

CORPORATIE BOUW

bouw, renovatie en onderhoud voor alle corporaties

Jaargang 12 • december 2023



Thema: Circulair en natuurinclusief bouwen

NL Greenlabel helpt corporaties om meer natuurinclusief te bouwen

Duurzaam en circulair bouwen in Den Bosch

Zayaz realiseert samen met huurderscollectief Boschgaard circulair woningconcept

“Praat met ketenpartners over circulair werken”

Woonstad Rotterdam zet in op circulair opdrachtgeverschap

INTERGAS®

XTEND PAST ALTIJD

DE HYBRIDE ADD-ON
LUCHT-WATER
WARMTEPOMP

XTEND
INTERGAS

Direct uit
voorraad
leverbaar!



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.

- ✓ Snelle installatietijd
- ✓ Eenvoudig inregelen + uitlezen
- ✓ Te combineren met nagenoeg iedere CV-ketel (past altijd)

ONTDEK HET SLIMME
HYBRIDE VERWARMEN

WWW.INTERGAS.NL

Begrijpen we elkaar?

Begrip en communicatie. Het zijn essentiële elementen voor iedere relatie, privé of zakelijk. We denken vaak dat we elkaar begrijpen, maar gaandeweg komen we erachter dat we er toch net iets anders mee bedoelen. En dan kan iets heel kleins plotseling groot worden. Een relatie werkt pas goed als we elkaars belangen begrijpen en ons echt verplaatsen in de ander.

Onze uitgangspunten mogen best verschillen. Mits we naar elkaar toe bewegen en snappen waar de behoeften en belangen liggen van de ander. Voorbeeld: ik werk met jou samen aan een grootschalige renovatie van enkele honderden appartementen om ze weer toekomstbestendig te maken. We willen dit samen meteen goed aanpakken: energieneutraal, circulair en natuurinclusief. Top. Afgesproken. Maar... bedoel jij hetzelfde als ik?

Voor mij betekent circulair bouwen wellicht iets heel anders dan voor jou. Zo vind jij dat we in het project alleen nog gebruik moeten maken van materialen die niet toxisch zijn en positieve gezondheidseffecten hebben op de bewoners. En we moeten volgens jou volledig herbruikbare producten toepassen, zodat er geen waarde meer verloren gaat. Maar misschien heb ik wel een andere voorstelling van 'volledig herbruikbare producten' dan jij. Of heb ik een eigen idee bij wat niet-toxische materialen zijn. Zo ontstaat ruis op de lijn.

Investeer daarom eerst tijd om elkaar te begrijpen. Zodat processen soepel verlopen en we niet in een (te) laat stadium discussiëren over doelstellingen. Want dan worden ambities afgezwakt. Dat willen we niet, want er is geen tijd te verliezen. Het is aan ons allemaal om vaagheden weg te halen en te zorgen voor één taal, voor begrip voor elkaars uitgangspunten en belangen. Vaak gaan dingen niet de eerste keer goed. Geeft niets, zo lang je er maar van leert en je je lessen deelt.

Reden te meer om in deze uitgave successen te delen en uitdagingen te tonen. We spreken woningcorporatie Plavei, over het kwantitatief en kwalitatief aantoonbaar maken van natuurinclusief bouwen in 's-Heerenberg. Ook leren we hoe Zayaz in Brabant negentien toekomstbestendige woningen en een buurtcentrum tot leven bracht, met een sociale innovatie: na oplevering is het beheer in handen van de bewoners.

Gebruik de kennis uit deze *Corporatiebouw*-uitgave voor jouw projecten, om scherpere doelstellingen en ambities te stellen op het vlak van circulariteit en natuurinclusief bouwen. Ben niet alleen kritisch op jezelf, maar durf dat ook te zijn richting je samenwerkingspartners. Stel ook de lastige vragen. Dat kost moeite en tijd, maar leidt tot een beter resultaat. We hebben genoeg werk aan de winkel, maar we krijgen maar één kans om het ook meteen goed te doen.



Marvin van Kempen

hoofdredacteur *Duurzaam Gebouwd* 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: NL Greenlabel

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

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

STICHTING
Wocozon



Kies samen met FAKRO de weg naar duurzame dakraamrenovatie

Meer informatie op www.fakro.nl/lifecycleservice

 **FAKRO**

In deze editie



THEMA CIRCULAIR EN NATUURINCLUSIEF BOUWEN



10 Thema: Circulair en natuurinclusief bouwen

Organisaties als NL Greenlabel kunnen woningcorporaties helpen om meer natuurinclusief te bouwen en hun groene ambities waar te maken. Zo werken corporatie Plavei en NL Greenlabel samen met gemeente Montferland bij het programma 'Oost Kijkt Vooruit'.

13 Gasloze WijCK in Pijnacker

Corporatie De Goede Woning en Bouwinvest Healthcare Fund werken aan de gebiedsontwikkeling WijCK in Pijnacker. Duurzaamheidskenmerken van het project zijn: gasloos, Warmte Koude Opslag (WKO) en een comfortabel binnenklimaat.

15 "Praat met ketenpartners over circulair werken"

Carlijn Stoof, adviseur Circulariteit en Klimaatadaptatie bij Woonstad Rotterdam, kiest voor een praktische insteek om circulair werken te organiseren. Haar advies: "Praat met partners over wat er al allemaal mogelijk is. Daar begint het mee."

18 Werk in uitvoering

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

24 Boschgaard: duurzaam en circulair bouwen

Corporatie Zayaz realiseerde met beheercoöperatie Boschgaard een zeer duurzaam en circulair woningconcept in Den Bosch. Het huurderscollectief bracht daarbij de kennis en gefundeerde overtuiging over 'circulair bouwen' over op Zayaz.

31 Training 'Circulariteit bij de corporatie'

Hoe kan ik de principes van circulariteit toepassen in mijn woningvoorraad? Hoe maak ik circulariteit meetbaar? Deze en andere vragen komen aan de orde in deze training.



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: Peter Bakker.



28

HANDEN UIT DE MOUWEN

Voor huurders is een tijdelijke verhuizing bij een duurzame renovatie van hun woning erg belastend. De fusiecorporatie Woonin in Utrecht ontwikkelt een concept voor 'sociaal renoveren', waarin ook de leefbaarheid in de wijk wordt meegenomen. Gebiedsconsulent Ilse Zijlstra (33) mag die sociale kant mee vormgeven.

200 MILJOEN EURO SUBSIDIE VOOR GEBRUIK BIOBASED BOUWMATERIALEN

Corporaties die bezig zijn met biobased materialen en bouwen aan circulaire ketens, kunnen de komende jaren hiervoor gebruikmaken van subsidiemogelijkheden. Begin november werd de Nationale Aanpak Biobased Bouwen (NABB) gepresenteerd (zie foto). Concreet betekent dit dat de ministeries BZK, I&W, LNV en EZK 200 miljoen euro uittrekken om grootschalig gebruik van biobased bouwmaterialen te stimuleren. Building Balance wordt de uitvoeringsorganisatie van dit plan en gaat gericht aan de slag met het opzetten en ondersteunen van ketens. De ambitie is om in 2030 minstens 30 procent van de nieuwbouwwoningen met minimaal 30 procent biobased materialen te realiseren. Opdrachtgevers zoals woning-

corporaties zijn onderdeel van het plan en kunnen, vanwege hun omvangrijke bouwprojecten, bijdragen aan het vergroten van de vraag naar biobased materialen.

(bron: Aedes)



Beeld: Building Balance

MAAK VAN EEN DAK EEN RETENTIEDAK



Het daklandschap is een belangrijke schakel in het stedelijk waterbeheer. Water opvangen en vasthouden op een dak heeft meerdere functies. De belangrijkste is natuurlijk dat je het water niet ongebruikt wegsluit, maar gebruikt op plekken en tijden waar en wanneer het nodig is. Op daktuinen bijvoorbeeld gebruik je het om te irrigeren. Verder ontlast je het riool in tijden van piekbuien. Ook wordt de temperatuur in en om het gebouw beter gereguleerd, zowel in de zomer als in de winter.

Zoontjens kan elk beloopbaar dak ook inrichten als retentiedak. Een dakterras, een sportdak of rooftopbar. Voeg onder het

Zoontjens-systeem een speciale retentielaag toe en je slaat twee vliegen in één klap, met twee functies op één plek. Gezien de beperkte ruimte in stedelijk gebied, is het noodzakelijk om zo creatief en efficiënt mogelijk om te gaan met de beschikbare ruimte, zo ook op het dak. Door op een beloopbaar dak water te bergen, creëer je meer ruimte om in te richten als recreatieplek én je kunt het water bergen. Het dak is daardoor multifunctioneel.

(bron: nbd-online.nl)

OSKA-RAPPORT 'HANDELINGSPERSPECTIEF VOOR NATUURINCLUSIEF BOUWEN'

Begin november nam demissionair minister Van der Wal voor Natuur en Stikstof het OSKA-rapport 'Handelingsperspectief voor Natuurinclusief bouwen' in ontvangst. Het rapport biedt een handreiking en handelingsperspectief om praktische invulling te geven aan één van de pijlers van de Landelijke Maatlat Groene Klimaatadaptatie Gebouwde Omgeving, namelijk het verbeteren van de biodiversiteit.

Het rapport omvat verschillende aanbevelingen waaronder het vaststellen van een landelijk puntensysteem, kennisopbouw en governance voor natuurinclusief bouwen. OSKA is in een samenwerkingsverband van

overheden, bedrijfsleven, kennisinstellingen en standaardisatie-organisaties. Het doel is om tot standaarden voor een klimaatadaptief Nederland te komen. Met de overhandiging aan minister Van der Wal hoopt het OSKA Actieteam de overheid gedragen handvatten te bieden voor de uitwerking van natuurinclusief bouwen richting beleid.

