

CORPORATIE BOUW

bouw, renovatie en onderhoud voor alle corporaties

Jaargang 12 • maart 2023



Thema: Wonen en zorg

Adviseur Michiel Majoor: "Ontwikkel je eigen visie op zorgvastgoed"

Woon-zorgcomplex 'De Johannes' in Veghel

Brabant Wonen en Brabant Zorg haken in op maatschappelijke vastgoedontwikkeling

Wonen met een plus, hoe organiseer je dat?

Zó pakten corporaties Staedion en Talis dat aan



GROEN, GROENER, GROENST

Voor elke situatie een duurzame warmteoplossing

HR-ketels,
hybriden en
all-electric
oplossingen

Bent u op zoek naar een duurzame en energiezuinige warmteoplossing? 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®

Verhoog de dijken voor de grijze tsunami ons bereikt!



Eddy Bonthuis

Directeur van Kjenning en gasthoofd-redacteur van deze editie.

De corporatiesector heeft te maken met een heleboel zaken die directe aandacht vragen, zoals het woningtekort, de energiearmoede en verduurzaming. Daardoor is er niet veel ruimte om ook te anticiperen op de vergrijzingsgolf die nu hard op ons afstormt. Het bouwen van zorgwoningen en/of het aanpassen van woningen zodat daar zorg kan worden geleverd staat nog altijd laag op de agenda.

In deze editie roepen we u daarom op om een visie te ontwikkelen op deze uitdaging. Tegelijk maak ik me met het 'oproepen tot een visie' ook wel weer zorgen. In recente bijeenkomsten zag ik hoe gemeenten prachtige woonzorgvisies presenteerden aan hun maatschappelijke partners. Visies waar geen speld tussen te krijgen is en die op papier helemaal kloppen. Maar een visie is een beschrijving van hoe je in de toekomst wilt zijn, wat je wilt doen, hoe de wereld eruit zou moeten zien. En visies zijn zeker goed en nuttig. Maar in een visie kun je uiteindelijk niet wonen en kun je ook geen goede zorg krijgen als je die nodig hebt.

De concretisering van de visie naar een uitvoerbaar plan ontbreekt bij de meeste

partijen nog. *The devil is in the details...* Wie gaat echt aan de slag? Dat is een stuk lastiger, alleen al omdat we al de handen meer dan vol hebben aan alle dagelijkse uitdagingen.

Gelukkig las ik in dit nummer veel hoopvolle en inspirerende voorbeelden van doorpakkers. Corporaties, ontwikkelaars en andere partijen die niet stilzitten maar echte meters maken en de handschoen al lang geleden hebben opgepakt. Mensen die het gewoon doen, die werk maken van de visie en bouwen aan en voor de toekomst. Dat doen ze ook niet alleen; ze zoeken, samen met betrokken bewoners, met zorginstellingen, met gemeenten en met anderen naar oplossingen.

En daar hou ik van. Mensen die aan de slag gaan, omdat ze geloven in de oplossingen. En die weten dat je vandaag de dijken moet gaan ophogen voordat de grijze tsunami ons bereikt. Mensen die weten dat ze niet alles weten, die de visie aan den lijve testen en bovenal vertrouwen dat je ook onderweg blijft leren en bijsturen. Dat zijn mensen met visie.

COLOFON

Uitgever

René J. Donkel

Hoofredactie

Edith Bijl

Redactie

Johan van Leipsig
Louis Jongeleen

Fotografie

Bouwplaat@vught
Marcus Peters

Coverbeeld

De Eendrachtshof, een woon-zorgproject van corporatie Domesta.
Foto: Finance Ideas

Close Ups

Advertorials

Vormgeving

Anna van Vuuren
Spoor & Partners, Haarlem

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@spoorpartners.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 gedeponeerd zijn bij de K.v.K. Haarlem onder nr. 34037301 alsmede de Regelen voor het Advertentiewezen.

Copyrights

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

ISSN

2214-465X

Zonnepanelen? Wocozon regelt echt alles

Van veilige en deskundige installatie van zonnepanelen tot monitoring en beheer: Wocozon heeft hart voor bewoners en regelt echt alles. En u bespaart dus een hoop uitzoek- en regelwerk. Bovendien kan Wocozon bestaande zonnepanelen voor u in beheer nemen. Dat is natuurlijk wel zo fijn. Monitoring maakt dan het verschil. Wilt u daar meer over weten? Bel Roland van der Klauw: 06 518 408 58.



"Zelfs als u al wat zonnepanelen heeft, vertel ik graag wat Wocozon mogelijk maakt."

 **Wocozon.nl**

 **woningcorporaties@wocozon.nl**



Kies samen met FAKRO de weg naar duurzame dakraamrenovatie

Meer informatie op www.fakro.nl/lifecycleservice



In deze editie



THEMA WONEN EN ZORG



8 Thema: Wonen en zorg

Het woningtekort, de energiearmoede, verduurzaming; al deze zaken vragen van de corporatiesector directe aandacht. Maar er is nog een probleem dat net zo veel urgentie heeft, maar onvoldoende aandacht krijgt: het bouwen van zorggeschikte woningen voor ouderen.

11 Huisvesting voor kwetsbare doelgroepen

In IJsselstein realiseerde De Tussenvoorziening een appartementengebouw met veel aandacht voor sociale veiligheid, duurzaamheid en zichtbaarheid, bestemd voor mensen die om verschillende redenen een steuntje in de rug en begeleiding nodig hebben.

14 54 mm dikke deur maakt het verschil

Door een bestaande deur met een dikte van 38 mm te vervangen door een deur met een dikte van 54 mm stijgt de isolatiewaarde enorm en neemt de tocht sterk af.

16 Woon-zorgcomplex 'De Johannes' in Veghel-Zuid

In Veghel realiseerden corporatie Brabant Wonen, zorgorganisatie Brabant Zorg en Zenzo Maatschappelijk Vastgoed het woon-zorgcomplex 'De Johannes'. Daarbij was veel aandacht voor het stimuleren van sociale contacten.

19 Wonen met een plus, hoe organiseer je dat?

'Wonen met een plus' biedt 55-plussers een woonvorm waar het gemakkelijk is elkaar te ontmoeten en te ondersteunen en waar diverse andere zorginitiatieven aanwezig zijn. Corporaties Staedion en Talis laten zien hoe zij dit hebben aangepakt.

23 Wordt elke corporatie een ouderenhuisvester?

Vergrijzing vormt een strategische uitdaging voor woningcorporaties. Maar hoe pak je dat aan? De training 'Zorgvastgoed in perspectief' biedt inzicht in de ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg.



SLEUTELMOMENTEN

Bij woningcorporaties heet het 'mutatie', voor een huurder is het 'verhuizen': de overgang van de vertrouwde woonplek naar een nieuwe leefsituatie. Wat neem ik mee en wat laat ik achter? Hoe wil ik wonen, hoe wil ik leven? Een serie over verhuizen, ofwel betekenisvolle veranderingen in mensenlevens. Deze keer: Nel en Willem van Dijk.



HANDEN UIT DE MOUWEN

Cora Bakker is assetmanager bij woningcorporatie Omnia Wonen in Harderwijk. "Ik ben niet alleen bezig met het huidige woningbestand. Ik werk als assetmanager ook aan het vertalen van de langjarige portefeuillestrategie van Omnia Wonen naar een strategie op complexniveau."

