van betaalbare huur- en koopwoningen in het middensegment in Eindhoven. Op het dak van het Veemgebouw op Strijp-S, een van de

locaties waar woningen voor middenhuur worden gerealiseerd, lanceerden zij Plek®, het label voor betaalbare huur- en koopwoningen voor woningzoekenden met een middeninkomen tot 60.000 euro.

De twee partijen gaan bouwgrond kopen en nieuwe, duurzame woningen bouwen. Maar ook kunnen ze woningen overnemen om ze voor het middensegment betaalbaar te houden of te maken. Het gaat hierbij nadrukkelijk om het realiseren van éxtra woningen.

Plek® staat voor betaalbare huur- en koopwoningen in buurten waar het fijn wonen is.

In eerste instantie richten de samenwerkingspartijen hun pijlen op Eindhoven, gevolgd door de Metropoolregio Eindhoven. Samen met financiers, bouwers en andere corporaties hopen zij het aanbod van Plek® te vergroten.



Consolidated, Derbigum en Stadgenoot slaan de handen ineen en recyclen voor het eerst in Nederland oude dakbanen bij de aanleg van een nieuw blauw-groen dak

laire dakbedekking.

Een blauw-groen dak is een dak dat regenwater opvangt. Hiervoor worden kunststof kratjes gebruikt. Op deze kratjes worden

Corporatie Stadgenoot recyclet oud dak bij aanleg nieuw blauw-groen dak

aan het J.F. Berghoeftplantsoen in Amsterdam. Dit zorgt voor aardoliebesparing en CO₂-reductie.

Voor de vervanging van de dakbedekking wordt als eerste de grindlaag verwijderd die op het dak ligt. Daarna wordt de huidige dakbedekking en isolatie weggehaald. De oude dakbanen worden verwerkt tot een nieuwe grondstof, Derbitumen. Deze grondstof wordt ingezet bij nieuwe duurzame en circulaire dakbedekking.

plantjes aangebracht. De planten kunnen weer drinken van het regenwater in de kunststof kratjes. Voordeel van zo'n dak is dat er bij zware regenval veel water op het dak opgevangen kan worden zodat het niet allemaal tegelijk in het riool stroomt. Daardoor voorkom je dat het riool te zwaar belast wordt en bijvoorbeeld de straten vol komen te staan met regenwater.

Covid 2021...en dan?

Hoe houden corporaties in hun beleid en hun dagelijkse werk rekening met de onberekenbare coronacrisis? En wordt straks alles weer 'gewoon' of juist niet? In een serie gesprekken vertellen bestuursvoorzitters en corporatiedirecteuren hoe ze koers houden in de opeenvolgende coronagolven.



Transformatie

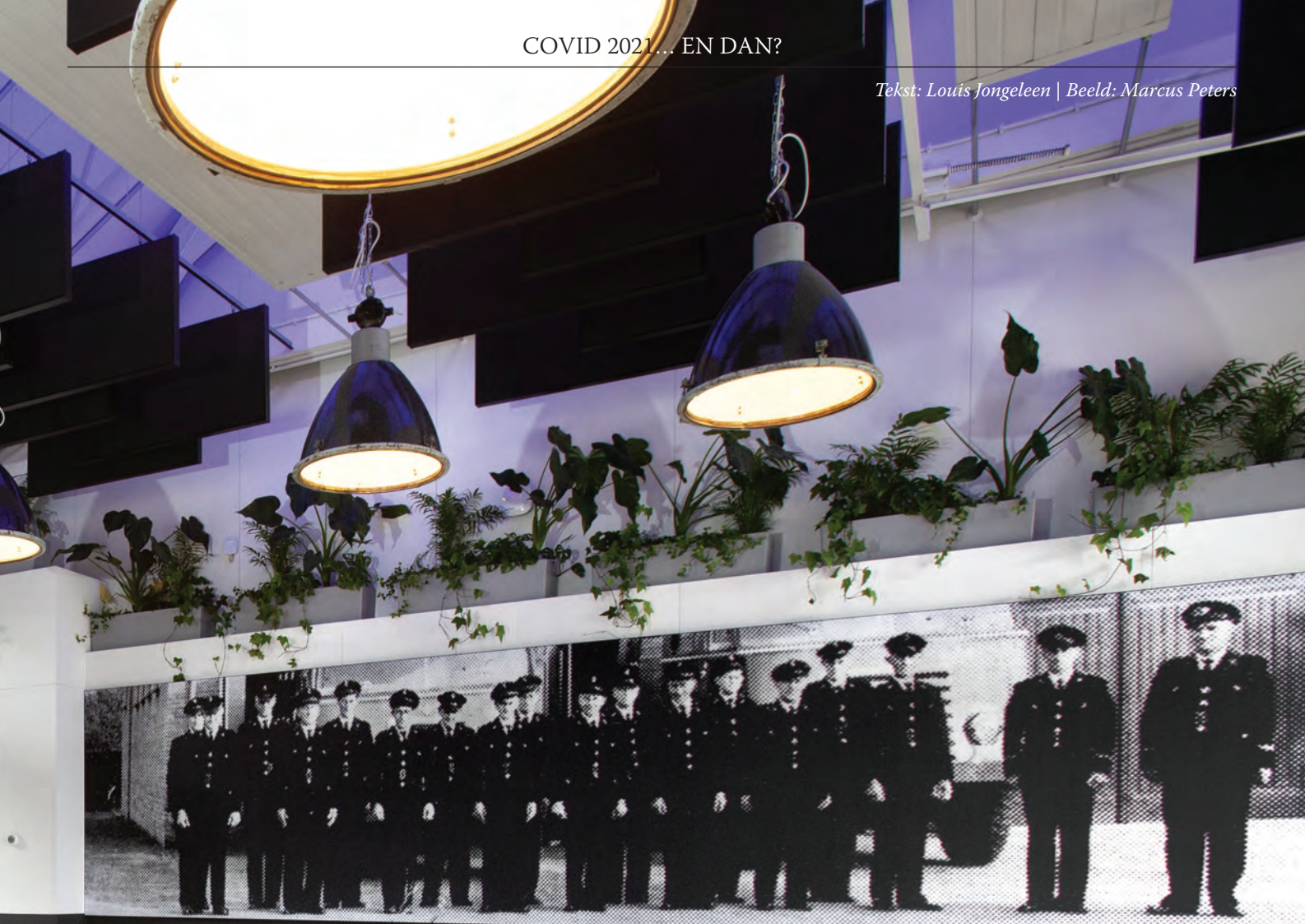
'Woningstichting de Zaligheden' staat er met grote witte letters op de grijze voorgevel van het corporatiekantoor in de dorpskern van het Brabantse Eersel. Het raadsel van de 'zalige' naam tegen de nogal zakelijke achtergrond wordt opgehelderd tijdens een ongedwongen gesprek met directeur-bestuurder van 'de Zaligheden', Chris Theuws (65). Aan een enorme houten tafel in een grote zaal naast het corporatiegebouw vertelt Theuws: "Deze ruimte hoorde vroeger bij de kazerne van de vrijwillige brandweer van Eersel. Wij hebben het historische gebouw getransformeerd tot een multifunctionele ruimte en tegelijkertijd een stukje erfgoed gered."