Scan voor meer informatie over dit rapport de QR-code:



CORPORATIEBOUW DIGITAAL ONTVANGEN?

Wist u dat u *Corporatiebouw* ook digitaal kunt volgen en lezen?
Op onze website www.corporatiebouw.nl leest u onze nieuwberichten, bijvoorbeeld over nieuwbouw-, renovatie- of onderhoudsprojecten van andere corporaties.
Ook kunt u hier artikelen terugvinden uit ons blad.

Geregeld sturen wij onze abonnees een digitale **nieuwsbrief** met interessante artikelen en nieuwsberichten. Wilt u deze digitale nieuwsbrief ontvangen?
Geef dan uw mailadres aan ons door via info@corporatiebouw.nl.

U kunt ons ook volgen op **LinkedIn**. Word dan lid van de LinkedIn-groep van Corporatiebouw. Scan hiervoor de QR-code hiernaast:



INZAMELING STEIGERNETTEN VOOR CIRCULAIRE BOUWPRODUCTEN



Sinds eind september kunnen steigernetten landelijke ingezameld worden. De netten worden verwerkt tot gerecycled plastic waarvan nieuwe, circulaire bouwproducten worden gemaakt. Dit initiatief van de circulaire doeners van Brokkenmákers (een creatief circulair conceptbureau dat de planeet en toekomstige generaties vertegenwoordigt) voorkomt daarmee dat jaarlijks honderden tonnen *single use plastic* steigernetten na eenmalig gebruik worden verbrand of gestort.

In de huidige (steigerbouw)praktijk belanden steigernetten na eenmalig gebruik veelal tussen al het andere gemengde afval in de bouw- & sloopafval (BSA)-container op de

bouwplaats of bij de steigerbouwer. De netten worden daarna gestort of verbrand. Vanwege de verduurzaming van de bouw, het streven naar een afvalloze bouwplaats en aanvullende duurzame eisen van opdrachtgevers, wordt het steeds belangrijker om bouwafval te voorkomen door het gescheiden als monostroom in te zamelen en hoogwaardig te hergebruiken in nieuwe producten.

Aanmelden voor inzameling kan via: pggroot.nl/steigernetten.

Het project 'Het steigernet sluiten' is een initiatief van Brokkenmákers in samenwerking met GP Groot, Kras Recycling, JPI Polymers, Pretty Plastic, steigernet leveranciers ARGOS en Bingham en materieel-diensten MDB en BAM Materieel. Het project wordt financieel ondersteund met een subsidie Circulaire ketenprojecten van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat / Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) & subsidie Ruimte voor duurzaam initiatief van Gemeente Amsterdam.

(bron: Brokkenmákers)

AEDES-HANDREIKING VOOR AANPAK VAN VOCHT EN SCHIMMEL

In sommige woningen kan hinder ontstaan door vocht en schimmel. Ook huurders van woningcorporaties hebben hiermee te maken. Meestal ontstaat dit door een combinatie van bouwkundige factoren en wijze van bewoning. Aedes ontwikkelde in samenwerking met meerdere partijen een stappenplan en checklist om corporaties te ondersteunen bij de aanpak.

De oorzaak van vochtinader is complex. Soms werken woningcorporaties te snel aan een oplossing terwijl de oorzaak nog niet achterhaald is. Om corporaties te helpen bij een adequate aanpak, ontwikkelde Aedes de handreiking 'Aanpak van vochtproblemen in woningen'. Die bestaat uit twee onderdelen:

- Een stappenplan vanaf melding tot en met controle achteraf, die corporaties kunnen doorlopen.
- Een checklist met preventieve maatregelen die corporaties kunnen nemen om vochtschade te beperken.

De handreiking is een interactief pdf-document; de afzonderlijke onderdelen linken naar elkaar, maar er wordt ook verwezen naar informatie van andere bronnen. Deze handreiking kwam tot stand dankzij de actieve inbreng van huurders van Vestia en medewerkers van corporaties Vestia, Havensteder, Haag Wonen, de Alliantie, de Woonbond en GGD Haaglanden.

(Bron: Aedes)

Download de handreiking via deze QR-code:



CORPORATIE TIWOS ZET STAPPEN OP HET GEBIED VAN CIRCULARITEIT

Tiwo's treedt toe tot de materialenbank van Gebruiktebouwmaterialen.com. Hiervoor ondertekenden René Scherpenisse (bestuurder van Tiwo's) en Arie van Liempd (directeur van Gebruiktebouwmaterialen.com) dinsdag 26 september een overeenkomst (zie foto). Voor Tiwo's is dit een stap in haar ambitie om zoveel mogelijk herbruikbare materialen een tweede leven te geven.

Derk van der Sluijs, adviseur Duurzaamheid bij Tiwo's, "Bij grootonderhoudsprojecten passeren veel bouwmaterialen. We zien kansen om veel gebruikte materialen een tweede leven te geven. Dat doen we bijvoorbeeld al bij het groot onderhoud in de Jagerslaan, waar we oude dakpannen recycleren tot grondstof voor straatstenen, we



bestaand glas hergebruiken en we via Gebruiktebouwmaterialen.com van gebruikte trespas-platen huisnummerbordjes maken en gebruikte bergingsdeuren een tweede leven geven. Daarnaast verzamelen we trespas-

platen, deuren en kozijnen om deze aan te bieden via Gebruiktebouwmaterialen.com. Zo brengen we de materialen terug de kringloop in. We zijn blij met onze bouwpartner Coen Hagedoorn Bouw die samen met ons deze stap wil zetten."

De samenwerking tussen Tiwo's en Gebruiktebouwmaterialen.com werkt twee richtingen uit. Materialen die vrijkomen bij sloop en groot onderhoud biedt Tiwo's aan via Gebruiktebouwmaterialen.com. De materialen blijven eigendom van Tiwo's, Gebruiktebouwmaterialen.com zorgt ervoor dat zij een nieuwe bestemming vinden. Anderzijds geldt ook dat Tiwo's als partner van de materialenbank toegang heeft tot de gebruikte bouwmaterialen en deze kan toepassen bij haar nieuwbouw- en groot onderhoudsprojecten.

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



Geen 'vleermuizenpaniek' maar kijk wat er wél kan

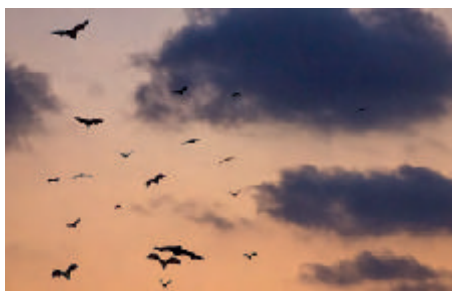
Wanda van Enst (Stroomversnelling/Endule) praat ons bij over de stand van zaken rond de energietransitie en de Wet natuurbescherming. Zo heeft Aedes dit voorjaar haar *Gedragscode soortenbescherming* gepresenteerd. En naar aanleiding van de 'vleermuizenpaniek' die leidt tot vertragingen bij spouw- en dakisolatie, roept Van Enst op om ook de alternatieve mogelijkheid van ventilatie in combinatie met kierdichting te onderzoeken.

Wanda van Enst: "Al jarenlang wordt de energietransitie in de gebouwde omgeving vertraagd door perikelen rond flora en fauna. Voor Stroomversnelling was dit in 2015 aanleiding om de *Gedragscode Natuurinclusief Renoveren* te ontwikkelen. Deze had een beperkt bereik, want het betrof alleen bouwers in bezit van een NOM-keur. Het accent lag daarnaast op grootschalige renovaties door woningcorporaties, dus de particuliere markt was er niet mee geholpen. Helaas oordeelde de Raad van State dat de Stroomversnelling-gedragscode wettelijk niet houdbaar was. Het goedkeuringsbesluit van de minister van LNV werd daarom vernietigd."

AEDES-GEDRAGSCODE

"Aedes ontwikkelde ook een gedragscode, die afwijkt van de Stroomversnelling-aanpak. Hiervoor is goed gekeken naar de uitspraak van de Raad van State. Die stelde onder meer dat de *staat van instandhouding* beter geborgd moest worden. Dit had ermee te maken dat bij toepassing van de Stroomversnelling-gedragscode geen uitgebreid vooronderzoek werd gedaan, maar alleen een quickscan. De Aedes-gedragscode daarentegen vraagt wél om een jaarrond onderzoek. Vervolgens is er een trits aan regels en kaders waar je binnen moet blijven met je project, maar als dat het geval is, hoef je vervolgens niet het vergunningstraject in. Pure winst, want het vergunningstraject is langdurig en onvoorspelbaar."

"Maar de kaders van de Aedes-gedragscode zijn smal. Het gaat bijvoorbeeld goed als er in een wijk alleen kleine hoeveelheden huismussen of gierzwaluwen zitten, dus geen kolonies. Ook paar- en zomerverblijven van veel voorkomende vleermuizen vallen onder de gedragscode, maar zodra er een kraamkolonie of een winterverblijf wordt aangetroffen, of een bijzondere soort, moet alsnog het hele ontheffingstraject worden doorlopen."



'VLEERMUIZENPANIEK'

Na de lancering van de Aedes-gedragscode volgden de ontwikkelingen elkaar in hoog tempo op. Begin augustus deed de Raad van State opnieuw een veelbesproken uitspraak: endoscopisch onderzoek is niet voldoende als particulieren de spouwmuur willen na-isoleren, ook zij moeten eerst ecologisch onderzoek laten uitvoeren. Vervolgens liet VEH half september weten te stoppen met spouwmuurisolatie. En op 4 oktober presenteerden de ministers van BZK en LNV een tussentijdse oplossing: 'natuurvriendelijk isoleren'. Deze route moet

ervoor zorgen dat particuliere huiseigenaren en gecertificeerde isolatiebedrijven door kunnen met het aanbrengen van dak- en spouwmuurisolatie.

