

CORPORATIE BOUW

bouw, renovatie en onderhoud voor alle corporaties

Jaargang 10 • december 2021



Thema: Verduurzaming bestaande bouw

Interview met Ad Straub over verduurzamingsbeleid van corporaties

6.000 huurwoningen aangesloten op warmtenet

Zes corporaties werken samen om Drechtsteden van het gas af te krijgen

Vraagbundeling versnelt verduurzaming

ZOwonen en Wonen Limburg stimuleren conceptbouw door bundeling bouwopgaven

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

Vooral doorgaan



Martin van Rijn

Voorzitter Aedes vereniging van woningcorporaties en gasthoofdredacteur van deze editie

We hebben een mijlpaal bereikt. Jaren geleden hebben we als corporaties de gezamenlijke ambitie uitgesproken dat we onze voorraad wilden verduurzamen. En we legden onszelf daarbij een streven op om in 2021 gemiddeld label B te halen. Ofwel een energie-index van maximaal 1,4. Al jarenlang wordt daar met man en macht aan gewerkt. Dit jaar is het reden voor een feestje, want volgens onze berekeningen uit de Aedes Benchmark breken we dit jaar door die grens heen.

Van een gemiddeld label D in 2013 zitten we nu op een gemiddeld label B. Het betekent dat honderdduizenden huurders minder energie (hoeven te) verbruiken. Zij hebben nu een comfortabel huis en een lagere energierekening. Dat is vooruitgang. Voor de huurder, maar ook voor onze wereld. Daar mogen we trots op zijn.

Zo'n gemiddelde is mooi, maar we zijn nog niet klaar. We gunnen iedere huurder een betaalbaar en energiezuinig huis. Door de gestegen gasprijzen is er bij de buitenwacht ook volop aandacht voor de

verduurzaming van woningen. De snelheid van verduurzaming wordt nauwlettend in de gaten gehouden. Veel aandacht is er voor de mensen die in huurhuizen wonen waar nog veel aan moet gebeuren. Ook bij ons ligt bij deze huurders de prioriteit. Bij deze woningen is immers de meeste winst te halen qua comfort en energiebesparing. Daarom krijgen zij voorrang bij de aanpak.

Corporaties willen sneller, maar kunnen dat niet alleen. Innovaties vanuit de markt zijn daarvoor nodig, samenwerking is nodig. Het betrekken van bewoners is nodig. En ook met meer armslag kunnen we sneller vooruit. In deze *Corporatiebouw* leest u over corporaties die versnellen door hun bouwopgaven te bundelen, u leest over de visie van hoogleraar Ad Straub hoe de sector nog meer kan bereiken in onze verduurzamingsopgave en u ziet de innovaties vanuit de markt. Iedereen is nodig als we opnieuw grote stappen vooruit willen zetten. Laten we daar in volle vaart mee doorgaan.

COLOFON

Uitgever

René J. Donkel

Hoofdredactie

Edith Bijl

Redactie

Arie Grevers
Louis Jongeleen

Fotografie

Bouwplaat@vught
Marcus Peters
HVC Warmte (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 Betalingsvoorwaarden 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 verveelvoudigd op welke

wijze dan ook, worden opgeslagen in een geautomatiseerd gegevens bestand, of openbaar gemaakt worden.

ISSN

2214-465X



Het belang van een deur.

Een appartementsdeur van Daloc houdt niet alleen etensluchtjes tegen. Hij houdt ook brand, giftige rook, herrie en inbrekers buiten de deur. Zo kan iedereen zich thuis veilig en prettig voelen.

Door het unieke ontwerp gaat onze appartementsdeur zeer lang mee zonder zijn beschermende eigenschappen te verliezen. Het is een investering voor het leven. Toch kost deze deur niet veel meer dan een gewone deur. Hoe kan dat?

Lees meer over de ultieme appartementsdeur op daloc.nl/wooncomfort

Doors with purpose.

DALOC

In deze editie



THEMA VERDUURZAMING BESTAANDE BOUW

8 Thema: Verduurzaming bestaande bouw

Universitair hoofddocent Ad Straub houdt zich al jaren bezig met het aspect duurzaamheid in het technisch beheer van corporaties. Inmiddels zijn corporaties op de goede weg met CO₂-reductie, zegt hij, al kan er wel een tandje bij.

11 Adaptieve techniek: sleutel tot wooncomfort

Verduurzaming van bestaand corporatievastgoed is complex, weet Maartje Brans als directeur Vastgoedonderhoud & Verduurzaming van de Alliantie. Adaptieve techniek kan een bijdrage leveren aan wooncomfort en kostenbeheersing.

18 Meerwaarde creëren in kwetsbaar Haags gebied

De Laakhaven-West in Den Haag was vroeger een verpauperd bedrijfsterrein waar je 's avonds beter niet kon komen. Nu het project Caland Dock is voltooid, is de kwetsbare buurt veranderd in een bruisende, leefbare woonwijk.



20 6.000 huurwoningen Drechtsteden op warmtenet

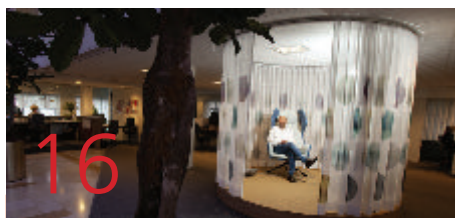
De komende vijf jaar worden bijna 6.000 huurwoningen in de Drechtsteden aangesloten op het regionale warmtenet van HVC. Dat is het doel van de samenwerking die zes corporaties en warmtebedrijf HVC afgelopen juni aangingen.

22 Gevelrenovatie met schuifpanelen

Vier flats in Emmeloord zijn aan de buitenzijde volledig vernieuwd en toekomstbestendig gemaakt. De oude gevels worden vervangen door nieuwe, goed geïsoleerde gevels. Schuifpanelen van DUCO voorkomen oververhitting in de zomer.

24 Bundeling bouwopgaven versnelt verduurzaming

Om de verduurzaming van bestaand bezit te versnellen bundelen corporaties als ZOWonen en Wonen Limburg hun bouwopgaven. Met een groter bouwvolume van de uitvraag worden zij interessanter voor marktpartijen met snelle, hoogwaardige concepten.



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 opeenvolgende coronagolven. Deze keer: Pierre Hobbelen (51), directeur-bestuurder van Thuisvester.



HANDEN UIT DE MOUWEN

Het nieuwe interieur van het hoofdkantoor van corporatie Woonpartners in Helmond is helemaal ingericht voor 'Het Nieuwe Werken'. Voor Marij Kuijpers (39) is dat niet het enige wat nieuw is. Zij werkt pas anderhalf jaar bij Woonpartners in een voor haar nieuwe functie.

EUROPESE PRIMEUR: PROEFWONEN MET HEET DOUCHEWATER UIT DE WATERSTOFKETEL

Huizen kunnen straks, als het een beetje meezit, draaien op waterstof in plaats van aardgas. Een proefproject in Delft moet aantonen of dat kan met behoud van de bestaande installaties en leidingen. Bij deze Europese primeur gaan bewoners douchen en stoken op waterstof.

Er is geen wet- en regelgeving voor het gebruik van waterstof in woningen, feitelijk is het dus nog verboden. Maar op The Green Village, het regelluwe 'openluchtlaboratorium' van de TU Delft, kan het bij wijze van proef wel. Met toestemming van de Omgevingsdienst Haaglanden (ODH) heeft het H2@Home consortium hier in een replica van een jaren-zeventigwoning een

waterstofinstallatie en testfaciliteiten ingebouwd. Daarmee wil het consortium aantonen dat waterstof veilig te gebruiken is. In het 'DreamHûs', zoals het blok proefwoningen heet, hangt sinds kort een waterstofketel van Remeha op zolder. Die krijgt zijn waterstof van buitenaf aangevoerd, precies zoals een standaard combiketel nu zijn gas van het aardgasnet krijgt. Onder het maaiveld is hiervoor een



waterstofnet aangelegd.

Bijzonder is dat het huis bewoond is en dat ook netbeheerders, fabrikanten en installateurs betrokken zijn. In deze realistische testomgeving wordt de hele keten bekeken en geanalyseerd. De proef op The Green Village duurt tot juli volgend jaar.

Zie voor meer info: thegreenvillage.org/project/h2athome/.

KENTERING ZICHTBAAR: WARMTEPOMP WINT TERREIN

Uit de *Gasmonitor 2021* van Natuur & Milieu blijkt dat in 2020 voor het eerst minder cv-ketels zijn geplaatst dan voorgaande jaren. De verkoopcijfers van warmtepompen vertoonden daarentegen een sterke groei. De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn:

- De verkoop van warmtepompen kende met 62.000 stuks een stijging van 36 procent ten opzichte van 2019.
- De afzet van cv-ketels daalde in 2020 met 4,9 procent ten opzichte van 2019.
- Hybride warmtepompen vertoonden een toename van 16 procent ten opzichte van 2019.
- Het aantal woningen verwarmd met een warmtenet steeg met ruim 25.000 tot bijna 366.000.
- Na enkele jaren van stijging neemt het geplaatst oppervlak zonnewarmtesystemen af, met name door een daling in grote zonneboilersystemen van meer dan zes vierkante meter.
- Elektrisch koken is de norm geworden.



In 2020 was 83 procent (bijna 257.000 stuks) van alle verkochte inbouwkookplaten elektrisch.

(bron: Atrienis en Natuur & Milieu)

WONINGBOUW DOOR CORPORATIES WEER TOEGENOMEN

Corporaties bouwden vorig jaar 15.199 nieuwe woningen, blijkt uit de Aedes-benchmark. Dat is 14 procent meer dan in 2019. In dat jaar nam de productie voor het eerst sinds 2013 licht toe. De stijging heeft zich doorgezet in 2020 met een nieuwbouwproductie van 15.199 woningen. De kosten om een huis te bouwen namen met 13 procent toe in vergelijking met het jaar daarvoor. Corporaties spraken begin dit jaar in de *Actieagenda Wonen* de ambitie uit om hun woningbouwproductie stap voor stap te verhogen naar 25.000 nieuwbouwwoningen per jaar.