"In 2017 werd ik de nieuwe directeur van 'de Zaligheden', een corporatie met vierduizend wooneenheden in regio De Kempen ten zuidwesten van Eindhoven, ofwel 'De

Acht Zaligheden' (zie Wikipedia.nl - red.). Daarvóór was ik elf jaar directeur-bestuurder bij Woningbouwvereniging Bergopwaarts in Deurne."

"Toen ik hier begon, heb ik met de medewerkers een verandering in gang gezet: de transformatie van een vastgoedonderneming naar een 'woononderneming'. De corporatie functioneerde prima, maar was erg 'vastgoed-gerelateerd' bezig. Naar mijn beleving moesten we meer focussen op wonen en het woongenot van onze huurders. We hebben ervoor te zorgen dat zij fijn wonen, in een woning die bij hen past."

"De laatste jaren kregen ouderen het advies om zo lang mogelijk thuis te blijven wonen, zelfs als ze een beperking hadden. En zie wat er dan gebeurt met die corona. Het is



nog geen jaar geleden: oude mensen die niet meer buiten durfden te komen of dat niet mochten. In verzorgingstehuizen maar ook in gewone huizen mochten ze geen bezoek meer ontvangen. Velen hebben eigenlijk een zorggeschikte woning nodig. Dit alles gaat over welzijn, welbehagen van mensen.”

“Corona heeft onze transformatie naar een ‘woononderneming’ urgentie gegeven. De pandemie heeft ertoe bijgedragen dat we dichterbij onze klanten zijn gekomen. Al onze medewerkers hebben daaraan meegewerkt. We hebben ongeveer zevenhonderd huurders gebeld om te vragen hoe het met hen ging. Mensen waren dolblij omdat ‘iemand’ een praatje maakte en vroeg hoe zij het maakten. Met Kerstmis hebben we alle huurders getrakteerd op Brabantse worstenbroodjes.”

“In principe werkt iedereen nu thuis, behalve de receptie, de

mutatiemedewerkers en de telefoniste. Wie op kantoor wil werken kan er een veilige werkplek reserveren. Op initiatief van de medewerkers hebben we ‘koffiemomenten’ ingevoerd, een half uurtje onlinecontact waarbij alles bespreekbaar is, behalve het werk. Intussen mis ik zelf ook dat contact met mijn collega’s. Vóór de coronaperiode vergaderden we met de Raad van Commissarissen op locatie, met een rondrit langs ons bezit en koffiegesprekken met huurders. Dat kan nu niet meer, jammer genoeg.” ■

Woonstad Energie Challenge in de praktijk gebracht



Eind maart was het zover: één van de winnende concepten van de door woningcorporatie Woonstad uitgeschreven Energie Challenge werd opgeleverd in de portieketagewoningen aan de Josephstraat in Rotterdam.

Ideale oplossing voor portieketagewoningen

Nederland telt een kleine 900.000 portieketagewoningen, waarvan een groot deel in het bezit is van woningcorporaties. De woningen zijn relatief klein van afmeting en de isolatie is vaak matig, waardoor een complete all-electric upgrade per woning te kostbaar is. Maria Molenaar, voorzitter van de Raad van Bestuur van Woningcorporatie Woonstad, erkent dit: "Woonstad Rotterdam heeft ongeveer 53.000 huurwoningen in haar portefeuille, waarvan ca. 20% is verduurzaamd", vertelt ze. "We hebben dus nog een lange weg te gaan. De uitdaging hierbij ligt in de bestaande bouw. Hoe kunnen we de verduurzaming betaalbaar houden voor bewoners en overlast tot een minimum beperken?" Het antwoord hierop van Beman en Itho Daalderop is het Collectief Hybride Systeem.

Belangrijke tussenstap

Dankzij de hybride warmtepomp kan de bestaande cv-ketel in de woningen in eerste instantie behouden blijven.

Hierdoor is het mogelijk om in het voor- en naseizoen de woningen all-electric te verwarmen, terwijl in de koude wintermaanden de cv-ketel bijspringt. Bovendien draagt de cv-ketel zorg voor het warmtapwater. Hierdoor wordt de levensduur van de cv-ketel aanzienlijk verlengd, terwijl bewoners profiteren van een lagere energierekening. De woningcorporatie realiseert hiermee een forse CO₂-reductie.



Perspectief voor bewoners staat voorop

Bij het Collectief Hybride systeem wordt één lucht/water-warmtepomp gebruikt om 3 tot 4 appartementen van warmte te voorzien. Beman ontwikkelde hiervoor een dakmodule waarin het binnendeel van de warmtepomp, de omvormer voor de PV-panelen en het buffervat slim

geïntegreerd zijn. Edwin Suttorp, directeur van Beman Woningbeheer Zuid-West: "Het doel van onze oplossing is om zoveel mogelijk CO₂ per geïnvesteerde euro te reduceren. Daarnaast houdt deze oplossing maximaal rekening met bewoners, door overlast te beperken. Ook hoeft geen woonruimte ingeleverd te worden. Perspectief voor bewoners staat voorop."

No-regret concept

"Door met één warmtepomp meerdere woningen hybride te maken, worden de kosten per woning geminimaliseerd", vertelt Hilbert den Boef, regiomanager sales bij Itho Daalderop. "In de toekomst, wanneer de woningen isolatietechnisch worden verbeterd, kan de cv-ketel eenvoudig door een Green Energy Smartboiler worden vervangen. Vanaf dat moment functioneert het Collectief Hybride Systeem stand-alone én all-electric."

Benieuwd hoe u uw woningbezit efficiënt kunt verduurzamen? Neem dan contact op met onze projectadviseurs via mst@ithodaalderop.nl



Risicogerichte asbestsanering

De asbestregels zorgen vaak voor forse en kostbare saneringen die niet in verhouding staan tot de daadwerkelijke gezondheidsrisico's. Aedes pleit al langer voor een veilig en realistischer asbestbeleid. Valentijn Nouwens van Portaal illustreert dit vanuit de praktijk.

Veiligheid staat voorop bij ons asbestbeleid, zegt Nouwens, senioradviseur Vastgoedkwaliteit én lid van de vakgroep Asbest bij Portaal. "Van de bewoners, van onze medewerkers, van de asbestsaneerders en voor het milieu." De corporatie beheert rond de 52.000 woningen in meerdere regio's in het land. Portaal heeft zelf een vakgroep Asbest waarin onder andere technische projectleiders en projectmanagers zitten. De vakgroep maakt onder meer kennis uit de markt toegankelijk voor collega's. "Daarnaast volgen onze mensen ook verschillende opleidingen. De cursus 'Asbest herkennen' is voor de medewerkers onderhoud en renovatie bijvoorbeeld verplicht. En alle vakgroepleden hebben de externe opleiding Asbestdeskundige afgerond."

Nederland kent sinds 1993 een asbestverbod. In woningen van vóór die tijd kan asbesthoudend materiaal zijn verwerkt. Bijvoorbeeld in gevelpanelen, koppelstukken in funderingen, vensterbanken of in asbesthoudende tegellijm. Een landelijk asbeststelsel deelt de bewerking of verwijdering van die verschillende asbesttoepassingen in drie verschillende risicoklassen in. Hoe hoger de risicoklasse, hoe forsere de te nemen veiligheidsmaatregelen. "Bij de inschatting van de veiligheidsrisico's gaat dit stelsel uit van worstcasescenario's", zegt Nouwens. "Wij pleiten voor een risicogerichtere benadering die uitgaat van het daadwerkelijke risico op blootstelling aan asbestvezels. Als dat risico gering is, kunnen de saneringsmaatregelen daarop aangepast worden."