BINNENSCHIL AANPAKKEN EN GEBALANCEERD VENTILEREN

Tegelijkertijd vroeg bureau Endule aandacht voor een alternatieve route: door te beginnen met ventilatie in combinatie met het dichtn van kieren en naden in de binnenschil van de woning creëer je meer tijd voor het op orde krijgen van ecologische onderzoeken en ontheffingen, zonder dat de verduurzaming van woningen stil komt te liggen. Endule heeft deze aanpak afgestemd met experts op het gebied van woningverduurzaming en ecologie, die er vervolgens hun naam aan verbonden. Ook Stroomversnelling onderschrijft deze aanpak.

SOORTENMANAGEMENTPLAN

Van Enst: "We zien ook dat de animo voor Soortenmanagementplannen (SMP's) toeneemt. Gemeenten zijn er inmiddels van doordrongen dat niks doen met flora en fauna geen optie is. Maar de schoen wringt aan verschillende kanten: zo worden ecologische adviesbureaus momenteel overvraagd op SMP's, en moeten sommige provincies hun standpunt nog bepalen. Dat gezegd hebbend: we zijn nu een stuk verder dan een jaar geleden. Er is wat mij betreft dus geen reden om bij de pakken neer te zitten." ■

"Natuurinclusief bouwen: zoek elkaar op"

Corporaties staan niet alleen bij het realiseren van hun groene ambities. Ze zouden meer moeten samenwerken met bijvoorbeeld partijen als de gemeente. Maar ook organisaties als NL Greenlabel kunnen helpen om meer natuurinclusief te bouwen. Woningcorporatie Plavei en NL Greenlabel werken bijvoorbeeld samen met gemeente Montferland bij het programma 'Oost Kijkt Vooruit'.

Maarten Alberse van NL Greenlabel legt uit wat zijn organisatie precies doet: "Wij willen partijen als corporaties bijstaan bij het realiseren van hun groene doelen. Onze filosofie is dat ambities op het gebied van duurzaamheid in de buitenruimte pas zin hebben, als ze concreet en meetbaar zijn. Daarom hebben we een integraal afwegingskader ontwikkeld, waarmee we planten en producten, maar ook terreinen en gebieden kunnen beoordelen. Samen met ons uitgebreide netwerk van groenvoorzieners, bouwbedrijven en kennisinstituten helpen we onder andere corporaties, gemeenten en gebiedsontwikkelaars bij het realiseren van hun duurzame doelen." NL Greenlabel helpt corporaties onder meer door inzicht te geven in het effect van de huidige leefomgeving op de bewoners en het vastgoed. "Is er bijvoorbeeld een risico op wateroverlast of hittestress? Maar ook: nodigt de omgeving uit tot 'leven'?"

zijn alle relevante elementen meegenomen in het plan? Wat zijn de ambities en hoe kun je die borgen?" Sommers knikt. Hij is beleidsmedewerker duurzaamheid en werkt in die hoedanigheid samen met Maarten Alberse. "Ik ben betrokken bij de werkgroep Toekomstbestendig & Groen waar we naast aardgasvrij kijken



Maarten Alberse:

"Natuurinclusief bouwen is balans terugbrengen tussen mens en natuur. Samen vormen mens en natuur een systeem waarin beide in harmonie met elkaar kunnen leven"

INTRODUCTIE

Robin Sommers van Plavei introduceerde NL Greenlabel bij de gemeente Montferland. Alberse: "Samen met de gemeente kijken we naar een aantal herinrichtingsplannen, waaronder in de wijk 's-Heerenberg-Oost. We verschaffen vooral kennis, maar stellen ook vragen:



TIPS NATUURINCLUSIEF BOUWEN

- Als je begint met een plan, zoom dan uit. Kijk in welke omgeving het gebied ligt en informeer bij de gemeente of ze al met duurzame plannen bezig zijn en hoe die aansluiten op jouw ambities.
- Koppel het zoveel mogelijk aan andere opgaven. Maak er niet een groot zelfstandig project van.
- Neem maatregelen standaard op in het eisenpakket.

naar hoe we de wijk groener, koeler en dus leefbaarder kunnen maken. We zijn het traject met NL Greenlabel gestart om handen en voeten te geven aan de ambitie voor de hele wijk en dat ook te kunnen meegeven aan projectleiders van bepaalde deelgebieden waar al plannen voor gemaakt worden.”

MEETBAAR MAKEN

In 's-Heerenberg-Oost heeft Plavei namelijk een groot renovatieproject gepland staan, 'Oost Kijkt Vooruit'. “Het is een grote wijk van ongeveer 2.000 woningen waarvan wij er zo'n 600 in bezit hebben”, legt Sommers uit. “Een gedeelte van het bezit heeft een slechtere energieprestatie. Onlangs zijn we

gestart met verduurzaming en renovatie van deze woningen. Ook zijn er plannen voor sloop en/of nieuwbouw in deelgebieden, zoals op een voormalig voetbalveld.” De bewoners hebben in het opstellen van het programma een belangrijke bijdrage, zegt Sommers. “Ze hebben in de planvorming aangegeven meer groen te willen, meer parkeren, meer veiligheid en meer sociale zaken zoals een supermarkt of een andere plek waar ze elkaar kunnen ontmoeten. In de werkgroep Toekomstbestendig & Groen bespreken we al die thema's. We kijken hoe we van het gas af kunnen en met de analyses van Maarten wordt duidelijk waar risico's op wateroverlast of hittestress liggen. Dat laatste leidt bijvoorbeeld nu nog tot de aanvraag van meer airco's. Met de juiste aanpak en inrichting van een gebied zou je die hitte kunnen verminderen. NL Greenlabel helpt onze werkgroep en projectleiders daarbij om inzicht te krijgen in de huidige situatie en wat we nodig hebben om onze ambities waar te maken, maar ook om zaken meetbaar te maken. Daar kunnen we samen met de gemeente een grote stap vooruit mee maken.”

Bij het oplossen van het risico op wateroverlast in een deelgebied van 'Oost Kijkt Vooruit', is NL Greenlabel bijvoorbeeld bezig geweest met het bekijken waar die risico's liggen, hoe ze aangepakt kunnen worden, wat de kosten zijn en wat dat dan oplevert voor de gemeente en de bewoners. De crux is om daarbij op langere termijn te kijken, zegt Alberse. “Het kan zijn dat je in het begin wat meer moet investeren, maar dan moet je ook meenemen welke schades je in de toekomst voorkomt. Dan is het plaatje weer heel anders. Als je overlast voorkomt, gaat dat veel geld besparen.” ►



Foto van project Plantsoensingel Noord in 's-Heerenberg. Dit project is in 2013 gerealiseerd in een samenwerkingsverband van Woningstichting Bergh, de aannemer en NL Greenlabel. Bij de bouw van 53 duurzame koop- en huurwoningen stond hergebruik van materialen, energiebesparing en de klimaatopgave centraal. Bewoners werden gestimuleerd tot de aanleg van levende tuinen, groene erfafscheidingen en groene daken. Dit initiatief werd in 2013 beloond met het eerste Gebiedslabel (score A) van Nederland.

GERINGE INVESTERINGEN, GROTE EFFECTEN

‘Oost Kijkt Vooruit’ is een voorbeeld van natuurinclusief bouwen. Maar wat is dat eigenlijk? Alberse geeft toe dat het een “enorm containerbegrip” is, maar weet het toch te vatten. “Je brengt de balans terug tussen mens en natuur. De natuur is niet te gast in de leefomgeving van de mens, maar staat daarin net zo centraal. Samen vormen mens en natuur een systeem waarin beide in harmonie met elkaar kunnen leven.” Robin Sommers knikt. “Voor mij is natuurinclusief bouwen het meenemen van allerlei groene maatregelen bij nieuwbouw. En dat hoeft helemaal niet duur te zijn. Neem simpele dingen mee zoals uitsparingen in een gevel maken voor vogels en vleermuizen, of het neerzetten van bijenkasten en voorzieningen voor insecten. In ons



Robin Sommers:

“NL Greenlabel helpt ons inzicht te krijgen in wat we nodig hebben om onze ambities waar te maken, maar ook om zaken meetbaar te maken”

basisprogramma van eisen zitten deze maatregelen al standaard opgenomen. Dit geven we dus al mee bij aanbestedingen. Het kost woningcorporaties vrijwel niets en je brengt er de balans tussen mens en natuur mee terug. Bewoners geven aan dat fijn te vinden. De omgeving wordt mooier en ook gezonder om in te vertoeven.” Alberse is het daarmee eens maar heeft nog wel een toevoeging: “Het is uiteraard wel zaak dat bijvoorbeeld een ingemetseld nestkastje of insectenhotel aansluit op de rest van de omgeving, wil het lukken om die balans waar Robin het over heeft weer terug te brengen. Denk dan aan onder andere voedsel, nestgelegenheid en water. Anders heeft het geen zin om deze voorzieningen aan te brengen.” ■



In 2013 ontving Plavei voor een sloop/ nieuwbouwproject in dezelfde wijk het eerste NL Gebiedslabel in Nederland. Tien jaar later maken gemeente Montferland en Plavei als eerste gebruik van het Register Duurzame Leefomgeving (RDL) om de wijk en de kansen in kaart te brengen.

Zie voor meer informatie:
www.nlgebiedslabel.nl/nproject/plantsoensingel-noord-s-heerenberg/



Duurzaam Gebouwd
Meer informatie:
www.duurzaamgebouwd.nl

Duurzaam Gebouwd 
Het integrale platform

Gasloze WijCK in Pijnacker met Warmte Koude Opslag

Het startschot klonk van de bouw van gebiedsontwikkeling WijCK in Pijnacker. Woningcorporatie De Goede Woning tekende een overeenkomst voor de koop van 36 sociale huurwoningen. Bouwinvest Healthcare Fund verwierf 98 woningen in het project. Duurzaamheidskenmerken van het project zijn: gasloos, Warmte Koude Opslag (WKO) en een comfortabel binnenklimaat.

