

atriensis

18



INHOUD

Verduurzaming en Atriensis samen volwassen

Achttien jaar Atriensis! Een mijlpaal. Bij de start in 2006 een klein adviesbureau met stevige ambities. Anno 2024 een volwassen organisatie met zo'n 120 medewerkers en vestigingen in Eindhoven, Zwolle en Amstelveen. Met minstens zo'n grote ambities als destijds: bijdragen aan de verduurzaming van het sociale woningbezit. Omdat iedereen in Nederland recht heeft op een betaalbaar, comfortabel en duurzaam thuis.

Ook duurzaamheid is in Nederland in 2024 volwassen. Geen hobby meer voor idealisten. Maar een verantwoordelijkheid van iedereen. Met een verschuiving van verleiden naar verplichten. Van subsidies, pilots en goede intenties naar wetgeving, bewezen oplossingen en prestatieafspraken. Corporaties faseren de komende jaren de laatste restjes E, F en G labels uit, plaatsen op grote schaal hybride warmtepompen, isoleren forse aantallen woningen naar de Standaard en fungeren als startmotor door veel woningen aardgasvrij te maken. Wie had dat achttien jaar geleden gedacht?

Waarom nu wel draagvlak voor verplicht verduurzamen? De urgentie is immers al jaren bekend. Eenvoudig, maar menselijk: we zijn met onze neus op de feiten gedrukt. Klimaatverandering is onmiskenbaar. Bosbranden over de hele wereld. Smeltende ijskappen en gletsjers. Ongekende droogte, zelfs in Nederland. Extreme regenval met bijbehorende overstromingen. Tegelijkertijd confronteert de geopolitieke situatie ons met hoge energieprijzen door onze afhankelijkheid van fossiele energie. Voor het eerst ontstaan schuldgevoelens over ons eigen gedrag. Klimaatdepressie is een geaccepteerd begrip.

De komende jaren is het erop of eronder voor de verduurzamingsopgave. De urgentie, kennis en draagvlak zijn er. Maar we zijn er nog lang niet. Cruciaal is het omzetten van voornemens in daden. Atriensis is er klaar voor. Zorgen voor betrouwbare en betekenisvolle data. De basis voor energieneutraliteit in 2050. Beleids- en uitvoeringsprogramma's opstellen en realiseren. Adviseren over warmtenetten. Kennis verzamelen en delen. En altijd de samenwerking en verbinding opzoeken met andere corporaties, overheden, kennis- en marktpartijen. Alleen samen kunnen we de verduurzamingsklus klaren!

De interviews in dit boek geven een inzicht in de persoonlijke en professionele duurzame drijfveren van onze collega's en opdrachtgevers. Dank aan hen voor het voeren van deze bijzondere gesprekken.

Januari 2024

Arjan van Helvoort en Luc Huveneers Atriensis projecten
Esther van Bavel en Dave van der Helm Atriensis data

1	Beveland Wonen Vernieuwingsdrang en bewustwording als basis voor verduurzaming
2	Cazas Wonen Van isoleren naar integrale verduurzaming met oog voor klimaatadaptatie
3	De Woonschakel Langetermijnvisie en focus op huurders leiden tot topprestaties
4	Rhenam Wonen Tempo in verduurzamen door pragmatische ketensamenwerking
5	Poort6 Verbondenheid en intrinsieke motivatie als aanjagers nieuw warmtenet
6	RWU Duurzaamheid als verbinding tussen zestien corporaties in Utrecht
7	Oost West Wonen Om de Nationale Prestatieafspraken waar te maken is veel lef nodig
8	Velison Wonen Het welzijn van de huurders is dé kernwaarde bij verduurzaming
9	Veenvesters Kernwaarden in het Franse Gat: samen met mensen werken aan wonen
10	Vincio Wonen Van 'de basis op orde' naar het zeer ambitieuze Vincio Kwaliteitsplan
11	woCom Biobased isoleren kent vliegende start door lokale samenwerking
12	BrabantWonen Wonen in samenhang met zorg en welzijn: dé invulling van duurzaamheid