TRAININGEN GROENE HUISVESTERS IN 2023

Aedes en Groene Huisvesters organiseren regelmatig bijeenkomsten voor corporaties die hun woningen willen verduurzamen. We hebben in 2023 vooral veel aandacht voor circulair werken en klimaatadaptatie. Deze bijeenkomsten zijn gratis. Ook geeft Groene Huisvesters regelmatig de training Klimaatadaptatie; hieraan zijn wel kosten verbonden.

Zie hier een overzicht van het trainingsaanbod in april tot en met juni:

- 12 april: Parkeernorm omlaag
- 19 april: Gezond binnenmilieu en ventilatie
- 9 mei: Training klimaatadaptatie (3 dagdelen)
- 17 mei: Isolatie en hitte
- 17 mei: Excursie isolatie en hitte

- 31 mei: Duurzame installaties – strategische keuze
- 14 juni: Klimaatrisico in beeld
- 28 juni: Vervoer van de toekomst
- 28 juni: Excursie vervoer van de toekomst

Kijk voor meer informatie over deze trainingen (en om u aan te melden) op: www.aedes.nl/verduurzaming/bijeenkomsten-groene-huisvesters-2023 of scan de QR-code:



CORPORATIE WOONIN BOUWT 'MANTELZORGHOF'



Begin februari startte Woonin met de bouw van 94 appartementen en 17 eengezinswoningen op de Eerste Muntmeesterlaan in Leidsche Rijn. De twee- en driekamer-

appartementen van Hof van Leeuwesteyn zijn zeer geschikt voor gezinnen en ouderen, die nu of in de toekomst behoefte hebben aan zorg aan huis. Het woonconcept met mantelzorg is nieuw voor Woonin in Utrecht (voormalig Mitros en Viveste). Naar verwachting worden de woningen in het voorjaar 2024 opgeleverd.

Het woonconcept is erop gericht om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Het gebouw en de appartementen zijn hierop ingericht, AxionContinu is aan boord als zorgpartij, maar ook van toekomstige bewoners wordt iets gevraagd. Gezinnen die komen te wonen in de eengezinswoningen kunnen een belangrijke rol spelen in de dagelijkse bezigheden. Denk bijvoorbeeld aan boodschappen doen voor ouderen, een kop koffie

drinken in de gemeenschappelijke woonkamer of tuinieren in de binnentuin. Er komt een tuinkas waar eigen groenten en fruit verbouwd kunnen worden.

Hof van Leeuwesteyn is een ontwerp van M3H Architecten en MORE Landscape. In het ontwerp hebben zij zich onder andere gericht op ontmoetingen onder bewoners. Maar het ontwerp moest ook aansluiten bij de doelgroep. Dat uit zich onder meer in levensloopbestendige woningen, brede en overdekte galerijen en speciale oplaadpunten voor scootmobiel. De woningen worden gebouwd rondom een binnentuin waar bewoners kunnen wandelen of samen kunnen tuinieren.

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

EXTRA SUBSIDIEKANSEN DUURZAME MATERIALEN

Met de MIA- en Vamil-regelingen stimuleert de overheid duurzame bedrijfsvoering. Dat is ook voor corporaties interessant want er wordt een vermindering van vennootschapsbelasting in het voor-uitzicht gesteld (MIA). De Vamil-regeling maakt het schuiven met afschrijvingen mogelijk. Beide regelingen zijn bedoeld om belastingdruk te verminderen. Met MIA en Vamil is er per saldo gemiddeld zo'n 11 procent besparing op de investeringskosten. De aanvraag moet binnen drie maanden na het aangaan van de verplichting plaatsvinden. In 2023 is een budget beschikbaar van 192 miljoen euro voor MIA en 25 miljoen euro voor Vamil. Het totale overzicht bevat maar liefst 400 maatregelen. Enkele voorbeelden van nieuwe circulaire toepassingen vanaf 2023 die in zowel nieuw-

bouw als in de bestaande voorraad tot belastingvermindering leiden:

- Circulair geproduceerde wand- en vloerpanelen die aan het einde van de levensduur gegarandeerd door de producent teruggehaald en hergebruikt worden.
- Circulair geproduceerde binnendeuren die aan het einde van de levensduur gegarandeerd door de producent teruggehaald en hergebruikt worden.
- Circulair geproduceerde wanden of gevels die door de producent aan het einde van de levensduur ook gegarandeerd hoogwaardig hergebruikt worden.

(Bron: Atriensis)

U vindt de materialenlijst op de site van RVO; scan hiervoor de QR-code:



WOONSTANDAARD VERSIE 3.0



Eind januari publiceerde het Netwerk Conceptueel Bouwen *De Woonstandaard 3.0*. Deze vernieuwing van de Woonstandaard is samen met Aedes en externe experts, NCB-leden en Aedes-leden tot stand gekomen. In deze vernieuwde versie is het ontwikkel- en inkoopproces herzien. Daarnaast zijn de prestatie-eisen voor tijdelijke woningbouw en levensloopbestendige woningen toegevoegd. Verder is er een aanvulling op de prestatie-eisen voor circulair bouwen. In het juridisch gedeelte is het processchema uitgebreid en ook de toelichting in de financiële paragraaf is uitgebreid. Nieuw is de toevoeging van Het Nieuwe Normaal (HNN): de nieuwe norm voor circulair bouwen. Het Nieuwe Normaal is een nieuwe, gedragen 'norm' met haalbare én ambitieuze circulaire prestaties in de gebouwde omgeving.

De nieuwe Woonstandaard is te downloaden via de website van Netwerk Conceptueel Bouwen. Zie www.conceptueelbouwen.nl/dewoonstandaard, of scan de QR-code:



MASTERCLASS WONEN, ZORG EN WELZIJN 2023

Drie strategiesessies in Nederland en studiereizen naar Helsinki en Barcelona

Een unieke 10- daagse leergang met verschillende bijeenkomsten tussen **11 mei en 1 november**

Samen werken aan de opdracht voor voldoende woningen en zorg voor kwetsbare burgers

Voor bestuurders en directies van **woningcorporaties**, zorginstellingen, gemeenten en welzijnsvoorzieningen

60 PE-punten

Zie het programma op coincide.nl/masterclass-wonen-en-zorg
Voor meer informatie dorothee.kaiser@coincide.nl

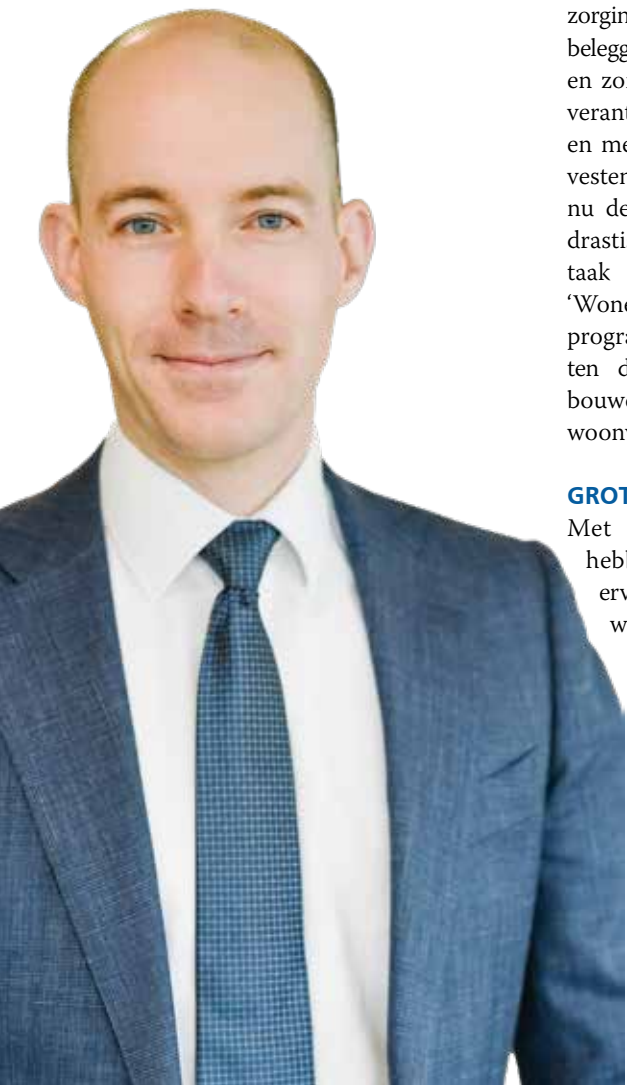
www.coincide.nl

"Ontwikkel je eigen visie op zorgvastgoed"