Het energetische kwaliteitsniveau van nieuwbouwwoningen wordt steeds hoger. Van de nieuwe woningen heeft 84 procent geen gasaansluiting meer. Het aantal nieuwe woningen met een warmtepomp werd meer dan verdubbeld. Ook het aandeel van woningen met externe warmtelevering (warmtenetten) stijgt al jaren. Zonnepane-

len zijn een standaard ontwerplossing voor nieuwbouwwoningen geworden. De meest voorkomende manieren om aardgasvrij te bouwen leiden niet per se tot hogere stichtingskosten.

Bron: Aedes



Wocozon:

Zonnepanelen zonder zorgen

De zonnigste partner van woningcorporaties

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

Stichting Wocozon is met reeds 30.000 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**

ROCHDALE LANCEERT VIDEOBELLEN VOOR INSPECTIES OP AFSTAND

Rochdale is gestart met videobellen voor inspecties en reparaties op afstand, onder andere vanuit het klantcontactcenter. Ze doen dat met de professionele beeldbeltechnologie van 24sessions.

Met een groep servicemedewerkers en technische inspecteurs is Rochdale in het najaar van 2021 gestart met videobellen voor klantcontact. De medewerkers voeren nu via een veilige videoverbinding inspecties op afstand uit in de huizen van huurders - bijvoorbeeld in het geval van schimmel of waterschade. Tijdens het beeldbellen kunnen huurders duidelijk laten zien wat het probleem of defect is, vanaf hun mobiele telefoon of tablet. Vervolgens inspecteert de medewerker of technisch inspecteur van Rochdale het defect via video en geeft dan of meteen advies hoe de huurder het zelf kan oplossen, of er kan een afspraak voor reparatie ingepland worden met een reparateur.

UW PROJECT IN CORPORATIEBOUW?

Wilt u aandacht in ons magazine voor een project van uw corporatie?

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

Universitair hoofddocent Ad Straub: corporaties op goede weg met CO₂-reductie

Van projectgerichte naar programmagestuurde aanpak

Ad Straub houdt zich al sinds zijn dissertatie in 2001 onder meer bezig met het aspect duurzaamheid in het technisch beheer van woningcorporaties. Toen stond dat begrip nog nauwelijks op de radar. Dat is inmiddels wel veranderd, zegt hij, al kan er hier en daar wel een tandje bij.

Corporaties zijn een belangrijke schakel in de transitie- verduurzamingsopgave van de Nederlandse gebouwde omgeving. Zij kunnen aan de knoppen draaien om bijvoorbeeld de uitstoot van CO₂ te verminderen, een belangrijk thema in het Klimaatakkoord. Universitair hoofddocent Ad Straub, verbonden aan de TU Delft, kent de stand van zaken. En hij is graag bereid een paar prangende vragen te beantwoorden.

KLIMAATAKKOORD

Kunt u het duurzaamheidsbeleid van corporaties kort in de context plaatsen van de uitwerking van het Klimaatakkoord?

“De woningcorporaties waren al voordat het Klimaatakkoord in juni 2019 gepresenteerd werd druk bezig ieder voor zich duurzaamheidsbeleid te formuleren, bijvoorbeeld met behulp van de Aedes Routekaart CO₂-neutraal 2050. Bovendien hadden ze zich gecommitteerd aan het convenant Energiebesparing Huursector met het streven naar een gemiddeld energielabel B in 2021.

Met het Klimaatakkoord kwamen nieuwe instrumenten en subsidies beschikbaar onder de noemer van de Startmotor, onder meer voor warmtenetaansluitingen en met de Renovatieversneller voor renovaties.

Beide instrumenten en subsidies lijken nog niet heel veel te hebben opgeleverd. Met name van de Renovatieversneller werd (en wordt) meer verwacht. Het blijkt moeilijk voor corporaties gezamenlijk renovaties uit te vragen, opschaling en continuïteit in de vraag te bieden. Dat zou aanbiedende partijen aanzetten tot innoveren, waardoor renovaties goedkoper worden. Ondertussen hebben veel corporaties



Ad Straub

individueel wel stappen gezet in verduurzaming en zien we dat corporaties zich bewegen van een projectaanpak naar een programma-aanpak, of een aanpak van projectoverstijgend werken.”

AFWACHTENDE HOUDING

Wat vindt u de grootste stappen in de verduurzaming door de corporaties? Hoe gaat het bijvoorbeeld met isoleren?

“Veel corporaties zetten vol in op het isoleren van woningen. In de genoemde programma-aanpak is dat heel duidelijk. Er zijn weinig corporaties die ervoor kiezen om woningen in één keer te verduurzamen naar CO₂-neutraal. Men kiest voor een stapsgewijze aanpak: eerst isoleren



“Woningcorporaties zijn heel belangrijke spelers op de markt van verduurzaming. Het gebruiken van de gezamenlijke inkoopkracht en kennisdeling van en tussen corporaties kan nog veel beter”

en vervolgens aanpassen van de installaties, of bijvoorbeeld een mogelijke aansluiting op een warmtenet. Hierin zien we afwachtend gedrag: wachten op de transitievisies warmte van gemeenten, die er nog niet allemaal zijn, of nog onvoldoende duidelijkheid geven over het aanbod van energie per buurt en wijk.”

AANSLUITING OP WARMTENETTEN

Welke stappen hebben corporaties gezet om de resterende warmtevraag zo CO₂-arm mogelijk te vervullen?

“De toepassing van (hybride) warmtepompen en het aardgasvrij maken van bestaande woningen vindt eigenlijk nog mondjesmaat plaats. Wel worden woningen aangesloten op bestaande warmtenetten. Veel corporaties plaatsen bovendien pv-panelen en/of laten deze keuze aan de huurders.”

ROL CORPORATIES VERBREDEN?

Het is niet altijd mogelijk om duurzame energie op of in de woning op te wekken. Corporaties zijn niet verantwoordelijk voor vormen van energieopwekking buiten de woning. Hoe kan hier een slinger aan worden gegeven?

“Een lastige vraag. Is hier wel een taak voor woningcorporaties weggelegd? De corporaties zijn als professionele opdrachtgevers met kennis van de markt en met een grote vraag goed in het reduceren van de warmtevraag van hun woningen. Dat heeft prioriteit. Daarnaast zouden ze een rol kunnen spelen bij het reduceren van de warmtevraag in gespikkeld bezit en zelfs als het om het volledig particulier bezit gaat. Dat laatste is wettelijk misschien nu niet mogelijk.”

INHAALSLAG

Corporaties zijn gewend om groot onderhoud, woningverbetering en renovatie te combineren met verduurzamingsmaatregelen. Kent u daar goede voorbeelden van?

“Daar zijn inderdaad veel goede voorbeelden van te geven. Waterweg Wonen in Vlaardingen is zo’n corporatie (zie kader). Ondertussen zie je ook dat de programma-aanpak noodzakelijk is voor een inhaalslag. Het duurt te lang om in alle gevallen te wachten op een natuurlijk vervangingsmoment van bouwdeelen om deze dan pas te verduurzamen.” ►



RUIMTE VOOR VERBETERING

Hoe pakken corporaties de technische ontwikkelingen aan bij verduurzaming van de gebouwde omgeving? Kunnen ketensamenwerking en resultaatgericht samenwerken daarbij ook een belangrijke rol spelen?

“Woningcorporaties zijn heel belangrijke spelers op de markt van verduurzaming. Een koplopers-volgers-model kan veel prominenter toegepast worden. Het gebruiken van de gezamenlijke inkoopkracht en kennisdeling van en tussen corporaties kan nog veel beter. Bij pilotprojecten en het toepassen van innovatieve bouwproducten en installaties moet er meer aandacht zijn voor de monitoring, de specifieke omstandigheden en de nulmeting hiervan.”

ROADSHOW

Hoe ziet u circulariteit bij corporaties voor de korte en langere termijn? Kent u voorbeelden?

“Het leek er aanvankelijk op dat woningcorporaties hiermee worstelden: moeten we nu naast de energietransitie ook nog kennis ontwikkelen, tijd en geld inzetten voor circulariteit? Er lijkt nu echter een omslag te komen. Een mooi voorbeeld is de roadshow van bestuurders van de Groene Huisvesters (zie circulairebouweconomie.nl, onder nieuws/oproep-voor-circulariteit-met-roadshow-langs-woningcorporatiebestuurders).

Voor houtbouw heeft plotseling de wind in de rug, de ene na de andere publicatie verschijnt hierover. Koplopercorporaties leveren houtbouwprojecten op, ook middelhoog. Circulariteit gaat veel verder dan het bouwen in hout van nieuwe woningen. Er liggen vooral veel kansen in de bestaande voorraad, en het gaat bijvoorbeeld ook om duurzame, circulaire materiaalkeuzes bij renovatie en onderhoud.” ■



INTEGRALE AANPAK EN SLIM COMBINEREN

Waterweg Wonen is een sociale verhuurder met een bezit van elfduizend woningen in Vlaardingen. “We testen graag verschillende toepassingen van duurzame energie”, zegt

Wilfred Gerritse, teamleider Vastgoed. Inmiddels heeft de corporatie ervaringen opgedaan met onder meer verwarmingsketels op biomassa (houtsnippers), warmtenetten, pv-panelen en – op collectieve complexen – met CO₂-warmtepompen. De experimenteerdrijf komt voort uit de overtuiging dat je de energietransitie alleen kunt doorvoeren door inzet van meerdere technische oplossingen. “Dankzij onze ervaringen weten we welke oplossing in welke situatie het meest geëigend is. We zijn ook meer flexibel en minder afhankelijk dan wanneer je al je kaarten op één technische oplossing zet.” Maar meerdere standbenen is niet de kern van de transitiestrategie bij Waterweg Wonen. Dat is een integrale aanpak. “We stemmen de energetische maatregelen zoveel mogelijk af op onze andere programma’s. Dus we kijken vanuit één kwaliteitsperspectief naar onze opgaven. Geen verkokerde aanpak waarbij je het risico loopt dat je het ene jaar bij wijze van spreken de verwarmingsketels hebt vervangen en een jaar later ontdekt dat de keukens vervangen moeten worden. Nee, we hanteren een integrale aanpak en wegen hoe we de kwaliteitsingrepen op een slimme manier kunnen combineren, zowel uitvoeringstechnisch als qua subsidies. Denk bijvoorbeeld aan de STimuleringsregeling EnergiePrestatie (STEP) voor de huursector.” Waterweg Wonen is een sociale verhuurder met een bezit van elfduizend woningen in Vlaardingen. “We passen graag verschillende toepassingen van duurzame energie toe”, zegt Wilfred Gerritse, teamleider Vastgoed. Inmiddels heeft de corporatie ervaringen opgedaan met onder meer verwarmingsketels op biomassa (houtsnippers) en CO₂-warmtepompen, pv-panelen, nul-op-de-meternieuwbouw en -renovatie, (hybride) warmtepompen, schilrenovaties et cetera. De verscheidenheid aan oplossingen komt voort uit de overtuiging dat je de energietransitie alleen kunt doorvoeren door inzet van meerdere technische oplossingen én omdat elk complex anders is en andere mogelijkheden biedt. We spreiden hiermee ook de risico’s – het zijn vaak toch nieuwe technieken – en zijn ook flexibeler en minder afhankelijk dan wanneer je al je kaarten op één technische oplossing zet.”