Dura Vermeer Bouw Zuid West is verantwoordelijk voor de ontwikkeling en realisatie van ongeveer 330 woningen in drie deelgebieden. Ook de mobiliteitshub en de groene autovrije openbare ruimte wordt door de bouwer ontwikkeld en gerealiseerd. Dura Vermeer Bouw Zuid West blijft actief betrokken bij de gebiedsontwikkeling als exploitant van de mobiliteitshub.

GASLOOS EN WARME JAS

Er is veel te melden op het gebied van duurzaamheid: de woningen worden gasloos en er wordt gebruikgemaakt van een WKO. De installatie zorgt ervoor dat iedere woning een fijn binnenklimaat heeft. Daarnaast een hoge isolatiewaarde, onder andere dankzij driedubbelglas. Ook worden slimme installaties toegepast voor een lagere energierekening voor bewoners.

WijCK is eenvoudig in het kader te plaatsen van de vernieuwde verduurzamingsstrategie Net Zero van Dura Vermeer. Over de uitgangspunten sprak Duurzaam Gebouwd eerder Lizzy Butink van Dura Vermeer: “We nemen onze verantwoordelijkheid en halveren de directe én indirecte uitstoot in 2030 ten opzichte van 2022.”

NET ZERO: VERDUURZAMINGSSTRATEGIE DURA VERMEER

In het digimagazine *Energietransitie* van Duurzaam Gebouwd leest u meer over de gezamenlijke reis van Dura Vermeer naar Net Zero. U vindt het magazine in de kennisbank van Duurzaam Gebouwd en leest deze kosteloos.

SNELHEID EN SAMENWERKING

De ontwikkeling kwam snel tot realisatie nadat in de zomer van 2022 de locatie via een tender in de portefeuille van

Dura Vermeer kwam. Directeur vastgoedontwikkeling Nicolle Terlouw van Dura Vermeer Bouw Zuid West over de snelheid: “We hebben binnen Dura Vermeer alle facetten voor een gebiedsontwikkeling als deze in huis waardoor we snel schakelen. Daarnaast hebben we met Bouwinvest Healthcare Fund, woningcorporatie De Goede Woning en de Gemeente Pijnacker partners die samen met ons de schouders onder het plan hebben gezet.”

BINNEN BUDGET

Raymond de Boer van Dura Vermeer Bouw Zuid West vult aan: “Naast het feit dat wij alle facetten voor een gebiedsontwikkeling in huis hebben, zorgt het tijdig aanhaken van onze projectmanager ervoor dat het ontwerp met de vier verschillende architecten in rap tempo en binnen budget wordt uitgewerkt tot een definitief uitvoeringsmodel (UO). Het zelf modeleren met onze modelleurs helpt hier enorm bij. De engineering haakt tijdig aan voor de technische input en inkoop, waardoor start bouw vanaf winnen tender in minder dan anderhalf jaar gerealiseerd is.” ■



SLIM, SNEL EN CIRCULAIR BOUWEN

Kwalitatief hoogwaardige, circulaire en betaalbare woningen zijn de oplossing voor het woonruimtetekort. Nieuwe woonvoorzieningen verduurzamen en tegelijk de leefbaarheid verbeteren. Dat is wat Circle biedt. De basis van Circle is een geoptimaliseerd 3D-Betons casco® met een oppervlakte van 35 m² (binnenmaten 9,6 meter lang en 3,6 meter breed). BVO (37,24 m²). De module is perfect voor kleinere woningen en de casco's zijn ook onderling te koppelen tot grotere woningen en appartementsgebouwen. De 3D-Betons casco's® zijn zowel horizontaal te koppelen als verticaal te stapelen. Met de basismodule kunnen verschillende varianten van woningen worden gevormd. Circle is kwalitatief en biedt een hoogwaardig wooncomfort voor de eindgebruiker. Daarnaast is Circle uiterst circulair, flexibel en besparen we op de totale bouwkosten.



CascoTotaal, Terneuzen, 0115 68 0911, www.cascototaal.com

52% MINDER MILIEU-IMPACT PER VEILIGHEIDSSCHOEN



De nieuwe veiligheidsschoenen van Redbrick zijn gemaakt van meer dan 50 procent gerecyclede grondstoffen. Het is complex om schoenen te maken van gerecyclede materiaal als je tegelijk aan een flinke waslijst van zware veiligheidseisen moet voldoen. Niet elk materiaal kan zomaar gebruikt worden. Maar het is volledig gelukt.

De Redbrick Topaz, Pearl, Tourmaline en Opal zijn gebaseerd op de populairste modellen van Redbrick die hun kwaliteit ruimschoots hebben bewezen. Het verschil is dat de nieuwe veiligheidsschoenen 52 procent minder milieu-impact hebben per schoen.

In de vier duurzamere modellen wordt geen leer gebruikt. Ook is het gewicht van de veiligheidsschoenen gereduceerd en wordt er meer groene energie gebruikt op de productielocaties. Zelfs de schoendoos is duurzamer: de nieuwe modellen worden geleverd in dozen van FSC-karton met minder inkt.

Redbrick, Amsterdam, www.redbrick.eu

PROBLEEMLOOS ZAGEN, OOK OP DE KOP



Wie intensief werkt met veel en fors materiaal heeft een betrouwbare machine nodig die dag in dag uit probleemloos functioneert. De nieuwe snoerloze decoupeerzaag JV001G van Makita presteert dagelijks maximaal in hout, metaal, kunststof en rubber. Deze machine werkt op het XGT 40 V Max platform en is de doorontwikkeling van Makita's succesvolle DJV181 (LXT 18 V). De decoupeerzaag blijft nog makkelijker op toeren en is nog geschikter om dagelijks intensief te werken met dikkere materialen. De decoupeerzaag geeft een precies zaagresultaat door de specifieke vierkante zaagas zodat de zaag niet draait. Door zijn ontwerp kun je fijner afwerken, ook op zijn kop en de machine is makkelijk te manoeuvreren. De maximale capaciteit van hout zagen zonder te kantelen is 135 mm, van metaal 10 mm en van aluminium 20 mm.

Makita Nederland B.V., Eindhoven, 040 - 206 4040, www.makita.nl

C2C-GECERTIFICEERDE NA-ISOLATIE

Een primair doel van de energietransitie is het verlagen van de CO₂-uitstoot. Isoleren is daarbij prioriteit één, want dat vermindert het gebruik van fossiele energiebronnen. Ook de keuze van het type isolatiemateriaal speelt een rol. Zo heeft de circulaire EPS-isolatie van IsoBouw in de milieubeoordelingen veelal de laagste energie-input en CO₂-uitstoot.

IsoBouw beschikt over het bronzen Cradle to Cradle Certified®-certificaat voor vrijwel alle EPS-producten. Het certificaat is verleend door de onafhankelijke Cradle to Cradle specialist EPEA (Environmental Protection Encouragement Agency) en is een garantie dat deze IsoBouw-producten aantoonbaar circulair zijn. De gecertificeerde EPS wordt toegepast in veel renovatieproducten van IsoBouw. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de EPS-isolatieplaten voor platte daken en de isolatiekern van veel samengestelde producten, zoals bij dakelementen voor nieuwbouw en renovatie.



Isobouw, Someren, 0493 498 111, www.isobouw.nl



"Praat met ketenpartners over circulair werken"

Carlijn Stoof, adviseur Circulariteit en Klimaatadaptatie bij Woonstad Rotterdam, kiest het liefst voor een praktische insteek om circulair werken binnen haar corporatie te organiseren. Haar advies aan andere corporaties: "Praat met aannemers en andere partners over wat er al allemaal mogelijk is. Daar begint het mee. En vaak zijn die gesprekken nog leuk ook."



Als Carlijn Stoof ook maar een kans ziet om circulariteit ergens in mee te nemen, dan doet ze dat. Het is typerend voor haar praktische insteek. "Eigenlijk kun je bij een woningcorporatie overal een begin maken met circulair werken. Het hoeft niet meteen alomvattend of spectaculair te zijn." Zo heeft ze circulariteit onlangs opgenomen in een nieuwe aannemersovereenkomst over niet-planmatig onderhoud. "Dat kunnen we later altijd verder uitbreiden en zo steeds groter maken."

Woonstad Rotterdam heeft sinds vorig jaar een nieuwe meerjarige ondernemingsstrategie. "Een van de ambities is meer bouwen, maar minder CO₂ uitstoten", zegt Stoof. "Circulariteit is voor ons een middel om die CO₂-uitstoot te verlagen." Maar

hoe geef je zo'n fraaie ambitie handen en voeten? Over de volle breedte van het corporatiewerk, dus bij zowel nieuwbouw en sloop, als bij renovatie en onderhoud? Ze vertelt dat Woonstad Rotterdam daarbij inzet op drie pijlers: optimaliseren van het materiaalgebruik door hergebruik van producten of grondstoffen of door biobased materialen te gebruiken. Langdurig waardebehoud realiseren door goed onderhoud van huizen en materialen is de tweede pijler. Momenteel gaat veel van haar aandacht naar de derde pijler: circulair opdrachtgeverschap.