Het woningtekort, de energiearmoede, verduurzaming. De corporatiesector heeft te maken met een heleboel zaken die directe aandacht vragen. Maar ergens daarachter sluimert een probleem dat net zo veel urgentie heeft, maar onvoldoende aandacht krijgt: het bouwen van zorggeschikte woningen voor ouderen.

Michiel Majoor:

"Meer dan een op de drie woningen die corporaties tot en met 2030 moeten bouwen, in totaal 300.000, is bedoeld voor huisvesting van senioren. Een enorme opgave"



Michiel Majoor is van adviesbureau Finance Ideas, dat zich richt op woningcorporaties, zorginstellingen en institutionele vastgoedbeleggers. "Steeds meer blijkt dat corporaties en zorginstellingen een grote gezamenlijke verantwoordelijkheid hebben om ouderen en mensen met beperkingen goed te huisvesten. En die taak wordt urgenter, zeker nu de komende jaren het aantal ouderen drastisch zal toenemen. Daarom is deze taak ook vastgelegd in het programma 'Wonen en zorg voor ouderen'. Binnen dat programma is aandacht voor drie producten die corporaties zullen moeten gaan bouwen: nultredenwoningen, geclusterde woonvormen en verpleeghuisplaatsen."

GROTE OPGAVE

Met de bouw van nultredenwoningen hebben de meeste corporaties veel ervaring. Maar wat zijn precies geclusterde woonvormen? "De bedoeling is dat er een clustering van senioren plaatsvindt en dat het complex gericht is op ontmoeting door een uitnodigende locatie en een ontmoetingsruimte. Het idee daarachter is dat veel ouderen eenzaamheid ervaren. En juist onder die groep is het risico op een zorgvraag groot, met alle maatschappelijke kosten van dien.

Als je eenzaamheid kunt tegengaan belast je het zorgsysteem dus minder."

Behalve geclusterde woonvormen moeten corporaties in de toekomst ook zorgen voor verpleeghuisplaatsen. "Dat is bij veel corporaties niet bekend", zegt Majoor. "Toch verwacht de rijksoverheid dat wel van hen. Ze moeten bestaande woningen transformeren en ook in hun nieuwbouw rekening houden met deze verplichting. In totaal moeten corporaties 40.000 geclusterde woonvormen en 20.000 verpleeghuisplaatsen bouwen. Met de nultredenwoningen erbij kom je op 115.000 woningen voor de doelgroep senioren. Meer dan een op de drie woningen die corporaties tot en met 2030 moeten bouwen, in totaal 300.000, is bedoeld voor huisvesting van senioren. Een enorme opgave."

NOG ONVOLDOENDE BESEF

Majoor vervolgt: "Sommige corporaties zijn er al mee bezig, zoals Habion, Woonzorg Nederland, Domesta of Wooninc. In Coevorden ontwikkelde Domesta De Eendrachtshof, een concept waar vitale ouderen en ouderen met een langdurige zorgvraag samen in twee hofjes wonen. De zorg wordt geleverd vanuit de naastgelegen zorginstelling. Het mooie

BEREID JE VOOR

Corporaties die zorgvastgoed willen ontwikkelen, moeten zich goed voorbereiden en hun doelgroep leren kennen. Dat kan door overleg met zorginstellingen, collega-corporaties of via kennisplatforms en Aedes. Zo ontwikkelen ze een heldere visie. Die zorgt ervoor dat corporaties bij overleg over de prestatieafspraken geen speelbal zijn, maar het roer stevig in handen hebben.



De Eendachtshof, een project van corporatie Domesta.

van dit soort concepten is dat ontmoeting haast vanzelf gaat en ouderen ook bij het ontstaan van een langdurige zorgvraag door bijvoorbeeld dementie niet meer hoeven te verhuizen." Een mooi voorbeeld, maar Majoor spreekt ook regelmatig corporatiebestuurders die zich er nog niet van bewust zijn dat mensen die nu nog doorstromen naar een verpleeghuis straks gewoon in hun corporatiewoning moeten blijven. "Dat besef is er nog niet voldoende. En de tijd dringt, want het aantal ouderen met een zorgvraag neemt de komende jaren alleen maar toe." Die situatie zorgt voor toenemende gevaren. "Een oudere met dementie in een woning waar op gas wordt gekookt is niet handig. Zeker niet als die oudere ook nog eens graag een sigaretje opsteekt."

DUIK IN DE DOELGROEP

Met dit probleem in het achterhoofd moeten corporaties de zorgbehoefte van hun doelgroep goed kennen. "In de nieuwe situatie zullen mensen die een zorgvraag hebben niet meer per definitie naar een zorginstelling vertrekken. Daar moet men dus op inspelen, en snel ook. Corporaties moeten daarvoor vooral in gesprek met zorginstellingen en gemeenten. En ze kunnen leren van de ervaringen van koplopers in de sector. Ikzelf merk dat het onderwerp gaat leven want het aantal trainingen en lezingen dat ik hierover geef neemt toe. We gaan dus de goede kant op, maar zijn er nog lang niet. Ook bij gemeenten en huurdersorganisaties staat dit probleem nog niet goed op de radar. Het onderwerp wordt echt onderschat."

UITDAGINGEN

Corporaties die met ouderenhuisvesting aan de slag willen hebben te maken met verschillende uitdagingen. Majoor: "Hoge bouwkosten zijn er uiteraard altijd als je voor een speciale doelgroep gaat bouwen of renoveren. Zeker voor een verpleeghuisplaats moet je rekenen op 20 tot 25.000 euro extra per woning. Dat zit voor een deel in de grotere benodigde oppervlakten in verband met draaicirkels voor een rolstoel. Verder is het handig om koken op inductie en een videofoon-installatie aan te bieden. Je kan ook denken aan oplaadplekken voor een scootmobiel, tochtsluizen bij de entree of extra investeringen in brandveiligheid. Welke aanpassingen nodig zijn is niet wettelijk vastgelegd, ook dat moeten corporaties zelf bepalen." ►

Michiel Majoor:

“Mensen met een zorgvraag vertrekken niet meer per definitie naar een zorginstelling. Daar moet men dus op inspelen. Ga in gesprek met zorginstellingen en gemeenten. En leer van de ervaringen van koplopers”



Voor die extra kosten draai je als corporatie nu nog zelf op, maar er komt een subsidie-regeling beschikbaar van zo'n 15.000 euro per woning. “Het is nog niet helemaal duidelijk hoe dit geld verdeeld gaat worden. Dat moet snel veranderen, want hoe langer investeringen worden uitgesteld, hoe groter het probleem wordt.” Daar komt nog bij dat corporaties het bij reguliere woningen al lastig genoeg hebben om hun investeringen terug te verdienen. Een zorgwoning is een extra aanslag op het budget. “Daar staat tegenover dat de verhuisketen langer wordt. Als je een oudere uit een eengezinswoning weet te verleiden richting een geclusterd wooncomplex, kun je een gezin dat nu in een starterswoning zit in de eengezinswoning huisvesten. En kun je ook weer een starter

huisvesten die nu nog bij zijn ouders woont. Bouwen voor ouderen levert doorstroming en een betere woonmatch op. Bovendien kunnen corporaties dan hun huur naar de streefhuur verhogen.”