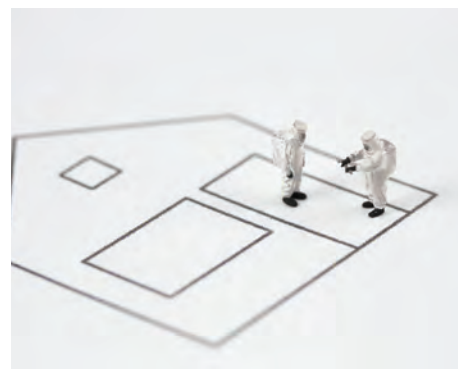
BADKAMERTEGELS

Stel een huurder vraagt om enkele beschadigde tegels in de badkamer te vervangen,

illustreert Nouwens. De onderhoudsmedewerker ziet in de bezitsinventarisatie van Portaal dat er mogelijk asbesthoudende tegellijm aanwezig is. Volgens de huidige wettelijke regels geldt bij het bewerken van deze asbesttoepassing risicoklasse 2. Dan moet de corporatie een gecertificeerd inventarisatiebureau inschakelen. Die gaan naar de woning, maken een gaatje in 'n tegel en halen wat lijm weg. Enige tijd later krijgt de corporatie het onderzoeksrapport. Als er inderdaad sprake is van asbesthoudende tegellijm moet een gecertificeerd saneringsbedrijf de kapotte tegels verwijderen. De huurder krijgt mensen in witte pakken met allerlei materiaal over de vloer. In de badkamer creëren ze een op onderdruk gebrachte ruimte om verspreiding van asbestvezels te voorkomen. Na verwijdering van de tegels volgt geprotocolleerde schoonmaak. "Kortom, het duurt wel even voordat onze onderhoudsmedewerker nieuwe tegels op de muur kan plakken. Dit soort kleine onderhoudswerkzaamheden gaan door deze asbestregels ook gepaard met hoge kosten. Ondertussen weten wij uit ervaring dat er in de praktijk geen asbestvezel vrijkomt bij het verwijderen van zo'n tegel."

BLOOTSTELLINGSDATA

Ook de asbestsanering van vensterbanken brengt relatief weinig risico met zich mee, vervolgt Nouwens. Portaal was een van de corporaties die in Aedes-verband meetgegevens verzamelde om de werkelijke blootstelling tijdens de sanering van deze asbesttoepassing in kaart te brengen. Onderbouwd met het resultaat heeft Aedes een verzoek ingediend om deze werkzaamheden onder een lagere risicoklasse te laten vallen. De beoordelingscommissie van de



Inspectie Sociale Zaken en Werkgelegenheid wees dit verzoek vorig jaar toe. Samen met enkele inventarisatiebedrijven en corporaties verzamelt Aedes nu blootstellingsdata over werkzaamheden met asbesthoudende tegellijm. Nouwens verwacht ook hier een lagere risicoklasse. "Veilige sanering van die tegels kan echt eenvoudiger dan nu."

"Er blijven asbesttoepassingen die de zwaarste risicoklasse en forse maatregelen rechtvaardigen, zoals leidingisolaties", zegt Nouwens. "Maar het is belangrijk dat de normen en maatregelen in verhouding staan tot het werkelijke risico." Portaal is dan ook blij met de voortgaande inspanningen van Aedes voor een realistischer asbestbeleid. ■

MEER WETEN?

Zoek op Aedes.nl naar 'asbest' voor onder meer het Aedes-protocol voor het verwijderen van asbesthoudende vensterbanken. Of neem deel aan de digitale Aedes-community Gezond en Veilig wonen: www.communities.nl.

Vastgoedbeheer in Den Helder is vooruitzien en vooruitwerken

Wanneer het KNMI voor Nederland de komst van zwaar weer aankondigt, volgt steevast een extra waarschuwing voor de kustgebieden. En daar hoort Den Helder ook bij. Hoe weten ze daar of een woning bestand is tegen een zware storm? En hoe bescherm je een woningbestand tegen nog extremer natuurgeweld? Ton op 't Ende is al veertig jaar werkzaam bij Helder Vastgoed/Woningstichting Den Helder en bedrijfsleider. “Wij zijn hier wel iets gewend”, zegt hij op rustige toon.



Ton op 't Ende: “Met onze aanpak zijn we opgewassen tegen de meest extreme weersomstandigheden, maar je bent er nooit mee klaar”

Den Helder is in drie windrichtingen omgeven door zee. Als het spookt op zee, spookt het in Den Helder. Wat betekent die nabijheid van zee voor het behoud en onderhoud van woningen? Ton op 't Ende: "Ik geloof niet dat de huurders in Den Helder last hebben van slecht weer op dit bijna-schiereiland. Ik weet wél dat wij als beheerder van woningen en gebouwen er heel veel last van hebben. Het waait hier zowat altijd en meestal harder dan elders. Dat zijn we gewend. Die voorjaarsstorm van afgelopen maart was voor de mensen hier 'een stevig briesje'. Als we zo'n dertig jaar geleden een storm hadden dan waren we met vijftien man zes weken bezig om de dakpannen van onze woningen recht te leggen. Toen hebben we ook veel daken vervangen. Al die pannen zijn meteen met panhaken bevestigd aan de daken, zodat ze er een volgende keer minder snel afwaaien. Het Bouwbesluit geeft specifieke veiligheidsnormen voor de verschillende windsnelheidsgebieden in Nederland. Den Helder valt binnen het gebied 'kust', de zwaarste categorie. Al onze nieuwe pannendaken zijn in de afgelopen dertig jaar opnieuw 'verhaakt' en bij de bestaande daken is dit op de kwetsbare dakvlakken uitgevoerd."

ZOUT

Windbelasting mag dan een voortdurend aandachtspunt zijn voor vastgoedbeheer in Den Helder, toch is er een ander natuurverschijnsel dat nog veel meer schade veroorzaakt. Op 't Ende: "Zoutbelasting is op verschillende manieren een stille plaag. Het zout dat neerslaat op hang- en sluitwerk heeft een vernietigende uitwerking. Daarom passen we in al onze gebouwen uitsluitend hang- en sluitwerk van rvs toe. Zout is ook de oorzaak van de tamelijk korte onderhoudscyclus van houtwerk en gevelkozijnen van onze woningen en complexen. Met een onderhoudscyclus voor schilderwerk van zeven jaar zijn wij al heel blij. Experimenten met andere typen verf blijken niet altijd succesvol te zijn. Bij uitzondering, bijvoorbeeld bij gevels in de luwte, halen we een cyclus van acht of negen jaar. Bij planmatig onderhoud kijken wij ook maar het voegwerk. Dat gaat bij ons gemiddeld

"Zout is de oorzaak van de korte onderhoudscyclus van ons houtwerk en gevelkozijnen. Met een zevenjarige onderhoudscyclus voor schilderwerk zijn wij al heel blij"

ongeveer 25 jaar mee. Dan wordt het uitgekapt en opnieuw ingevoegd. Een ander fenomeen is dat zelfs dakpannen met een extra verharde toplaag finaal doorslijten door wind, water, zand en zout."

