

CORPORATIE BOUW

bouw, renovatie en onderhoud voor alle corporaties

Jaargang 12 • oktober 2023



Thema: Naar 300.000 extra corporatiewoningen

BuurtBoost: optoppen draagt bij aan oplossen woningtekort

Optoppen, woningsplitsen en woningdelen

Ouderenhuisvester SOR creëert extra woonruimte op of in bestaand bezit

Sneller bouwen met tijdelijke woningen

Zó pakken Woonbedrijf en 'thuis dat aan in Eindhoven

INTERGAS®

XTEND

DE HYBRIDE
ADD-ON
LUCHT-WATER
WARMTEPOMP



**Direct uit
voorraad
leverbaar!**

ONTDEK HET NIEUWE HYBRIDE VERWARMEN



De Intergas Xtend is vanaf nu leverbaar bij de technische groot-handel. Deze slimme hybride installatie is niet alleen een slimme warmteoplossing voor de consument die graag wil verduurzamen. Het handzame formaat en het installatiegemak maken de Xtend ook heel aantrekkelijk voor jou als Intergas Xpert.

- > Eenvoudige installatie
- > Snel in te regelen
- > Handzaam formaat

WWW.INTERGAS.NL

Een thuis voor iedereen

Achter elke voordeur. Dat is waar je kunt zien hoe het nu écht met Nederland gaat. Soms is het donker, soms is er licht. Vaak is er achter die deur ruimte voor verbetering, verandering en vooruitgang. Dat kunnen professionals zoals u brengen.

Een dak boven je hoofd, daar heeft iedere Nederlander recht op. Maar een thuis... Dat is veel meer dan dat. Een thuis is de basis. Het fundament voor een goed leven. Ook dat is je recht als mens, vinden we bij CorporatieNL. Natuurlijk hebben we het vaak over zowel de kwaliteit als de kwantiteit van onze woningen in Nederland. Voor die kwantiteit zijn eenvoudige oplossingen. Zo werkt de Vastgoed Commissie van CorporatieNL aan een flexibele ring van woningen rondom elke gemeente. Geschatte opbrengst? Minimaal 200 duizend extra woningen. Het zal nog even duren, maar het kan.

Maar een van de belangrijkste kansen ligt binnenstedelijk. Een kans die in al zijn eenvoud enorm krachtig is. Ik heb het dan over optoppen, gewoon een verdieping bovenop alles wat al een paar verdiepingen telt. Dat levert volgens de experts per direct minimaal 300 duizend woningen op. De moeite waard, zou ik zeggen. Vandaar dat ik de redactie van *Corporatiebouw* verzocht, nee eigenlijk smeekte, om hier alsjeblieft aandacht aan te besteden. En dat is gelukt. U treft in

deze editie dan ook een aantal voorbeelden en aanpakken waar u blij van wordt. Die laten zien waartoe we samen in staat zijn in dit land. Als we maar willen dan kunnen we het. Laten we het nu ook gaan doen!

Terecht zult u zeggen dat een thuis meer is dan alleen een paar stenen, een voordeur, ramen en een balkon. Een thuis wordt gevormd door de mensen met wie u in contact bent. Mensen maken een thuis. En dat gaat verder dan familie, vrienden en burens. Juist de professionals van woningcorporaties, gemeenten, zorgorganisaties en marktpartijen kunnen het verschil maken. Mensen zoals u! Wij brengen daarom iedereen in beweging om het waar te maken.

Samen bedenken we aanpakken, inspireren we elkaar met innovaties en kennis en samen zijn we er voor iedere Nederlander die recht heeft op een thuis. Wat zeg ik? Die een grondwettelijk recht zou moeten hebben op een thuis. Laten we elkaar vinden om onze gezamenlijke missie te bereiken: 'een thuis voor iedereen in 2030'. Een doel dat ooit utopisch leek, komt nu heel dichtbij. Optoppen is een van de wegen daar naartoe, een belangrijke weg die we moeten bewandelen. Lees erover in dit nummer en ga ermee aan de slag. Voor iedereen die op u rekt.

Een thuis voor iedereen in 2030. Het moet lukken.



Tino Meijn

Directeur CorporatieNL en
gasthoofdredacteur van deze editie

COLOFON

Uitgever

René J. Donkel

Hoofdredactie

Edith Bijl

Redactie

Johan van Leipsig
Louis Jongeleen

Fotografie

Bouwplaat@vught
Marcus Peters

Coverbeeld

Foto: VORM

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

Gratis abonnementen via
www.corporatiebouw.nl/
abonneren

Stopzetten abonnement

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

Advertenties

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

Algemene voorwaarden

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

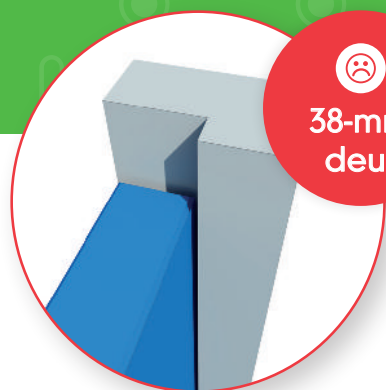
Copyrights

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

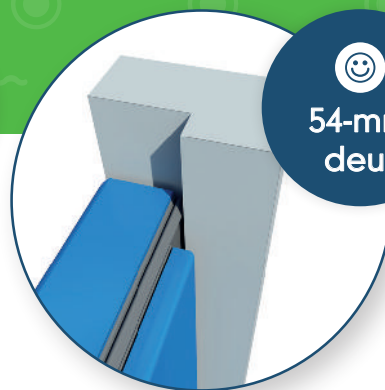
ISSN

2214-465X

Een 54mm-deur: KLEIN VERSCHIL, GROOT RESULTAAT



38-mm
 deur



54-mm
 deur

De nieuwe standaard

In Nederland is 75% van de bestaande woningen nog niet goed geïsoleerd. Bij de isolatie van de gevel spelen goed isolerende deuren en deur-kozijncombinaties een belangrijke en toekomstbestendige rol. Door een deur met een dikte van 38mm te vervangen door een deur van 54mm stijgt de isolatie enorm. Een klein verschil met groot resultaat: het zorgt voor een prettig en comfortabel huis, een lagere energierekening én CO2-reductie.

DE FEITEN:

Goed isolerende deuren spelen een belangrijke rol bij het **voorkomen** van **kou en tocht** bij voordeuren, achterdeuren en balkondeuren.



Bij nieuwbouwwoningen is een **54mm-deur** vanaf 2000 al de **standaard**.



Advies voor bestaande woningen: een 38mm-deur met klasse 0 of 1 vervangen door een **54mm-deur met klasse 2 of 3**.



Toepassing van een 54mm-deur kan vrijwel altijd **zonder aanpassing** aan het kozijn.



Een 54mm-deur is de **technische vereiste** voor de duurzaamheidsdoelstellingen van 2050.



Bijkomende voordelen van een 54mm deur zijn: vermindering van geluidsoverlast en verbetering van de inbraakveiligheid.



De **meerkosten** van een 54mm deur zijn **beperkt**: nog geen 10%.



Meer weten? Ga naar:
www.gnd.nl/isolatie



GND
GARANTIEDEUREN

In deze editie



THEMA NAAR 300.000 EXTRA CORPORATIEWONINGEN



8 Thema: Naar 300.000 extra corporatiewoningen

Vanwege het woningtekort moeten corporaties uiterlijk in 2030 300.000 nieuwe corporatiewoningen realiseren. Mariette Broesterhuizen van BuurtBoost zoekt de oplossing in optoppen van bestaande woningen om het huidige woningtekort aan te pakken.

18 Stadsinbreiden met biobased houtbouw

Op meerdere inbreidingslocaties in Rotterdam Crooswijk verrijzen straks biobased houtbouwoningen. KAW ontwikkelt daartoe een houtbouwconcept dat resulteert in aanzienlijk minder CO₂-uitstoot, en meer betaalbare, duurzame en gezonde woningen.

20 Sneller bouwen met tijdelijke woningen

Procedures voor de bouw van nieuwe woningen kosten veel tijd. Een oplossing kan zijn om woningen te ontwikkelen op locaties met een tijdelijke bestemming. Zo worden in de Eindhovense wijk Buurtschap te Veld 670 'tijdelijke' woningen gebouwd.

23 Hoe dragen woondeals bij aan meer woningen?

Regionale woondeals maken afspraken over het verdubbelen van de bouwproductie van sociale huurwoningen concreter. De deals vormen de komende jaren de basis voor de volkshuisvestelijke opgave in de 35 regio's.

24 Optoppen, woningsplitsen en woningdelen

De huidige woningcrisis duurt voort bij gebrek aan bouwlocaties, vooral in stedelijke gebieden. De Rotterdamse ouderenhuisvester SOR richt zich de laatste jaren op het creëren van extra woonruimte op of in bestaand bezit.

27 Bouwopgave vraagt om verantwoorde businesscase

Corporaties staan voor een enorme verduurzamings- en nieuwbouwopgave. Ivo Opstelten (Stroomversnelling) ziet belangrijke kansen, met name rond de financiering: "De EPV 2.0 kan een uitstekend instrument zijn om tot een duurzaam businessmodel te komen."



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: Jos van Gastel.



28

HANDEN UIT DE MOUWEN

De huidige stagnatie in de sociale woningbouw betekent voor projectmanager Nieuwbouw Don Sinot niet dat hij het kalmpjes aan kan doen. Het tegendeel lijkt het geval. "Het is voor mij nu juist een drukke periode", stelt hij koeltjes vast op een warme nazomermiddag bij Wonen Breburg in Tilburg-Noord.

SUBSIDIE VOOR ZORGGESCHIKTE WONINGEN OPENGESTELD

Sinds 15 september kunnen corporaties en zorgaanbieders subsidie aanvragen voor nieuwbouwwoningen en transformatie van bestaande woningen die geschikt zijn voor het verlenen van zorg. Dat doet het kabinet om de bouw van zorggeschikte woningen in de sociale huur te stimuleren. De geclusterde woningen zijn bedoeld voor mensen die intensieve zorg nodig hebben (Wlz-indicatie) en in de huidige situatie vaak naar een verpleeghuis gaan.