EIGEN VISIE

Majoor spoort corporaties aan hun eigen visie te ontwikkelen. “Als je straks met gemeenten om de tafel zit over de prestatieafspraken, wil je aan het roer staan en geen speelbal zijn. Zorg dus dat je de regie in handen hebt en goed beslagen ten ijs komt. Wat wil je wel en niet? Welke aanpassingen moet een bestaande woning krijgen en welke zaken moeten aanwezig zijn in een nieuw complex? Hoe werk je samen met zorginstellingen en zorg je voor

de juiste schaalgrootte? Op welke locatie moet een gebouw komen? Dat soort zaken moet vooraf al duidelijk zijn zodat de gemeente een corporatie geen zaken kan toespelen waar ze niet op zit te wachten. Wees voorbereid!” ■

Duurzaam Gebouwd
Meer informatie:
www.duurzaamgebouwd.nl

Duurzaam Gebouwd
Het integrale platform



"Ontroerend hoe dankbaar mensen zijn"

Op het moment dat je dakloos wordt, valt de grond onder je voeten weg. Als je niets meer over lijkt te hebben, kan een huisvesting met begeleiding je helpen om weer op te krabbelen, als de tijd er rijp voor is. Op de locatie Wubbo Ockelshof 1 t/m 30 in IJsselstein geeft een gebouw de veiligheid en de basis die hiervoor nodig zijn. Elsbeth Spoor van De Tussenvoorziening en Kübra Çagdas van Kokon Architectuur & Stedenbouw vertellen wat het gebouw, naast de belangrijke maatschappelijke functie, zo bijzonder maakt.

De impact die De Tussenvoorziening maakt is voor Spoor een bron van energie: "Wij komen in actie voor mensen in Utrecht en omstreken, die het in hun eentje niet redden. Ze zitten in verschillende situaties. Zo zijn er mensen die wegens huurschulden uit huis werden gezet, door scheidingen geen fundament meer hebben of door een andere reden een steuntje in de rug en begeleiding nodig hebben."



OPENBARE EN PRIVÉZONE

In het ontwerp voor het nieuwe appartementengebouw was onder meer aandacht voor sociale veiligheid, duurzaamheid en zichtbaarheid. Er zijn 21 gezinsappartementen, drie gezinsappartementen voor langdurig wonen en vier gesplitste appartementen die huisvesting geven aan de kwetsbare doelgroep. Çagdas over het ontwerp: "We creëerden een openbare en een privézone, met duidelijke verschillen in eigenschappen. Zo stond sociale veiligheid centraal in zowel de openbare zone als het privégebied. We willen in laatstgenoemde ook voor een fijne en huiselijke sfeer zorgen."

Om ervoor te zorgen dat het appartementengebouw decennialang gebruikt kan worden, werden diverse duurzaamheidsmaatregelen doorgevoerd. "Alle woningen hebben een bodemwarmtepomp", geeft Çagdas aan. "Daarnaast zijn ze voorzien van een warmteterugwinninginstallatie (wtw). Voor de opwekking van duurzame energie maken we gebruik van 163 zonnepanelen." Op het gebied van materialisatie en esthetiek is gekozen voor metselwerk in twee verschillende kleuren voor de buitenste gevels.

AANTREKKELIJKE PLEK

Volgens Spoor is de impact die het gebouw maakt op de bewoners inmiddels al duidelijk: "Het is ontroerend om te ervaren hoe dankbaar mensen zijn

Spoor: "De zichtbaarheid is heel hoog, met tegelijkertijd voldoende privacy"



voor de huisvesting die ze hier krijgen. Ze vinden de woningen en de inrichting ervan erg mooi en voelen zich op hun plek. Omdat het een aantrekkelijke plek is om te wonen, merken wij dat bewoners zich beseffen dat ze het waard zijn. En op den duur kunnen ze misschien weer op zichzelf wonen en leven. Het is bijzonder om te beseffen dat dit gebouw, met zijn uitstraling, duurzaamheid en veiligheid, daar een steentje aan kan bijdragen." ■

Dit artikel verscheen in aangepaste vorm in het digitale magazine van Stedebouw & Architectuur. Lees meer op:
www.stedebouwarchitectuur.nl/magazine



Afscheid

Als het meezit kunnen Nel van Dijk (69) en haar man Willem (73) binnen enkele maanden verhuizen. Dan verruilen ze hun grondgebonden eengezinswoning in een buitenwijk van Waddinxveen voor een flatwoning op 4-hoog in dezelfde wijk. Alleen, de precieze verhuisdatum is nog niet bekend. Verhuurder Woonpartners Midden-Holland liet weten dat de toegewezen woning eerst leeg moet komen en moet worden opgeknapt. Met dat vooruitzicht nemen Nel en Willem alvast een beetje afscheid van de plek waar ze 43 jaar met plezier hebben gewoond.

Nel: "De aanleiding voor de komende verhuizing is de gezondheidstoestand van Willem. Hij heeft kanker. Daarom willen we nu graag gelijkvloers wonen. We willen niet het risico lopen dat we hier noodgedwongen weg zouden moeten. Willem: "Ik ben geopereerd en ik voel me nu goed. Om de ziekte te stoppen, krijg ik een hormoonbehandeling. Daar ben ik voorlopig nog niet van af, maar ik heb er alle vertrouwen in."

Nel: "Via WoningNet en tijdens fietstochtjes in de omgeving hebben we rondgekeken of er in de buurt een wat kleinere huurwoning te vinden was. En ja hoor, we zagen hier vlakbij

Sleutelmomenten

Bij woningcorporaties heet het 'mutatie', voor een huurder is het 'verhuizen': een hectische tijd waarin van alles geregeld moet worden. De overgang van de vertrouwde woonplek naar een nieuwe leefsituatie roept vragen op zoals: wat neem ik mee en wat laat ik achter? Hoe wil ik wonen, hoe wil ik leven? Een serie over verhuizen, ofwel betekenisvolle veranderingen in mensenlevens.



een appartement dat ons wel wat leek. We hebben gelijk Woonpartners-MH gebeld. Daarop kregen we een uitnodiging voor een 'Woonpleziergesprek' over onze woonwensen. Even later kregen we het telefoontje met de toezegging: jullie krijgen die woning, zodra de boel daar is opgeknapt krijgen jullie de sleutels."

Nel: "Samen verhuizen hebben we niet vaak gedaan. In 1974 zijn we getrouwd en konden we een klein flatje krijgen in Waddinxveen. Daar is onze dochter Jessica geboren en tweeënhalf jaar later kwam Mike. Ik weet nog hoe blij we waren

toen we een groter huis kregen toegewezen. De kinderen hadden ineens een eigen kamer. We hadden gewoon geluk met dit huis, met de school dichtbij, het tuinje en in een wijk waar kinderen veilig konden spelen. Kun je nagaan, we wonen er nu nog."