ABONNEEONDERHOUD

Nederlandse woningcorporaties zijn allemaal aan de slag met energietransitie en hun warmtevisie. Hoe pakt Woningstichting Den Helder dat vraagstuk aan op een plaats waar wind en regen elk spleetje vindt? Op 't Ende: "Gelukkig zijn onze woningen nu redelijk goed geïsoleerd. Dit jaar komen we uit op een gemiddelde van Label B. Wij hebben er nu voordeel van dat we al vroeg het belang van isolatie hebben ingezien. Al veertig jaar treffen we bij elke onderhoudsbeurt van onze woningen ook isolerende maatregelen. Bij vervanging van kozijnen kozen we bijvoorbeeld automatisch voor isolerend dubbelglas in het nieuwe kozijn. En als er in de bestaande bouw meer onderdelen aan verbetering toe waren volgden wij voor de isolatie de nieuwbouweisen van het Bouwbesluit. Voor bewoners is het niet altijd eenvoudig om te beoordelen welke verbeteringen van hun woning op een gegeven moment noodzakelijk zijn. Met name als dat gaat om technische installaties en het binnenklimaat. Er zou van tijd tot tijd een servicemedewerker van de verhuurder langs moeten komen om te ►

“Zelfs dakpannen met een extra verharde toplaag slijten door wind, water, zand en zout finaal door”

checken of alle techniek van de woning goed functioneert. Daarvoor hebben wij al een aantal jaren het ‘abonneeonderhoud’. Daarbij komen we in principe één keer per jaar langs om de wtw-installatie, de cv-ketel en het hang- en sluitwerk na te kijken. Ik ben er voorstander van dat voor alle woningen een soort APK-keuring werd ingevoerd, dus ook voor koopwoningen.”

ALERT

Op 't Ende: “De invloed van de elementen op ons woningbezit maakt het voor ons extra belangrijk dat we alert zijn en scherp zicht houden op de conditie van de woningen. Daarom hebben we in 1993 een uitgebreide, technische meerjarenplanning opgesteld, die per blok woningen en per bouwdeel het onderhoudsprogramma aangeeft dat doorloopt tot het einde van de geschatte levensduur van het betreffende object. Voorbereiding en uitvoering van planmatig onderhoud voeren wij in eigen beheer uit en een gedeelte van het planmatig onderhoud wordt uitgevoerd door ons onderhoudsbedrijf Helder Vastgoed Onderhoud B.V. (zie kader). Bij planmatig onderhoud calculeren en tekenen we zelf, we schrijven de bestekken en voeren ook de prijsonderhandelingen met leveranciers en de nodige gesprekken met bewoners. Wij hoeven voor die onderdelen geen architecten en ingenieursbureaus in te huren, want wij hebben de beschikking over alle data van het hele vastgoedbezit van de Woningstichting Den Helder.” ■



Ton op 't Ende: “We hebben hier veel te verduren van zout, wind en regen...maar we hebben ook de meeste zonuren in Nederland”

Helder BV's

In Den Helder gaat heel veel anders dan elders. Ook in beheer van vastgoed. Woningstichting Den Helder is een van drie corporaties in Nederland die – op grond van de Woningwet 2015 - juridisch is gesplitst in een organisatie die uitsluitend niet-commerciële (DAEB-)activiteiten ontplooit en een categorie zelfstandige vennootschappen die wel commercieel (niet DAEB) opereren. Die uitzonderlijke regeling was voor Woningstichting Den Helder een oplossing voor het probleem dat projectontwikkelaars niet in Den Helder willen investeren. Er zijn nu vijf zelfstandige BV's die los van de moederorganisatie Woningstichting Den Helder actief zijn op de vastgoedmarkt van die bijzondere landtong van Noord-Holland. Dat zijn: Helder Vastgoed BouwAdvies B.V., Helder Vastgoed B.V., Helder Vastgoed Onderhoud B.V., Helder Vastgoed Schilderwerken B.V. en Helder Vastgoed Almaar B.V.

In deze driedelige serie volgen we Dylan Becker, een 24-jarige jongeman, tijdens het verduurzamingsproces van zijn huurflat in Enschede. We spreken hem voordat de werkzaamheden beginnen, tijdens de renovatie en achteraf. Het verduurzamingsplatform Reimarkt (be)geleidt het proces namens woningcorporatie Domijn. In deze editie: aflevering 2, de renovatie.

Eerste complexmatige verduurzaming hoogbouwproject Domijn en Reimarkt

“Het is al stiller in huis”

Dylan zit nu middenin de renovatie. De HR⁺⁺-ramen zijn sneller dan verwacht geplaatst, maar de nieuwe geïsoleerde voor- en achterdeur laten nog even op zich wachten. De spouwmuurisolatie en het schilderwerk zijn inmiddels ook geklaard. Dylan merkt tot zijn genoegen dat het al stiller is in huis, een positief bijeffect van isolatie. De verbouwing van Dylans flat in Enschede betreft de eerste complexmatige verduurzaming van een hoogbouwproject door Domijn en Reimarkt.

Aannemer Dennis Nijenhuis van Exterio/Lenferink betoont zich nog steeds een goede communicator. Zo bleek Dylan langer dan verwacht te moeten wachten op zijn nieuwe deuren. Dennis: “De deurfabrikant had plots een tekort aan materiaal.” Hij meldde zich vervolgens bij Dylan: “Jammer, maar ik wacht geduldig af.” Volgende week gaan ze erin, belooft Nijenhuis. Het proces zal een dag in beslag nemen. Het plaatsen van de ramen verliep daarentegen veel sneller. “’s Ochtends heb ik mijn bed en de bank een meter opgeschoven. Daarnaast heb ik de berging toegankelijk gemaakt door mijn scooter te verplaatsen. Zo konden de uitvoerders overal makkelijk bij. Overigens ben ik ook een dagje thuis gebleven in verband met mijn jonge katten. Die zijn hem zo gevlogen als zo’n raam eruit ligt.” Inmiddels liggen Mira en Maya tevreden te spinnen voor het nieuwe raam.

SNELLER DAN VERWACHT

Dylan was verbaasd over het tempo en de netheid van werken. “Het vervangen van de ramen zou drie dagen duren, maar na anderhalve dag waren ze al geplaatst. Daarnaast hebben de werklieden de woning steeds netjes achtergelaten. Na het werk kwam ik thuis, maakte ik eten klaar en kon ik lekker op de bank ontspannen en tv-kijken.” Zo kon Dylan zich na een volle werkdag als magazijnmedewerker weer opladen voor de volgende dag. Sommige bewoners met een steviger gevulde berging zagen wel een beetje op tegen het tijdelijk leeghalen van hun opslag, aldus Dylan.



Reimarkt

Reimarkt heeft als missie de woningverduurzaming in Nederland te versnellen en op te schalen. Uitgangspunt is het afstappen van eenmalige, complexe (aanbestedings)projecten die veel tijd en geld kosten. Met opschaalbare pakketten in een uitgekend proces worden elk jaar meer sociale huurwoningen verduurzaamd binnen dezelfde tijd en het gestelde budget. In de pakketten staat niet alleen CO₂-reductie centraal, maar ook milieubelasting, comfort en natuurlijk woonkwaliteit. Inmiddels verduurzaamt Reimarkt via deze werkwijze samen met Domijn en aangesloten ketenpartners ruim 400 woningen per jaar. De praktijk wijst uit dat deze aanpak tot wel 34 procent tijd- en kostenreductie kan leiden. Budget waarmee méér woningen verduurzaamd kunnen worden, méér huurders profiteren van comfortabel wonen en waarmee de nodige versnelling behaald kan worden. Voor meer info zie www.reimarkt.nl.