CIRCULARITEIT IS GEEN SLUITPOST

Stoof benadrukt hoe belangrijk het is om de eigen ambities van de corporatie zoveel mogelijk te verwerken in de opdrachten aan de ketenpartners. "Doe in elk geval vooraf onderzoek naar de mogelijkheden om in een project circulariteit mee te nemen. Stel daarbij vragen als: hoe staat het bij nieuwbouw met de losmaakbaarheid? Zijn de onderdelen demontabel en herbruikbaar? Is de indeling flexibel? Kunnen we van kleine woningen later grotere maken of andersom? Bij het verstrekken van onze opdrachten moeten we voorkomen dat circulariteit een sluitpost wordt en we bij wijze van spreken alleen nog maar kunnen kiezen voor het plaatsen van tweedehands dakpannen."

Inmiddels is Woonstad Rotterdam drukdoende om de principes voor circulair opdrachtgeverschap vast te leggen in

documenten zoals de opdrachtbrief. En het is de bedoeling dat eind dit jaar in het technisch Programma van Eisen (PvE) minstens tien producten vervangen zijn door een circulaire variant. Ook daarbij gaat Stoof praktisch te werk. "In het overleg met onze dakenpartners over een nieuw af te sluiten overeenkomst vraag ik natuurlijk naar de circulaire mogelijkheden. Er blijkt een nieuwe variant te zijn voor dakbedekkingen: bitumen met 20 procent gerecycled materiaal. Die komt nu in ons PvE, aannemers zullen die dus moeten gebruiken. Elk jaar willen we producten en materialen toevoegen zodat uiteindelijk ons hele PvE circulair is."

LEUKE GESPREKKEN

Stoof deelt haar ervaringen graag met andere corporaties. Een van haar adviezen is om vooral met aannemers en andere ketenpartners te praten over wat er circulair allemaal al mogelijk is. "Ik merk dat het nu nog vaak een kip-ei-verhaal is. Wij weten als corporaties niet welke producten en materialen we moeten vragen en opdrachtnemers en fabrikanten weten niet wat wij willen. Zij wachten op ons en wij op hen. Dat is niet handig. Ga dus gewoon in gesprek. Daar begint circulariteit mee. En ik weet uit ervaring dat het vaak leuke gesprekken zijn."

Aedes ondersteunt leden bij het delen van kennis en ervaring. Kijk op Aedes.nl/Verduurzaming.

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.

Gemeenschappelijk

Zoals alle toekomstige bewoners van wooncollectief 'Boschgaard' in Den Bosch, besteedt hij ook één dag per week aan de bouw van het nieuwe, zeer duurzame wooncomplex (zie pag 24). Nog twee maanden, dan moeten alle gemeenschappelijke en individuele leefruimten klaar zijn. Dan kan Peter Bakker (76) daadwerkelijk de overstap maken van de woongemeenschap waarvan hij veertig jaar deel uitmaakte naar een nieuw bewonerscollectief.

Peter Bakker: "De woongemeenschap in Eindhoven die ik ga verlaten is een voorbeeld van de collectieve woonvorm met de naam 'Centraal Wonen' (zie: www.gemeenschappelijkwonen.nl). Dat concept is in de jaren zeventig van de vorige eeuw ontwikkeld als antwoord op de

vraag van huurders aan woningcorporaties om woningen zo te bouwen dat ze geschikt zijn voor gemeenschappelijk wonen. In Nederland zijn er zo rond de 200 à 250 van dit specifieke soort woningcomplexen gebouwd. Ik ben zelf nog altijd bestuurslid van de gelijknamige vereniging."

"Er zijn nog veel meer vormen van gemeenschappelijk wonen. Je hebt ook woongroepen waar alle huurders een eigen kamertje hebben en verder alles delen. Dat gebeurde destijds vaak in kraakpanden. Ik zocht ook toen al naar een groep die intensief wilde samenleven, dus samen koken, samen eten en samen werken aan de gezamenlijke woning. Mijn vriendin kwam op het idee om naar het collectief in Eindhoven te



gaan. Met sommige leden van die groep hebben we meer dan dertig jaar samengeleefd.”

“Een paar weken terug was ik in mijn toekomstige woonkamer bezig met het sponsen van de met leem bewerkte wanden. Dat was een pittige klus. Dan merk ik dat ik geen veertig meer ben. Klussen is hier ook een manier om je nieuwe medebewoners te leren kennen. Je leert van anderen en de anderen leren van jou. Het komt nu bijvoorbeeld goed van pas dat ik voorheen elektronicus was en daarna ICT-er.”

“Als lid van de werkgroep ledenwerving van Boschgaard heb ik gesprekken met kandidaten die bij ons willen komen

wonen. Daarbij let ik op of mensen wel echt gecommiteerd zijn voor het leven in een woongemeenschap. Ik heb zelf meegemaakt wat er kan gebeuren als mensen het niet durven om direct met iemand in gesprek te gaan. Dat heb ik zelf ook vaak genoeg gehad. Intussen weet ik nu hoe belangrijk dat is en ook dat je in het samenwonen missers van jezelf kan zien en kunt uitspreken wat je niet goed hebt gedaan.”

“Tja, en wat ‘wonen’ in wezen is? Dan denk ik aan die keer dat ik terugkwam van een maandje vakantie en onze straat weer inreed. Het stukje straat daar, een soort erf, gaf mij plotseling zo’n supervertrouwd gevoel dat het een deel van mezelf was geworden, alsof ik groter was dan mijn eigen lijf.”

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.

Nieuwbouw aan de Midscheeps in de Groningse wijk Lewenborg

Woningcorporatie Lefier bouwt samen met Dura Vermeer Bouw Hengelo in Groningen een appartementencomplex aan de Midscheeps in de wijk Lewenborg. Op de plek waar vroeger 'de Oude Bieb' zat, komen 38 appartementen voor de sociale huur, tien appartementen met twee slaapkamers en 28 met één slaapkamer. Ook komen er achttien parkeerplaatsen. Naar verwachting worden de appartementen in de zomer van 2024 opgeleverd.

De appartementen zijn volledig duurzaam, dankzij onder meer een warmtepomp en zonnepanelen. Daarnaast is er aandacht

voor de natuur: de huismus, gierzwaluw en vleermuizen krijgen een nieuw thuis in diverse nestkasten.

De nieuwbouw aan de Midscheeps is een van de projecten van Bouwstroom Noord. Bouwstroom Noord is een samenwerking van vijf corporaties (Actium, Lefier, Wold & Waard, Woonconcept, Woonservice) en twee bouwbedrijven (Dura Vermeer Bouw Hengelo en Trebbe). Het doel is om in korte tijd veel nieuwbouw te realiseren, door samen te werken, van elkaar te leren en zo de processen te vereenvoudigen, te standaardiseren en te versnellen.



Oostenburg, Amsterdam: een stadswijk voor iedereen

Stadgenoot en bouwbedrijf Hillen & Roosen gaan 78 nieuwe huurwoningen op Oostenburg bouwen: 25 sociale huur, 17

middensegment huur en 36 intramurale zorgwoningen. Een belangrijke mijlpaal om dit gebied te laten transformeren tot

een levendige en stoere buurt.

Stadgenoot wil van Oostenburg een diverse en inclusieve wijk maken. Bijzondere woonconcepten moeten extra kleur aan de buurt geven. Ook wordt ingespeeld op het tekort aan geschikte woningen voor ouderen met en zonder zorgvraag.

Oostenburg wordt een stadswijk voor iedereen. Van bewoners, ondernemers, horeca, kunstenaars, muzikanten, aangrenzende buurtbewoners tot bezoekers van buiten de stad. Hier gaat gebiedsregisseur Stadgenoot - samen met sociale, publieke en commerciële partners - tot en met 2026 een nieuwe wijk realiseren met circa 1.900 woningen. Er komt een mix van sociale, middensegment en vrije sector huurwoningen, koopappartementen, zelfbouwwoonwoningen, recreatiegelegenheden en horeca.



126 nieuwbouwwoningen in Burgemeesterswijk Maassluis

De afronding van de transformatie van de Burgemeesterswijk in Maassluis, van jaren '60 flatwijk tot een moderne, duurzame en groene woonwijk is van start.

Woningcorporatie Maasdelta werkt hieraan samen met de bouwende projectontwikkelaar VORM. Eind 2025, begin 2026 start de realisatie van twee woontorens met

84 appartementen en 24 grondgebonden woningen. Alle huurwoningen worden betaalbaar, in een combinatie van sociale en middeldure huur. Oplevering vindt naar verwachting medio 2027 plaats.

De afgelopen circa twintig jaar heeft de in Maassluis West gelegen Burgemeesterswijk een transformatie ondergaan. De gebiedstransformatie staat in het teken van het verbeteren van de leefbaarheid in de wijk én het vernieuwen van het eenzijdige woningaanbod.

De woningen worden gerealiseerd aan een groene, parkachtige zone en worden opgeleverd met warmtelussen, in combinatie met een warmtepomp. De openbare ruimte biedt gelegenheid tot spelen en ontmoeten.

Het terrein waar de twee nieuwe woontorens verrijzen is nog bebouwd met een galerijflat uit de jaren zestig. Deze wordt gesloopt. Nadat de laatste bewoner een nieuw onderkomen heeft gevonden, wordt de sloop gestart en het terrein bouwrijp gemaakt.



250 woningen voor Utrechtse studenten en starters

Op 1 november is gestart met de bouw van project HOTA. HOTA wordt dé dynamische en creatieve gemeenschap voor HKU-studenten en starters in Utrecht. Het inspirerende gebouw, de verrassende binnentuin, maar vooral de gebruikers en bewoners maken straks van de 'Home of the Artists' een bruisend bolwerk. Vanaf het voorjaar 2024 is dat rondom de bouwplaats zichtbaar. Onder startende kunstenaars is door Cazas Wonen een prijsvraag uitgeschreven om het lange bouwhek met kunst te verfraaien. De oplevering is in 2026; tegen die tijd wordt bekend gemaakt hoe de woningen worden aangeboden.