Maar meerdere standbenen is niet de kern van de transitiestrategie bij Waterweg Wonen. Dat is een integrale aanpak. “We stemmen de energetische maatregelen zoveel mogelijk af op onze andere programma’s. Dus we kijken vanuit één kwaliteitsperspectief naar onze opgaven. Geen verkokerde aanpak waarbij je mogelijk de kansen mist die zich kunnen voordoen als je onderhoudsprogramma en kwaliteitsdenken combineert. Dat je het ene jaar bij wijze van spreken de verwarmingsketels vanuit onderhoud hebt vervangen en een jaar later ontdekt dat HR++-glas met een duurzame installatie mogelijk was geweest met een subsidie. Dat zou zonde zijn. Nee, we hanteren een integrale aanpak en wegen hoe we de kwaliteitsingrepen op een efficiënte en klantvriendelijke manier kunnen combineren, zowel uitvoeringstechnisch als ook qua subsidies. Op enig moment hadden wij zo de meeste STEP-aanvragen lopen binnen de sector en maken wij nu ook goed gebruik van de RVV-regeling. Sinds vorig jaar is ons gemiddelde energielabel B en halen wij makkelijk A in 2030.”

Duurzaam Gebouwd
Meer informatie:
www.duurzaamgebouwd.nl

Duurzaam Gebouwd
Het integrale platform



Adaptieve techniek is sleutel voor comfortabel wonen

Verduurzaming van bestaand corporatievastgoed en het realiseren van nieuwe energieneutrale en comfortabele huurwoningen is complex, weet Maartje Brans als directeur Vastgoedonderhoud & Verduurzaming bij woningcorporatie de Alliantie. Techniek die zich aanpast aan de bewoners kan een bijdrage leveren aan wooncomfort en kostenbeheersing.

De Alliantie is een grote woningcorporatie in de noordelijke Randstad met zo'n 56 duizend woningen. Men zet in op nieuwbouw en ook is er veel aandacht voor het verduurzamen van de bestaande voorraad. Complexen waar men ooit bezit verkocht aan particulieren zijn daarbij een hindernis, want dergelijk gespikkeld bezit maakt het maken van snelle stappen lastig, erkent Brans. Toch kijkt zij vooral naar de mogelijkheden en de kansen. Haar wens is de techniek steeds meer te combineren met data-analyse, ondersteund door slim samenwerken in de keten.

NIET UITGAAN VAN GEMIDDELDEN

"Technologie die adaptief is aan het gebruik, dat zou wel een wens van mij zijn. Want het maakt bijvoorbeeld ook uit of je alleen of met meerderen in een huis woont", aldus Brans. "Veel techniek en de instellingen daarvan gaan uit van 'gemiddelden'. Een groot gezin in een huis betekent echt iets anders dan een alleenstaande, maar het is wel dezelfde installatie in de woning voor het klimaat en de luchtverversing. Adaptieve techniek die we kunnen inzetten om het binnenklimaat in woningen te reguleren is al beschikbaar, maar nog te kostbaar voor het segment waarin de Alliantie actief is. Wel merk ik bij de woningen die we isoleren en voorzien van een ventilatieregeling, dat bewoners melden dat hun comfort echt is verbeterd."



"We gaan naar woningen die 'terugpraten'"

TECHNIEK IN PRAKTIJK

Een voorbeeld van de aanpak van de Alliantie is het project aan de Larenseweg in Hilversum. Daar plaatste men een Climarad-radiator waarin een warmtewisselaar is opgenomen. Om het binnenklimaat te verbeteren bevat het systeem een filter om de buitenlucht van de drukke Larenseweg te filteren. Tevens reduceert deze Climarad het geluid. In de keuken en in het toilet en de badkamer worden ook ventilatoren geplaatst die met elkaar communiceren. Daardoor wordt er niet veel maar ook niet te weinig afgezogen. Ook hier reduceert het buitengeluid in de fan. Brans: "Het is allemaal geen nieuwe techniek, maar in een oude tochtige woning geeft het wel een goede aanpassing aan het binnenklimaat. Als toevoeging gaan we er hier ook voor zorgen dat de houten vloer wordt voorzien van een ecofoam. Dit is bijzonder lastig in de bereikbaarheid (zeven compartimenten!), maar daarmee wordt de vloer wel luchtdicht. Dit is belangrijk voor het binnenklimaat en het comfort." ■



EVENTS IN 2022

Bekijk op DuurzaamGebouwd.nl de thema's van 2022 en de agenda: we hebben allerlei interessante events voor u op de rol staan rondom urgente thema's als energietransitie, circulariteit en gezondheid.

Vincent wil kennis met je maken

We staan voor grote uitdagingen. We moeten duurzame woningen bouwen en het gasverbruik van bestaande woningen verminderen.

Daarom is Vincent er. Vincent houdt niet van buiten, doet niet moeilijk en is kostenbewust. Vincent is de nieuwe naam in warmtepompen en wil graag kennis met je maken.

Ontmoet Vincent

Scan de QR-code of kijk op ontmoetvincent.nl





“Techniek volgt bewoner, niet andersom”

Sinds september zijn vier galerijflats van Mercatus in Emmeloord van het gas af. Durk Grouwstra, bouwkundig specialist en projectleider renovaties, vertelt over de bewonersbetrokkenheid bij deze grote verduurzamingsoperatie.

“Van huis uit ben ik techneut”, zegt Grouwstra. “Maar ik vind de bewoner veel belangrijker dan de techniek.” Hij vindt het geweldig om op bewonersbijeenkomsten verduurzamingsmaatregelen begrijpelijk uit te leggen. Maar dat is niet het belangrijkste in de communicatie over verduurzaming, benadrukt hij. “Je moet eerst daadwerkelijk met bewoners in gesprek gaan. Daarbij kun je de hoofdlijnen van een verduurzamingsplan schetsen. Maar voor de invulling heb je de input van bewoners nodig. Zij wonen daar, wij zijn voorbijgangers.”

ONORTHODOXE CONTACTEN

De vier galerijflats in de wijk Revelsant in Emmeloord zijn gebouwd in 1971. De 140 appartementen hadden een matige isolatie en gemiddeld energielabel D of E. Centrale ketels zorgden voor de verwarming. Samen met een marktpartij – Talen Vastgoedonderhoud – is de corporatie gaan kijken hoe ze deze flats het beste konden verduurzamen. Mét optimale betrokkenheid van de bewoners. Vooraf waren er slechts drie voorwaarden: de flats moeten van het gas af, plus een betere isolatie en een nieuwe, frisse uitstraling krijgen. “De sociale samenhang in de flats was moeizaam”, vertelt Grouwstra. “Bewoners hadden weinig onderling contact en stonden ook niet direct open voor een gesprek met ons.” Hoe ga je dan te werk? Een traditionele bewonersbijeenkomst zou geen hoge opkomst krijgen, was de verwachting. Talen Vastgoedonderhoud en Mercatus schakelden iemand van buiten in om hen te helpen. Een “flamboyante dame” die op een onorthodoxe manier contact

is gaan leggen met de bewoners, vertelt Grouwstra: “Als kwartiermaker haalde ze ook de wijkconsulenten van de corporatie en medewerkers van Talen uit hun comfortzone. Zo gingen ze met een gitaar langs de galerijen, er was een avond met een kampvuurtje, er werden polaroidfoto’s gemaakt.” Hij geeft toe dat hij als nuchtere techneut eerst wat verbaasd was over die activiteiten. “Maar het werkte goed. Het ijs brak en de medewerkers konden met de bewoners in gesprek: wat vindt u van de flats? Wat kunnen we verbeteren? Wat zijn uw wensen?”



TRIGGER BEWONERSPARTICIPATIE

De bewonersbijeenkomsten die Mercatus en het vastgoedbedrijf hierna organiseerden, werden enthousiast bezocht. Grouwstra: “We hebben bewoners invloed gegeven op de verduurzamingsplannen van hun flat. Dat is volgens mij de grootste trigger van bewonersparticipatie.” Op het wensenlijstje van de flatbewoners stonden onder meer: zelf de warmte kunnen regelen en zicht op het verbruik ervan, geen ouderwetse geisers en geen lelijke buizen meer in huis. Een tekenaar maakte die wensen

inzichtelijk door ze live in illustraties om te zetten tijdens een bijeenkomst. “Op de laatste bijeenkomst was twee derde van de flatbewoners aanwezig. We vertelden wat we bij hen hebben opgehaald en hoe we dat in het verduurzamingsplan van hun woningen hebben verwerkt. Uiteindelijk ging meer dan 70 procent akkoord.”

In oktober 2019 ging de verduurzamingsoperatie in drie proefwoningen van start en afgelopen september waren de flats klaar; corona zorgde ook hier voor vertraging. De flats zien er fris uit en zijn *all electric* (label A). Door een combinatie van zonneboilers, zonnepanelen en twee bodemwarmtepompen verbruiken de flats geen gas meer. Voor de bewoners is het allerbelangrijkste dat ze niet meer energiekosten gaan betalen. “En dat kan ik hun garanderen”, zegt Grouwstra. “Betaalbaarheid staat ook hier op nummer 1.” ■

MEER WETEN?

Op de vernieuwde site Aedes.nl vindt u meer informatie over bewonersbetrokkenheid bij verduurzaming. Download bijvoorbeeld de *Communicatiewijzer voor verduurzamingsprojecten*. Dit instrument ondersteunt corporaties bij het betrekken van bewoners tijdens verschillende fases van verduurzamingstrajecten. De communicatiewijzer is ontwikkeld door RVO in samenwerking met Aedes en verschillende corporaties.