Willem: "Met het oog op de verhuizing ruimen we hier alvast wat rommeltjes op. Dan kom je speelgoed tegen en oude foto's. De dozen met Lego zijn al lang geleden meegegeven toen onze kinderen de deur uitgingen. Wij zijn nu ook bezig met hoe we de boel daar straks naar onze zin kunnen maken."

Nel: "Verven zal je daar toch ook zelf moeten doen."

Een 54 mm dikke deur: klein verschil, groot resultaat

Uit de *Energiemonitor 2022* blijkt dat 51 procent van de corporatiewoningen in Nederland valt in labelklasse B of gunstiger. Dit betekent dat er nog een flinke opgave is om de andere 49 procent de komende jaren aan te pakken. Bij de isolatie van de gevel spelen goed isolerende en tochtwerende deuren een belangrijke rol. Door een bestaande deur met een dikte van 38 mm te vervangen door een deur met een dikte van 54 mm stijgt de isolatiewaarde enorm en neemt de tocht sterk af. Een klein verschil met groot resultaat: het zorgt voor een prettig en comfortabel huis, een lagere energierekening én CO₂-reductie.



ISOLATIE & STREEFWAARDEN

De overheid heeft de 'Standaard' vastgesteld waar circa 1 op de 3 corporatiewoningen eind 2030 aan moet voldoen; deze woningen moeten toekomstbestendig, spijtvrij en betaalbaar zijn geïsoleerd. Door bestaande woningen en gebouwen te isoleren, wordt de energievraag sterk verminderd en kan er op lagere temperatuur worden verwarmd.

Naast de 'Standaard' voor de gehele woning, zijn ook streefwaarden voor afzonderlijke bouwdelen (zoals een deur) van een woning opgesteld. Deze streefwaarden zijn bedoeld als een of enkele delen van de woning worden verduurzaamd. Ze geven aan wanneer een enkel bouwdeel zeker 'toekomstbestendig' is. Voor nieuwbouwwoningen is de deur met een dikte van 54 mm al meer dan twintig jaar de minimale dikte. De overheid heeft deze deurdikte nu ook overgenomen om te kunnen voldoen aan de streefwaarden. De deur moet daarnaast een minimale u-waarde hebben van 1,4W/m²K die wordt behaald bij toepassing van een 54mm deur met HR⁺⁺-glas en een kaderdichting.

MEERJARENONDERHOUDSCONTRACT

Bij uitbesteding van het meerjarenonderhoud wordt in het prestatiecontract met de VGO-partijen vaak verzuimd om maatregelen voor het werken naar de streefwaarden vast te leggen. En zonder sturing op de streefwaarden worden deuren van 38 mm dik teruggeplaatst, terwijl die op de middellange termijn alweer vervangen moeten worden om te voldoen aan de Nederlandse energiedoelstellingen voor 2050 en voor extra kosten zorgen. Tijd voor verandering! Een 54 mm dikke deur wordt namelijk in korte tijd terugverdiend en de woning voldoet daarmee gelijk aan de energiedoelstellingen voor 2050. De "Standaard" geeft concrete praktische richt-



lijnen op bouwdeelniveau waar de corporatie mee aan de slag kan.

PLAATSING VAN EEN 54 MM Dikke DEUR IN BESTAAND KOZIJN

Voor toepassing van een 54-mm-deur zijn aanpassingen van het bestaande kozijn over het algemeen niet nodig. Door de zeer stabiele en goed geïsoleerde 54-mm-deur uit te voeren met een kaderprofilering kan de speling tussen de deur en het kozijn goed overbrugd worden en wordt de dichting optimaal. Alleen bij plaatsing in een binnen-draaiende situatie - zoals de voordeur - moet specifiek naar de aansluiting aan de onderzijde van de deur gekeken worden.

Met behulp van een stappenplan is inzichtelijk gemaakt hoe makkelijk het is om een deur te vervangen:

Stap 1. Een inmeter komt het kozijn exact opmeten

Stap 2. De deur wordt op maat gemaakt in de fabriek

Stap 3. Plaatsing van de deur

- Demonteren van de oude deur;
- Oude sluitvoorzieningen, scharnieren en tochtstrips uit het kozijn halen;
- Deur afvoeren;
- Bijwerken van het oude kozijn en deze voorzien nieuwe sluitkommen;
- Nieuwe deur plaatsen en afstellen.

Stap 4. Sleuteloverdracht

Stap 5. Prestaties checken via het GND-garantielabel

Liever de instructiefilm met het stappenplan van GND bekijken? Scan de QR-code aan het einde van het artikel!

Het vervangen van deuren door een 54 mm dikke deur zorgt overigens niet alleen voor

betere isolatie en toehafddichting; deze deur is ook uitgevoerd met inbraakwerend hang- en sluitwerk waardoor ook de veiligheid sterk is verbeterd.

ISOLATIEKLASSE VERSCHAFT HELDERHEID

Deuren van bij GND aangesloten fabrikanten zijn te herkennen aan het garantie- en zekerheidslabel aan de schar-nierzijde van de deur. Daarmee zijn de prestaties op het gebied van geluid-, brand-, rook- en inbraakwerendheid en de afkomst van de deur te controleren.

Vanaf 2022 is aan de hand van dit label ook de isolatieprestatie van de deur te zien. Door het label met de QR-code te scannen, zie je in één oogopslag alle eigenschappen van de deur.

Door toevoeging van de isolatiewaarde maken we inzichtelijk wat er in de woning is toegepast en of dit voldoet aan de vooraf gestelde eisen. Alle bij GND aangesloten fabrikanten hanteren dit label en maken de isolatieklasse van de deur hiermee voor iedereen zichtbaar.

KLASSE	KORTE OMSCHRIJVING	U_p (DEURBLAD) W/m ² K	U_p REKENWAARDE ISSO W/m ² K	DEURDIKTE
3	Zeer goed geïsoleerd	1,1 - 0,8	1,1	54mm
2	Goed geïsoleerd	1,65 - 1,1	1,65	54mm
1	Enigszins geïsoleerd	2,2 - 1,65	2,2	38mm
0	Onvoldoende geïsoleerd	3,4 - 2,2	3,4	38mm

Tabel: klasse indeling U_p -waarden buitendeuren (deurvervanging bestaande woningen).

Ook bij controle door een energieadviseur is nu eenvoudig zichtbaar welke waarde de deur heeft en wat de werkelijke isolatiewaarde is die kan worden meegenomen in de berekening van de woningindex. ■



SCAN ME



Meer informatie
Zie www.gnd.nl/stappenplan-54-mm-deur

Brabant Wonen en Brabant Zorg haken in op 'maatschappelijke vastgoed-goedontwikkeling'

'De Johannes' of de kracht van de toevallige ontmoeting

We krijgen steeds meer ouderen in Nederland en ouderdom komt met gebreken. Deze feiten behoeven geen diepgaand onderzoek. Des te verbazingwekkender is dat het anno 2023 in welvarend Nederland nog steeds niet is gelukt om alle ouderen en mensen met een beperking te voorzien van de nodige huisvesting en zorg. Pas de laatste jaren krijgt die maatschappelijke verantwoordelijkheid meer perspectief. Dat zien we in Veghel, waar corporatie Brabant Wonen met zorgorganisatie Brabant Zorg en Zenzo Maatschappelijk Vastgoed een woon-zorgcomplex realiseerde.



Woon-zorgproject 'De Johannes in Veghel-Zuid' nodigt uit tot toevallige ontmoetingen.