In HOTA, gebouwd door Bébouw Midreth en G&S Bouw, beiden onderdeel van VolkerWessels, komen 'kunststudenten in wording' vlak naast het Cultuurcluster Berlijnplein te wonen. In de punt van het gebouw komt een ontmoetingsruimte.

Samen met bewoners wordt deze ruimte verder ingericht. Denk daarbij bijvoorbeeld aan een filmcafé, studieruimte of keuken en eethoek. In de binnentuin ontmoeten

de bewoners elkaar aan dé Langste Tafel van Utrecht. Cazas Wonen heeft opdracht gegeven voor de bouw van 250 woningen voor studenten en woonstarters.



36 duurzame huurwoningen Boxmeer



Janssen de Jong Bouw bouwt voor corporatie Mooiland 36 huurappartementen op het Bakelgeertterrein in Boxmeer. De twee nieuwe complexen bestaan uit vijf verdiepingen met 18 sociale huurwoningen per complex en grenzen aan het park op het Bakelgeertterrein. Een prachtige, groene omgeving en dicht bij het centrum van Boxmeer. Elke woning wordt gasloos en heeft een individuele warmtepomp. De woningen zijn ruim ingedeeld met twee

slaapkamers en een eigen balkon. Doordat de balkons verspringen per verdieping, zorgt dit voor een speels en mooi aanzicht van het complex. De toekomstige bewoners mogen zelf kiezen welke kleur keuken en badkamer zij wensen in hun energiezuinige woning. In elk appartementencomplex is een lift aanwezig. Op de begane grond is voor ieder appartement een afsluitbare berging. Alle appartementen, hebben een ruime woonkamer met open keuken, twee

slaapkamers, apart toilet, een badkamer met tweede toilet en een inpandige berging/technische ruimte.

Het openbaar vervoer, een supermarkt en het gezellige centrum van Boxmeer zijn op loopafstand.

Naar verwachting verhuizen de toekomstige bewoners in de zomer van 2024 naar hun nieuwe appartement.

Betaalbaar wonen in Houthaven Amsterdam

Half november startte woonstichting Lieven de Key samen met partners Hillen & Roosen en de gemeente Amsterdam met de bouw van woongebouw Meranti. Het is het sluitstuk van vier sociale nieuwbouwprojecten in de exclusieve Houthaven in Amsterdam, met als doel deze wijk betaalbaar te houden.

Het woongebouw telt 80 twee- en driekamerwoningen tussen de 60 en 90 m², waaronder vier rolstoelwoningen. De woningen zijn uiteraard duurzaam; gasloos en aangesloten op stadsverwarming en koeling. Daarnaast heeft het een ondergrondse fietsenstalling en parkeergarage en een groene binnentuin.

Meranti kenmerkt zich door zijn prachtige rode rondingen, geïnspireerd op de bouwstijl van sociale woningen van weleer:

de Amsterdamse School. Het U-vormig ontwerp heeft een lichtgekleurde voorgevel waar je als het ware door een poort de semiopenbare binnentuin in loopt waar

veel ruimte is voor groen. Links en rechts vind je de woningen en in het verlengde van de tuin kijk je over het IJ richting de Pontsteiger.



22 sociale huurappartementen op Landgoed in den Houte, Noordwijkerhout

Na een bouwtijd van iets minder dan een jaar is appartementencomplex Langehorst officieel opgeleverd door ontwikkelende bouwer Trebbe aan woningstichting Sint Antonius van Padua. Langehorst biedt plaats aan 22 duurzame en gelijkvloerse 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.

Deelplan Langehorst is gelegen aan de oostelijke rand van Landgoed in den Houte en wordt een plek voor iedereen. Hier zijn al twee appartementencomplexen met zowel koopappartementen als appartementen voor de vrijesectorhuur 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. Hierdoor worden de appartementencomplexen in



Langehorst omgeven door een kader van bomen en groen.

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.

24 sociale huurwoningen in Hoef en Haag

LEKSTEDewonen bouwt 24 eengezinswoningen in Hoef en Haag. Dit is al weer het zesde project dat BAM Wonen voor LEKSTEDewonen in Hoef en Haag realiseert.

De woningen vormen qua sfeer en materiaalgebruik een combinatie van dorps wonen en landelijk wonen tegen

de Lekdijk. Het landelijke karakter wordt versterkt door bijzondere materialen in de gevel te verwerken, zoals houten gevelbekleding. De gevelaanzichten, kleur bakstenen en raamomlijstingen zijn per woning verschillend, maar de indelingen en woonoppervlakten (114m²) zijn identiek. De vierkamerwoningen krijgen

allemaal een tuin en op de begane grond een tuingerichte woonkamer met open keuken. Op de eerste verdieping komen drie slaapkamers en een badkamer. Op de tweede verdieping is een grote zolder. De woningen worden gasloos, goed geïsoleerd en krijgen zonnepanelen. Een lucht-waterwarmtepomp zorgt voor de verwarming van de woning en het warme water.

In mei is gestart met de bouw en inmiddels is het hoogste punt bereikt. Na verwachting worden de woningen in mei 2024 opgeleverd. Na oplevering van dit project hebben LEKSTEDewonen en BAM Wonen samen 191 woningen in Hoef en Haag gerealiseerd.



Innovatief isoleren: biobased én natuurinclusief

Met koude dagen op komst is het voor iedereen duidelijk: zorg voor een warme jas. Dat geldt zeker ook voor onze woningen: denk aan de Trias Energetica. Met miljoenen woningen op de verduurzamingsrol is er genoeg te doen. Vaart maken met isolatie is essentieel, maar maak wel de juiste keuzes. Daar lag de aandacht op tijdens het symposium Innovatief Isoleren in Dome-X: natuurinclusief, biobased en toekomstbestendig isoleren kan en moet nú.



Een verzameling (biobased) innovaties uitgesteld tijdens het symposium.

Dagvoorzitter Marjet Rutten trapt samen met Peter Linders van TKI Urban Energy af. Samen schetsten ze de urgentie van de bijeenkomst. Linders: “We weten dat de energietransitie doordendert en kennis is essentieel om deze in te vullen. Daarom brengen we iedereen vandaag op de hoogte van innovaties zoals biobased bouwen, natuurinclusief, *you name it*. Ook delen we ervaringen over wat er goed en fout gaat.” Dat koppelt hij aan het programma Uptempo: “Daarin ontdekken we welke innovaties we stimuleren om voor een versnelling te zorgen in de transitie. Dat doen we door *action learning*, leren door te doen. Maar we leren van onze fouten en verbeteren.”

NATUURINCLUSIEF ISOLEREN

Verduurzamen doe je met gepaste spoed en door de juiste keuzes te maken. Dat lieten Serena Scholte van Taskforce Natuurinclusief Isoleren en David van der Veen van de provincie Utrecht zien, die vertelden over natuurinclusief isoleren. Dat is belangrijk, want bij bouwen en renoveren krijg je als woningcorporatie of gemeente te maken met de natuur. Of je nu wilt of niet. Kijk naar de Wet natuurbescherming, die het doden, verwonden en vernietigen verbiedt van beschermde flora en fauna. In de gebouwde omgeving zijn dat bijvoorbeeld vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen. Om te verduurzamen mét een flinke snelheid is de uitdaging dus het

veilig stellen en het ondersteunen van die beschermde diersoorten. Scholte: “Kijk je hier niet goed naar, dan overtreed je de wet. We zochten naar kansrijke oplossingen om landelijk aan de slag te gaan met een Soorten Management Plan (SMP). Een plan dat werd uitgewerkt in de provincie Utrecht, waar tientallen isolatiebedrijven werden opgeleid om op deze manier te werken.”

Van der Veen liet zien hoe de provincie Utrecht de vergroting van biodiversiteit in stad en dorp aanpakt: “We organiseren netwerkbijeenkomsten waarin we onze gemeente op weg te helpen van A tot Z. Van ontwerp, naar uitvoering en



Meerdere sprekers op het podium tijdens het symposium Innovatief Isoleren.

subsidieaanvraag. Daarvoor stelden we een aantal subsidies beschikbaar, voor het SMP en voor klimaatbestendige, groene en gezonde steden en dorpen. Ook ontwikkelden we een draaiboek ontwerpateliers natuurinclusief, vliegwielen voor het versnellen van natuurinclusief bouwen en inrichten.”

HET SMP IN WERKING

Hoe wordt een SMP samengesteld en wat brengt het je? Van der Veen illustreerde de aanpak en liet zien hoe het werkt: “De gemeente onderzoekt proactief alle beschermde soorten binnen de stedelijke contouren, ofwel een nulmeting. Een plan wordt opgesteld hoe met deze soorten om te gaan om ze duurzaam te behouden. En het zorgt dat je een gebiedsgerichte ontheffing aanvraagt voor vrijwel alle ruimtelijke ingrepen binnen de stedelijke contouren gedurende tien jaar.”

BIOBASED EN BRANDVEILIGHEID

Vervolgens was het woord aan Saskia Hegeman van Nieman Raadgevende Ingenieurs over brandveiligheid en isolatie in een van de break-outsessies. Ze stelde eerst de opgave rondom isolatie scherp, waar we een opmars van biobased materialen zien. “Als we als branche het onderdeel brandveiligheid niet goed oppakken, dan gaat deze transitie naar dit type materialen niet lukken. Pak dit goed aan, zodat we geen risico's nemen.” Het sentiment kan omslaan als biobased bouwen negatief in het nieuws komt, bijvoorbeeld na een brand. Daarom volle aandacht vanuit de zaal voor dit onderwerp.

Kijken we specifiek naar de wereld van biobased bouwen, dan treffen we een dilemma.