Nieuw leven voor Berflo Es in Hengelo door variatie in woningen en doelgroepen

Van lelijk eendje naar leefbare wijk

De naoorlogse wijk Berflo Es in Hengelo was vijftien jaar geleden het lelijke eendje van de stad. Dankzij de integrale aanpak van woningcorporatie Welbions, gemeente en marktpartijen heeft het gebied een transformatie ondergaan. Een van de laatste projecten is de oplevering van dertig energiezuinige en circulaire woningen als overgang tussen stad en buitengebied.



Project Goudenregenstraat Veldwijk Zuid
(alle foto's)

BERFLO ES IN CIJFERS

- De wijk Berflo Es bestaat uit **vier** deelgebieden: Berflo Es Noord, Berflo Es Zuid, Veldwijk Noord en Veldwijk Zuid.
- Welbions bezat hier in 2005 in totaal **1.500** sociale huurwoningen
- Er zijn **900** woningen gesloopt (portiekflats en eengezinswoningen)
- Er zijn tot nu toe **410** nieuwe huurwoningen gebouwd
- Ook kwamen er **180** koopwoningen bij
- Er is renovatie en groot onderhoud gepleegd aan **520** woningen
- De laatste fase tot en met 2023 bestaat uit: **52** koopappartementen, **12** sociale huurwoningen, **16** parkwoningen (vrije sector) en groot onderhoud aan **44** huurwoningen

De Berflo Es, een wederopbouwwijk met ook enige vooroorlogse bebouwing, kampte begin deze eeuw met tal van problemen. Veel huurwoningen waren van matige kwaliteit, dat wil zeggen: slecht geïsoleerd, klein en verouderd. Ook bestond de woningvoorraad van Welbions hier voornamelijk nog uit portiekflats en krappe eengezinswoningen. De leefbaarheid had er flink onder te lijden, schetst programmaontwikkelaar Rik Gockel. “Hogere inkomens konden in de wijk niet terecht en trokken weg. Ook gingen scholen, winkels en andere voorzieningen dicht. De Berflo Es behoorde tot de 56 achterstandswijken van Nederland, en later tot de 40 Vogelaarwijken. Er moest hier iets gebeuren.”

MINDER HUUR EN MEER KOOP

Welbions en gemeente Hengelo sloten een

samenwerkingsovereenkomst voor een transformatie van de wijk. Ze spraken af dat de corporatie flink zou snijden in het contingent van 1.500 sociale woningen en dat de gemeente zou investeren in de openbare ruimte (zoals de aanleg van het Watertorenpark) en voorzieningen (de bouw van een brede school en een winkelcentrum). Voor Welbions was het belangrijk om een eind te maken aan de eenzijdigheid, en dus kwetsbaarheid, van de wijk. Het betekende de sloop van 900 sociale huurwoningen en de bouw van een groot aantal koopwoningen. Door verdunning nam het aantal huurwoningen in de wijk met ongeveer 40 procent af. Belangrijk doel van de ingreep was om meer diversiteit te creëren, aldus Gockel. “We wilden dat huurders in hun wijk konden blijven wonen, maar dan in een betere huurwoning. Anderzijds was het ook



de bedoeling om nieuwe bewoners aan te trekken. Daarom zijn we met marktpartijen in zee gegaan voor eengezinswoningen en appartementen in de vrije sector.”

HOOG TERUGKEERPERCENTAGE

De corporatie ging in twee buurten met bewoners in gesprek over hun woonwensen en betrok ze bij het stedelijk ontwerp van Berflo Es Zuid en Veldwijk Zuid. Mede daardoor is daar uiteindelijk een derde van de huurders gebleven. Het terugkeerpercentage is hoog in vergelijking met projecten in andere plaatsen. “Ze verhuisden terug naar een betere woning in de wijk waaraan ze gehecht waren”, zegt projectleider Gerard Oude Vrielink. “Een woning met huurgarantie, waardoor de huurverhoging beperkt was.”

In het deelplan Berflo Es Zuid betekende het dat de portiekwoningen plaatsmaakten voor appartementen in carrévormige gebouwen. De huurders kunnen hun auto kwijt op de binnenplaats, zodat rondom het gebouw meer ruimte is voor openbaar groen en delen zelfs autovrij zijn geworden.

GROENE OVERGANG

In deelplan Veldwijk Zuid is gekozen voor de combinatie sloop-nieuwbouw en renovatie van woningen. Het gebied was lang een ‘dode’ hoek van de wijk, vanwege de excentrische ligging en de slechte ontsluiting. De meeste portiekflats zijn vervangen door nieuwe huurwoningen, zowel gestapeld als grondgebonden. In die laatste categorie is het meest recente project

aan de Goudenregenstraat illustratief. Op de plek van twee portiekflats staan nu dertig zeer energiezuinige en circulaire woningen, gerealiseerd door Bouwonderneming Oude Wolbers uit Borne.

De huizen vormen de overgang van de stad naar het groene buitengebied, dat door het waterschap is opgeknapt. Twee bruggetjes zorgen ervoor dat de wijk nu beter bereikbaar is. Verder zijn er twee wadi's aangelegd en zijn er bijzondere bomen en struiken geplant. Het ontwerp van de woningen, met een open structuur aan de achterkant en het gebruik van hout, sluit mooi aan op die groene herinrichting. “Architectenbureau LKSVD heeft de achtertuin van de woningen ontworpen met veel groen, weinig tegels en hagen die als schutting dienen. In de kopgevels zorgen de houten geveldelen en verhoogde overstekken voor een gevarieerd beeld”, aldus directeur Bart Oude Wolbers van de gelijknamige bouwonderneming. “Zo is een natuurlijke aansluiting gecreëerd met de aangrenzende groenstrook, het talud en de beek. De hagen zijn deels lager waardoor er vanuit de tuin ook zicht is op de beek.”

Het energieverbruik van de woningen is extra laag; door juist de schil extra aandacht te geven qua isolatie en luchtdichting, heeft de woning een lagere warmtevraag. Luchtverwarming gebeurt met behulp van restwarmte vanuit het warmtenet. “Door de scheiding van casco en installatie zijn de woningen circulair: materialen kunnen

in de toekomst op een andere plek worden hergebruikt. Het ruime overstek op de eerste verdieping en de houten zonluifel beneden zorgen voor zontoetreding in de winter en zonwering in de zomerperiode”, zegt Oude Wolbers.

KERS OP DE TAART

In Veldwijk Noord staan nog twee bouwprojecten op stapel. Naast de watertoren uit 1896 komen parkwoningen aan het water. De nieuwe woontoren Apollo met 52 koopappartementen wordt in 2023 de kroon op de transformatie van het gebied. Of, zoals Gockel het noemt: de kers op de taart. “Het is een langdurig proces geweest met soms moeizame momenten, zoals de invoering van de nieuwe woningwet in 2015 (die resulteerde in een smallere taakopvatting voor corporaties). Tijdens de crisis waren marktpartijen niet happig om in de vrije sector te bouwen. De verleiding was groot om koopwoningen te vervangen door sociale huur. Ik ben blij dat we trouw zijn gebleven aan onze visie. De Berflo Es is een wijk geworden met een gezonde mix van koop en huur, van hogere en lagere inkomens, met goede voorzieningen.” ■



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.

Veilig en werkbaar

Het gesprek met Pierre Hobbelen (51), directeur-bestuurder van Thuisvester, een van de grotere woningcorporaties van Noord-Brabant, vond plaats in oktober. Op dat moment leefde het coronavirus weer snel op. In de coronacrisis vertrouwt Hobbelen op wetenschappelijk gefundeerde coronamaatregelen, op het verantwoordelijkheidsgevoel van corporatiemedewerkers en op de wil bij ketenpartners en bewoners om samen te werken.

Pierre Hobbelen: "Als ik terugdenk aan hoe het coronavirus insloeg, dan voel ik opnieuw die enorme impact. Ik besepte plotseling hoe kwetsbaar onze samenleving is... en onze organisatie. In één klap moet je alle sociale processen herzien, contacten met klanten terugschroeven en tegelijkertijd de RIVM-maatregelen doorvoeren. Een groot deel van de bedrijfsvoering kwam stil te liggen."

"Praktisch handelen, daar ging het om. We moesten nieuwe afspraken maken voor de voortgang van nieuwbouw en onderhoud en mogelijkheden scheppen voor renovaties, urgent onderhoud en mutaties. Al snel hebben we de keuze aan de medewerkers zelf gelaten om ofwel thuis, ofwel op kantoor te werken. Zij kunnen het beste beoordelen wat voor henzelf veilig en werkbaar voelt. Vanuit de bedrijfsleiding hebben we bewust ingezet op de menselijke kant, dus op wat die beperkingen met je doen."

"In dat eerste jaar heeft corona veel mensenlevens gekost. Ik kan geen exacte cijfers noemen, maar van onze zorgcomplexen voor senioren waren er enkele met hoge sterftecijfers. Onder ons personeel is in de tweede besmettingsgolf een aantal medewerkers behoorlijk ziek geworden. Er waren collega's bij die daarna nog een half jaar klachten hebben ondervonden."



“De coronapandemie heeft ook de bedrijfscultuur bij Thuisvester beïnvloed. We hebben tijdens de coronaperiode tien nieuwe mensen aangenomen. Het valt me nu op dat niet al onze medewerkers elkaar kennen. Je ziet ook een cultuur ontstaan waarbij je een werkbare balans tussen in-je-ééntje-werken en samenwerken vindt, als je elkaar ook fysiek blijft ontmoeten.”

“De afgelopen anderhalf jaar maakt heel duidelijk dat sociale huisvesting ook gaat over het wonen in wijken waar bewoners niet meer in staat zijn om zelf hun problemen op te lossen. Daar is namelijk samenwerking voor nodig. En die ontbreekt vaak. Dat gegeven was voor ons de reden om een ‘Corona Taskforce’ in te richten. Een soort meldlijn waar wijkbewoners op verschillende terreinen professionele tussenkomst en ondersteuning kunnen krijgen.”