De verduurzamingsmaatregelen laten zich nog niet terugzien in een verlaging van de energierekening, maar laten zich toch al positief gelden, bijvoorbeeld omdat het al stiller in huis is. Dylan: “Al met al gaat het proces soepeler en sneller dan verwacht.” ■



WoonKeuradviseur helpt bij langer thuis wonen

We worden steeds ouder en blijven langer in ons eigen huis wonen, al dan niet met toegesneden zorg. Veel woningen zijn hiervoor niet geschikt en moeten worden aangepast. De WoonKeuradviseur, een initiatief van WoonKeur en SKW Certificatie, is de aangewezen persoon om dat in goede banen te leiden.

WoonKeuradviseur word je door het volgen van een cursus met examen en periodieke opfrisdagen via SKW Certificatie. Het is geen fulltime baan, maar een aanvullende rol die bijvoorbeeld een aannemer, makelaar, ambtenaar van de gemeente of medewerker van een corporatie vervult, naast de reguliere werkzaamheden. Tijdens een uitgebreid onderzoek beoordeelt de adviseur of de grondgebonden woning, het appartement of zelfs het volledige woongebouw voldoende begaanbaar en dus veilig is voor mensen met één of meer functiebeperkingen. Op basis van de bevindingen draagt de adviseur kostenefficiënte, doelgerichte oplossingen aan.

LEVENSLOOPBESTENDIGE WONINGEN

De eerste WoonKeuradviseurs zijn al aan de slag, onder meer bij Actium in Assen. Ron Thijsen, adviseur strategie en beleid, merkt een groeiende behoefte aan woningen die specifiek geschikt zijn gemaakt voor senioren. "Om aan die vraag te voldoen, hebben we bepaalde wijken aangewezen om het aandeel *levensloopbestendige* woningen te verhogen. In onze portefeuille hebben we veel woningen die oorspronkelijk voor gezinnen zijn gebouwd. Om die geschikt te maken voor ouderen moeten we de woningen transformeren. Dat kan op het moment dat een woning leeg komt, als we gaan renoveren of slopen en vervangen. Het gebeurt ook op aanvraag, als een bewoner aangeeft slecht ter been te worden. Het is toch heel jammer als mensen moeten verhuizen en hun sociale contacten en bezigheden verliezen, alleen maar omdat ze aan een rollator moeten? Uiteraard geldt daarbij wel, dat aanpassingen technisch en financieel haalbaar moeten zijn."

DIGITAAL HANDBOEK

Om de benodigde aanpassingen voor elke transformatie goed in kaart te brengen, werken de WoonKeuradviseurs aan de hand van de criteria uit het *Handboek WoonKeur Bestaande Woningen*. "Dit is een mooi instrument om de volledige woningplattegrond kritisch te onderzoeken, zonder iets over het hoofd te zien. Kan je met de rollator veilig in de wc komen? Kan je er een traplift plaatsen? Is er voldoende manoeuvreerruimte in de badkamer en is deze veilig te betreden? Zijn er hoge drempels naar de tuin waarover je kan struikelen? In de module over het woongebouw gaat het om zaken als de afstand van de parkeerplaats tot de ingang, de hellingshoek van het talud naar de entree, of deuren automatisch opengaan en of er voldoende verlichting is."

Het handboek is ontwikkeld door woon-consumentenorganisaties, overheden en corporaties en kan online via BRISwarenhuis worden geraadpleegd. Thijsen is zeer te spreken over deze methodiek. "Vroeger werkte je met papieren lijsten die bij wijze van spreken op zeven hoog van het balkon konden waaien. Nu beschikt de adviseur over een tablet. De adviseur meet alles op, maakt foto's, noteert de knelpunten en schrijft er de mogelijke oplossingen bij. In een beschrijvend onderdeel kunnen de technische specificaties worden geraadpleegd, om te beoordelen of een bepaalde situatie aan de eis voldoet. De adviseur slaat alles ter plekke op in de cloud, om eventueel op kantoor de bevindingen op de desktop aan te vullen."

Het resultaat is een heldere rapportage van de benodigde aanpassingen. Het rapport



Ron Thijsen

dient tevens als onderbouwing wanneer voorzieningen via het Wmo-loket moeten worden toegekend, zoals een traplift. "Het overzicht is heel waardevol", zegt Thijsen. "Zo weten we precies welke aanpassingen nog gedaan moeten worden voor een goede en veilige toegankelijkheid. We willen dat de investeringen die we doen daadwerkelijk bijdragen aan het welzijn en welbevinden. Dat sluit haarfijn aan bij onze doelstelling om mensen te faciliteren om langer zelfstandig in hun eigen, vertrouwde omgeving te kunnen blijven." ■

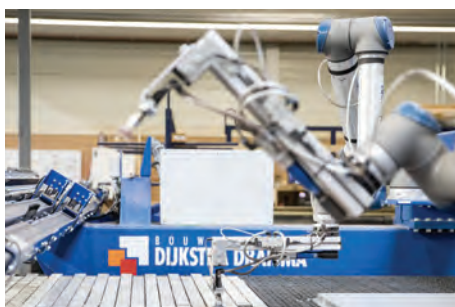
"Samen opwekken, samen delen"

Optimaliseren van energie moet je niet per woning doen, maar met een aantal woningen samen: gezamenlijk opwekken, samen delen. Dat is in een notendop de gedachte achter het nieuwe concept 'BuurBlok'. Het concept is daarmee klaar voor de toekomst, want energie opwekken en delen met de buurt wordt gemeengoed, zo denkt Roland van der Klauw van Stichting Wocozon.

Samen opwekken, samen gebruiken. Vanuit die gedachte ontwikkelden Bouwgroep Dijkstra Draisma en stichting Wocozon het concept BuurBlok. "Niet elke woning heeft een warmtepomp nodig", zegt Roland van der Klauw, directeur van Wocozon. "En stroom kan ook prima met een aantal woningen samen worden opgewekt en gedeeld." In bestaande bouw is deze gedachte vrijwel niet door te voeren, vandaar dat de twee partijen zich richtten op nieuwbouw bij het verder uitdenken van het concept. "De energiewetgeving geeft de ruimte om via nieuwbouw bredere mogelijkheden toe te passen van energie opwekken, delen en opslaan. Wocozon is goed in het organiseren en financieren van duurzame energieopwekking voor woningcorporaties, maar we zijn geen bouwer. Gelukkig hadden we al goede ervaringen met Dijkstra Draisma, zij behoren tot de top wat betreft innovatief seriematig bouwen. Ze hebben standaardisatie tot een ware kunst verheven en dat resulteert in steeds betere woningen."

DE PRAKTIJK

Het idee, een uitvoerder. Zo gezegd, zo gedaan. In Leeuwarden is voor de eerste woningcorporatie inmiddels gestart met de bouwplannen, die dit jaar nog uitgevoerd worden. "Ik verwacht dat de woningen er in de herfst staan", zegt Van der Klauw. Hoe ziet het bedachte concept er dan in de praktijk uit? "De daken van de woningen worden aan één kant gebruikt om warmte en stroom, middels PVT, op te wekken. Die warmte gaat naar de zogenaamde elfde aansluiting, een klein gebouwtje dat tussen het blok huizen staat. Daar staat een warmtepomp met nog een pomp als back-up. De andere kant van de woning bevat zonnepanelen waarmee bewoners zelf hun stroom kunnen opwekken. Delen mag volgens de huidige wetgeving helaas nog niet. Daarom hebben we een elektrische auto aan het concept toegevoegd. Per tien woningen is er dan een auto die met het overschot van stroom opgeladen wordt.