Peter Linders:

“Kennis is essentieel om de energietransitie in te vullen. Daarom brengen we iedereen vandaag op de hoogte van innovaties zoals biobased bouwen, natuurinclusief, you name it. En delen we ervaringen over wat er goed en fout gaat”

Zo is de kennis versnipperd en soms zelfs verstopt. “Dat wil je juist blootleggen en toegankelijk maken voor de branche.” Ze noemde een aantal oplossings-strategieën voor brandveiligheid in het ontwerp en uitvoering: “Bescherm brandbaar materiaal tegen ontsteking. Materiaalgedrag kun je als voordeel gebruiken, denk aan inbranding en koolstofvorming. Zorg ook voor goed detailleren.”

MAKELAAR VAN GRONDSTOFFEN

Ook vanuit bouw en ontwikkeling werd duidelijk hoe innovatief isoleren vorm krijgt. Vincent Hendriks van Hendriks Bouw & Ontwikkeling liet zien hoe een bouwverlancer én makelaar van grondstoffen wordt: “We willen de stap maken naar 100 procent circulair beton. De Arac-breker staat aan de wieg, een machine die vorm kreeg aan de hand van gesprekken in 2020. Toen hoorden we vanuit de wetenschap over het principe om beton weer los te maken. In de praktijk laten we dit al zien, want we werken nu

aan een pilot waar we beton breken en vernieuwen. We willen andere aannemers ook helpen en zorgen dat ze circulair en biobased hun producten voorradig hebben en toepassen.”

LEREN VAN DE NATUUR

Van Lydia Fraaije van FRAAi architecten hoorden deelnemers wat we als bouw- en vastgoedsector kunnen leren van de natuur. Een heleboel, zo blijkt. Biomimicry bestaat al sinds 1997 en kun je toepassen in processen en strategie. Je kijkt dan naar de natuur om te leren hoe je bijvoorbeeld gebouwen ontwerpt en bouwt. “De natuur heeft veel kennis en inzichten waar we als bouw- en vastgoedsector voordeel uit halen”, liet Lydia weten. “En is adaptief. Past zich aan als een nieuwe situatie zich aandoet.” Dat is ook een belangrijk uitgangspunt in onze gebouwde omgeving. ■

Woningcorporatie Zayaz en beheercoöperatie Boschgaard realiseren samen toekomstbestendig wooncomplex

Huurderscollectief pakt regie over eigen woon- en leefomgeving

In 2005 kraakte een groep jongeren een oud buurthuis in de Graafsewijk in Den Bosch. Dat was het begin van wat nu een wooncollectief is, dat samen met de betrokken woningcorporatie een zeer duurzaam en circulair woningconcept ontwikkelde en realiseerde. Binnenkort viert corporatie Zayaz en beheercoöperatie Boschgaard in Den Bosch de oplevering van een complex van negentien toekomstbestendige woningen en een buurtcentrum. De bewoners beheren het geheel straks zelf. Hoe hebben ze dat voor elkaar gebokst?

In de al bijna afgebouwde 'Buurtschuur' van Boschgaard vertellen projectbegeleider Jurgen Arts (45) van Zayaz en Jochem Kromhout (35), groepslid van het wooncollectief van het eerste uur, hoe hun samenwerking is gegroeid. Kromhout: "Vanaf de kraak van dat oude buurthuis 'De Patio' werd daar meteen ook gewoond en was er steeds overleg tussen het krakerscollectief en eigenaar Zayaz." Arts: "Wij hebben destijds gedoogd dat de krakers hun intrek namen in het pand, voor zolang wij het toch niet gebruikten. Kraken was toen nog niet tegen de wet. Pas in 2010 werd dat met de 'Wet kraken en leegstand' strafbaar. Toch bleven we ook daarna regelmatig in gesprek met het wooncollectief. Maar in 2016 kwam het tot een botsing: omdat we de indruk kregen dat het gekraakte gebouw niet veilig meer was, stuurden we de bewonersgroep een ontruimingsbevel. Pas later realiseerden wij ons dat dezelfde groep al jaren actief betrokken was bij allerlei buurtinitiatieven. Zo hadden ze samen met buurtbewoners een buurttuin opgetuigd, de 'Graafse Akker', die nog altijd bestaat. Die maatschappelijke meerwaarde werd heel concreet toen de bewonersgroep ons een petitie liet zien met de titel 'De Bewonersgroep moet blijven', met 1.500 handtekeningen van buurtbewoners en sympathisanten. Daarop heeft Zayaz toegezegd dat de bewonersgroep het pand zelf veilig mocht maken, met een beetje hulp van ons, en dat ze er konden blijven wonen totdat wij het pand zouden gaan slopen met het oog op herontwikkeling."





*Jurgen Arts (l) en Jochem Kromhout (r)
onder de hergebruikte balken van
een voormalige bibliotheek*

ZIJ AAN ZIJ

Kromhout: "Juist dat vooruitzicht van een herontwikkeling bracht ons op het idee om als woongroep alvast een eigen plan te gaan ontwikkelen voor het creëren van een in alle opzichten groenere woonsituatie op onze plek. Ons eerste voorstel aan Zayaz in die richting was dat wij als wooncollectief het perceel wilden kopen om er dan zelf een woonvorm te ontwikkelen. Jurgen kwam toen met twee terechte

vragen: 'Waar halen jullie de financiële middelen vandaan en hoe gaan jullie een knettermoeilijk proces als vastgoedontwikkeling zo snel onder de knie krijgen?'" Jurgen Arts: "Juist ja, je mag wel zeggen dat wij dat vak in Nederland wel erg ingewikkeld gemaakt hebben. Financiering van sociale woningbouw en ontwikkelen van betaalbare woningen is niet bepaald een klus voor groentjes." Kromhout: "Dat zagen wij bij nader inzien ook wel in. Maar voor de bewoners- ►



*Artist impression van Boschgaard in Den Bosch:
wooncomplex met 19 circulaire woningen plus
buurtcentrum zoals het er na oplevering
(1 februari 2024) ongeveer uitziet
(beeld: Superuse-studios)*

PROJECT

19 ZEER DUURZAME EN CIRCULAIRE WONINGEN PLUS BUURTCENTRUM

Zie hiervoor de YouTube-video
via deze QR-code:



BOUWPARTNERS:

wooncollectief Boschgaard
en woningcorporatie Zayaz,
Den Bosch; architect en
bouwbegeleiding Superuse-
Studios Rotterdam; Bouwbedrijf
Versteegden B.V. Erp

BOUWTIJD:

2021- februari 2024: gedeelde
taken van woningcorporatie
en huurderscollectief bij
ontwikkeling, bouw en
onderhoud; 84% van toegepast
bouw materiaal is restmateriaal

groep bleef overeind dat een coöperatie en corporatie moeten kunnen samenwerken om betaalbare woningen te realiseren, of dat nou voor onze groep is of voor andere huurders. Vervolgens leek het ons geen slecht idee om, als initiatiefnemers, aan Zayaz te vragen om een handtekening te zetten onder ons eerste ontwikkelplan om daarmee geloofwaardiger over te komen bij de gemeente. Niet lang daarna stapten Boschgaard en Zayaz letterlijk zij aan zij bij de gemeente naar binnen.” Arts: “Het eigenlijke ‘ankerpunt’ van die samenwerking was en is voor Zayaz dat eigenaarschap van onze huurders superbelangrijk is. Dat strookt een-op-een met ons ondernemingsplan.” Kromhout: “Eigendom betekent dat het vastgoed waarin wij wonen op papier van Zayaz is. Eigenaarschap wil zeggen dat de bewoners goed zorgen voor het gebouw en de spullen die ze gebruiken.” Arts: “Eigenaarschap gaat wat ons betreft over regie. Wij vinden het belangrijk dat huurders mede de regie krijgen over wat te maken heeft met hun woning en hun woonomgeving. Dus als Boschgaard voor onze neus staat met het voorstel: ‘Laten we samen een woningbouwproject ontwikkelen met ons mede aan het stuur, kunnen en willen wij dat niet afwijzen.’”

REGIE

Kromhout: “Ik denk dat er nog te veel woningcorporaties zijn met een nogal bevoogdende houding tegenover hun huurders. Bewoners worden door verhuurders vaak niet capabel geacht om in hun eigen woonomgeving verantwoordelijkheid te nemen. Huurders van hun kant hebben vaak het idee dat ze alleen maar ‘ja’ kunnen zeggen op alles wat de corporatie voor hen verzint. Ik denk dat eigenaarschap van de huurder juist betekent dat je zelf meer grip hebt op je eigen leefomgeving. Nou pakken wij van Boschgaard het best wel stevig aan met een compleet eigen plan voor nieuwe woningen en voor het oppakken van taken in het beheer daarvan, maar het kan ook op kleinere schaal. Een huurder kan bijvoorbeeld op zich nemen om zelf wekelijks de galerij te gaan stofzuigen zodat die schoonmaakkosten kunnen worden afgetrokken van de huur. Dat is ook eigenaarschap, en dat is ook verantwoordelijkheid nemen voor je eigen woonomgeving. Bij het ontwikkelen van een bouwplan was het voor

COLLECTIEVEKRACHT

Wie zoekt naar actuele gegevens over het ‘wat en hoe’ van collectief wonen en over mogelijke ondersteuning van eigen initiatieven, kan de volgende bronnen raadplegen: de website van kennisplatform **‘CollectieveKracht’** (www.collectievekracht.eu) van de Rotterdam School of Management; via de website van Cooplink (www.cooplink.nl), de koepelorganisatie van 170 verschillende wooncollectieven in Nederland en het recente boek *TOGETHER, Ruimte voor collectief wonen*, door de onderzoeksgroep Co-Lab van de Faculteit voor Bouwkunde, TU Delft, Rotterdam 2023.