1 Beveland Wonen

Vernieuwingsdrang en bewustwording als basis voor verduurzaming

Beveland Wonen verhuurt ongeveer 11.000 woningen in de gemeenten Goes, Kapelle, Noord-Beveland, Borsele en Reimerswaal. Daarmee de grootste corporatie in de provincie Zeeland. Deze corporatie komt voort uit de fusie van R&B Wonen en RWS. Ter voorbereiding hierop bestonden al verschillende samenwerkingsvormen. Een daarvan richtte zich op onderlinge afstemming van de verduurzamingsaanpak. Bij de ene rechtsvoorganger beslissingen vanuit vooral pragmatisme, terwijl bij de andere voornamelijk de logica van het rendement van investeringen bepalend was. Inmiddels opereert de fusiecorporatie vanuit een heldere, eenduidige en integrale verduurzamingsaanpak. En dat levert geen windeieren op.

'Na de fusie moesten we duidelijke kaders opstellen om heldere sturing voor vastgoedbeslissingen mogelijk te maken. Wat zijn onze kerntaken? Welke maatregelen voeren we standaard uit? Wat zijn nieuw te ontdekken thema's voor ons vastgoedbeleid? Vernieuwingsdrang en bewustwording vormen daarbij twee belangrijke aspecten binnen Beveland Wonen', opent Emiel Boot, manager vastgoed bij Beveland Wonen, het gesprek. Hij vervolgt: 'Willen wij echt verschil maken, dan moeten we verder durven te kijken. Vernieuwingsdrang hangt samen met onze rol als startmotor voor de verduurzamingsopgave. Samen met anderen kansen opsporen. Bewustwording is juist weer van groot belang voor borging van plannen, zowel bij de medewerkers van Beveland Wonen als bij huurders. Keuzes moeten uit te leggen zijn en gedragen worden door iedereen die ermee aan de slag gaat.'

Circulariteit is een van de belangrijkste thema's binnen Beveland Wonen. Ook hier zijn die vernieuwingsdrang en bewustwording van groot belang. Emiel Boot licht toe: 'Wij zien voor onszelf hierin een voorbeeldfunctie richting de andere woningcorporaties in de regio. Ons streven is om hierbij toekomstgericht te werken, niet alleen theoretisch, maar vooral praktisch. Het moet landen in de organisatie. Kritisch zijn, niet meelopen met de kudde. Weloverwogen keuzes voor ons vastgoed. Zo moet de houding van Beveland Wonen zijn.'



'Ieder complex is anders en er is geen one size fits all. Zoek vooral ook samenwerkingen op met ketenpartners, adviseurs en andere specialisten om weloverwogen keuzes te maken.'

Emiel Boot, manager vastgoed bij Beveland Wonen

Beveland Wonen past circulariteit enerzijds op productniveau en anderzijds op procesniveau toe. Zo wordt bijvoorbeeld op dat productniveau gekeken naar dakvervangende met circulaire materialen en bevestigingsmethoden. In de wetenschap dat het bij realisatie iets meer kost, maar in de toekomst veel geld bespaart. Boot: 'Losmaakbaarheid is hierbij erg belangrijk. Als je producten slim inzet, dan stijgt de waarde in de toekomst. Dit geeft echter wel een worsteling, want begrotingen staan onder druk. Er is nu eenmaal meer geld nodig om dit te realiseren.' Op procesniveau krijgt circulariteit een rol bij vervangen van de nieuwbouw. Boot: 'Hier mogen bewoners vooruitlopend op sloop waardevolle materialen uit de woning halen. Denk aan deuren, wastafels of laminaat. Dit draagt bij aan de bewustwording en het feit dat ook oude spullen waardevol zijn en betekenis hebben.'