Minko de Weerd:
*"Het gebeurt nu al:
 een huurder van 'De
 Johannes' die zelf
 nog 'iets beter' is, die
 komt oppassen bij
 een mevrouw die niet
 alleen kan zijn"*



Op de op-een-na-laatste carnavalsdag in Oeteldonk zit Minko de Weerd, adjunct-directeur Strategie & Ontwikkeling van Brabant Wonen, in 's-Hertogenbosch in het stille hoofdkantoor van de corporatie. Ze neemt rustig de tijd om te vertellen over hoe woon-zorgcomplex 'De Johannes' in Veghel-Zuid tot stand kwam. Om te beginnen stelt ze vast dat er in het verleden veel fouten zijn gemaakt waardoor de beperkte zorgmogelijkheden voor ouderen tot 'hét grote knelpunt' is geworden in onze samenleving. De Weerd: "Als je het mij vraagt hadden ze die bejaardentehuizen, zoals we die kennen van vroeger, nooit moeten sluiten. Dat ouderen zolang mogelijk zelfstandig blijven wonen is mooi, maar op een gegeven moment lukt dat niet meer. Maar om dan in een intramurale setting te kunnen komen, moet er tegenwoordig sprake zijn van een zeer ernstige 'zorgwaarte'. Vaak wordt achteraf duidelijk dat het daarvoor al niet meer ging. Dat het zo gaat, willen we dat wel?"

STEUNTJE

Een project als 'De Johannes' in Veghel-Zuid brengt voor mensen met een woon- en zorgvraag weer licht aan het einde van de tunnel. Hoe kreeg dat concept vorm en hoe is het gerealiseerd? De Weerd: "De Franciscus-parochie in Veghel koos vijf jaar geleden Zenzo uit als koper van de locatie van de Johanneskerk. Zenzo voldeed aan de gestelde voorwaarde dat een nieuw complex op de plek van de kerk een maatschappelijke bestemming moest krijgen. Zenzo werkte toen al bijna vijftien jaar met een basisconcept voor maatschappelijke ontwikkeling van woon-zorg-

complexen. Brabant Wonen kreeg van Zenzo de vraag om mee te werken aan die opzet. Daar hebben wij 'ja' op gezegd."

Daarop heeft Brabant Wonen de zorgorganisatie Brabant Zorg erbij gevraagd. De drie projectpartners hebben gezamenlijk een basisconcept van Zenzo uitgewerkt voor locatie 'De Johannes'. De Weerd: "Zenzo pakte de rol van de ontwikkelaar-bouwer. Wij hebben ons geconcentreerd op het samenstellen van een Programma van Eisen (PvE) voor 24 sociale huurwoningen met gecombineerde woon- en zorgfunctie, plus de transformatie van één woning tot ontmoetingsruimte. Daarnaast hebben we met Brabant Zorg het concept 'Wonen met Zorg' uitgewerkt. Brabant Zorg levert de zorg en heeft cliënten gezocht die voldoen aan onze inkomensgrenzen voor huurders en die in een bepaalde mate een zorgvraag hebben. De kern van deze vorm van zelfstandig wonen met zorg is het ervaringsgegeven dat in een wijk waar mensen gemakkelijk met elkaar in contact komen, ook meer bereidheid bestaat om elkaar een steuntje in de rug te geven. Brabant Zorg heeft kandidaten geselecteerd voor 'Wonen met Zorg' in 'De Johannes' op hun bereidheid en mogelijkheden om een buurtgenoot even een handje te helpen. ►



Michiel Wijnen: *“Woongenot is óók: vanuit je woning plezier beleven aan kinderen die buitenspelen”*

Met Zenzo hebben wij de technische kanten van de zorgwoningen en de gemeenschapsruimte vastgelegd en een koop-overeenkomst opgesteld waarmee wij het woon-zorgcomplex overnemen zodra het ‘turn-key’ is opgeleverd.”

IN DE BUURT

De website van maatschappelijk projectontwikkelaar Zenzo (www.zenzo-mv.nl/projecten) geeft een duidelijke indruk van hoe het basisconcept voor ‘maatschappelijke projectontwikkeling’ de afgelopen jaren is gerealiseerd op verschillende locaties in het land. Een nog veel sprekender beeld ontstaat in gesprek met Michiel Wijnen, de gedreven conceptontwikkelaar bij Zenzo. Hij was destijds ook een van de initiatiefnemers van de maatschappelijke onderneming. Wijnen: “Essentieel voor de ontwikkeling van zorgwoningen is de keuze van de locatie. Elke leefomgeving heeft z’n eigen dynamiek. Je kunt zeggen dat het zonde is dat we sinds de jaren tachtig die oude bejaardentehuizen hebben gesloopt. Tegelijkertijd is het een feit dat mensen daar woonden op een grootschalig en geïsoleerd zorgeland. Natuurlijk willen ouderen zorgvoorzieningen dichtbij hebben, maar ze willen ook naar buiten en hun boodschappen in de buurt kunnen doen. Toen leefden veel ouderen nog in de waan dat er later altijd nog wel verpleeg- en bejaardentehuizen voor hen zouden zijn. Tegenwoordig weten senioren ook wel dat die tehuizen er gewoon niet meer zijn. Daarom kijken ze uit naar een woning met zorgvoorzieningen in de buurt. Die zorg gaat niet alleen over steunkousen, maar ook over welzijn. Dat korte praatje met die cliënt is soms nog belangrijker dan die kous. Dat is het type zorg dat Brabant Zorg nu levert in ‘De Johannes’.”



TOEVALLIGE ONTMOETING

Brabant Zorg heeft in het ontmoetingscentrum in ‘De Johannes’ voorzieningen gecreëerd waar mantelzorgers en vrijwilligers hun rol kunnen pakken. De leidende gedachte daarbij is dat de sociale omgeving al een gegeven is. Er komen ook mensen te wonen uit de naaste omgeving. Wijnen: “Het element van de ontmoeting zit ‘m dan ook minder in het gebouw, maar meer in de toevallige ontmoeting in het gebied daar in Veghel-Zuid, met de dynamiek rondom de school, de woon-zorgappartementen en het ontmoetingscentrum. Daar ontstaan vanzelf contacten, al was het alleen maar doordat bewoners zó bij elkaar naar binnen kunnen kijken. Bij mij viel het kwartje van de betekenis van de toevallige ontmoeting pas echt toen ik, in de beginperiode van Zenzo, in Den Haag bezig was met de ontwikkeling van woon-zorgwoningen bovenop twee scholen. Met de opbrengst daarvan zouden ze de sanering van de ter plekke vervuilde grond kunnen bekostigen. Toen de huurders hun nieuwe appartementen hadden betrokken hebben wij hun gevraagd wat ze het fijnst vonden

aan hun nieuwe plek. Bijna allemaal hadden ze het over het plezier dat ze beleefden aan die spelende kinderen op het schoolplein. Hierdoor realiseerde ik me opeens dat deze bewoners het hadden over wat wij ‘woongenot’ noemen. En welke mensen zitten op zoiets te wachten? Dan kom je vanzelf uit bij de mensen met een zorgvraag die dag-in-dag-uit geconfronteerd worden met hun eenzaamheid. Wij willen als projectontwikkelaar graag bijdragen aan het sociaal contact van de bewoners door het creëren van toevallige ontmoetingen.” ■

PROJECTGEGEVENS

Naam:

Woon-zorgcomplex ‘De Johannes’

Locatie:

Van Diemenstraat 1, Veghel-Zuid

Ontwikkeling en bouw:

Zenzo 2017-2022

Architect: LA Architecten, Veghel

Bouwtijd: okt. 2021- juni 2022

Projectpartners: Zenzo Veghel, Brabant Wonen, Brabant Zorg

Oplevering: 21 juni 2022



Wonen met een plus, hoe organiseer je dat?