Iedere bewoner krijgt een knopje in zijn huis waarmee hij die mogelijkheid kan inschakelen. Ze huren dus een woning en krijgen er een mooie auto bij die ze alleen per gereden kilometer betalen."

VOORDELEN

Bewoners van de nieuwe huizen hebben dus hun eigen stroomnetwerk en een eigen warmtenet. "Ze hoeven niet meer op een groter netwerk te worden aangesloten dat eigendom is van een groot energiebedrijf." BuurBlok heeft ook een handige oplossing gevonden voor een ander juridisch euvel, namelijk dat corporaties geen eigen warmtenet mogen exploiteren. Stroom mogen ze ook niet verdelen over de verschillende woningen en een leaseauto mogen ze ook niet leveren. "We werken daarom met een *operational lease*-constructie. Corporaties huren

de woningen, inclusief de warmte- en stroomopwekking, van ons. Dat idee sloeg meteen al aan. Bij het aankondigen van het concept waren er al meteen andere corporaties geïnteresseerd."

OPERATIONAL LEASE

Voor woningcorporaties is de constructie met een *operational lease* aantrekkelijk. "Corporaties hoeven geen investeringsmiddelen ter beschikking te stellen, er is geen verhuurdersheffing en de investeringscapaciteit wordt niet aangetast. Ook reparatie en onderhoud zijn voor BuurBlok. Bovendien gaat het hele realisatieproces snel omdat het gestandaardiseerd is: de omgevingsvergunning wordt snel aangevraagd, de woningen zijn technisch eigenlijk al klaar en hoeven alleen nog maar gebouwd te worden." Ook de huurder profiteert. "Hij merkt er in principe niets van, maar draagt wel bij aan de energietransitie en is deel van de toekomst, want die ligt in het samen opwekken en delen van energie." ■



"We stellen onze klanten en hun leefomgeving centraal"

De woningbouw in Nederland verandert razendsnel. Woningen worden bijvoorbeeld kant-en-klaar aangevoerd of samengesteld uit prefab onderdelen. Welke innovatieve bedrijfsprocessen steken daarachter en welke professionals zitten aan de knoppen? Een van hen is Joris van Gemert (53), vastgoedontwikkelaar bij de Brabantse corporatie Woonvizier.

Vanaf de dag in 2019 waarop Woonvizier hem aannam als 'vastgoedregisseur' volgden voor Joris van Gemert de verrassingen elkaar snel op. Hij verwachtte dat hij voorlopig actief zou zijn in het ontwikkelen van renovatie-, transitie- en verduurzamingsprojecten, maar het liep anders. Zijn nieuwe werkgever – met een woningbezit van drieduizend wooneenheden – maakte een nieuw koersplan waarin de ontwikkeling van nieuwbouw prioriteit kreeg. Van Gemert: "Na het voltooien van de transitie in Made van de 'Oude Pastorie' tot appartementengebouw, kon ik als 'vastgoedontwikkelaar' aan de slag met nieuwbouw, een takenpakket met veel... eh, uitdagingen." Van Gemert zag zich gesteld voor een aantal belemmeringen die breed optreden in de Nederlandse woningbouw. Hij noemt de soms moeizame totstandkoming van afspraken met gemeenten over de grondprijzen, de financiële last van de verhuurdersheffing, de hoge prijzen van bouwmaterialen en de noodzaak om én duurzaam én sociaal verantwoord te bouwen.

KWALITEITSPLAN

De laatste jaren wordt het bouwen van woningen snel duurder. Tegelijkertijd moeten de huren van sociale woningen

betaalbaar blijven. Hoe opereert de vastgoedontwikkelaar Woonvizier in dat spanningsveld? Van Gemert: "Rendabel bouwen is voor de sociale huursector nu niet of nauwelijks meer mogelijk. Ik meen dat sociale woningbouw gerust geld mag kosten, maar dat je die bouwkosten wel maatschappelijk moet kunnen verantwoorden. Er zit dus niets anders op dan sneller, efficiënter en duurzamer te bouwen. Wellicht met een niet-traditioneel bouwconcept, dat goed is afgestemd op de betreffende doelgroep. Vanmorgen had ik hier een live aanbestedingsgesprek. Het gaat om een project van veertien grondgebonden woningen in Lage Zwaluwe. Voor het eerst hebben we niet-traditioneel aanbesteed. Daarbij brengen inschrijvers naast een berekende bouw prijs ook een kwaliteitsplan in. Met ons team, inclusief de stedenbouwkundige, toetsten we die kwaliteitsplannen op een aantal punten, zoals duurzaamheid, beeldkwaliteit, onderhoudsvriendelijkheid, circulariteit van materialen en producten, energieprestatie en comfort. De ingediende bouw prijs wordt ten slotte gedeeld door de som van die kwaliteitscores. Zwaluwe Bouw uit Hooze Zwaluwe had een geschikte balans tussen prijs en kwaliteit gerealiseerd en daarmee de Economisch Meest Gunstige Inschrijving (EMVI) gedaan."

WOONVISIES

In Noord-Brabant ontstaan steeds meer nieuwe samenwerkingsvormen van woningcorporaties die zoeken naar een

slagvaardige en betaalbare aanpak van de enorme bouwopgave in de bestaande bouw, de nieuwbouw, energietransitie en het circulaire bouwen. Hoe kijkt Van Gemert daarnaar? "Wij zijn geïnteresseerd in concepten voor kleinere huurwoningen, voor bepaalde doelgroepen. Dat mogen ook niet-traditionele concepten zijn. Zo zijn we uitgenodigd ons aan te sluiten bij de groep van tien Brabantse corporaties met de naam 'So You Think You Can Build' (www.esti.site/soyouthinkyoucanbuild/). Die willen versneld 150.000 nieuwe sociale woningen bouwen op basis van een gebundelde uitvraag. Die samenwerking kan een toegevoegde waarde hebben. Tegelijkertijd vragen wij ons af of je langs die weg misschien niet in de situatie belandt waarin je helemaal bent aangewezen op het aanbod van bestaande standaardconcepten van grote bouwers. Dat is precies wat wij niet willen. Bij Woonvizier zijn we nu bezig met het ontwikkelen van woonvisies per dorpskern. Wij gaan bewoners, huurdersverenigingen en andere belangengroepen vragen wat zij in hun omgeving belangrijk vinden op het gebied van wonen en leefbaarheid. Hun input nemen wij als uitgangspunt voor het bepalen van onze vastgoedstrategie. We moeten als corporatie af van de gedachte dat alleen wij weten wat goed is voor onze klant. Met een nieuw koersplan stellen we onze klanten en hun leefomgeving centraal." ■

Joris van Gemert is vastgoedontwikkelaar bij woningcorporatie Woonvizier in Made.