In juli maakte het kabinet al bekend de komende jaren € 312 miljoen uit te trekken om corporaties en zorgaanbieders te stimuleren 20.000 betaalbare zorggeschikte woningen in de sociale huur te bouwen. Tot 2030 is de doelstelling om 290.000 woningen

voor ouderen te bouwen. 40.000 daarvan zijn zorggeschikte woningen in geclusterde woonvormen, waarin verpleegzorg kan worden geleverd. De helft van deze zorggeschikte woningen zijn betaalbare woningen die vallen binnen de sociale huur. De subsidieregeling is bedoeld om een bijdrage te leveren aan de bouwkosten van deze zorggeschikte woningen. De vergoeding bedraagt maximaal € 17.500 voor een zorggeschikte woning bestemd voor iemand met een Wlz-indicatie. Als de zorggeschikte woning niet bestemd is voor iemand met een Wlz-indicatie is het maximaal € 12.500.

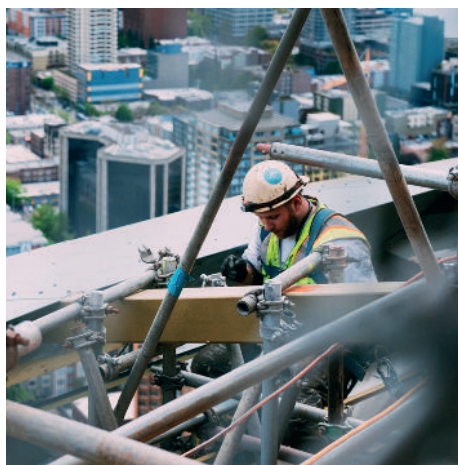
Woningcorporaties en zorgaanbieders kunnen een beroep doen op de subsidie-

regeling voor zowel nieuwbouw als voor de transformatie van bestaande gebouwen. De regeling staat een jaar open. Aanvragen is mogelijk tot en met oktober 2024.

Meer weten over deze subsidieregeling? Scan de QR-code



NIEUWE CIJFERS TONEN AAN: BOUWOPGAVE NÓG GROTER



unsplash.com

Uit de laatste prognose van onderzoeksbureau ABF Research blijkt dat het tekort aan woningen in een jaar tijd flink is gestegen. In 2023 bedraagt het tekort maar liefst 390.000 woningen; dat was vorig jaar nog 315.000 huizen. Volgens de prognose zal pas rond 2028 enige verlichting optreden op de krapte op de woningmarkt. ABF Research berekent jaarlijks het woningtekort in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken.

De prognose laat ook zien dat per 1 januari 2031 het aantal huishoudens met 110.000 naar verwachting meer zal stijgen dan eerder werd verwacht. Deze hogere groei

komt voor meer dan de helft door extra bevolkingsgroei. Daarnaast speelt de zogenoemde huishoudverdunding en ouderen die langer thuis wonen een rol. De prognose is dat tot en met 2030 in totaal 981.000 woningen nodig zijn. Dat zijn er 45.000 meer dan in de regionale Woondeals zijn afgesproken en 81.000 meer dan in het programma Woningbouw. In 2022 zijn ruim 90.000 woningen toegevoegd, nog wel meer dan waar in het programma Woningbouw van was uitgegaan.

bron: Bouwproducten.nl

STIMULERINGSREGELING AARDGASVRIJE HUURWONINGEN MET ÉÉN JAAR VERLENGD

De Stimuleringsregeling Aardgasvrije Huurwoningen (SAH) wordt met één jaar verlengd. De regeling wordt grotendeels doorgezet zoals die nu is. Vanaf 2025 zal de SAH vervangen worden door een nieuwe regeling die ook de andere subsidies voor warmtenetten gaat vervangen. Zo komt er één loket voor subsidies voor de in pandige kosten bij aansluiting op een warmtenet. Naar verwachting zal er eind 2023 meer duidelijkheid zijn over de verlenging van de SAH en de inhoud van de nieuwe regeling.

bron: Aedes



pixabay.com

AGENDA

TRAINING RESULTAATGERICHT SAMENWERKEN

Heldere afspraken tussen opdrachtgever en uitvoerder zijn cruciaal voor een succesvol onderhoudsproject. En wat houdt de regisserende rol van een opdrachtgever in? Wilt u weten hoe u voorkomt dat het misgaat? En hoe u uw rol in het geheel het beste uitvoert? Schrijf u dan in voor deze training.

Onze trainers hebben ruim 20 jaar ervaring in (de filosofie) Resultaatgericht Samenwerken (RGS). Laat u op onafhankelijke en neutrale wijze meenemen in deze werkwijze, die niet meer weg te denken is uit de onderhoudsbranche.

Na deze training kunt u:

- de rolverdeling van opdrachtgever en opdrachtnemer herkennen;



- de belangrijkste processtappen benoemen;
- de kritische prestatie-indicatoren optimaal inzetten;
- methoden toepassen waarmee u het samenwerken beoordeelt.

De eerstvolgende trainingen zijn op 4 oktober 2023 in Delft en 20 maart 2024 in Veenendaal. Kijk voor meer informatie op www.bureauonderhoud.nl.

TRAINING RISICOGERICHT INSPECTEREN

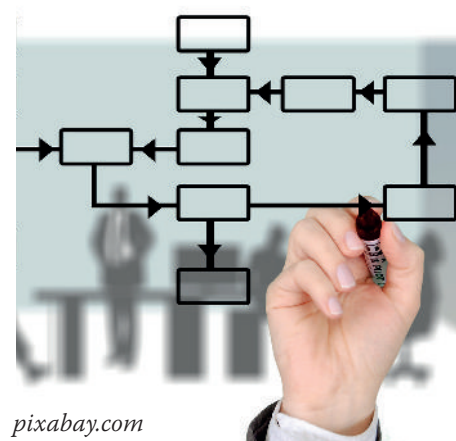
Tijdens de training Risicogericht Inspecteren wordt dieper ingegaan op de koppeling tussen de opname van gebreken conform de NEN 2767, de risico's in een object en de onderhoudsactiviteiten die hierbij horen.

Vastgoedbeheer vraagt om een goed inzicht in risico's die op korte en lange termijn in bouwdelen kunnen optreden en een meerjarenbegroting voor het overzicht van de onderhoudskosten. Risico's op betonschade, houtrotschade of corrosieschade zijn jaren van te voren vast te stellen met een beperkt aantal metingen en een slim meetprogramma. Hierdoor kunnen kostbare ingrepen worden voorkomen.

Na deze training kunt u:

- beter de risico's en valkuilen onderkennen;
- een risicodossier opstellen;
- een meerjarenonderhoudsplanning en begroting beoordelen;
- beter inspelen op toekomstige wensen en klachten van huurders;
- een onderbouwd plan van aanpak opstellen.

De eerstvolgende trainingen zijn op 10 oktober 2023 in Tilburg en 26 maart 2024 in Apeldoorn. Kijk voor meer informatie op www.bureauonderhoud.nl.



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

“Optoppen moet in het DNA van corporaties komen”

De corporatiesector krijgt een enorme opgave voor de kiezen. Door het woningtekort moeten er uiterlijk in 2030 300.000 nieuwe corporatiewoningen bijkomen. Strategisch manager Mariette Broesterhuizen van BuurtBoost wijst de weg. En die kan naar beneden, naar links of rechts, maar ook naar boven leiden. “Het optoppen van bestaande woningen levert een bijdrage aan het oplossen van het woningtekort in corporatieland.”

Mariette
Broesterhuizen:

“Als we uit de woningcrisis willen komen, moeten we qua optoppen vooral naar naoorlogse stempelbouw kijken. Daar valt het meeste te halen”

Mariette Broesterhuizen is als strategisch manager verantwoordelijk voor de groei van BuurtBoost, een initiatief van VORM. Zij richt zich met haar team op de ontwikkeling van naoorlogse buurten. Niet alleen het vastgoed is belangrijk bij het aanpakken van buurtontwikkeling, maar ook de sociale omgeving. BuurtBoost is opgezet om corporaties bij die integrale aanpak te helpen. “Optoppen speelt daarbij een belangrijke rol. Een goed plan is een plan dat financieel haalbaar is. En optoppen is dat.”

NIET NIEUW, WEL ONBEKEND

Maar wat is optoppen dan precies? “Het is niet nieuw. In Parijs bijvoorbeeld zag je het in de twintigste eeuw al best veel. Maar hier in Nederland zijn het voornamelijk particulieren die een extra verdieping op hun woning plaatsen. Echt grote projecten zijn nog niet van de grond gekomen, wel wat



meer incidenteel vanaf het jaar 2000. Naast optoppen heb je ook ondertoppen, waarbij garages of bergingen worden omgebouwd tot woonruimte, of ‘aanplakken’, waarbij je aan de kopse kant extra woningen tegen het gebouw aan plaatst. Maar bij optoppen gaan we dus de lucht in, omhoog.” Optoppen is een goed alternatief voor sloop, zegt Broesterhuizen. “Sloop is niet altijd duurzaam, niet goed voor de sociale structuur van een buurt en vaak worden er niet dezelfde grootte woonruimten voor



VOORDELEN

- Optoppen kan in een verdichte omgeving.
- Het is vaak een duurzamer alternatief voor sloop en nieuwbouw.
- Veel corporatiebezit is er mogelijk geschikt voor.
- Het kan betaalbaar worden gemaakt.
- Huurders kunnen wooncarrière maken.
- Je behoudt de bestaande woning waardoor de sociale cohesie behouden blijft.
- Er ontstaat doorstroom, waardoor mensen in een beter passende woning kunnen wonen.



teruggebouwd. En optoppen is snel en relatief goedkoop.”

Optoppen heeft zijn imago nog niet altijd mee, zegt Broesterhuizen. Bij eerdere optopprojecten speelden nog wel eens de nodige kinderziektes, blikt zij terug. “Dat is ook een reden waarom corporaties er nog niet zo happig op zijn. Bovendien wordt optoppen gezien als iets dat incidenteel is, terwijl het eigenlijk als een soort vast gegeven in de werkwijze van een corporatie

moet liggen. Het is een intensief proces met veel overleg met corporaties, gemeenten en aannemers die er allemaal weer hun eigen visie en wettelijke interpretatie van hebben. Dat zou je allemaal in een soort draaiboek kunnen vastleggen waardoor alle stappen die nodig zijn veel sneller worden doorlopen.”