Hoe zorg je ervoor dat oudere huurders met een lichte zorgvraag langer thuis kunnen wonen? Corporaties krijgen hier steeds vaker mee te maken. 'Wonen met een plus' biedt 55-plussers een woonvorm waar het gemakkelijk is elkaar te ontmoeten en te ondersteunen en waar diverse andere zorginitiatieven aanwezig zijn. Een praktijkverhaal uit Den Haag en Nijmegen.

In Loosduinse Hof in Den Haag wonen sinds begin 2022 de eerste bewoners. Een oud-verzorgingshuis werd in twee jaar tijd verbouwd tot een complex met 101 zelfstandige sociale huurwoningen voor tachtig senioren, vijftien mensen met een psychische beperking en zes zorgstudenten. Hiermee werd het eerste Wonen met een Plus-project van woningcorporatie Staedion een feit. "De samenwerking rond krijgen met uiteenlopende lokale partners was intensief. Het had veel tijd nodig. Maar nu het gelukt is, geeft het zo veel energie", vertelt Maarten Dannenberg, adviseur strategie bij Staedion.

In het complex is onder meer een restaurant gevestigd, een praktijk voor fysiotherapie, een medisch pedicure en een thuiszorgkantoor. Ook de vrijwilligersorganisatie Stichting Verzilveren is actief in het gebouw. Zij zorgen voor ontmoeting en verbinding tussen bewoners, huurders, de buurt en de corporatie.

FINANCIERING WAS INGEWIKKELD

De ondernemers betalen een 'gewone' huurprijs voor hun werkruimte in de plint van het gebouw. "We kiezen er bewust voor om de ruimten niet gratis of tegen heel lage huur beschikbaar te stellen, want die kosten zouden dan boven op de huur van de bewoners komen."

Voor de (ver)bouw van de woningen maakte de corporatie gebruik van subsidie uit de Woningbouwimpuls. Omdat het project al in de realisatiefase zat toen de



Stimuleringsregeling ontmoetingsruimten in ouderenhuisvesting (SOO) open ging, kon hiervan geen gebruik gemaakt worden. "Maar voor toekomstige vergelijkbare projecten hopen we daar wel profijt van te hebben." Al zitten er nog behoorlijk wat haken en ogen aan. "Bij de aanvraag moet je bijvoorbeeld al een exploitatieplan voor de ontmoetingsruimte aanleveren, terwijl dat gaandeweg in het traject pas rond komt. Bovendien lopen we tegen de beperking aan dat je per project een aanvraag moet doen en dat remt onze ambities."

WAT WILLEN BEWONERS ZELF?

Ook in Nijmegen startte in 2022 het woonzorgcomplex Aaron van corporatie Talis in samenwerking met ZZG-zorggroep en woongroep Majstro. Hier wonen vitale ouderen, ouderen met een zorgvraag en jongeren met een meervoudige beperking allemaal zelfstandig met de zorg die ze nodig hebben. Elke groep heeft een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte.

"Wij maken vooral de fysieke ontmoeting mogelijk door de ontmoetingsruimten zo in te richten dat contact gestimuleerd wordt", vertelt Mariëlle Heuvelmans, manager Leefbaarheid bij Talis. Ook is er een gemeenschappelijke tuin en een wandelpad rond het hele gebouw. Door zelf als corporatie ook zichtbaar aanwezig te zijn wordt het onderlinge contact gestimuleerd. "In gesprek met bewoners horen we wat ze zelf willen, waar ze behoefte aan hebben."

Het idee dat de drie groepen iets voor elkaar kunnen betekenen is ambitieus. "We weten ook nog niet of dat echt zo gaat werken. Uiteindelijk bepalen de bewoners zelf hoe ze met elkaar willen samenleven. Vanuit de jongvolwassenen van Majstro kwam al het initiatief om oudere huurders uit te nodigen om gezamenlijk spelletjes te spelen." ■

SUBSIDIEREGELING

Voor corporaties is, naast de Woningbouwimpuls, ook in 2023 de SOO-regeling beschikbaar met een totaalbedrag van 26 miljoen euro. De overheid stimuleert hiermee de geclusterde manier van wonen door de realisatie van ontmoetingsruimten financieel te ondersteunen. De subsidie is alleen bedoeld als tegemoetkoming in de bouwkosten. Aanvragen kan via [rvo.nl](https://www.rvo.nl).



“Assetmanagement is voor een belangrijk deel teamwork”

‘Asset’ is Engels voor ‘bezit’. Maar wat doet dan een ‘assetmanager’ van een woningcorporatie? Alleen het corporatiebezit koesteren? In het kantoor van Omnia Wonen legt Cora Bakker (40) helder uit wat haar werk inhoudt: “Ik ben niet alleen bezig met het huidige woningbestand. Ik werk als assetmanager ook aan het vertalen van de langjarige portefeuillestrategie van Omnia Wonen naar een strategie op complexniveau.”

Waar is Cora Bakker nu mee bezig? “Zoals elke woensdag reserveer ik ook deze vrij rustige dag voor het wegwerken van lopende zaken en voor het schrijven van stukken. Drie actuele thema’s vragen mijn aandacht. Ten eerste het voorbereiden van gesprekken met mijn collega’s van andere corporaties over het verkopen van woningbezit. Wij willen daarmee ons eigen bezit meer concentreren in ons kern-gebied, met het oog op efficiënter beheer en onderhoud. Een tweede hoofdtaak is de vernieuwing van de werkafspraken met onze vaste ketenpartners, drie vaste aannemers en een aantal leveranciers. Dat is nodig omdat we ons onderhoudsproces willen optimaliseren. Daarnaast willen we ‘als de wiedeweerga’ ons bestaand bezit verduurzamen om te kunnen voldoen aan de Nationale Prestatieafspraken, met als einddoel een volledig CO₂-neutraal woningbestand in 2050. Daar hebben de onze ketenpartners hard bij nodig. Ten derde sta ik aan het begin van het concreet maken onze Routekaart voor het verduurzamen van al onze woningcomplexen. Dat houdt ook in dat ik afspraken moet maken met gemeenten, met collega-corporaties en met bewoners over

hoe we woningen gasloos kunnen maken en welke niet-fossiele warmtebron we kunnen kiezen. Stap één is in elk geval dat we onze wooncomplexen zeer goed gaan isoleren.”

NIUWBOUW

In haar dagelijkse werk krijgt assetmanager Bakker direct te maken met veel verschillende partijen en uiteenlopende belangen. Hoe houdt zij daarbij het overzicht om te komen tot gezamenlijke plannen en werkbare afspraken? “Ik hoef natuurlijk niet alles in mijn eentje te doen. Met het team vastgoedsturing, bestaande uit een portefeuillemanager en twee assetmanagers, hebben we het werk verdeeld. Verder kan ik ook rekenen op de kennis en vaardigheden van mijn collega’s van afdeling Vastgoed en Wonen. Voorbeeld: terwijl ik overleg pleeg met gemeente Amersfoort en twee andere corporaties over de mogelijkheden van de aanleg van een warmtenet in de wijk Amersfoort Schothorst, brengt de afdeling Vastgoed de technische mogelijkheden in beeld en peilt de afdeling Wonen draagvlak bij huurders.” Naast haar werk aan het bestaande bezit, is Bakker ook verantwoordelijk voor het opstellen van het ‘Startbesluit’ voor nieuwbouw: “Daarbij leg ik vast om hoeveel woningen het gaat, welk type en voor welke doelgroepen er gebouwd zal worden, welke kwaliteit de woningen

moeten hebben en hoeveel dat kost. Tot nu toe loopt de nieuwbouw nog achter op onze doelstelling, vanwege het gebrek aan bouwlocaties en door het personeelstekort in de bouw.”