Gegarandeerd energieneutraal tot 2046

25 jaar
garantie

Klimaatgarant, dé partner voor klimaatinstallaties
van bouwend Nederland.

www.klimaatgarant.nl



klimaatgarant
Climate for life

Duurzaam Gebouwd
Meer informatie:
www.duurzaamgebouwd.nl

Duurzaam Gebouwd 
Het integrale platform

"Onvoldoende aandacht voor integraliteit van ventilatie"

Gezondheid staat meer dan ooit in de schijnwerpers en vastgoedeigenaren jagen een beter binnenklimaat na. Ventilatie is een wapen om schimmels geen kans te geven, de hoeveelheid CO₂ in huis te verlagen en de overdracht van virussen te beperken. Maar krijgt het onderwerp voldoende aandacht? "De effectiviteit van ventilatie wordt onvoldoende ter discussie gesteld."

Dat vindt Jeroen Posthumus van Ionair, die de discussie rondom gezondheid in gebouwen met veel interesse volgt. "Sinds jaar en dag proberen we dit onderwerp aan de kaak te stellen en het is fijn dat er nu meer aandacht voor komt. De aanleiding van een zeer hardnekkig virus mag dan vervelend zijn, het zorgt er wel voor dat de bewustwording voor het thema groeit."

De aandacht voor gezondheid helpt mee in de discussie over de waarde van een gezond binnenklimaat. Dat dit naast veiligheid voor de mensen in het gebouw ook een grote impact heeft op productiviteit en ziekteverzuim, is wetenschappelijk onderzocht en bekend. "Onderzoeken van onder andere de World Green Building Council (zie de whitepaper *De impact van vastgoed* op gezondheid op DuurzaamGebouwd.nl - red.) laten dit zien. De overtuiging dat een gezond binnenklimaat waarde heeft, groeit. En toch zetten we er niet volledig op in."

SCHIJNVEILIGHEID

Hij doelt op schijnveiligheid die op de loer ligt. Wie het binnenklimaat niet integraal beoordeelt, krijgt een incompleet beeld. "Het is begrijpelijk dat we in toenemende mate met sensoren meten op onder andere CO₂ en dit is een goede eerste stap. Het geeft tot zekere hoogte informatie over je binnenklimaat." Immers: als je een hoge CO₂-waarde in een ruimte hebt, dan kun

je ervan uitgaan dat de gebouwgebruikers bedompte lucht inademen en ze bijvoorbeeld hoofdpijn ontwikkelen." Ook krijgen virussen meer kans. Een hogere CO₂-waarde betekent meer aerosole belasting en dat leidt weer tot meer kans op het oplopen van virussen. "Door te ventileren haal je buitenlucht binnen, met een CO₂-concentratie van 400 ppm. In een natuurgebied wil je veel van die buitenlucht binnenhalen, maar in een stedelijke omgeving is de situatie anders door de vervuiling. Daarom moeten we beter op de hoogte zijn van wat er in onze buiten- en binnenlucht zit. Weten wat er in de cocktail zit."

EFFECTIEF VENTILEREN

"Ventilatie wordt vaak te algemeen ingezet, zonder dat er naar een specifieke situatie wordt gekeken. Heb je gebouwen langs een drukke weg, dan haal je zo de uitlaatgassen binnen als je ventileert. Dat heeft een negatieve impact op het binnenklimaat, terwijl je zelf overtuigd bent dat je voldoende ventileert en je binnenlucht gezond is." Een ander voorbeeld: "Je kunt een schoolgebouw met een constante CO₂-concentratie van 800 ppm hebben, maar de lucht kan vol zitten met virussen, schimmels en bacteriën. Daarom moeten we niet alleen nadenken over bijvoorbeeld de frequentie van ventileren, maar ook over de effectiviteit ervan." ■



Jeroen Posthumus van Ionair: "Ventilatie wordt te algemeen ingezet, zonder dat er naar een specifieke situatie wordt gekeken"



SNELLER, INNOVATIEVER EN DUURZAMER: DUURZAAM GEBOUWD CONGRES 2021

Hoewel we in 2020 de bouwproductie zagen krimpen, staan alle signalen op groen. Het tij keert met een enorme vraag naar woningen: onze sector staat een inhaalslag te wachten die urgenter is dan ooit. Het Duurzaam Gebouwd Congres 2021 op 1 juli laat zien dat we deze opgave aankunnen, door sneller, innovatiever én duurzamer te bouwen. Welkom in de Woonfabriek! Meer informatie vind je op DuurzaamGebouwdCongres.nl.

Kjenning

Ontwikkelt organisaties en professionals in wonen & vastgoed

Kjenning is met meer dan 150 professionals al jarenlang de toonaangevende opleider voor de professional vastgoed en wonen. Wij bieden opleidingen en trainingen over de belangrijkste thema's in de corporatie- en vastgoedsector. Hieronder vindt u onze komende planning. Wat doet u dit najaar?

OPLEIDING	BEGIN DATUM	LINK NAAR MEER INFO
ONDERHOUD & BEHEER		
Duurzaamheid in de praktijk	25 november	www.kjenning.nl/106
Bouwkunde voor niet-bouwkundigen	4 oktober	www.kjenning.nl/71
Techniek voor niet-technici	4 oktober	www.kjenning.nl/215
Basis Installaties	7 september	www.kjenning.nl/216
Medewerker reparatieverzoeken	4 november	www.kjenning.nl/73
Projectleider	7 oktober	www.kjenning.nl/209
Senior Projectleider	15 november	www.kjenning.nl/210
Opzichter Planmatig Onderhoud	2 november	www.kjenning.nl/217
Opzichter Dagelijks Onderhoud	7 oktober	www.kjenning.nl/218
Brandveiligheid van woningen en woongebouwen	18 november	www.kjenning.nl/270
Vocht en schimmel	2 november	www.kjenning.nl/72
Resultaatgericht onderhoud	11 november	www.kjenning.nl/221
Onderhoudsbeleid en planning	16 september	www.kjenning.nl/220
Onderhoud van begroting tot uitvoering	4 november	www.kjenning.nl/219
Aan de slag met beeldkwaliteit	7 oktober	www.kjenning.nl/269
Integrale aanpak van veiligheid bij vastgoed	9 december	www.kjenning.nl/275
Omgevingswet en Besluit bouwwerken leefomgeving	11 november	www.kjenning.nl/213
Condiëtmeting in onroerend goed volgens NEN 2767	14 september	www.kjenning.nl/223
Woning APK: Toepassing van de NEN8025	21 september	www.kjenning.nl/225
Asbestherkenning, beleid, processen en regelgeving	21 september	www.kjenning.nl/162
Werkvoorbereiding en toezicht bij asbestverwijdering	8 november	www.kjenning.nl/164
Asbestdeskundige (SC-570) voor opdrachtgevers	1 november	www.kjenning.nl/167
Duurzaamheid in de praktijk	25 november	www.kjenning.nl/106
Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen	14 oktober	www.kjenning.nl/67
COMMUNICATIE & PERSOONLIJKE ONTWIKKELING		
Invloed uitoefenen: begin bij uzelf	7 september	www.kjenning.nl/64
Onderhandelen	23 september	www.kjenning.nl/51
Time management	4 november	www.kjenning.nl/65
Omgaan met agressie	7 oktober	www.kjenning.nl/58
Klantgericht communiceren	14 september	www.kjenning.nl/57
Medewerker Klantcontact	4 november	www.kjenning.nl/101
Motiverende Gespreksvoering	11 november	www.kjenning.nl/279
Omgaan met culturele verschillen	14 oktober	www.kjenning.nl/59
Klantgericht schrijven	9 september	www.kjenning.nl/66