VOORAL VOOR NAOORLOGSE STEMPELBOUW

Optoppen kan niet zomaar op elk huis en gebouw. “Het is vooral geschikt voor

meerlaagse flats vanaf vier of vijf lagen. Maar we krijgen bij BuurtBoost nu ook al studies onder ogen van tweelaagse woningen, dat kan eigenlijk niet. Optoppen doe je volgens ons vooral bij portiek- en galerijflats, of bij transformatieobjecten zoals kantoren of bedrijfspanden, maar die heeft een corporatie over het algemeen niet veel in portefeuille. Als we als Nederland uit de woningcrisis willen komen, moeten we qua optoppen vooral naar de naoorlogse stempelbouw kijken, daar valt het meeste te halen.” ►



STAPJE VOOR STAPJE

Als een corporatie wil beginnen met optoppen, heeft het BuurtBoost-team daar een stappenplan voor. “Het is zoals gezegd best complex. Eerst doen we een pre-quick scan, een eerste vingeroefening waarbij we samen met de constructeur kijken of het gebouw geschikt is en hoeveel eenheden er dan eventueel kunnen worden geplaatst. Want dat is uiteraard bepalend voor de business case. Hoe meer woningen je in één keer kunt plaatsen, hoe betaalbaarder het wordt. Vervolgens doen we een quick scan waarbij we constructief onderzoek doen en berekeningen maken. Ook maken we een schets van het project en laten we een kostendeskundige meekijken naar eventuele bouwkosten die extra nodig zijn. Ook betrekken we in dit stadium de wet- en regelgeving erbij.”

KOSTEN

Kosten kunnen behoorlijk uiteenlopen, zegt Broesterhuizen. “Het ligt aan de hoeveelheid wooneenheden die erbij komen, maar ook aan wat er nog allemaal moet gebeuren als we zo’n project gaan starten. Moet je trappen doortrekken of een extra lift aanbrengen, dan stijgen de kosten uiteraard significant. Ook moet je legeskosten betalen en de aanleg van de nutsvoorzieningen moet bekostigd worden. Ik zou dan ook adviseren om optoppen indien mogelijk meteen samen met een grote renovatie en verduurzaming aan te pakken. Dan sla je meerdere vliegen in één klap.”

TIPS

- Kijk goed welk bezit geschikt is voor optoppen.
- Doe het stapje voor stapje; toets goed op zowel constructieve als financiële haalbaarheid.
- Kijk of je het kunt combineren met verduurzaming/renovatie, zo sla je twee vliegen in één klap.
- Werk met een geschikte partij die het project integraal aanpakt en het hele traject kan verzorgen. Optoppen heeft impact voor de zittende bewoners, dus participatie is een belangrijk vereiste.

Optoppen van in gebruik zijnde gebouwen moet in Nederland nog van de grond komen, ziet Broesterhuizen. “Eerdere projecten waren vooral kantoren of bedrijfspanden die al leeg stonden. We staan nu voor de uitdaging om mensen in hun huis te laten wonen terwijl er boven hun hoofd een compleet nieuwe woonlaag wordt gebouwd. Dat is wel even iets heel anders, maar het is zeker mogelijk. We gaan bijvoorbeeld samenwerken met Woonbron om hun plannen voor optoppen verder vorm te geven.”

UITDAGINGEN

Bij optoppen moet een corporatie met verschillende zaken rekening houden. “Parkeren, de interpretatie van wet- en regelgeving, de mening van bestaande bewoners en constructeurs, de nutsaansluitingen of bestemmingsplanwijzigingen. Of neem de voor de hand liggende vraag of zo’n project verbouw is

of rehtens verkregen niveau. Daarover kunnen meningen verschillen, wat het project ingewikkeld maakt. Daarom pleit ik ook voor een soort standaardisering van optoppen om dit soort projecten meteen in een duidelijk kader te gieten en de stroperigheid eruit te halen.” ■

CorporatieNL

Trends en ontwikkelingen

We hebben hoge verwachtingen van corporaties op het gebied van opdrachtgeverschap voor bouw, verduurzaming van bezit, leefbaarheid in wijken. En ook de maatschappij in haar geheel ziet het wel zitten dat corporaties het voortouw nemen in de belangrijkste dossiers die voorliggen. De financiële middelen daarvoor zijn inmiddels weer beschikbaar. En de reputatie van de sector is zeker weer op orde, sterker nog: de maatschappij heeft de sector harder nodig dan ooit. Maar...



TE HOGE VERWACHTINGEN

Maar zijn de verwachtingen en eisen die anderen aan de sector stellen niet te groot? En moeten of kunnen we dat allemaal wel zelf doen? Of misschien anders gesteld: waar is over pakweg tien jaar de sector nog van en waar is zij niet van en wie gaat dan de dingen doen die wij niet doen?

DE KEUZES

We weten dat het aantal corporaties afneemt bij een ongeveer gelijkblijvend aantal medewerkers. Als je dat combineert met de grote landelijke, maatschappelijke opgaven die er liggen, leidt dit ongetwijfeld tot keuzes. Welke keuzes moeten we maken, wat doe je wel en wat doe je niet? En als je iets niet doet, wie kan het dan wel doen? Laten we eerst eens kijken over welke corporaties we het eigenlijk hebben.

ONTWIKKELEN OF STILSTAAN

Er zijn corporaties die zichzelf blijven ontwikkelen op het gebied van kennis en personeel. Die voorlopers kom je tegen bij CorporatieNL, want zij doen actief mee aan bijeenkomsten, trainingen, discussies en commissies. Je treft ze in de volgende paragraaf. Er zijn ook corporaties die wat

meer in de luwte blijven, bijvoorbeeld omdat ze binnenkort fuseren of omdat ze het belang van permanente verbetering op dit moment nog niet zien. Die tref je in de daaropvolgende paragraaf.

FINANCIËEL

Per jaar gaat er 18 miljard euro om in de corporatiesector, waarvan 16 miljard binnenkomt via huurinkomsten. Eenzelfde bedrag gaat er ook weer uit. Een corporatie is er immers niet op uit om winst te maken, maar besteedt het geld primair aan het huisvesten van mensen met een smalle beurs. Het aantal medewerkers bij corporaties stijgt nadat het een aantal jaren is gedaald. Inmiddels werken ruim 23 duizend mensen in de corporatiesector. Onze inschatting is dat in de schil rondom corporaties nog zo'n 75 duizend mensen werken. Denk daarbij aan ingehuurd bedrijven met een *dedicated* team voor onderhoud, advies, personeel, materialen, digitalisering en andere zaken waar zij specialist in zijn en de corporatie niet.

8 TON PER MEDEWERKER

Als je de inkomsten van corporaties deelt door het aantal medewerkers dan blijkt

dat de inkomsten en dus ook uitgaven per medewerker bijna 8 ton zijn. Dat is aanzienlijk meer dan bijvoorbeeld bij gemeenten waar de inkomsten per medewerker 4 ton zijn of bij bedrijven waar het rond de 1 ton ligt.

De uitgaven van corporaties zitten met name in onderhoud, renovatie, nieuwbouw, verduurzaming, belastingen, financieringslasten en personeel. Er is een forse toename te verwachten van investeringen op het gebied van nieuwbouw, verduurzaming, digitalisering en inhuur personeel.

TOEZICHT VERMINDERT

Het onderwerp governance raakt wat uit beeld nu corporaties de jaren van schandalen en verkeerde investeringen ver achter zich hebben gelaten. Het is niet te verwachten dat er nog nieuwe dwingende wet- of regelgeving aankomt die corporaties verplichten om meer kosten voor toezicht te maken. De bedoeling van de sector is terug, en dat zien we terug in het soort investeringen en uitgaven dat de corporatiesector doet. ■

Meer trends, ontwikkelingen en contactgegevens van corporaties, marktpartijen en relevante stakeholders tref je in het boek Corporatie Contacten, een nieuw boek van CorporatieNL.



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.

Wilt u weten wat Wocozon voor u kan doen?

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



Lopende corporatieprojecten

De Nederlandse corporaties zijn volop aan het bouwen, renoveren en verduurzamen. In deze rubriek lichten we een aantal corporatieprojecten uit, verspreid over het land.

383 nieuwbouwappartementen in verticale stadswijk

In het stationsgebied, tegen het Waalfront en naast de Nieuwe Hezelpoort, komt Duet. Een 120 meter hoge dubbele woontoren met in totaal 383 appartementen in verschillende prijscategorieën van koop en huur. Daarvan bouwt Portaal 90 levensloopgeschikte twee- en driekamerappartementen.

De naam Duet verwijst naar de twee aan elkaar geschakelde torens. Duet wordt een verticale, groene stadswijk met daarin een diversiteit van verschillende buurten. In en rond de woontorens komen 'functies' voor ontmoeting in een groene corridor voorzien van hoogteverschillen en trappartijen. Voor het complex komt een groot plein waar wonen, werken, parkeren en ontmoeten samenkomen.

In de woontorens komen een buurtwoonkamer, winkels, horeca en de ingangen tot de woningen, de parkeervoorziening en fietsenstallingen. Zo moet een nieuwe verticale stadswijk ontstaan van 'gestapelde



buurten' met een rijke diversiteit.

Duet en het nieuwe Hezelplein stimuleren de ontmoeting tussen de bewoners en buurtbewoners. Het nieuwe plein is de nieuwe toegang tot de binnenstad, en legt

de verbinding naar het centrum, Waalfront, stationsgebied en de Biezen.

Vanaf eind 2024 zou de bouw kunnen starten. De gehele uitvoeringsfase duurt naar verwachting vier jaar.

Zuiderschans: betaalbaar wonen en zorg



Verzorgingshuis Zuiderschans stond lang leeg en voldeed niet meer aan de wensen & eisen die vandaag de dag gesteld worden aan wonen met zorg. Samen met corporatie Zayaz en zorgorganisatie Van Neynsel

ontwikkelde KAW 'Wij zijn Zuiderschans', een duurzaam en toekomstbestendig zorggebouw met een nieuw, sociaal en betaalbaar zorgconcept. Het nieuwe 'Wij zijn Zuiderschans' brengt betaalbaar

wonen en zorg terug in de wijk. 83 sociale huurappartementen voor 65-plussers en vier groepswoningen met in totaal 44 studio's vormen een nieuw thuis voor mensen met en zonder verschillende hulp- en/of zorgvragen, nu en in de toekomst.

Senioren kunnen er zelfstandig wonen, met zorg letterlijk naast de voordeur. Op het centrale plein is ruimte voor ontmoeting met familie, vrienden, buurtbewoners en vrijwilligers. In de speciaal ingerichte groepswoningen met 44 studio's wonen mensen met dementie. Dit deel verhuurt de corporatie aan de zorginstelling voor zeker twintig jaar. Het zorgcluster is zo ontworpen dat de woningen na de afgesproken verhuurperiode ook weer kunnen dienen als reguliere sociale huurwoningen.