“Door de coronacrisis ontdekken we ook allerlei nieuwe kansen voor samenwerking, bijvoorbeeld een klantencontactcentrum dat los van ons kantoor kan functioneren. Verder zien we intern een andere balans tussen werk en privé ontstaan en daarmee een meer authentieke stijl van leiderschap die minder stuurt en controleert maar meer faciliteert en coacht. Partnerorganisaties gaan steeds nauwer samenwerken en zelfs volledig integreren. Dat gaat straks op sociaal-maatschappelijk terrein ook gebeuren, denk ik.” ■

Meerwaarde creëren in kwetsbaar gebied Den Haag

Architect Huub van Heesewijk over prijswinnend project Caland Dock: 'Iedereen kan in de zon zitten en het water zien'

"Het was een verpauperd bedrijfsterrein waar je 's avonds beter niet kon komen", zegt Huub van Heesewijk van Kampman Architecten. "Nu is het een bruisende, leefbare woonwijk." Voor deze metamorfose kreeg opdrachtgever NU Ontwikkeling de Haagse Woonprijs 2020.



Het project aan de Laakhaven-West (locatie 1e Lulofsdwarsstraat – Calandkade) begon in 2015. "De gemeente Den Haag had het idee om er twee huizenblokken evenwijdig aan de kade te realiseren. Marcel Kampman sprak erover met Edwin Jansen van NU Ontwikkeling, een projectontwikkelaar waarmee we veel samenwerken. Zij bedachten dat elke woning uitzicht op het water en goede bezonning zou moeten krijgen. Op basis van de eerste schets die ik maakte, heeft de gemeente dit concept meteen omarmd!"

UNIEKE, TERRASACHTIGE OPBOUW

Vanaf die eerste schets werkte Van Heesewijk aan het project, waarin 550 woningen, 3 parkeergarages, diverse buitentuinen en een plint met ca. 1125 m² commerciële ruimte zijn gerealiseerd. "Caland Dock bestaat uit vijf woningblokken met een divers woningaanbod, variërend van studio's van ca. 35 m² tot twee- en driekamerwoningen tot 90 m²." Hoe is ervoor gezorgd dat elke woning een goede bezonning en uitzicht op het water heeft? "Door zowel verticaal als horizontaal te verjongen richting de Calandkade. Aan de 1e Lulofsdwarsstraat, waar zich ook de hoofdentree bevindt, staat het hoogste blok: 12 verdiepingen. Trapsgewijs lopen de blokken af tot 5 verdiepingen aan het water; zo is verticaal verjongd. Horizontale verjonging houdt in dat de woningblokken naar het water toe steeds smaller worden. Zo zijn voor de achterste panden doorzichten gecreëerd. Bovendien heeft elke woning een balkon."

VERDICHTING MET WOONKWALITEIT

Caland Dock heeft een hoge dichtheid en is toch levendig. "De commerciële plint met winkels en horeca draagt daaraan bij. In de toekomst komt in de aansluitende Petroleumhaven nog een jachthaven. Voor levendigheid zorgen ook de autovrije

woonstraten die direct grenzen aan de woningen op de begane grond. Sfeerbepalend zijn de dakterrassen en de gemeenschappelijke daktuinen die door een landschapsarchitect zijn ingericht." Het waterschap is ook blij met de daktuinen. "Ze vangen veel regenwater op en voorkomen dat bij heftige regenbuien de riolen overstromen."

GASLOOS: WARMTE-KOUDEOPSLAGSYSTEEM

Bij binnenstedelijke verdichtingsprojecten telt elk detail. "Door de wijze waarop de hoogbouw is vormgegeven, is er voor zonnepanelen te weinig dakoppervlak. Voor de toevoer van duurzame verwarmingsenergie is daarom gekozen voor een warmte-koudeopslagsysteem, dat zowel de bodemwarmte als de temperatuur van het oppervlaktewater in de Laak benut."

GEVELBEELD: SPEELS EN UITNODIGEND

Het gevelbeeld is niet alledaags. "De hoge gebouwen aan de 1e Lulofsdwarsstraat lopen taps toe, waardoor de gevels geknikt zijn. Daardoor ogen ze heel vriendelijk. Alle entrees van de gebouwen zijn uitnodigend gemaakt met sculpturale elementen, zoals grote poorten en royale doorzichten, die tevens de sociale veiligheid bevorderen." Aan de waterzijde bevinden zich grote overstekken. "Die zijn op een speelse maar toch stoere manier ondersteund met prachtige, taps toelopende prefab elementen."

KUNSTSTOF KOZIJNEN

In de gevels vallen de antracietkleurige kunststof kozijnen op. "Ze combineren stijlvol met de lichte stenen en het metselwerk. Dat ze hun kleur behouden en onderhoudsarm zijn, speelde ook mee bij de keuze." De kunststof kozijnen voor Caland Dock zijn geleverd door Weneko Kunststoffen in Dinxperlo. In de kozijnen zijn VEKA kunststof profielen



toegepast van het type VEKA NL 116 – S, uitgevoerd in RAL-kleur 7016 met nerf.

TEAMWORK ALS SUCCESFACTOR

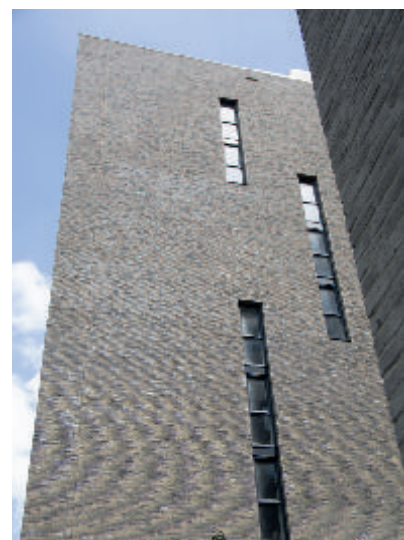
De jury die Caland Dock de Haagse Woonprijs 2020 toekende, was lovend: “Het project betekent een belangrijke stap voor de stad in de ontwikkeling van een kwetsbaar gebied tot een aantrekkelijk woongebied op een centrale stedelijke locatie. Caland Dock maakt van de achterkant van Den Haag/Nieuw Laakhaven een voorkant met smoel.” Teamwork heeft een belangrijk aandeel gehad in het succes. “Vanaf de start hebben we als bouwteam gewerkt. Met NU Projectontwikkeling als opdrachtgever die snel beleggers weet te interesseren en scherp let op sociale controle en leefbaarheid. Met STEBRU als aannemer die hoogbouw slim en betaalbaar organiseert. En met ons bureau dat alle elementen verenigt in een herkenbare, aantrekkelijke uitstraling.”

VEEL PROJECTEN

Kampman Architecten werkt niet in één bepaalde stijl, zoals internationale architectenbureaus als Zaha Hadid en OMA wel doen, zegt Van Heesewijk. “We laten ons inspireren door de plek, door wensen van de opdrachtgever en door wat wij denken dat passend is. Dat levert steeds verschillende uitkomsten op. Wat ons wel kenmerkt, is dat we tegenstrijdige belangen zorgvuldig afwegen en geïnspireerd blijven.” Die inzet wordt gewaardeerd. Het project Villa Mokum werd bekroond met de Amsterdamse

Nieuwbouwprijs. Het bureau heeft veel werk onderhanden, waaronder nogal wat grote appartementenprojecten. “Net opgeleverd is het project Haags Buiten, dat we gaan indienen voor de Haagse Woonprijs 2021.”

Ook in kleinschalige projecten is het bureau actief. “Samen met Futura Zorg hebben we een woonconcept voor kleine woonkernen ontwikkeld. Dit maakt het mogelijk dat dementerende mensen niet naar een verpleeghuis hoeven en in de buurt van hun familie kunnen blijven wonen.” Het is al op diverse plaatsen gerealiseerd. “Eén-op-één uitvoeren gaat natuurlijk nooit: elke plek is anders en vraagt een specifieke oplossing. En dat is precies de uitdaging die ons vak mooi maakt.” ■



6.000 huurwoningen Drechtsteden op warmtenet van HVC

De komende vijf jaar worden bijna 6.000 huurwoningen in de Drechtsteden aangesloten op het regionale warmtenet van HVC. Dat is het doel van de samenwerkingsovereenkomst die zes woningcorporaties en warmtebedrijf HVC afgelopen juni ondertekenden. Voor de warmtenetaansluitingen hebben de corporaties een beroep gedaan op de Stimuleringsregeling Aardgasvrije Huurwoningen (SAH). Dat helpt, maar desondanks is het een uitdaging om het project rond te rekenen.



Woningcorporatie Tablis Wonen is al begonnen met het aansluiten van woningen op het warmtenet van HVC, vertelt Jeroen van den Molengraaf, manager vastgoed bij Tablis Wonen. “In de wijk Sliedrecht-Oost wordt nu een warmtenet aangelegd en de eerste 650 woningen zijn al aangesloten. En nu zijn we bezig om nog eens 400 appartementen aan te sluiten. Er zijn veel partijen bij betrokken. Niet alleen is er afstemming nodig tussen gemeente, warmteleverancier en corporatie, maar ook tussen de uitvoerende partijen die door de drie opdrachtgevers worden ingeschakeld. Dat vraagt continue aandacht.”

UNIEKE KANS

Volgens Van den Molengraaf is de samenwerking met HVC en de andere corporaties een unieke kans. “Met dit

warmtenet op middentemperatuur (70°C) kan een voldoende geïsoleerde woning met radiatoren worden verwarmd. Vloerverwarming is dus niet nodig. Doordat de afleverset de verantwoordelijkheid is van de warmteleverancier, heeft de corporatie alleen nog het onderhoud aan de radiatoren en leidingen. De investering door de warmteleverancier in het hoofdleidingwerk wordt lager als ook de particuliere woningen in een wijk aansluiten op het warmtenet. Dan kan leiden tot lagere aansluitkosten.”

OPEN DIALOOG

Dezes corporaties en HVC ondertekenden in juni 2021 een samenwerkingsovereenkomst om tot 2050 zoveel mogelijk huurwoningen aan te sluiten op het regionale warmtenet van HVC, te beginnen met 5.930 woningen in de komende vijf jaar. Deze

samenwerking is niet vanzelfsprekend, legt Erwin Zwijnenburg, bestuurder van woningcorporatie Woonkracht10, uit: “Wij werken als een collectief van corporaties samen met HVC. Dat doen we in open dialoog zonder daarbij de kaarten voor de borst te houden.” Die open dialoog is volgens Zwijnenburg een vereiste in een project van deze omvang waarin verschillende partijen samenwerken. Als voorbeeld noemt hij de hoogte van de bijdrage aansluitkosten (BAK) in het project: “Hoe weet je nu als corporatie of de BAK en de exploitatiekosten redelijk zijn? Daarom hebben we het vastgoedadviesbureau Fakton gevraagd hiernaar onderzoek te doen en daarbij zijn alle overwegingen en rekensommen op tafel gekomen. HVC gaf volledig opening van zaken en wist daarmee het vertrouwen van corporatiebestuurders te winnen.”