Het creëren van bewustwording bij huurders is misschien wel de grootste uitdaging. Het betrekken van de huurder bij het planproces is van groot belang. Zo opereert Beveland Wonen uitdrukkelijk al bij vervangende nieuwbouw. 'We moeten de huurder immers meenemen in de koers richting 2050. Dat betekent CO₂-neutraliteit en volledig circulair handelen. Op dit moment zijn huurders misschien wel de meest actieve verduurzamers van Nederland. Ondanks de vaak beperkte financiële middelen maken zij de verduurzaming zeer bewust mee', aldus Boot. Davey Huigevoort, adviseur bij Atriensis, beaamt dit: 'Veel mensen zetten zelf al kleine stapjes. Niet zozeer met isoleren, maar wel met het maken van duurzame keuzes. Bijvoorbeeld minder vlees of vintage kleding.'

Emiel Boot: 'In mijn rol wil ik bewustwording en circulariteit nog meer kracht bij zetten. Het ondernemingsplan van Beveland Wonen richt zich op het flink verlagen van het gasverbruik. Tegelijk ook op bewustwording van de eigen organisatie, zodat alle medewerkers de ambities optimaal uitdragen. Op die manier vervullen ze een voorbeeldfunctie richting de huurder.' In de eigen bedrijfsvoering maakt Beveland Wonen grote stappen door samen met alle collega's en ketenpartners op een andere manier naar materialen te kijken. 'Wat doen we altijd? Waarom doen we het zo? Hier samen het gesprek over aangaan en discussiëren zorgt voor veel begrip en draagvlak', aldus Boot.

Circulariteit lijkt Beveland Wonen dus goed af te gaan. Wat zijn de aandachtspunten? Boot: 'Een blijvend aandachtspunt is dat je je kunt verliezen in het thema circulariteit. Begin met één ding en ga dan vooral aan de slag. Doe niet teveel in één project. Maak het jezelf niet te moeilijk, want de totale opgave is al groot genoeg voor de sector.' Hij vervolgt: 'Durf ook los te komen van het conservatieve. Ieder complex is anders en er is geen one size fits all. Zoek vooral ook samenwerkingen op met ketenpartners, adviseurs en andere specialisten om weloverwogen keuzes te maken.' Davey Huigevoort sluit af: 'Helemaal mee eens. Ik vind dat up-to-date vastgoeddata cruciaal voor dat maatwerk zijn. Alleen daarmee lukt het om de juiste keuzes en afwegingen op basis van inzicht in de verschillen per complex te maken.'

'Veel mensen zetten zelf al kleine stapjes. Niet zozeer met isoleren, maar wel met het maken van duurzame keuzes. Bijvoorbeeld minder vlees of vintage kleding.'

Davey Huigevoort, adviseur bij Atriensis





2 Cazas Wonen

Van isoleren naar integrale verduurzaming met oog voor klimaatadaptatie

Vanuit het kantoor in Woerden verhuurt Cazas Wonen zo'n 16.000 woningen in vijf gemeenten in het westen van de provincie Utrecht. Saar Spanjaard is directeur-bestuurder van deze woningcorporatie, waarvan de rechtsvoorgangers al langer met een vaste groep ketenpartners werkten aan optimalisatie van het isolatieniveau van het vastgoed. Jeroen van Beers van Atriensis zorgde bij veel complexen voor de advisering. In het interview staat het belang van een integrale aanpak van verduurzaming centraal. Niet alleen oog voor isolatie en duurzame energie. Ook circulariteit en de toenemende hittestress horen bij die integraliteit.



'Volgens mijn dochters is niet duurzaam leven 'boomer' gedrag. Voor hen is het zo normaal. Daarmee heeft de nieuwe generatie een voorsprong. Daar ga ik graag in mee, thuis en bij Cazas Wonen.'

Saar Spanjaard, directeur-bestuurder bij Cazas Wonen

De landelijke benchmark laat zien dat het bezit van Cazas Wonen gemiddeld over goede energielabels beschikt. Projectadviseur Jeroen van Beers van Atriensis kent vanuit zijn adviesrol grote delen van het bezit: 'Inderdaad hebben de meeste woningen al een prima isolatieniveau. Dat is het resultaat van langjarig beleid van Cazas Wonen. Uiteraard is gestart met de slechtste woningen. Maar nu gaat het al regelmatig om woningen met energielabel C. Het schuift gewoon op.