Sociale huurappartementen op Landgoed in den Houte

De ontwikkelende bouwer Trebbe leverde afgelopen maand het appartementencomplex Langehorst op aan woningstichting Sint Antonius van Padua. Langehorst biedt plaats aan 22 duurzame sociale huurappartementen en is gerealiseerd op Landgoed in den Houte in Noordwijkerhout. Landgoed in den Houte is de jongste uitbreidingswijk van Noordwijkerhout en is een ontwikkeling van ontwikkelcombinatie Novaform-Trebbe.

Op het landgoed zijn al twee appartementencomplexen met zowel koopappartementen als appartementen voor de vrije sectorhuur gerealiseerd. De nieuwste aanwinst is het gebouw Langehorst en is ontworpen door KOW Architecten. Het is een speels ontwerp, onder andere door de uitspringende balkons en het metselwerkaccent in zachte natuurtinten. De bestaande bomen van het landgoed blijven zoveel mogelijk behouden. Vanzelfsprekend voldoen alle appartementen aan de laatste normeringen op het gebied van duurzaamheid. De appartementen zijn aangesloten op het collectieve warmtesysteem dat gerealiseerd



wordt in Landgoed in den Houte. Met deze duurzame installatie kunnen de bewoners hun appartement verwarmen en koelen.

Door de combinatie met hoogwaardige isolatie, zijn de huurders straks ook verzekerd van een betaalbare energielast.

Wonen tussen de weilanden rond Dussen

Tussen de weilanden, aan de Schalkenwerf in Dussen ontwikkelt projectontwikkelaar Bouwlinie twintig sociale huurappartementen in opdracht van woningcorporatie Bazalt Wonen. Aannemersbedrijf P. van Leeuwen neemt de bouw voor zijn rekening.

Het appartementencomplex is in rap tempo ontwikkeld en komt op een unieke locatie aan de rand van het dorp. Vanuit hun ruime appartement met balkon kijken de huurders straks aan drie zijden uit over de weilanden. Naast het complex komen voldoende parkeerplaatsen en een waterpartij. De huurwoningen worden gebouwd over vier woonlagen en zijn geschikt voor een- en tweepersoonshuishoudens. Veertien van de twintig appartementen hebben naast

een woonkamer, slaapkamer en badkamer ook nog een extra slaap- of werkkamer. Dat maakt de woningen zeer geschikt voor starters op de woningmarkt.

De appartementen van De Duse zijn gasloos en voorzien van vloerverwarming en een warmtepomp. Ook komen er per woning drie zonnepanelen op het dak. Dat betekent dat de woningen vrijwel energieneutraal zijn. Bazalt Wonen vindt het belangrijk om te investeren in duurzame nieuwbouwwoningen.

Het aannemersbedrijf levert de nieuwe huurappartementen naar verwachting eind 2024 op.



Hoogste punt woonzorgpark Rosenberg

De bouw van 145 sociale huurappartementen op het woonzorgpark Rosenberg van Parnassia in Den Haag bereikte afgelopen maand het hoogste punt. De bouw van dit veelbelovende project ging van start in januari 2023. Deze mijlpaal markeert een belangrijke stap in de realisatie van 145 betaalbare sociale huurappartementen. De appartementen zijn bedoeld voor mensen met een psychiatrische kwetsbaarheid. Met deze nieuwbouw streven woningcorporatie Arcade en Parnassia ernaar om een kwetsbare doelgroep de kans te geven uiteindelijk zelfstandig te wonen en volwaardig deel te nemen aan de samenleving. De te bouwen appartementencomplexen vormen hierbij een essentiële tussenstap, waarbij de bewoners zelfstandig kunnen huren en wonen terwijl tegelijkertijd behandeling en begeleiding in de nabije omgeving beschikbaar is. Omdat de woningen bestemd zijn voor een specifieke (zorg) doelgroep, verhuurt woningcorporatie Arcade de woningen niet via het reguliere woonruimte verdeelsysteem, maar alleen via directe bemiddeling. Het gaat om 145 woningen verdeeld over



twee gebouwen. De nieuwbouw wordt door aannemer Boele & Van Eesteren gerealiseerd op de oude buitenplaats Rosenberg.

Meerdere verouderde gebouwen maken plaats voor nieuwbouw, passend bij het karakter van de oude buitenplaats.

Nieuwe sociale huurwoningen in Schoorl

Op de plek van de voormalige Oosterschool in Schoorl bouwt Bouwbedrijf Van der Gragt uit Wormerveer in opdracht van Kennemer Wonen zestien sociale huurwoningen.

Er komen twee woonblokken van elk acht eengezinswoningen met daartussen een hofje met groen. Met de bouw van deze zestien woningen kan Kennemer Wonen tegemoetkomen aan de grote vraag naar betaalbare huurwoningen.

Maandag 3 juli werd het bereiken van het hoogste punt op feestelijke wijze gevierd door Kennemer Wonen met omwonenden, huurdersorganisaties, gemeente en aannemer. De vlaggen zijn gehesen door Krista Walter, directeur-bestuurder Kennemer Wonen, Yvonne Roos-Bakker, wethouder gemeente Bergen en Koen van

der Maat, directeur Bouwbedrijf Van der Gragt. Daarmee komt de oplevering van de zestien eengezinswoningen steeds dichterbij.

Naar verwachting worden de woningen in het najaar van 2023 opgeleverd.



Tekst: Louis Jongeleen | Beeld: Marcus Peters

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.

Zelfstandig

Zijn huur heeft hij net opgezegd. Al zijn spullen staan nog op zijn oude adres: driehoog, op nog geen honderd meter afstand van zijn pas toegewezen woonplek in Breda-Doornbos. Zelf is hij in zijn eigen tempo bezig met het opknappen van een ruime grondgebonden huurwoning met een tuintje. Hij heeft er een paar maanden op moeten wachten, maar kreeg uiteindelijk precies de woning die hij wilde, in de hem vertrouwde, rustige buurt. Daar kennen ze Jos van Gastel (62) wel, als 'beheerder' van het ontmoetingscentrum en als betrokken lid van de huurdersvereniging.

Jos van Gastel: "Het wooncomplex van 58 woningen is na vijftig jaar rijp voor de sloop. Dit soort complexen werd supersnel gebouwd in de jaren 70. Dat merk je nu, aan scheuren in de

muren, deuren die niet meer sluiten en kozijnen met enkel glas. Ik heb er toch nog bijna tien jaar gewoond."

"Samen met woningcorporatie Alwel en de Woonbond heb ik meegewerkt aan een sociaal plan, een regeling voor de overgangsperiode van de 56 bewoners naar andere huisvesting. Ook hebben huurders meebeslist over afspraken met een organisatie voor vastgoed- en leegstandbeheer over tijdelijke huur en bruikleen van woningen die leegkomen. Alwel maakt een mooi gebaar door huurders na inlevering van hun huissleutels hun laatste maandhuur kwijt te schelden."

"Gelukkig heb ik zelf twee rechterhanden. Als zelfstandige doe ik het meeste werk aan deze woning zelf. Ik doe niet gauw



een beroep op een ander. Ik heb altijd mijn eigen boontjes gedopt.” (*De deurbel klinkt. Na een kort gesprek aan de deur komt Jos de lege woonkamer in met een splinternieuwe schoffel in zijn hand.*) “Kijk nou! Cadeautje van mijn nieuwe buurman. Die kent mij als beheerder van het ontmoetingscentrum in het oude gebouw. Hij snapt dat ik dus helemaal geen tuingereedschap heb!”

“Een strakke planning voor de werkzaamheden heb ik niet. Er zit wel systeem in, want ik werk van boven naar beneden. Het plafond heb ik al gewit. Bij het uitvlakken van de wanden, het behangen met glasvezel en twee keer sauzen helpt een vriend van me uit Breda, die ken ik al een jaar of vijftien. Hij is even boodschappen doen. Hij heeft zo zijn eigen hobby’s,

zoals vissen. Ik geef niks om vissen. Niet dat ik een hekel heb aan die beesten. Dat niet, maar ik ga niet op ze zitten wachten.”

“Voor mij wordt het tuintje straks mijn hobby en daarnaast heb ik al jaren een liefhebberij in het repareren van klokken en horloges. Niet dat heel ingewikkelde werk, maar gewoon zorgen dat het uurwerk weer loopt. Mensen uit de buurt weten mij daarvoor te vinden. Tja, als nu over drie weken de stoffeerder de vloerbedekking heeft gelegd, dan kan ik eens gaan bekijken wie er op het inwijdingsfeestje van mijn nieuwe woonplek mogen komen. Dat doe ik niet hier, maar in een mooie gelegenheid in Almere. Zoiets moet je niet thuis willen, want dan moet je achteraf nog gaan opruimen ook.”

KAW & partners bouwen slim met minder CO₂-uitstoot voor betaalbare en duurzame woningen

Crooswijk gaat stadsinbreiden met biobased houtbouw

Op meerdere inbreidingslocaties in Rotterdam Crooswijk verrijzen straks biobased houtbouwoningen. KAW ontwikkelt daartoe een houtbouwconcept voor complexe locaties in de stad dat resulteert in aanzienlijk minder CO₂-uitstoot, en meer betaalbare, duurzame & gezonde woningen. Het plan voorziet daarnaast in oplossingen tegen hittestress, het bufferen van regenwater en het investeren in biodiversiteit.

Voor woningcorporatie Havensteder past KAW samen met Slokker Bouwgroep 'Natuurlijk Crooswijk' toe als vernieuwend en esthetisch aantrekkelijk bouwconcept in hout dat bijdraagt aan een prettige leefomgeving en gezond binnenklimaat. Het concept kent veel duurzame voordelen. Zo slaat hout CO₂ op tijdens de groei. Verder worden tijdens het bouwproces veel minder schadelijke stoffen uitgestoten zoals stikstof. Dat komt omdat hout lichter is dan beton of steen en door een flink gereduceerd aantal transportbewegingen. Bijkomend voordeel: veel minder overlast voor omwonenden dan bij een traditioneel bouwproces.