Waarom de BAK zo'n belangrijke rol speelt, heeft alles te maken met de hoogte van dit bedrag, legt Zwijnenburg uit: “De BAK van 11.428 euro voor individuele aansluitingen is best een fors bedrag en daarmee zit iedereen meteen op het puntje van zijn stoel.”

SUBSIDIE

Een deel van de BAK kan gefinancierd worden met de Stimuleringsregeling Aardgasvrije Huurwoningen (SAH), die sinds mei 2020 beschikbaar is. Deze subsidie is bedoeld voor corporaties die bestaande



SUBSIDIE AARDGASVRIJE HUURWONINGEN

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland voert de SAH-regeling uit namens het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. De regeling is open van 1 mei 2020 tot en met 31 december 2023. Vanaf 1 oktober 2021 mogen gemengde VvE's ook een aanvraag indienen. Meer winst over de SAH: www.rvo.nl/sah.



RENDABELE BUSINESSCASE?

Om de businesscase geheel rond te krijgen is meer actie nodig en dat is een uitdaging, weet Zwijnenburg. "Alleen de SAH is onvoldoende om een rendabele businesscase voor warmtenetten te realiseren. En als het benodigde geld bij elkaar gesprokkeld is, ben je er nog niet. We willen voor deze maatregelen de instemming van minstens 70 procent van de huurders. Als aansluiting op het warmtenet onderdeel is van een renovatiepakket is dat meestal niet zo'n probleem, omdat huurders er in comfort flink op vooruit gaan. Maar als de aansluiting op het warmtenet de enige maatregel is, kan het wel lastig zijn. Voor huurders is het per slot van rekening dezelfde warmte voor nu nog dezelfde prijs. De vraag is of de klimaatambitie mensen over de streep trekt. Je hebt dus als corporatie en warmtebedrijf een goede boodschap nodig."

huurwoningen binnen vijf jaar aardgasvrij willen maken door een aansluiting op een warmtenet, en kan gebruikt worden voor aanpassingen in de woning en de aansluitkosten voor het warmtenet. Daarmee is het project niet helemaal financieel rond te rekenen, verzekert Van den Molengraaf. "De subsidie helpt zeker, maar het is maar een derde van de aansluitkosten. Daarmee ben je er dus niet. De schil van de woningen moet worden geïsoleerd, de binneninstallatie moet worden aangepast en er moeten voorzieningen voor elektrisch koken aangelegd worden. Voor die werkzaamheden is vanuit de SAH 40 procent subsidie, voor meerdere concrete kostenposten, te verkrijgen met een maximum van 1200 euro per woning."

FLINKE INVESTERING

De aansluiting op het warmtenet betekent voor de corporaties dus een flinke investering, vertelt Zwijnenburg. "Naast de SAH wordt er van ons een investering van 8.000 euro per woning gevraagd voor de aansluitkosten. Daar komen de kosten nog bij voor het aanpassen van de installatie in de woning. Daarover hebben we serieuze discussies gehad. Maar we gaan het toch doen, omdat we ook als startmotor willen fungeren."

De investering mag in elk geval niet bij de huurder terechtkomen, benadrukt Zwijnenburg. "De huurder rekent erop dat hij niet meer gaat betalen. Nu zorgen wij daar als corporatie voor. Maar er is geen corporatie die deze investeringsdruk lange tijd kan volhouden."

LOSKOPPELING GASPRIJS

Woonkracht10 start volgend jaar met het aansluiten van de eerste woningen. Dit eerste complex is een aantal jaren geleden aangepakt en heeft al zonnepanelen voor gemeenschappelijk stroomverbruik, vertelt Zwijnenburg. "We willen inspelen op de trots van de bewoners op hun eigen complex en hoe duurzaam het is. We hopen dat dit ze kan motiveren om over te stappen naar de aansluiting van HVC." Wat zou helpen bij het overtuigen van bewoners is als de warmteprijs wordt losgekoppeld van de gasprijs, legt Zwijnenburg uit. "Deze koppeling biedt niet meer de bescherming, waarvoor deze ooit bedoeld was. Het is niet uit te leggen dat als de gasprijzen stijgen, de warmtepreizen ook meestijgen", aldus Zwijnenburg. ■

Flats van corporatie Mercatus in Emmeloord toekomstbestendig gemaakt

Gevelrenovatie met schuifpanelen

Aan de Urkerweg in Emmeloord staan vier flats: Nijenbeek, Hulkesteijn, Verlehorst en Old Putten. Deze flats waren toe aan onderhoud en een toekomstbestendige update. Een omvangrijke klus waarbij de woningen aan de buitenzijde volledig zijn vernieuwd en toekomstbestendig gemaakt. De oude gevels gingen eruit en nieuwe, goed geïsoleerde gevels komen daarvoor terug. Architecturale schuifpanelen van DUCO Ventilation & Sun Control aan de gevel voorkomen oververhitting tijdens de warme zomermaanden.



De architecturale zonwering met schuifpanelen gaat naadloos op in het moderne geheel en de houten lamellen geven het gevelbeeld een unieke toets

De vier gebouwen staan aan een toegangsweg van Emmeloord op een beeldbepalende locatie. Woningcorporatie Mercatus wilde de flats een tweede leven geven met veel aandacht voor de duurzaamheid, woonkwaliteit en een esthetische opwaardering. De nieuwe buitenschil van de gebouwen voldoet aan het karakter van toen, het DNA van Noordoostpolder. De woningen worden heel goed geïsoleerd en luchtdicht gemaakt, waardoor het wooncomfort aanzienlijk verbeterd wordt.

KRACHTIG GEVELBEELD MET DYNAMISCHE SCHUIFPANELEN

“Als ketenpartner van Mercatus nemen wij vooral de technische kant van het project voor onze rekening”, zegt manager bedrijfsbureau Pepijn Harleman van Talen Vastgoedonderhoud. “In samenspraak met de bewoners dachten we met de architect mee in het ontwerp, rekening houdend met de prominente locatie van de flats aan de toegangsweg naar Emmeloord. We kwamen tot een krachtig gevelbeeld, bestaande uit strakke gevels in een grijs tint in combinatie met witte, in het oog springende kaders.”

De architecturale zonwering met schuifpanelen gaat naadloos op in het moderne geheel en de houten lamellen geven het gevelbeeld een unieke toets



SAMENWERKING:

Woningcorporatie Mercatus
Talen Vastgoedonderhoud
Belfort
DUCO Ventilation & Sun Control

DALING VAN DE ENERGIELASTEN

De verduurzaming van de flats is gebaseerd op twee uitgangspunten: lagere energielasten voor de bewoners en een lagere CO₂-emissie. Volgens de huidige eisen moeten de flats en ramen goed geïsoleerd zijn. Maar door deze betere isolatie en de luchtdichtheid moet je ook letten op oververhitting door zoninstraling. De prioritaire functie van ramen is kwalitatief daglicht binnenlaten. Bovendien zorgen zij voor het contact tussen de bewoners en hun buitenomgeving. Een goede aanpak van zoninstraling is dus noodzakelijk. En hier komt zonwering in beeld.

UNIEKE TOETS DANKZIJ HOUTEN LAMELLEN

De architecturale zonwering met schuifpanelen gaat naadloos op in het moderne geheel en de houten lamellen geven het gevelbeeld een unieke toets. De onzichtbare bevestiging van de lamellen binnen het kader bieden een tweede esthetische meerwaarde. De houten accenten van de schuifpanelen komen in de groene omgeving volledig tot hun recht.



De architecturale zonwering met schuifpanelen gaat naadloos op in het moderne geheel en de houten lamellen geven het gevelbeeld een unieke toets

Lees ook het artikel op pagina 13 van deze editie, waarin Aedes nader ingaat op de bewonersparticipatie bij dit project. ■

Bundeling bouwopgaven versnelt verduurzaming bestaand bezit

Om de verduurzaming van het bestaande woningbezit te versnellen gaan woningcorporaties hun bouwopgaven bundelen. Hoe groter het bouwvolume van de uitvraag, hoe interessanter die wordt voor marktpartijen met snelle en hoogwaardige concepten. De Limburgse corporaties ZOwonen en Wonen Limburg zijn er al een tijdje mee bezig.



Joeri Vroon (l.) en Mischa Coenen

Zowel voor Joeri Voorn (ZOwonen) als voor Mischa Coenen (Wonen Limburg) is de verduurzaming van het bestaande huurwoningenbestand een belangrijk onderdeel van het dagelijkse werk. Hun einddoel daarbij is: het sneller realiseren van betaalbare en vooral ook duurzame en toekomstbestendige huurwoningen. Voorn doet dat als directeur Vastgoed & Inkoop bij de middelgrote corporatie ZOwonen, met 14.000 wooneenheden in en rondom Sittard en Geleen. Coenen is assetmanager van Wonen Limburg, de grootste woningcorporatie in Limburg, met 26.000 wooneenheden verspreid over de hele provincie. In een levendig gesprek in het hoofdkantoor van ZOwonen in Sittard geven zij een stand van zaken weer van hun verduurzamingsinspanningen binnen en buiten de corporatiekantoren. Voorn: "Mijn taak is het om, zowel voor de vastgoedontwikkeling als voor het exploitatiebeheer, onze duurzame doelstellingen te integreren in onze organisatie en in de samenwerking met partners. Bij de aanpak van onze

verduurzamingsopgave kozen we in de eerste fase voor het zo goed mogelijk isoleren van de buitenschil van de woningen. Voorkomen dat warmte verloren gaat, is immers nummer één bij duurzaam wonen. De trein van onze verduurzamingsactiviteit loopt aardig op schema. In vier jaar hebben we 4.000 woningen verduurzaamd. We zijn nu ruim over de helft. Over drie jaar moet ons einddoel van deze fase bereikt zijn."