TEAMWORK

In haar werk blijft assetmanager Bakker in hoge mate gericht op wat pas in de toekomst werkelijkheid zal zijn. Hoe kun je ontwikkelingen sturen in de nu snel wisselende en vaak onvoorspelbare omstandigheden in de sociale woningsector? Bakker: “Zo kijk ik er niet naar. Wat wij in elk geval niet doen, is met een verkokerde blik stilstaan bij één gegeven situatie. Wij denken in scenario’s. Daarbij hebben we aan de ene kant te maken met kaders van beleid, financiën en de Woningwet en aan de andere kant werken we nauw samen met onze medewerkers van Vastgoed en Wonen die ons voorzien van specifieke kennis op hun vakgebied. Het is dan aan mij de taak om van al die kanten de juiste informatie bij elkaar te brengen en die om te zetten in mogelijke scenario’s die je tegen elkaar kunt afwegen. Mijn vak is vooral teamwork.” ■

Cora Bakker is assetmanager bij woningcorporatie Omnia Wonen in Harderwijk.



'Klaar is Case' etaleert hoog niveau renovaties

Wat is er allemaal mogelijk bij hoogwaardige energetische renovaties, en wat zijn de voors en tegens van zo'n ingreep? Daarover gaat de nieuwe campagne van Bouwend Nederland, NRP en Stroomversnelling. We praten over 'Klaar is Case' met Klaas Vegter, hij is programmamanager agendasetting bij Stroomversnelling.

Wie willen jullie bereiken met deze campagne?

"We richten ons vooral op bestuurders en vastgoedmanagers van woningcorporaties. Met 'Klaar is Case' willen we deze groep meer inzicht geven in wat er inmiddels mogelijk is bij hoog niveau energetische renovaties. We vertellen het hele verhaal, dus we belichten de voordelen én de nadelen. Dat doen we door cases te presenteren op de campagne-website klaariscase.com. Daarin laten we bouwers en woningcorporaties zelf over hun projecten vertellen. En door rondetafelgesprekken te organiseren over deze cases met de direct betrokkenen, in combinatie met een projectbezoek. Begin maart bezoeken we bijvoorbeeld twee Haagse projecten: één van Hof Wonen en Van Wijnen, en een project van Haag Wonen en ERA Contour."

Begin maart is helaas net te laat voor de lezers van deze Corporatiebouw. Komen er meer rondetafelgesprekken?

"Ja, er zijn in 2023 nog twee gesprekken gepland. Meer informatie vind je op de website."

Wat kenmerkt de cases op de 'Klaar is Case'-website?

"Op de eerste plaats zijn het energetisch hoogwaardige renovaties. Dat hebben we technisch gedefinieerd als: een warmtevraag van 50 kWh/m² of zuiniger. Dit bereik je door goede isolatie en kierdichting, en vaak wordt er ook energiezuinige balansventilatie toegepast. Veel projecten gebruiken buitengevelisolatie, waardoor de uitstraling van de woningen



gemoderniseerd wordt. Maar je kunt een dergelijke warmtevraag ook bereiken zonder buitengevelisolatie of via een stapsgewijze aanpak. Ook die voorbeelden willen we laten zien. De verbeterde energiezuinigheid gaat in veel gevallen gepaard met levensduurverlenging en modernisering; een kenmerk van de cases is dat de woningen vaak in alle opzichten toekomstbestendig worden gemaakt."

Hoeveel cases hebben jullie geselecteerd?

"We hebben er nu in totaal twaalf, maar die staan als we speak nog niet allemaal op de campagnesite. Het is wel de bedoeling dat er in de loop van het jaar steeds meer nieuwe projecten bij komen. We willen zoveel mogelijk inspirerende voorbeelden laten zien."

Kunnen de lezers ook nieuwe projecten indienen?

"Jazeker, via de website kun je een project

aanmelden. En uiteraard is iedereen welkom bij de rondetafelgesprekken; om zelf ervaringen in te brengen, of om in gesprek te gaan met de partijen die de cases hebben aangeleverd."

Hoe kijk je zelf tegen deze campagne aan?

"Ik hoop dat dit initiatief echt gaat helpen om kennis te verspreiden over wat er allemaal mogelijk is, en dat corporaties, bouwers en gemeenten geïnspireerd raken door het bezoeken van deze aansprekende projecten. Want zien is geloven, zo werkt het nou eenmaal. In combinatie met de rondetafelgesprekken, waar de betrokken partijen het achterste van hun tong laten zien, denk ik dat er veel nuttige kennis kan worden gedeeld."

Bezoek de website op www.klaariscase.com

Wordt elke corporatie een ouderenhuisvester?

Naarmate de vergrijzing toeneemt wordt deze vraag steeds actueler. Met de toenemende vergrijzing wordt het risico op vereenzaming groter. Ook wordt de mobiliteit en zelfredzaamheid van huurders steeds beperkter en kan een zorgvraag ontstaan. Dat leidt tot andere woonvoorkeuren, of zelfs de noodzaak om te verhuizen naar een verpleeghuis. Vergrijzing heeft grote impact en vormt daarmee een strategische uitdaging voor woningcorporaties.

Als volkshuisvester kunt u deze ontwikkelingen niet aan u voorbij laten gaan. U moet een visie ontwikkelen op hoe u inspeelt op de veranderende voorkeuren van uw klanten. Maar waar begint u? Wie is 'de oudere' eigenlijk? En wat heeft die dan nodig om goed en veilig te kunnen blijven wonen? En bent u ook bereid om te investeren in vastgoed voor mensen met een zware zorgvraag?

Tijdens de training 'Zorgvastgoed in perspectief' wordt stilgestaan bij ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg. Naast een actuele schets van de dynamiek binnen het thema 'wonen en zorg' wordt ook ingegaan op het speelveld, de spelers en belangen die rondom het onderwerp spelen.

Na deze training heeft u de basiskennis om bijvoorbeeld aan de slag te gaan met het thema 'wonen en zorg' in de portefeuillestrategie. Ook heeft u inzicht in de vragen die u uzelf kunt stellen om te bepalen in welke mate zorgvastgoed een kerntaak is bij of voor uw corporatie.

UW LEERRESULTATEN NA DEZE TRAINING:

- U heeft inzicht in de spelers en stakeholders in de zorgmarkt en kunt posities duiden.
- U heeft inzicht in de bekostigingsstructuur in het zorgstelsel.
- U bent op de hoogte van trends en ontwikkelingen rondom het thema 'wonen en zorg'.
- U bent bekend met verschillen tussen zorgvastgoed voor care en zorgvastgoed voor cure en de impact daarvan op het zorgvastgoed en de eigenaar van het vastgoed.
- U weet welke vragen helpen in de bepaling in welke mate zorgvastgoed tot de kerntaak behoort bij uw corporatie. ■



MEER INFORMATIE

www.fi-academy.nl/zorgvastgoed-in-perspectief



De deur die beschermt wat je lief is.

Daloc appartementsdeuren dempen niet alleen het geblaf van een blijde hond. Ze houden ook inbrekers buiten de deur en zijn vuur- en rookbestendig. Door het unieke design beschermt de deur jou jarenlang en gaat zelf jarenlang mee. Een veilige investering voor jou en alles om je heen.



Lees alles over de ultieme appartementsdeur op daloc.nl

Doors with purpose.

DALOC