In de oude stadswijk Crooswijk is geen locatie hetzelfde. Bouwen in hout biedt in tegenstelling tot beton veel meer vrijheid om technische oplossingen te standaardiseren, terwijl elk gebouw toch zo kan worden ontworpen dat het ruimtelijk en esthetisch in de omgeving kan worden ingepast.

Meer woningen

Vanuit KAW's Ruimte Zat-visie gaat de capaciteit van de wijk zo goed mogelijk benut worden zodat zowel huidige als toekomstige bewoners van Crooswijk een betaalbare woning kunnen krijgen. Het aantal sociale huurwoningen in eigendom van Havensteder blijft minimaal

gelijk in de wijk. De gecreëerde extra woonruimte kan worden gebruikt om andere segmenten te bedienen en zo het woonaanbod te verbreden. Havensteder zet in op betaalbaarheid door naast sociale huur middenhuurwoningen te realiseren. Dat zorgt er tevens voor dat bewoners die in Crooswijk willen doorgroeien dat ook kunnen.

Voor de opgave in Crooswijk brengt Havensteder verschillende locaties in, die deels gerenoveerd en deels nieuw worden gebouwd. Door een slimme, gefaseerde aanpak is het mogelijk om bewoners binnen de wijk door te laten verhuizen. De bouwplaatsen blijven hierdoor verder relatief klein en sociale verbanden in stand en in leven.



TENDER

KAW heeft samen met Slokker de tender gewonnen die woningbouwcorporatie Havensteder eerder uitschreef voor Oud-Crooswijk en het Van Meekeren-gebied. KAW en Slokker zijn verantwoordelijk voor de vernieuwing van Oud Crooswijk. VORM in samenwerking met heren 5 architecten zijn als tweede partij geselecteerd. Zij zullen de komende jaren de deelprojecten in het Van Meekeren-gebied voor hun rekening nemen.



KAW heeft al vaker laten zien dat zo'n maatwerkaanpak werkt en met oog voor bewoners uitvoerbaar is, zoals bijvoorbeeld tijdens de wijkvernieuwing van de Vogeltjesbuurt in Tilburg. De ervaring uit deze projecten ligt ten grondslag aan de plannen voor Crooswijk. Door wijkvernieuwing niet als één project uit te voeren, maar als één opgave met meerdere deelprojecten, ontstaat

ruimte om proces en bouwtechniek stap voor stap verder door te ontwikkelen, van fouten te leren en in te gaan op de woonwensen van bewoners in de wijk.

Kansen benutten

Waar mogelijk worden bestaande woningen gerenoveerd. Als dat niet meer kan of waar nu kavels braak liggen, benut KAW de kansen die er liggen om het stratenpatroon te herstellen en aan te sluiten bij het bestaande karakter. Dit wijkkarakter wordt in grote

mate bepaald door nieuwbouw en renovatie uit de tijd van de stadsvernieuwing van de jaren zeventig en tachtig.

Op dit moment domineert parkeren de kwaliteit van de openbare ruimte. Om met de deelprojecten maximaal invloed uit te oefenen op de leefkwaliteit in Crooswijk stelt KAW in samenwerking met de gemeente Rotterdam een integraal stedenbouwkundig plan op. Hierin speelt de verbetering van de openbare ruimte ook een grote rol. ■

**KERN BY KAW**

KAW gebruikt tijdens het ontwerp voor Crooswijk ideeën die het eerder ontwikkelde voor de biobased ontwikkelaar Boombuilds. 'KERN by KAW', zoals het gedachtengoed heet, bestaat uit een kant-en-klare kern of dragende 3D-module voor modulaire houtbouw waarin alle installaties, natte ruimten en faciliteiten zoals bergruimte, kasten en ruimte voor wasmachines en drogers zich bevinden.

Dit unieke concept voor modulaire houtbouw creëert grote flexibiliteit bij de invulling van de woningplattengrond. Het maakt op een betaalbare manier een open, loftachtige inrichting mogelijk waar houtbouw nu nog vaak bestaat uit gelijksoortige smalle woningen. Daarnaast kan KERN een alternatief zijn voor relatief dure constructiemethodes om tot grote overspanningen te komen.

Om de CO₂-uitstoot te minimaliseren worden de 3D-KERN-modules gecombineerd met 2D en lichte geprefabriceerde wanden, vloeren en gevelelementen die als flat-pack vervoerd worden. Hierdoor blijven onnodige transportbewegingen uit. Doordat alles vooraf geïnstalleerd is, blijft montage en bouwtijd op locatie tot een minimum beperkt.

KERN is verder uitermate geschikt voor sloop- en nieuwbouwprojecten, aangezien de lichte houten constructie het mogelijk maakt om op de bestaande fundering te bouwen.

Nieuwe aanpak op tijdelijke locatie versnelt woningbouw in Eindhovense wijk

Procedures voor het realiseren van nieuwe woningen kosten veel tijd, en dat terwijl het woningtekort elk jaar groter wordt. Een oplossing kan zijn om woningen te ontwikkelen op locaties met een tijdelijke bestemming. Zoals in de nieuwe wijk Buurtschap te Veld in Eindhoven. Hier worden 670 woningen gebouwd met het predicaat 'tijdelijk'. Juist dat gaf de gemeente Eindhoven en de corporaties Woonbedrijf en 'thuis grotere vrijheden om af te wijken van normale procedures. Door daarnaast te kiezen voor een termijn van maar liefst dertig jaar is het toch mogelijk om kwalitatief hoogwaardige woningen te realiseren in een groene en duurzame omgeving.



In de nieuwe wijk Buurtschap te Veld worden in de periode van oktober 2021 tot eind 2024 670 woningen gerealiseerd. Een groot deel van deze woningen wordt gerealiseerd door Woonbedrijf en Woonstichting 'thuis. Omdat het bestemmingsplan op deze projectlocatie geen woonbestemming had moest eerst het bestemmingsplan worden aangepast, iets wat veel tijd zou vergen. Om snelheid in het project te behouden was een normale procedure voor (permanente) wijziging van het bestemmingsplan dus geen optie. Daarom opteerde de gemeente voor het verlenen van goedkeuring voor een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan, vertelt Stefanie Gijsbers-Van der Meijden, projectmanager van Buurtschap te Veld van de gemeente Eindhoven. "De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) staat dit slechts toe voor een periode van maximaal tien jaar, terwijl wij en de betrokken corporaties een tijdelijke woonbestemming willen

aanhouden voor dertig jaar. Daarom heeft de gemeente het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet van toepassing verklaard op het project Buurtschap te Veld. Dat maakte het mogelijk om op dit punt af te wijken van de Wabo en goedkeuring voor een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan voor dertig jaar te verlenen."

alleen maar overtuigen om voor zo'n lange periode een goedkeuring te verlenen voor een afwijking van het bestemmingsplan als het plan ook zou zorgen voor kwalitatief hoogstaande woningen in een fijne groene en toekomstbestendige omgeving en als het plan zou voorzien in verschillende soorten woningen voor verschillende doelgroepen.



HOOGSTAANDE WONINGEN

Daar staat tegenover dat de termijn van dertig jaar dusdanig lang is dat de gemeente en ontwikkelende partijen heel bewust hebben toegewerkt naar een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit, zowel van de woningen als van de openbare ruimte, de hele inrichting van het gebied. Gijsbers-Van der Meijden: "We konden de gemeenteraad bijvoorbeeld

Hadden we een eenzijdig plan gemaakt, dan had men daar nooit mee ingestemd."

Deze vrijstelling gaf wel de mogelijkheid om bestaande afspraken los te laten en veel meer tempo te maken. Tussen de feitelijke start van de gebiedsontwikkeling in mei 2019 en de eerste bewoning (januari 2022) is iets meer dan 2,5 jaar verstreken.



Ter vergelijking: op dit moment duurt de bouw van reguliere nieuwbouwprojecten gemiddeld tussen de zeven en tien jaar.

INDUSTRIËLE BOUWWIJZE

Vanwege het tijdelijke karakter wordt er alleen maar gebouwd met zogeheten modulaire woningen, die eenvoudig demontabel en verplaatsbaar zijn. Daarvoor zijn verschillende bedrijven ingeschakeld: Barli, Hodes, Van Wijnen en Qyuubs. Dit laatste bedrijf is een bouwbedrijf dat op industriële wijze alle onderdelen van de woningen in de eigen 'woonfabriek' – dus prefab – produceert. De onderdelen komen panklaar aan op de locatie en kunnen in één dag worden geplaatst. Dat brengt soms ook uitdagingen met zich mee, zo geeft directeur Bardo Mutsaers van Qyuubs aan: "De afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente werkt bijvoorbeeld met een vaste procedure. Daarbij wordt na het afgeven van de bouwvergunning als onderdeel van de omgevingsvergunning nog een doorrekening van de constructie gemaakt. Hiervoor rekent men drie weken. Pas daarna kan er daadwerkelijk worden gestart met de bouw van de woning. Dat is bij reguliere woningbouw geen probleem, maar bij de meeste industriële woningbouw wel. Onze woning wordt in één dag geplaatst. De plaatsing van de eerste woningen hier werd onder last van



Bouw- en Woningtoezicht gestaakt, omdat men geen tijd had om het bouwplan te beoordelen. De oplossing kan zijn om te werken met een vaste casemanager, die wordt meegenomen in de planning, aan te stellen bij Bouw- en Woningtoezicht, die ervoor kan zorgen dat de afdeling daar beter op aanhaakt."

VEEL LEF GETOOND

Een van de belangrijkste lessen die zijn opgedaan, is dat alle partners binnen het project veel lef hebben getoond om zaken al in gang te zetten (bouwrijp maken, aankoop vastgoed) terwijl de procedures nog niet waren afgerond. Zo durfde Woonbedrijf de eerste woningen al aan te besteden, terwijl het definitieve stedenbouwkundig plan nog niet was afgerond en de omgevingsvergunning nog niet was aangevraagd. Stefan Schuwer, destijds gebiedsontwikkelaar van Woonbedrijf en voor deze corporatie verantwoordelijk ontwikkelaar voor

EXPERTTEAM WONINGBOUW

Het Expertteam Woningbouw van Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) helpt overheden, woningcorporaties en de markt bij het samen oplossen van de belemmeringen rond gebiedsontwikkeling. Bij het project Buurtschap te Veld heeft de gemeente het Expertteam Woningbouw in de fase van vastgoed- en grondexploitatie betrokken om mee te denken in een haalbare businesscase en RO-procedure. De gemeente en woningcorporaties hebben samengewerkt met het stedenbouwkundig ontwerp bureau van Tom van Tuijn, expert bij het Expertteam Woningbouw. Gemeente Eindhoven heeft vanuit de Woningbouwimpuls budget gekregen om bepaalde tekorten te kunnen financieren.