STIP AAN DE HORIZON

Zowel Wonen Limburg als ZOwonen staat - met een groot contingent van naoorlogse, slecht geïsoleerde woningen - voor een enorme opgave. Coenen: "Alleen al het verzamelen van de data over de energetische toestand van de woningen, plus de gegevens over de energielabels, is al een gigantische klus. Maar nog belangrijker is dat je op portefeuilleniveau, dus voor je strategische keuzes op de langere termijn, een heldere stip op de horizon gaat zetten. Waar wil je naartoe? In elk geval naar een CO₂-neutraal woningbestand in 2050. Daarbij willen we tussendoelen vaststellen

waar je stapsgewijs naartoe kan werken in verschillende bouwstromen, zoals isoleren, energietransitie, energieopwekking zonder aardgas, plus circulair materiaalgebruik en klimaatadaptatie. Fasering geeft ruimte om de moeilijke beslissingen te kunnen nemen, bijvoorbeeld over de verduurzaming van wooncomplexen. We zijn al tien jaar bezig met verduurzaming, maar pas sinds 2017 met een stevige opschaling. De uitvoering zal waarschijnlijk nog doorlopen tot in 2028 of 2029. Daarbij moeten we natuurlijk ook rekening houden met een verdere verhoging van de ambities voor isolatiewaarden. Die wollen isolatiedeken waarvoor ook ZOwonen heeft gekozen, wordt alleen maar dikker."

BREDERE BLIK

Behalve duurzame bouwkwaliteit van huurwoningen is vooral bouwsnelheid noodzakelijk om de gestelde einddoelen te halen. Maar staan sneller bouwen en geleverde bouwkwaliteit niet met elkaar op gespannen voet? En hoe houdt een corporatie de regie bij de uitvoering van verduurzamingsprojecten? Voorn: "Er

bestaat een balans tussen de bouwkwiteit die wordt geleverd en de tevredenheid van bewoners. Over beide aspecten maken we al in de voorfase van het project afspraken met de bouwer. Die gaan niet over details - zoals voorheen met een Programma van Eisen en een uitgebreid bestek - maar over hoe de bouwprestatie beantwoordt aan het gestelde einddoel, zoals een bepaald energielabel of een mate van vermindering van CO₂-uitstoot. De tevredenheid van bewoners kunnen we afmeten aan de hand van binnengekomen klachten en door actief te vragen naar hun ervaringen. Vooral dat laatste is tegelijkertijd een investering in verbetering van bouwprestaties." Coenen: "Dit doet mij denken aan het traject dat Aedes al een tijd geleden heeft ingezet: het 'regisserend opdrachtgeverschap' (zie: www.aedes.nl onder 'Stap voor stap naar regisserend opdrachtgeverschap' – red.). Daarbij gaat het erom dat je als opdrachtgever niet acteert als instantie die in alles de dienst uitmaakt. Als corporatie moet je in de uitvoeringsfase van een project niet meer elk detail willen controleren. Dan ben je altijd te laat. In plaats daarvan ga je nu een andere rol aannemen waarin je met een bredere blik naar de gebouwprestaties kijkt. Niet alleen naar dat 'stuk vastgoed', maar ook naar de uiteenlopende functies van vastgoed, bijvoorbeeld in de context van een wijk, met wijkbewoners en wijkvoorzieningen."

VRAAGBUNDELING

Corporaties die verduurzaming van hun bestaande woningbezit willen versnellen, hebben vaak moeite daar een begin mee te maken. Hoe hebben ZOwonen en Wonen Limburg dat aangepakt? Voorn: "Marktpartijen hebben inmiddels veel nieuwe technieken en bouwsystemen in de vingers, zoals conceptbouw en industriële processen. Bouwsnelheid is op zich geen probleem meer. Waar het om draait is hoe een opdrachtgever kan anticiperen op hoe de markt een bepaald conceptbouw kan realiseren. Daar zijn corporaties vaak niet op ingericht. Die marktpartij heeft een flink productievolume nodig om een bouwconcept te kunnen realiseren."

Coenen: "Dan hebben we het over vraagbundeling. Daarbij kijk je eerst naar de totale bouwopgave. Die wordt bij



De tweede collectieve lucht-waterwarmtepomp van 250 kW arriveert bij de Veltumse Kleffen in Venray, oktober 2020 (foto Servex B.V.)

Energie, de brandende kwestie

Volgens een effectieve en wetenschappelijk gefundeerde strategie begint verduurzamen van een woning met het beperken van de energievraag, dus met het isoleren van de buitenschil (zie: www.rvo.nl onder 'Infoblad Trias Energetica en energieneutraal bouwen'). Stap twee is: gebruik alleen energie uit hernieuwbare bronnen of reststromen. Daar wordt het lastig voor corporaties, want hoe vul je de warmtevraag in voor zoveel bestaande sociale huurwoningen die van het aardgas af moeten?

Frank Gielens is projectleider 'planmatig onderhoud' bij Wonen Limburg. Hij is al meer dan tien jaar bezig met die brandende vraag, want behalve isolatie van de buitenschil omvat zijn werk ook de ontwikkeling en beproeving van nieuwe, duurzame verwarmingssystemen en installaties. Dat doet hij in samenwerking met de bouwpartners. Gielens: "Sinds 2017 maken we woningen alvast gereed voor een later te realiseren definitieve warmtevoorziening. Daar krijg je nooit spijt van, ongeacht de oplossing die je later kiest voor verwarming."

Volgens Gielens bestaan er veel slimme, duurzame en betaalbare verwarmingsconcepten die snel te realiseren zijn: "Er zijn nu verschillende pvt-systemen op de markt die pv-panelen voor elektriciteit combineren met een zonnecollector (T) voor cv-water. Voeg je daar een warmtepomp aan toe, dan heb je al een fossielvrije warmtevoorziening. Wij zijn nu bezig met een volgende generatie pvt-installaties waarbij het traditionele koelmiddel is vervangen door een natuurlijk middel. Daarbij wordt de door de pomp opgewekte warmte verder verwarmd door een booster tot 65°C. Deze oplossing kunnen we nu al, zonder hakken of boren, toepassen bij het vervangen van bestaande cv-ketels."

De afgelopen jaren heeft Gielens nog geen basisconcept ontdekt dat een universele oplossing kan bieden als het aardgas eraf gaat. "Infraroodverwarming vinden mensen niet comfortabel, waterstofgas is nog te kostbaar en voor wijkverwarming moet je restwarmte in de buurt hebben." Hij heeft wel hoge verwachtingen van een vinding die Wonen Limburg ontwikkelde in samenwerking met een Limburgs bedrijf in koel- en vriestechniek (Servex B.V.) en twee projectpartners in de installatietechniek (Feenstra en Kemkens). "Bij een wooncomplex met 48 appartementen in Venray hebben we vorig jaar in één keer het aardgas afgesloten en een grote, collectieve lucht-water-warmtepomp plug-and-play aangesloten op de bestaande cv-installatie. Deze warmtepompopstelling, met een vermogen van tweemaal 250 KW per warmtepomp, kan bij een buitentemperatuur van min 20°C het cv-water verwarmen tot 80°C. Dezelfde oplossing gaat Wonen Limburg volgend jaar toepassen bij vier vergelijkbare wooncomplexen in Weert."

Wonen Limburg bij elkaar gebracht door assetmanagers in onze vier regio's. Vervolgens ga je vergelijkbare opgaven groeperen, naar woningtype of bijvoorbeeld tot een groep met alleen wooncomplexen. Een marktpartij kan wel iets met zo'n 'interne bundeling' van de marktvraag. Als corporaties hun eigen opdrachtenbundels gaan samenvoegen met die van collega-corporaties wordt het voor

de conceptenbouwers nog interessanter. Dat laatste zou je 'externe vraagbundeling' kunnen noemen."

Voorn: "Dat is wat ook de 'Bouwstroom' doet bij conceptinkoop. Daar hoort ZOwonen ook bij, samen met de corporaties Maasvallei, Heemwonen, WonenZuid, Woonwenz en Wonen Limburg." ■

Gegarandeerd energieneutraal tot 2046

25 jaar
garantie

Klimaatgarant, dé partner voor klimaatinstallaties
van bouwend Nederland.

www.klimaatgarant.nl

 **klimaatgarant**
Climate for life



Op weg naar een nationaal renovatieprogramma

Het Nationaal Renovatie Platform (NRP) en Stroomversnelling lanceerden afgelopen oktober een plan voor een Nationale Renovatiegolf. De kern van dit plan is dat alle huiseigenaren vóór 2030 een aanbod en financieringsmogelijkheden krijgen om hun woning zo CO₂-neutraal mogelijk te maken.



Het plan bouwt in zekere zin voort op het Nationaal Isolatieprogramma, zoals eerder voorgesteld door ChristenUnie, Groen-Links en CDA (op basis van isolatievouchers). Maar het voorstel van Stroomversnelling en NRP is veel programmatischer van aard. Primair is de Nationale Renovatiegolf gericht op eigenaren en VVE's in de particuliere woningmarkt, maar het plan kan tegelijkertijd ook heel goed aansluiten op een vergelijkbare aanpak van woningen in de huursector.

GESPIKKELD BEZIT VRAAGT MEER REGIE

Als we naar grootschalige verduurzaming van de bestaande bouw willen, dan is gespikkeld bezit in de huursector een van de lastigste issues. Ook tijdens de Samenwerkdag over gespikkeld bezit, die Stroomversnelling in juni van dit jaar organiseerde, kwam dit scherp naar voren. Corporaties, gemeenten én aanbieders worstelen met deze opgave, elk vanuit zijn eigen rol. Uitdagingen liggen onder andere op het gebied van de besluitvormingsprocessen, de financiering en de ontwikkeling van een aanbod dat past bij ambities en wensen van zowel bewoners, gemeenten als woningcorporaties. Daarnaast is er behoefte aan meer kennis en ondersteuning bij alle actoren.

Men is het erover eens dat bij de aanpak van gespikkeld bezit in elk geval meer regie nodig is om de broodnodige samenwerking tussen corporaties, aanbieders, gemeenten en eigenaar-bewoners (bijvoorbeeld in VVE's) goed te laten verlopen. De beoogde aanpak van de Nationale Renovatiegolf biedt een aantal aanknopingspunten; zowel voor het regievraagstuk als voor de andere genoemde uitdagingen.