Toekomstige bewoners en vakmensen moeten nog even aanpotten voordat de nieuwe woningen worden opgeleverd

Jurgen Arts:

“Ik durf te beweren dat als wij Boschgaard niet hadden gehad, we ook geen eigen circulariteitsbeleid hadden gehad”

onze bewonersgroep af en toe wel flink duwen en trekken met soms de vuisten op tafel. Intussen voelden we wel dat Zayaz onze wensen in principe serieus nam en ook linksom of rechtsom op zoek ging naar een gezamenlijke oplossing, soms zelfs met de assistentie van een professionele jurist.”

CIRCULARITEIT

Arts: “Een zeer waardevol aspect van de samenwerking met Boschgaard is voor Zayaz de kennis en gefundeerde overtuiging die de groep overbracht over ‘circulair bouwen’. Voor ons project Boschgaard hebben zij zelf Superuse Studios (www.superuse-studios.com) als architect geselecteerd. Dat Rotterdamse architectenbureau legt zich in hoofdzaak toe op het ontwerpen, begeleiden en realiseren van bouwprojecten met hergebruik van restmaterialen. Die keuze heeft ons de ogen geopend voor de achteloosheid bij het materiaalgebruik in de reguliere bouwpraktijk en de milieuschade die dat veroorzaakt. Bij Zayaz hebben we in april 2021 een circulariteitsbeleid geformuleerd. Daarin staat hoe wij onze nieuwbouw in de richting van circulair bouwen willen gaan trekken. Ik durf te beweren dat als wij Boschgaard niet hadden gehad, dat we dan ook geen eigen circulariteitsbeleid hadden gehad. Kromhout: “Boschgaard heeft mij geleerd dat radicale, duurzame keuzes van onderaf komen. Wij zeggen bijvoorbeeld dat een kamertemperatuur van 190°C voor ons warm genoeg is en dat de verwarmingsinstallatie daarom best kleiner kan worden uitgevoerd. Dan heb je minder energie nodig. Daarmee zijn we weer terug bij ons eigenaarschap en bij onze stellingname dat je zelf de regie moet pakken als het gaat over je eigen woning. En dat dáárin de echte duurzame innovatie zit.” ■





*Ilse Zijlstra is gebiedsconsulent bij
woningcorporatie Woonin in Utrecht*

“Bij duurzaam renoveren hoort ook sociale duurzaamheid”

Voor huurders is een tijdelijke verhuizing bij een duurzame renovatie van hun woning een erg belastende periode. En wat als na oplevering de buitenboel na een maand alweer is verslonsd? De fusiecorporatie Woonin*) in Utrecht ontwikkelt een concept voor ‘sociaal renoveren’, waarin ook de leefbaarheid in de wijk wordt meegenomen. Gebiedsconsulent Ilse Zijlstra (33) mag die sociale kant van duurzaam renoveren mee vormgeven.

Op een stormachtige novemberdag parkeert Ilse Zijlstra haar fiets bij de pui van een jarenzestigflat in de Utrechtse wijk Overvecht-Noord. Tegen het raam op de eerste woonlaag hangt een groot karton met het opschrift ‘Buurtkamer’. Even later vertelt Zijlstra in de Buurtkamer waarvoor ze naar deze locatie is gefietst: “In deze woning heeft onze buurtbeheerder haar maandelijks spreekuur, samen met andere wijkpartners. Ik val voor haar in omdat zij ziek is. Dit is het centrale punt waar bewoners van deze flats terecht kunnen met vragen over wonen, financiën en vrijwilligerswerk en voor ontmoetingen. De buurtbeheerder geeft antwoord op de vragen van huurders, eventueel in overleg met partners die actief zijn in de wijk, zoals de gemeente en welzijnsorganisatie DOCK. In mijn eigenlijke functie van gebiedsconsulent schakel ik tussen ‘tactisch’ en ‘operationeel’ niveau. Dat betekent dat ik onder andere met bewonersgroepen en wijkpartners contacten organiseer in verband met de leefbaarheid in de wijk. Mijn invalbeurt in de Buurtkamer is nuttig voor mij, omdat ik hier van bewoners zelf hoor wat er speelt in de wijk.”

Waar ben je in hoofdzaak mee bezig als gebiedsconsulent?

Zijlstra: “Sinds vorig jaar ben ik bezig met het ontwikkelen van wat we bij Woonin ‘sociaal renoveren’ noemen. Dat is een nieuw concept voor de gecombineerde

fysieke aanpak van de portiekflats van tien hoog in Overvecht-Noord en sociale hulp. Al sinds 2018 wordt er gewerkt aan de gestructureerde combinatie van onderhoud en verduurzaming van deze portiekflats, de zogenaamde ‘Tien-hoogtrein’. Woonin is nu bezig met het vierde cluster van dit type flats. Daarbij logeren de bewoners groepsgewijs vijf à zes weken in een tijdelijke woning. Dat is zeer ingrijpend voor de huurders. Sociale medewerkers van Woonin vragen hun eerst tijdens een huisbezoek waar ze tegenop zien en hoe ze geholpen willen worden bij het verhuizen en tijdens het tijdelijk verblijf. Sommigen zijn psychisch of lichamelijk kwetsbaar, anderen hebben financiële zorgen of zijn erg gevoelig voor prikkels. Wij noteren alle voorzorgen die we moeten nemen om de bewoners zo soepel mogelijk door de renovatie heen te helpen. Onze ‘sociaal projectleider’ zorgt voor logeerwoningen en een aantal ‘bewonersbegeleiders’ van Woonin helpt gedurende de renovatie. Daarmee is de kous niet af, want al tijdens huisbezoeken merken we dat een aantal huurders meer ondersteuning nodig heeft in hun leefsituatie. Die vorm van hulpverlening vraagt de inzet van verschillende partijen. Daarvoor heb ik de afdeling Werk & Inkomen van de gemeente, de wijkbureaus, de wijkagent, de buurtteams van Woonin en welzijnsorganisatie DOCK met elkaar in contact gebracht. Zij vormen nu een kernteam dat gedurende het hele renovatieproces actief blijft.”

Hoe heeft de ‘sociale renovatie’ tot nu toe uitgepakt?

“De bewoners vonden de renovatie intensief maar zijn over het algemeen blij met hun opgeknapte woning. We zien ook dat bewoners na terugkeer in hun woning met best veel vragen blijven zitten. Daarom zoeken we hen weer op om de laatste punten van de renovatie af te ronden. Ook vragen we wat zij nodig hebben om hier in de toekomst prettig te kunnen wonen. Zo horen we bijvoorbeeld dat er sprake is van huurachterstand, of laat iemand weten dat hij moeilijk in het eigen levensonderhoud kan voorzien. Anderen zoeken aanspraak in de buurt of hebben voor de kinderen huiswerkbegeleiding of taallessen nodig. Met de partners van ons kernteam en de zogeheten ‘bewonersverbinders’ gaan we met deze problemen en wensen aan de slag. Een onderdeel van de nazorg bij ‘sociaal renoveren’ is de ‘warme overdracht’ van verdere bewonersvragen naar het bereik van de sociale wijkpartners.

Samenwerking van wijkpartners en bewoners is essentieel in het sociale renovatieproces en in het verbeteren van de leefbaarheid in de wijk. Alleen het fysiek opknappen van de flats is niet voldoende.” ■

*) 1 januari 2023 fuseerden Mitros (werkgebied Utrecht en Nieuwegein) en Viveste (werkgebied Houten en Wijk bij Duurstede) tot corporatie Woonin met ongeveer 35.000 sociale huurwoningen.

Samen op weg naar 100% circulair

De oude keuken als grondstof voor een nieuwe.



Ook koploper worden?

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


bruynzeel
KEUKENS

De samenhang tussen energietransitie, klimaatadaptief bouwen, circulair renoveren en bouwen

Circulariteit bij de corporatie

In 2050 is Nederland circulair. Circulariteit gaat ervan uit dat de producten van nu de grondstoffen zijn voor later: na gebruik kunnen producten gedemonteerd worden en de materialen opnieuw worden gebruikt.



UW RESULTATEN NA DE TRAINING CIRCULARITEIT BIJ DE CORPORATIE

- U kent verschillende circulaire strategieën.
- U weet hoe u circulair bouwen in uw organisatie kunt implementeren.
- U bent op de hoogte van de belangrijkste wet- en regelgeving en actuele ontwikkelingen en trends rondom circulair bouwen.
- U heeft handvatten om alternatieven objectief te wegen en vervolgens keuzes te maken.

VOOR WIE?

De training Circulariteit bij de corporatie is met name bedoeld voor vastgoedprofessionals. Dit kan gaan om vastgoedmanagers, asset managers (vastgoed), managers planmatig onderhoud en overige functies die betrokken zijn bij duurzaamheid en circulariteit op managementniveau. ■

Dat roept een hoop vragen op: hoe kan ik de principes van circulariteit toepassen in mijn woningvoorraad of vastgoedportefeuille? Hoe maak ik circulariteit meetbaar en bespreekbaar? Hoe kan ik de energietransitie benutten bij circulair bouwen? Wat is de relatie tussen circulariteit, BENG en de MPG? En: ik wil circulariteit in mijn aanbesteding verwerken, maar weet niet hoe. Moeten we wachten, vertragen, versnellen...? Hoe ga je om met duurzaam materiaalgebruik en circulariteit?

Hoe hangen deze vragen en thema's samen met het streven naar een CO₂-neutrale gebouwde omgeving? Wat verstaan we onder duurzaam materiaalgebruik en circulariteit en wat betekent dat voor de praktijk? Welke regelgeving komt er op ons af en hoe anticipeer je daarop?

Tijdens de training gaat u interactief aan de slag met het thema. Over uw vragen, de ontwikkelingen, mogelijke strategieën en hoe u 'vat' kunt krijgen op het thema circulariteit.

MEER INFORMATIE
www.kjenning.nl/159



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