Buurtschap te Veld: "We hadden een groot vertrouwen dat we er onderling uit zouden komen. Dan durf je ook wel eens buiten de lijntjes te kleuren als dat nodig is." Daarom was het heel handig dat de aanbesteding relatief eenvoudig was, stelt Mutsaers van Qyuubs op zijn beurt: "Door het niet te groot te maken, houd je de papierwinkel en de lengte van de procedure voor iedereen behapbaar."

Er zijn inmiddels ruim 140 sociale huurwoningen opgeleverd aan Woonbedrijf en 'thuis. Daarnaast staan er al ruim 50 zelfbouwoningen, 23 vrije-sectorwoningen en 3 LivingLab-woningen in het gebied. Zo krijgt deze wijk meer en meer vorm, met uiteindelijk als resultaat een groene wijk met moderne woningen. ■

Scan voor de volledige publicatie van de RVO de QR-code hiernaast.



Meer info over Buurtschap te Veld:
Kijk op www.buurtschapteveld.nl

VERKOELEND T-SHIRT MET UITSTEKENDE LUCHT-CIRCULATIE

Het nieuwe Carhartt Force T-shirt is ontworpen voor harde werkers om de ergste hitte te weerstaan. Het is gemaakt van zweetafdrijvend, sneldrogend jerseykatoen. De zijpanelen hebben een open gaasstructuur voor optimale luchtcirculatie bij intensieve activiteiten. Voor de nodige verkoeling tijdens het werk. Het werkshirt heeft een fijne stretch voor veel bewegingsvrijheid en een uitstekend ademend vermogen. Hierdoor blijft u 24/7 koel en comfortabel bij iedere klus. De speciale Stain Breaker maakt het mogelijk om vlekken uit het shirt te kunnen wassen. De FastDry-technologie voert vocht af en bestrijdt geur dankzij de antibacteriële afwerking. Ook na vele wasbeurten behoudt het zijn pasvorm. Het borstzakje is handig voor kleine spullen.



Carhartt B.V., Amsterdam, 024 808 0192, www.carhartt.com.

BEVESTIGING VOOR FRANSE BALKONS EN DOORVALBEVEILIGING

Franse balkons en doorvalbeveiligingen kunnen nu veilig, eenvoudig en blijvend duurzaam worden bevestigd aan houten kozijnen. De unieke gesloten plugmantel van Innodeen voorkomt contact tussen het metaal en hout en borgt een waterdichte afdichting. Daardoor behoren vochtintreding, inwendige condensatie en houtrot definitief tot het verleden. Dankzij de RVS A4-kwaliteit is de bevestiging altijd corrosievrij, zelfs in kustgebieden.



Innodeen, Lochem, 0573 438 428, www.innodeen.nl

UNIVERSELE FILLER EN FINISHER IN POEDERVORM



Aguaplast Universal Pro is een universele filler en finisher in poedervorm. De filler is toe te passen als binnenvulmiddel voor het vullen en repareren van grote gaten, scheuren en naden in beton, pleister, gipsplaten, steen en andere steenachtige ondergronden. Aquaplast Universal Pro is geschikt voor elk type wandbekleding.

Kenmerken:

- vulvermogen tot wel 50 mm - met minimale krimp
- gipsplaten met kwaliteitsniveau Q1-Q2-Q3-Q4 afwerken
- buitengewone hechting, zelfs op gevelde ondergronden
- mengt eenvoudig tot een homogene massa
- goede bindende werking

Vistapaint B.V., Nootdorp, 070 369 4141, www.vistapaint.nl

EERSTE CO2-NEGATIEVE GEVELSTEEN

Baksteenfabrikant Vandersanden brengt de allereerste CO₂-negatieve gevelsteen op de markt onder de naam Pirrouet®. Eén ton Pirrouet® gevelstenen neemt maar liefst 60 kg CO₂ op bij het uitharden, en dat voor altijd. Deze doorbraak is te danken aan een unieke, industriële toepassing van de carbonatatie-technologie. Daarnaast bestaat de Pirrouet®-steen slechts voor 20 procent uit primaire grondstoffen - de rest is afkomstig uit reststromen uit de staalindustrie. Met deze primeur in de bouwsector zorgt Vandersanden ervoor dat esthetische buitenmuren voortaan bijdragen aan een kleinere ecologische voetafdruk. De steen is beschikbaar in negen kleuren, die elke gevel een unieke en esthetische uitstraling geven.



De Pirrouet® komt vanaf het eerste kwartaal van 2024 op de Belgische en Nederlandse markt. Later brengt Vandersanden de steen ook uit in andere markten.

Vandersanden, België en Nederland, +32 89 51 01 59,
www.vandersanden.com/pirrouet



Hoe dragen woondeals bij aan meer woningen?

De bouwproductie van sociale huurwoningen verdubbelen: dat beogen Rijk, VNG, Aedes en Woonbond met de Nationale Prestatieafspraken. Om die afspraken concreet te maken in de regio zijn er de regionale woondeals: afspraken over bijvoorbeeld concrete locaties en de uitvoering. De deals vormen de komende jaren de basis voor de volkshuisvestelijke opgave in de 35 regio's.



Erik van Assen, senior adviseur sectorontwikkeling bij Aedes, over deze woondeals: "Twee derde van de te bouwen woningen moet betaalbaar zijn, dat wil zeggen sociale huur of middenhuur. Elke gemeente pakt een eerlijk deel van de regionale opgave, dat past bij de lokale opgave en het karakter van de gemeente. In de woondeals staan, naast het concreet aantal te bouwen en te transformeren woningen, afspraken over specifieke locaties, percentage betaalbare woningen en sociale huur en huisvesting van aandachtsgroepen. Maar ook afspraken over gezamenlijke opgaven, zoals inrichting van de openbare ruimte, aanleg van wegen en vernieuwing van wijken."

CONCRETE PLANNEN MET VERSNELLINGSTAFELS

De woondeals zorgen voor betere samenwerking rond volkshuisvesting. Om die samenwerking vorm te geven, bevatten de woondeals afspraken over zogenoemde versnellingstafels, waar provincies en gemeenten met corporaties en marktpartijen aan concrete plannen samenwerken. Dit

najaar moeten de versnellingstafels met corporaties en marktpartijen in alle regio's zijn ingericht. "De eerste taak in veel regio's zal zijn de opgave voor het aantal te bouwen sociale en middenhuurwoningen, flexwoningen en woningen voor ouderen met een zorgbehoefte, concreet te maken. Zo weten Rijk, provincie, gemeente, marktpartijen en corporaties precies hoeveel, voor wie en waar er gebouwd kan worden."

Aedes ondersteunt haar leden op verschillende manieren. "We zorgen ervoor dat vertegenwoordigers uit de regionale woondeals kennis en knelpunten uitwisselen. Hiervoor hebben we een bestuurlijk platform opgezet. Zo kunnen corporaties leren van elkaar en bevorderen we regionale afstemming en samenwerking." In de lobby zet Aedes in op meer regie, bijvoorbeeld met de Wet versterking regie volkshuisvesting. "Ons doel is dat regie ten goede komt aan de bouw en het behoud van sociale en middenhuurwoningen."

Dankzij de Nationale Prestatieafspraken kunnen de lokale prestatieafspraken, meer dan voorheen, worden gericht op concrete opgaven die corporaties en gemeenten binnen een bepaalde tijd kunnen realiseren. Corporaties hebben het afgelopen jaar dan ook veel plannen gemaakt. Om hen te ondersteunen bij de uitvoering, heeft Aedes de Nationale Prestatieafspraken uitgewerkt in concrete teksten voor lokale prestatieafspraken rondom verschillende thema's.

ALTERNATIEVEN OM TE VERSNELLEN

Versneld bouwen van voldoende toekomstbestendige en betaalbare woningen vraagt om innovatie, standaardisatie en industrialisatie, zodat de gewenste bouwproductie slimmer kan worden gerealiseerd. Naast de gebruikelijke nieuwbouw zetten corporaties alternatieve manieren in om extra woningen te realiseren: optoppen van woningen. Deze innovaties zijn geen vervanging van de reguliere woningbouwplannen. "Optoppen kunnen we op grote schaal inzetten." Van Assen constateert dat met name sociale, culturele en organisatorische barrières deze alternatieven in de weg staan. "Als Aedes hebben we een rol om deze initiatieven, met betrokken partners in het veld, aan te jagen, te zorgen voor realisatie én barrières te slechten. Door onderzoek, kennisdeling, financiële prikkels, bijvoorbeeld subsidie, of met lobbyactiviteiten. Inmiddels zien we dat enkele provincies het initiatief hebben genomen voor een overkoepelend meerjarig programma, samen met regionale partners als corporaties. Zo kun je inzetten op realisatie van bouwprojecten en het agenderen en oplossen van barrières. En door inzet van kennis en het koppelen van vraag en aanbod kunnen we in de regio's structureel gaan optoppen. Een mooi voorbeeld van versterking van de samenwerking binnen de volkshuisvesting!"

Meer weten over de woondeals? Kijk op [Aedes.nl/nationale-prestatieafspraken](https://www.aedes.nl/nationale-prestatieafspraken)

Optoppen, woningsplitsen en woningdelen kunnen woningtekort terugdringen

Ouderenhuisvester SOR creëert extra woonruimte op of in bestaand bezit

De huidige woningcrisis duurt voort bij gebrek aan bouwlocaties. Waar kunnen we nog sociale huurwoningen bouwen in onze al volgebouwde steden en kwetsbare natuur? *Corporatiebouw* vroeg het aan deskundigen die nog onbenutte kansen zien. Architect Eric Vreedenburgh van Archipelontwerpers is al decennia in binnen- en buitenland actief betrokken bij 'bouwen op een opgetild maaiveld'. Hij is vooral bekend door zijn transformatie van de Scheveningse haven tot hedendaags woon-werkgebied. Remco Bouter, manager vastgoed bij de Rotterdamse corporatie SOR, is de laatste jaren gericht bezig met het creëren van woonruimte op ongebruikte of onopgemerkte plekken.