VIER PIJLERS

Het Nationale Renovatiegolf-plan rust op vier pijlers:

1. Een slimme volgorde: iedere woningeigenaar krijgt op een bepaald moment vóór 2030 een passend aanbod.
2. Volledige ontzorging op het gebied van techniek, proces en financiering: de stap naar handelen wordt zo klein mogelijk gemaakt.
3. Landelijke regie: een Rijksprogramma zorgt voor sturing, wettelijke condities en eventueel benodigde subsidies, bijvoorbeeld om minimaal woonlastenneutraliteit te waarborgen voor kwetsbare groepen. De landelijke overheid zou zelfs nationale inkoop of de (door)ontwikkeling van veel voorkomende renovatieoplossingen kunnen helpen organiseren.
4. Regionale uitvoering: in regionaal verband zorgen provincies en gemeenten, in samenwerking met corporaties, netbeheerders en marktpartijen, voor een concreet aanbod voor iedere bewoner. Een aanbod dat uitgevoerd kan worden door partijen die – vanzelfsprekend – met prestatiegaranties werken.

Dankzij deze combinatie van uitgangspunten worden de besluitvormingsprocessen voor een grote groep huiseigenaren vereenvoudigd. Bovendien worden er zo condities gecreëerd voor de vervaardiging van integrale, op industriële leest geschoeide renovatieoplossingen. Die oplossingen zouden al dan niet in stappen implementeerbaar moeten zijn, wat de betaalbaarheid ten goede komt.

ENTHOUSIASME

Uiteraard is het heel belangrijk dat bewoners enthousiast worden voor verduurzaming. Als transparant is wie wanneer aan de beurt is, en er duidelijkheid bestaat over de woonlastenimpact, waaronder het effect op de energierekening, dan kan dit een grote bijdrage leveren aan het draagvlak voor collectieve verduurzamingsoperaties in de buurt of de wijk.

Het plan werd in oktober aan het ministerie van BZK overhandigd en kreeg warme steun uit verschillende hoeken. NRP en Stroomversnelling zien in BZK een belangrijke bondgenoot voor de verdere uitwerking. Dit uiteraard in overleg met regionale overheden, TNO en betrokken marktpartijen. ■

Meer weten over het plan voor een Nationale Renovatiegolf? Of wilt u wellicht bijdragen aan de verdere uitwerking ervan? Neem contact op met Klaas Vegter (kvegter@stroomversnelling.nl) of Brigitte Berends (B.Berends@nrp.nl.)



“Ik heb me geen moment een nieuweling gevoeld”

Het nieuwe interieur van het hoofdkantoor van corporatie Woonpartners in Helmond is helemaal ingericht voor ‘Het Nieuwe Werken’. Voor Marij Kuijpers (39) is dat niet het enige wat nieuw is. Zij werkt pas anderhalf jaar bij Woonpartners in een voor haar nieuwe functie. “Ik krijg hier gelukkig de ruimte om mijn eigen draai te vinden.”

Bij haar vorige werkgever was zij actief in het dagelijks onderhoud van huurwoningen. Op die basis kan ze bij Woonpartners voortbouwen. Kuijpers: “Op onze afdeling Vastgoedbeheer hebben we vijf ‘coördinatoren planmatig onderhoud’. Zij hebben ieder een eigen werkgebied, zoals schilderwerk, energiemaatregelen en vervangen van installaties en cv. Ik richt me op verlichting en toegangssystemen. Zo ben ik nu bezig met de vervanging van lampen door ledverlichting, met het oog op energiezuinigheid en veiligheid van ons bezit. Vaak overleg ik met mijn collega’s, bijvoorbeeld over de donkere hoekjes bij wooncomplexen die omwille van de toegankelijkheid en veiligheid speciale aandacht vragen. Ook overleg ik met leveranciers over technische mogelijkheden voor het variëren van lichtsterkte, zodat ledlampen niet overal constant voor 100 procent hoeven te branden. Dat spaart energie. Duurzaamheid speelt in bijna alle vezels van Vastgoedbeheer een rol.”

Marij Kuijpers is coördinator planmatig onderhoud bij woningcorporatie Woonpartners in Helmond.

VLIEGENDE KIEP

Het takenpakket van Kuijpers is breder dan alleen verlichting en toegangssystemen. Zij is ook vertegenwoordiger van Woonpartners in het overleg met VvE’s van wooncomplexen, ze werkt samen met de energieleverancier bij de overschakeling naar slimme meters en ze loopt mee met de inspecties van het drinkwaterbedrijf. Daarbij komt ze in direct contact met de huurders. “Op onze afdeling ben ik ook een soort ‘vliegende kiep’ in de ondersteuning van bewoners die moeite hebben met noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden in hun woning. Dan ga ik daar naartoe om helder te krijgen wat de hulpvraag is. Soms blijkt er achter een klacht over een technisch mankement een diepere onvrede schuil te gaan. Onlangs heb ik gesprekken gehad met een mevrouw die een klacht had over lekkage vanuit de badkamer. Haar hele badkamer is toen vervangen. Uiteindelijk bleek dat deze mevrouw vooral ontevreden was omdat ze zo lang had moeten wachten op een reactie op haar klacht. Ik kwam er toen achter dat er sprake was geweest van een communicatiefoutje bij Woonpartners. Een medewerker was ziek geworden en was niet tijdig vervangen. Het draait soms om kleine dingen waardoor een bewoner zich niet thuis voelt in de woning. Dan moet je net even de juiste aandacht hebben voor dat speciale geval. En bij het vinden van oplossingen kan behalve de

corporatie soms ook een gemeente of een zorginstantie betrokken zijn.”

ZELF ONTDEKKEN

Toen Kuijpers in juni 2020 bij Woonpartners solliciteerde, was de verbouwing en herinrichting van alle werkruimten nog in volle gang. We zaten toen buiten op campingstoeltjes te praten, op anderhalve meter van elkaar. Binnen waren de bouwvakkers bezig met het creëren van verschillende werkplekken en de afwerking met gerecycled hout. De coronapandemie heeft voor mij ook wat moois gebracht: ik heb zelf leren ontdekken hoe ik ook thuis kan werken. Mijn eigen woning is niet groot, maar aan de keukentafel kan ik rustig mijn administratieve taken afwerken en via digitale middelen overleggen. Vorig jaar werkte bijna iedereen thuis. Nu zie je dat er al meer medewerkers naar kantoor komen. Om geconcentreerd te kunnen werken heb ik zelf een koptelefoon aangeschaft met een telefoonverbinding. Dan kan ik op elk moment en los van waar ik ben, kiezen om me even af te sluiten. Van mijn vijfdaagse werkweek werk ik nu twee dagen thuis. Dat voelt goed en dat geeft mogelijkheden om in direct contact te blijven met mijn collega’s. Dankzij hen heb ik me hier nog geen moment een nieuweling gevoeld.” ■



GROEN, GROENER, GROENST

Voor elke situatie een duurzame warmte-oplossing

HR-ketels,
hybriden en
all-electric
oplossingen

Bent u op zoek naar een duurzame en energiezuinige warmte-oplossing voor uw klant? Intergas heeft voor elke situatie het ideale product, of het nu gaat om een bestaande woning of om een nieuwbouwwoning. Van een energiezuinige HR-ketel of een hybride oplossing tot aan een all-electric warmtepomp, met Intergas kunt u altijd vertrouwen op warm water en een aangenaam binnenklimaat. Zo loopt u voorop in warmte!

www.intergas.nl

VOOROP IN WARMTE

INTERGAS®

Kjenning

Ontwikkelt organisaties en professionals in wonen & vastgoed

Hoe legt u 'duurzaamheid' uit aan de bewoners?

Duurzaamheid in de praktijk

De meeste corporaties zijn bezig hun woningen te verduurzamen. Dat gebeurt onder meer door de woningen energiezuinig te maken met zonnepanelen, zonneboilers en isolatie. Deze energiezuinige maatregelen leveren de bewoners het meeste voordeel op als ze er goed mee omgaan. Als bijvoorbeeld vakman of woonconsulent krijgt u regelmatig vragen van de klant over deze duurzame aanpassingen in de woning. Dan is het belangrijk om te weten wat de verschillende energiezuinige aanpassingen inhouden, hoe die eruit zien en hoe bewoners deze het beste kunnen gebruiken.



In de eendaagse training 'Duurzaamheid in de praktijk' leert u de meest toegepaste energiemaatregelen kennen. In een praktijkruimte ziet u de dagelijkse toepassingen en hoe u hiermee het meest optimale energievoordeel kunt bereiken. Ook gaat u aan de slag met de communicatie met de bewoners. Niet iedereen is namelijk meteen heel enthousiast. U leert hoe u daarmee om kunt gaan en hoe u het beste met bewoners in gesprek kunt gaan over de aanpassingen.

PROGRAMMA

Algemeen

- Duurzaamheid: Wat is dat (niet)?

Duurzame keuzes en duurzaam gedrag stimuleren

- Gedrag als belangrijke succesfactor
- Overtuigen of dwingen
- Enthousiast maken van bewoners voor duurzame maatregelen
- Het effect van bewonersgedrag en leefstijl op energieverbruik

- Duurzaamheidsproject of -campagne opzetten
- In gesprek met bewoners

Technische ontwikkelingen en (on)mogelijkheden

- Duurzame maatregelen in de woning
- De verschillende toepassingen
 - o Voor- en nadelen van de diverse maatregelen
 - o Het meest energiezuinige gebruik
 - o Isolatiemaatregelen in de eerste schil
 - o Installaties
- Casuïstiek
 - o Hulpmiddelen bij begroten en maken van keuzes
 - o Verschillende maatregelen; wat kost het de bewoner en de corporatie? En wat levert het op?

LEERRESULTATEN

- U weet wat duurzaamheid wel en niet inhoudt.
- U bent op de hoogte van actueel (technische) ontwikkelingen en de (on)mogelijkheden.
- U kent voor- en nadelen van diverse maatregelen rondom duurzaamheid.
- U bent bewust van de invloed van bewonersgedrag op het rendement van duurzame aanpassingen.
- U weet hoe u met bewoners in gesprek kunt gaan over duurzaamheidsprojecten.

MEER INFORMATIE EN AANMELDEN

www.kjenning.nl/106 ■

EEN DEUR IS MAAR GEWOON EEN DEUR,
TOT HET **BINNEN NET ZO KOUD IS ALS BUITEN**



GND-DEUREN:
zeker goed!

Meer weten?
Kijk direct op www.gnd.nl

GND
GARANTIEDEUREN