ZOEKT U EEN COLLEGIAAL NETWERK OM TE SPARREN MET EN TE LEREN VAN UW VAKCOLLEGA'S? KIJK DAN EENS HIER: COLLEGIALE NETWERKEN

Platform Asbestbeheerders	www.kjenning.nl/506
Platform Managers Planmatig Onderhoud	www.kjenning.nl/503
Platform Onderhoudsmanagers	www.kjenning.nl/504
Platform Operationeel leidinggevend onderhouds- en servicebedrijven	www.kjenning.nl/505
Platform Portefeuille- en vastgoedmanagement	www.kjenning.nl/501
Platform Projectleiders	www.kjenning.nl/502
Platform Vastgoed en technisch beheerders VvE	www.kjenning.nl/511

"Belang van goed monitoren wordt nog steeds onderschat"

Steeds meer corporaties verduurzamen hun woningbezit. Zonnepanelen zijn vaak de meest in het oog springende investering. Maar in de praktijk blijkt vaak dat corporaties geen idee hebben hoeveel zonnepanelen ze in beheer hebben, en erger nog, of de installatie wel werkt. Wocozon kan daarbij helpen.

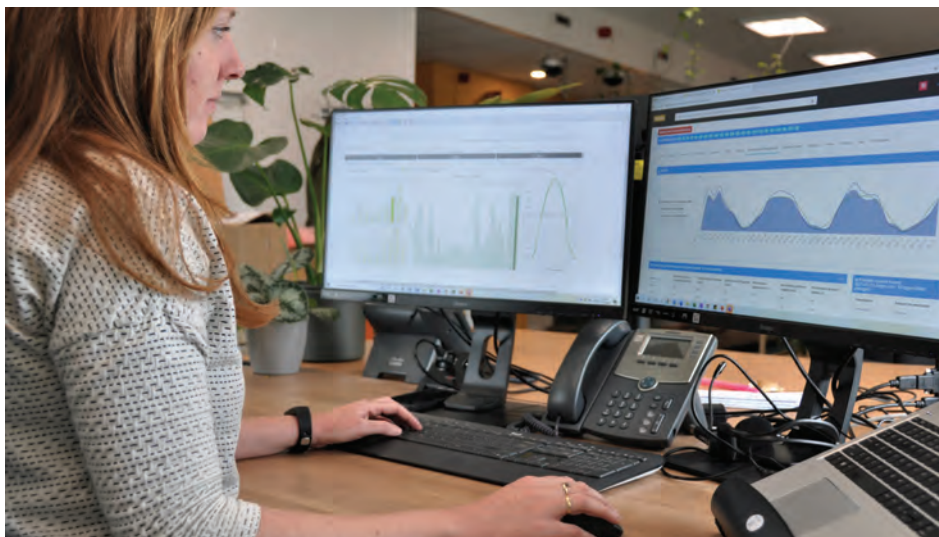
Rosalinde Klein Woolthuis is manager Duurzaamheid bij Wocozon. Wocozon is een stichting die exclusief voor corporaties zonnepanelen verzorgt, met als doel dat de sociale huurder ook mee kan doen aan de energietransitie. "We willen af van het imago dat de energietransitie een feestje is van de grachtengordel. Iedereen moet eraan mee kunnen doen."

ONE-STOP MONITORING EN BEHEER

Een deel van die gedachte mondt uit in een nieuwe dienst: One-stop Monitoring en Beheer. Wocozon wil corporaties die in het verleden zonnepanelen hebben geplaatst maar het overzicht kwijt zijn, helpen om dit terug te krijgen en ze te ontzorgen. "Corporaties begonnen enthousiast aan hun verduurzaming met enkele daken in wijk A bij installateur X, daarna enkele daken in wijk B met een andere installateur en ga zo maar door. Vooral corporaties met een groot woningbezit raken dan op een gegeven moment het overzicht kwijt. Het is onbekend welke installatie waar ligt, en of hij wel of niet werkt. De huurder is hiervan de dupe, want hij betaalt voor de zonnepanelen terwijl ze misschien niet eens werken! Hij staat dan ook in zijn recht als hij besluit niet langer te betalen voor zijn zonnepanelen."

KOSTEN

Klein Woolthuis schotelt een verrassende rekenom voor. "Een gemiddelde installatie levert al snel 500 euro per jaar op. Uit ervaring blijkt dat installaties die niet goed gemonitord worden, het vaak niet doen. Bovendien zijn corporaties tot 65 procent van hun installaties 'kwijt'. De kosten hiervan zijn enorm. Stel dat een corporatie reeds duizend woningen heeft voorzien van zonnepanelen. Van 65 procent weten ze niet wat ze doen, en daarvan blijkt 35 procent het niet meer te doen. Dan zit je



met 175.000 euro aan hogere energielasten voor de huurder, en 756.000 kWh minder aan duurzame energie. Dit is een groot probleem want de huurder profiteert niet van het voordeel, en de corporatie haalt haar duurzaamheidsdoelen niet. Bovendien kan een corporatie niet voldoen aan de zorgplicht die ze volgens de Huurcommissie heeft om aan te tonen dat een systeem doet wat het moet doen."

OVERZICHT TERUGBRENGEN

Steeds meer corporaties melden zich bij Wocozon met het verzoek in kaart te brengen welke installaties waar liggen, wat ze opwekken, hoeveel ze terugleveren en of ze wel leveren hoeveel ze zouden moeten leveren. "Dat kunnen wij doen omdat monitoring en beheer vanaf de start een centrale rol heeft gespeeld. We hebben inmiddels 22.000+ pv-installaties in beheer, waarvan 75 procent in de lease. Ons succes is daardoor verbonden met dat van de huurder en corporatie. Alleen als de systemen werken, worden wij betaald. Overzicht is daarmee essentieel en onze systemen zijn daarop ingericht."

Om te zorgen dat corporaties aan hun wettelijke verplichting kunnen

voldoen, installeert Wocozon altijd een brutoproductiemeter. Die geeft precies aan hoeveel een systeem dagelijks levert. "Daarna hebben wij drie serviceniveaus beschikbaar. In het eerste pakket zit de mogelijkheid om te zien of een systeem werkt of niet. Het pakket biedt dus vooral inzicht en controle. In het tweede pakket nemen wij ook het contact met de huurder over, en in het derde pakket wordt de corporatie volledig ontzorgd. Wij nemen dan alle monitoring en beheerfuncties over, en lossen ook eventuele problemen uit het verleden met de oorspronkelijke installateurs op. Indien dit niet mogelijk blijkt, lossen we de problemen zelf op. We gaan daarmee een stap verder dan de meeste andere partijen, die vaak alleen monitoring aanbieden."

MEERWAARDE

De service One-Stop Monitoring en Beheer loopt nog maar kort, maar Klein Woolthuis ziet veel enthousiasme vanuit de markt. "We zien dat corporaties alles op één plek willen onderbrengen. Zij zien de waarde van wat wij doen en wat dat voor hen en hun huurders kan opleveren." ■

EEN DEUR IS MAAR GEWOON EEN DEUR,
TOT ER **BRAND UITBREEKT**



GND-DEUREN:
zeker goed!

Meer weten?
Kijk direct op www.gnd.nl

GND
GARANTIEDEUREN