Aan de vergadertafel op de tweede verdieping van het Rotterdamse kantoor van SOR, stellen architect Vreedenburgh en vastgoedmanager Bouter vast dat supersnelle nieuwbouw van heel veel betaalbare woningen nu geen reële optie is. Bouter: "Als wij alle pijlen zouden richten op nieuwbouw gaan we het nog niet redden. Tel je de duur van ontwikkeltrajecten erbij dan ben je zo tien jaar verder. Intussen is er in Rotterdam nu een tekort aan tienduizend woningen voor ouderen. Daarom zijn wij bij SOR gaan onderzoeken hoe we ons huidige bezit kunnen benutten voor het zo snel mogelijk realiseren van meer betaalbare woonruimte. We kwamen uit op vijf manieren: door wooncomplexen te gaan optoppen, door ondertoppen (leegstaande plinten van flats ombouwen tot woonruimte), door grote woningen te splitsen, door woningdelen mogelijk te maken en door nieuwbouw (voor zover mogelijk) te realiseren. Op basis van die opzet hebben we in 2021 een strategisch plan opgesteld voor het toevoegen van 200 ouderenwoningen binnen tien jaar, volgens die vijfvoudige aanpak ofwel onze 'Big 5'."

Bouter laat wat plaatjes zien op zijn laptop: "Dit is onze eerste optopping, van 'de Klapwiek' in Rotterdam Prinsenland, een complex van ruim 200 woningen waar we met Dura Vermeer Heijma 44 seniorgeschikte appartementen bovenop zetten. Het zijn houten prefabmodules





met 'smartboxen' voor de technische voorzieningen. Die wooneenheden plaatsen we binnen acht tot tien weken op het platte dak. In totaal zijn we nu bezig met meer dan 20 projecten in het kader van de 'Big 5', variërend van 90 tot 7 wooneenheden per project."

FLEXIBEL BOUWEN

Architect Eric Vreedenburgh kijkt met zijn kennersblik niet alleen naar bouwtechnische kwaliteit maar ook naar vormgeving, materiaal-



Remco Bouter (l.) en Eric Vreedenburgh

gebruik en de omgeving van gebouwen. Vreedenburgh: "SOR heeft met zorg gekeken naar die nieuwe toevoegingen op bestaande daken. Het lijkt wel alsof het opgetopte resultaat oorspronkelijk zo is ontworpen. Mijn bezorgdheid bij 'optoppen' gaat uit naar hoe we extra lagen zouden gaan toevoegen aan die monocultuur van woningcomplexen die we hebben geërfd van de naoorlogse periode. SOR richt zich op de oudere bewoners, met de beste intenties. Toch denk ik dat als je woningbouwproblemen echt wilt oplossen, je niet simpelweg standaardwoningen moet bouwen voor één doelgroep. Je kunt beter duurzame gebouwen realiseren met verschillende soorten woon- en werkruimten. Dat betekent flexibel bouwen, want over dertig jaar ziet de leeftijdsopbouw van de bevolking er weer compleet anders uit. Ook dan wil je weer dingen kunnen veranderen zonder grootschalig te hoeven slopen." Bouter: "Bedoel je dat je een soort organisch binnenwerk maakt in je woongebouw?" Vreedenburgh: "Ja, dat is ook heel voor de hand liggend. Neem die historische grachtenpanden in Amsterdam. Die hebben in vier eeuwen heel veel verschillende functies gehad en functioneren nog steeds. Dat in tegenstelling tot de doorzonwoningen uit de jaren 60. Die waren toen misschien wel functioneel, maar nu leven mensen anders." Bouter: "Dat is vaak lastig, want als corporatie wil je iets moois neerzetten terwijl je je richt op de onderkant van de markt. Tegelijkertijd beseft je dat je iets neerzet voor minstens vijftig jaar. Daar is over nagedacht, in het kader van aanpasbaarheid en ook in termen van exploitatie."

LEEFOMGEVING

Bouter: "Ons antwoord op de woningcrisis is: betaalbare woonruimte toevoegen. Optoppen is voor ons niet een kwestie van simpelweg 'doorstapelen', maar van echt iets toevoegen. Het moeten goede, functionele woningen zijn met uitstraling. Ik noem het 'sociale penthouses.' ►

*Impressie nieuwe voorgevel
woongebouw 'De Klapwiek'
(beeld: EGM Architecten)*

PROJECT

'OPTOPPEN KLAPWIEK'

Bouwpartners:

Woningcorporatie SOR,
Rotterdam

Aannemer:

Dura Vermeer Bouw Heyma
B.V., Rotterdam

Architect:

EGM Architecten, Dordrecht

Bouwtijd:

werk op het dak (na
prefabfase): 16 weken max.



Vastgoedmanager **Remco Bouter** van SOR:
"Ik noem het 'sociale penthouses' die we nu op de platte daken plaatsen. En die moeten betaalbaar zijn"

En die moeten betaalbaar zijn." Vreedenburgh: "Met het woord 'betaalbaar' kun je een hele wereld klemzetten. Nummer één is voor mij dat mensen plezierig moeten wonen en dat betaalbaarheid daarbij een streven is. Helaas hebben we een wereld geschapen van procedures en verdienmodellen. Maar uiteindelijk is wonen geen verdienmodel." Bouter: "Oké, 'wonen' staat voor een goed product dat past bij degene die er komt wonen. Daarbij speelt overigens ook de leefomgeving een belangrijke rol. Daarom hebben al onze complexen faciliteiten voor ouderen, zoals een huismeester, een ontmoetingsruimte en voorzieningen in de plinten."

Welke belemmeringen zijn de gesprekspartners tegengekomen bij het realiseren van optopprojecten van woongebouwen?

Bouter: "Bestaande bewoners zijn vaak beducht voor overlast tijdens bouwwerkzaamheden aan hun woongebouw. Wij vertellen hun daarom hoe snel het optoppen kan gaan. Ook vragen we begrip voor de nood situatie van de vele woningzoekenden, oud en jong. Iedereen kent wel voorbeelden in de eigen omgeving. Vanzelfsprekend zorgen we voor een uitgebreid communicatietraject met de bewoners. Praktische hindernissen bij optoppen en bij woningsplitsen die je kunt tegenkomen, zijn er in de vorm van bestaande bestemmingsplannen, regels voor parkeren en wellicht bezwaren van de welstandcommissies van sommige gemeen-

ten." Vreedenburgh: "Op basis van mijn ervaringen met 'Luchtgebonden Bouwen' (zie kader), adviseer ik woningcorporaties die willen optoppen en woningsplitsen om eens een duik te nemen in die bouwsystemen en de bouwdetails van die vele systeemflats uit de jaren 50. Dan ontdek je hoe destijds oplossingen zijn verwerkt en spelregels zijn bedacht waarmee je kunt spelen. Vergelijk het met een spel of een taal, dat zijn ook systemen. Je hebt daarbij een laag van de grammatica (de spelregels) en de laag van de individuele tekst die je ermee schrijft. Dat systeem kun je ook op de bouw toepassen." ■

Architect Eric Vreedenburgh publiceerde verschillende artikelen en boeken over zijn opvatting van 'optoppen'. In 2005 verscheen 'Luchtgebonden bouwen. Bouwen op een opgetild maaiveld', dat hij samen met Ed Melet schreef. In 2016 kwam 'Scheveningen en de rest van de wereld' uit (zie www.archipelontwerpers.nl).

Remco Bouter nodigt collega's van andere woningcorporaties uit om in Rotterdam te komen kijken hoe SOR de woningcrisis te lijf gaat met de 'BIG 5'. Kijk op www.sor.nl, contact@sor.nl.

Eric Vreedenburgh van Archipel-ontwerpers:

"De woningcrisis los je niet op door simpelweg standaardwoningen toe te voegen"





**stroom
versnelling**

Bouwopgaven vragen om verantwoorde businesscase

De corporatiesector staat voor de taak om in de komende 25 jaar zo'n 100.000 huurwoningen per jaar te verduurzamen naar een aardgasvrije situatie. Een enorme opgave. Omgerekend moeten er vanaf vandaag elke dag 500 woningen worden aangepakt. Op dit moment halen we minder dan 10 procent van dit streefgetal. En deze klus moet ook nog eens worden gecombineerd met de realisatie van 300.000 nieuwbouwwoningen, tot en met 2030.

Ga er maar aan staan. De urgentie is hoog en de organisatieopgave is enorm. Maar Stroomversnelling-directeur Ivo Opstelten ziet ook belangrijke kansen, met name rond de financiering. De EPV 2.0 is officieel vanaf 1 oktober opengesteld. Dit is voor veel corporaties cruciaal. Door de EPV 2.0 in te zetten voor zowel nieuwbouw als bestaande bouw is het mogelijk om het kantelpunt te bereiken waar je een solide businesscase hebt voor de nieuwbouw- én de verduurzamingsopgave. Dat is hard nodig om ook na 2030 te kunnen blijven investeren.

Ivo Opstelten: "Ik denk terug aan de prestatieafspraken voor de bestaande bouw, die onlangs nog eens financieel zijn doorgelicht. De conclusie van dat recente onderzoek was: tot aan 2030 hebben corporaties voldoende middelen voor de opgave in de bestaande bouw, maar daarna kan er een probleem ontstaan omdat er geen duurzaam businessmodel onder deze operatie zit. Corporaties zouden tegen 2030 uit hun middelenruimte kunnen vallen, terwijl in 2030 de verduurzamingsopgave nog lang niet af is. Dit is op zich een belangrijke constatering, maar let wel: Stroomversnelling heeft er al meerdere malen op gewezen dat het inzetten van de energieprestatievergoeding (EPV) niet werd meegenomen bij deze doorrekening van de opgave en de middelen."

OPENSTELLING EPV 2.0

"Voor zowel de nieuwbouw als de bestaande bouw geldt dat de EPV een uitstekend instrument kan zijn om wél tot een duurzaam businessmodel te komen. Laten we allereerst constateren dat de EPV 2.0 al vanaf 1 oktober toegepast kan worden. In september is het besluit in de *Staatscourant* gepubliceerd. Het is van belang dat corporaties goed op de hoogte zijn van de veranderingen ten opzichte van de EPV 1.0. Dat kan ik niet sterk genoeg benadrukken."

"Als het om nieuwbouw gaat is de EPV 2.0 ideaal. We hebben al gezien dat versie 1.0 veel gebruikt wordt voor nieuwbouw. Versie 2.0 is nog beter inzetbaar doordat bijvoorbeeld de eisen voor hoogbouw zijn versoepeld. Je kunt nu tot minstens tien woonlagen gaan in plaats van vier of vijf. Zo kun je grote slagen maken bij nieuwbouw."

"En als het gaat om de bestaande bouw, dan biedt de EPV 2.0 de mogelijkheid om niet in één keer een woning volledig aan te pakken, maar om dat in stappen te doen. Je begint dan op het zogenaamde 'EPV-basis'-niveau, waarbij de warmtevraag niet veel verder teruggebracht hoeft te worden dan tot de Standaard. Als je bij grondgebonden woningen al dacht aan een all-electric oplossing ontbreken alleen nog de pv-panelen; dan zit je al op het niveau

'EPV-basis'. Een kleine extra investering voor een enorme verbetering van de businesscase. Zo kan de economische waarde van de EPV 2.0 zelfs groter zijn dan de afschaffing van de verhuurderheffing!"

"Het samenwerkingsverband Verbouwstromen laat momenteel bureau Finance Ideas onderzoeken hoe de inzet van de EPV 2.0 de middelen voor de opgave van de huursector beïnvloedt. Finance Ideas heeft een profiel gemaakt van de vastgoedportefeuille van een gemiddelde corporatie. Ze onderzoeken daarmee op portefeuilleniveau de businesscase mét en zonder EPV 2.0. Zodra dit onderzoek afgerond is zullen we de uitkomsten publiceren." ■





“Betaalbaarheid en kwaliteit moeten in de nieuwbouw samengaan”

De huidige stagnatie in de sociale woningbouw betekent voor projectmanager Nieuwbouw Don Sinot niet dat hij het kalmpjes aan kan doen. Het tegendeel lijkt het geval. “Het is voor mij nu juist een drukke periode”, stelt hij koeltjes vast op een warme nazomermiddag bij Wonen Breburg in Tilburg-Noord.

Sinot: “Daarnet was ik bezig met het vormgeven van de bouwcontracten voor twee van de zes nieuwbouwprojecten die ik onderhanden heb. Vanochtend heb ik gewerkt aan de nieuwe vormgeving van het primaire systeem voor de projectadministratie van Wonen Breburg. Daarin staan alle gegevens over onze woningen, huurders en data die daaraan gekoppeld zijn. In oktober moet dat nieuwe landelijke systeem met de naam ‘Empire’ online gaan. Verder maak ik - samen met mijn collega’s bij zowel Wonen Breburg als bij andere corporaties - nu ook een omslag mee in de werkorganisatie van nieuwbouwprojecten. In onze branche kennen wij globaal twee typen nieuwbouwprojecten: eigen projecten die de corporatie zelf ontwikkelt en realiseert op eigen grond en daarnaast projecten die wij ‘turn-key’ (kant-en-klaar) afnemen van een commerciële ontwikkelaar. Bij gebrek aan bouwlocaties en omdat ontwikkelaars ook sociale huurwoningen moeten opnemen in hun plannen, krijgen wij de laatste tijd vaker te maken met ‘turn-key-projecten.’

SPANNINGSVELD

Kan een woningcorporatie als opdrachtgever van een turn-key-nieuwbouwproject rustig afwachten totdat de commerciële ontwikkelaar de bestelde woningen netjes en op tijd oplevert? “Was dat maar

waar”, zegt praktijkdeskundige Sinot. “De corporatie heeft in dat geval juist heel veel te regelen met de ontwikkelaar om er zeker van te zijn dat de bouwers blijven voldoen aan het Programma van Eisen (PvE) die de corporatie heeft opgesteld. Wij moeten ervoor zorgen dat er een scherpe controle komt op eventuele afwijkingen. Dat kan bijvoorbeeld gaan over de afgesproken oppervlaktelaten van een woning. Voor het checken van de geleverde bouwkwiteit schakelen corporaties tegenwoordig een gespecialiseerde adviseur ‘kwaliteitsborging’ in. Die controleert of de uitvoerende partij zich houdt aan de overeengekomen functionele en bouwtechnische eisen. Een ‘Wet Kwaliteitsborging’ is nog niet van kracht. In praktijk bestaat er bij het turn-key-systeem een spanningsveld tussen de op papier vastgelegde bouweisen van de woningcorporatie en de bereidheid van de projectontwikkelaar om daaraan te voldoen. In de zuivere vorm van de turn-key-aanpak is overleg tussen corporatie en aannemer niet aan de orde, omdat de aannemer alleen een boodschap heeft aan zijn projectontwikkelaar. Dat kan lastig zijn, bijvoorbeeld als een corporatie voorkeur heeft voor de technische kwaliteit van een bepaald liftmerk, terwijl de aannemer gewend is te werken met een ander product. Een oplossing moet dan gevonden worden in het voortraject van het bouwproces.”

BETAALBARE KWALITEIT

In huidige situatie in de nieuwbouw gaan

ook de bouwkosten omhoog. Hoe kan een corporatie dan toch nog betaalbare sociale huurwoningen bouwen? Wat betekent dat voor de projectmanager Nieuwbouw? Sinot: “Dat is een moeilijke. In elk geval moet ik scherp hebben wat het bouwen van een sociale huurwoning kost en of dat in evenwicht is met wat die woning waard is. Maar dat bepaal ik niet alleen. Dat doen mijn vier collega-projectmanagers en ik samen met het bestuur van Wonen Breburg, de portefeuillemanager en vijf assetmanagers. Voor ons allemaal blijft huisvesting in de sociale huursector een kerntaak. Dat doen we door nieuwbouw te realiseren, door het splitsen van woningen en door het plaatsen van flexwoningen voor tijdelijke huisvesting van spoedzoekers. Bij sommige projecten nemen we ook de groep met de middeninkomens mee in onze plannen. Tegelijkertijd zijn er nog andere ontwikkelingen die onze aandacht vragen. Onze nieuwbouw en het groot onderhoud staan in het teken van verduurzaming, maar we willen verder. Circulariteit is een item. Daarin zijn we nog zoekende. Het blijkt dat bouwkosten bij circulair bouwen nu 15 à 20 procent duurder uitpakken. Ik ben het eens met een projectontwikkelaar die laatst zei: ‘De beste circulariteit bereik je als je woningen nooit helemaal hoeft te slopen.’ Het is een uitdaging om in nieuwbouw betaalbaarheid te combineren met functionele, technische, duurzame en esthetische kwaliteit in elk project.” ■

Don Sinot is projectmanager Nieuwbouw bij Wonen Breburg, Tilburg/Breda.



CO₂-PRESTATIELADDER

NIVEAU 5

Bruynzeel Keukens op hoogste niveau CO₂-Prestatieladder

Bruynzeel Keukens heeft het hoogste niveau op de CO₂-Prestatieladder behaald. Niveau 5 bewijst dat we niet alleen als bedrijf, maar binnen de gehele keten stappen zetten om de CO₂-uitstoot te verminderen. Van inkoop tot productie, tot de oplevering.

Als marktleider in de branche willen we het goede voorbeeld geven, en klaar zijn voor de toekomst. Net als ons circulaire keukenproces, waarbij we reststoffen hergebruiken als grondstof voor nieuwe keukens, is dit nieuwe certificaat een bewijs van deze ambitie.



Ook koploper worden?

Ga naar bruynzeelkeukens.nl/zakelijk/mvo
of scan de QR voor meer informatie.


bruynzeel
KEUKENS

Samenhang en positie van vastgoed in de corporatie

Het bestaansrecht van corporaties is het verhuren van woningen. Hoe zorgt u dat deze woningen van voldoende kwaliteit zijn? Hoe zorgt u dat u het beheer en onderhoud van vastgoed onder controle heeft? Weet u wat u moet doen om de woningkwaliteit ook op termijn op orde te hebben? Hoe houdt u het beheer en onderhoud betaalbaar? Hoe werkt u samen met externe partijen die (onderhouds)werk aannemen of adviseren? Kan uw organisatie het beheer en onderhoud aan u overlaten?



In de Leergang Vastgoedbeheer gaat u met uw collega's op zoek naar manieren om vastgoed te beheren en te onderhouden. U ervaart dat elke corporatie anders aankijkt tegen de opgave van beheer en onderhoud en keuzes maakt hoe dit beheer en onderhoud te organiseren. En u krijgt zicht op de wettelijke kaders waar u rekening mee moet houden bij het beheer van vastgoed.

KLASSIEK EN MODERN ONDERHOUDSBEHEER

In de Leergang Vastgoedbeheer kijken we naar de klassieke opgave van vastgoedbeheer en naar nieuwe en moderne beheermethoden. Hoe kunt u

onderhoud plannen en uitvoeren? Hoe kunt u regie houden? Hoe zorgt u dat voor een woningvoorraad die past bij de wensen van uw huurders? Hoe kunt u de woningvoorraad aanpassen op de vraag? Hoe kunt u maatregelen treffen waar u op termijn geen spijt van krijgt? Hoe houdt u onderhoud betaalbaar en energiezuinig?

U ontdekt hoe vastgoedbeheer kan, maar ook welk beheer uw organisatie het beste past. U gaat aan de slag met portefeuillemanagement, onderhoudsbeleid, onderhoudsprocessen, meerjarenonderhoudsbegroting en het realiseren van de onderhouds- en investeringsbegroting.

Uw organisatietalent, technische kennis en wijze van vastgoedbeheer wordt uitgebreid en toepasbaar op de praktijk. U leert om anders te kijken naar de opgave die uw organisatie heeft in het beheer en onderhoud van woningen.

De leergang Vastgoedbeheer is daarmee uitermate geschikt voor zowel beginners in het vastgoedvak als toezichthouders, assetmanagers, medewerkers meerjarenonderhoudsplanung en jaarbegroting en projectleiders met ervaring die de wens hebben hun werkwijze te herzien en hun kennis te verdiepen.

UW RESULTATEN NA LEERGANG VASTGOEDBEHEER

- U bent op de hoogte van de voor vastgoed relevante Nationale Prestatieafspraken (NPA).
- U bent op de hoogte van verschillende vastgoedprocessen bij de woningcorporatie.
- U weet hoe vastgoedprojecten ontstaan, voorbereid en uitgevoerd worden.
- U weet hoe uw eigen woningcorporatie vastgoed georganiseerd heeft. ■

MEER INFORMATIE
www.kjenning.nl/168



De deur die de belangrijke dingen in het leven beschermt.

Daloc appartementsdeuren houden niet alleen treinrovers tegen. Ze houden ook vervelende geluiden 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