Dak, kozijnen en dichte gevels zijn vaak al geïsoleerd. Gelukkig heeft Cazas Wonen goede ketenpartners die advies geven in de strategie en meedenken tijdens de planvorming.'

Saar Spanjaard, directeur-bestuurder van Cazas Wonen, herkent dit beeld: 'Tegelijk ben ik echt voorstander van een samenhangende benadering. Ik zie het energievraagstuk als onderdeel van een integrale kijk op ons bezit.

Wij beschouwen duurzaamheid breed: het gaat niet alleen om energie, maar ook om circulariteit en klimaatadaptatie

plus de samenhang daartussen. Daarnaast gaat het om de kwaliteit van het wonen en de leefbaarheid van het gebied. Onze visie voor de lange termijn staat voorop.' In hoeverre beïnvloeden niet te voorspellen incidenten dat vergezicht? Spanjaard vervolgt: 'Natuurlijk moet je op veranderingen inspelen. Zo moesten wij door de recente explosie van energietarieven kort op de bal spelen. Bijvoorbeeld door quick wins voor hele complexen meteen uit te voeren in plaats van wachten op een grotere ingreep in de verre toekomst. Dat gold ook voor individuele klantverzoeken. Niet wachten, meteen oppakken. En door nog veel intensiever in te zetten op energie-coaching. Bijvoorbeeld door een praktisch boekje met tips waarin we per gemeente beschreven welke hulp de eigen gemeente aan hun inwoners biedt.'

Het gesprek tussen Saar Spanjaard en Jeroen van Beers vindt plaats op een snikhete zomerdag. Logisch dat prettig wonen in warme zomers ter sprake komt. 'Het tegengaan van teveel warmte in de zomer is voor veel huurders in hun verduurzaamde woningen vaak lastig', aldus de nuchtere Van Beers. 'Van oorsprong goed geïsoleerde woningen houden warmte nu eenmaal veel langer vast. Wij zijn er als professionals op gericht om in de winter de warmte optimaal binnen te houden. Het buiten houden van warmte in de zomer is inmiddels net zo'n grote uitdaging. En woningcorporaties die verduurzaming als een uitdaging zien, hebben dat heel goed in de gaten.'

Heeft Cazas Wonen beleid op dit gebied? Saar Spanjaard heeft haar wortels in organisaties die voor doelgroepen met allerlei aandachtspunten opkomen. Zij verplaatst zich graag in hun dagelijkse werkelijkheid: 'Bij woningen met een eigen tuin zorgen onze bewoners vaak zelf voor buitenzonwering.

De vraag die steeds urgenter wordt, is of ze kunnen genieten van een blijvend groene en biodiverse voor- en achtertuin. Een mooie tuin maken en bijhouden is soms moeilijk als er geen geld is of als er sprake is van fysieke ongemakken. Een tegeltuin ligt dan al snel op de loer. Waar wij kunnen, helpen wij onze huurders op alle mogelijke manieren.'

En bij gestapelde woningen? Daar mag je toch niet verwachten dat bewoners zelf zonwering aan de buitenzijde bevestigen? Spanjaard knikt bevestigend: 'Rijd maar eens rond in deze hete periode. Je ziet steeds meer airco's, lakens voor balkons of kozijnen en bewoners die platte daken onder water zetten. Natuurlijk nemen wij dat vraagstuk serieus. Bij nieuwbouw passen wij al vaak zelf als corporatie zonwering toe. Ook bij onze bestaande woningen combineren wij regelmatig isolatiemaatregelen met zonwering.'



'In mijn vriendenkring is duurzaam leven een terugkerend gespreksonderwerp. Wat je vaak ziet, is dat mensen wel willen, maar niet begrijpen of niet kunnen. Ik vind het leuk om daarbij heel concreet te helpen.'

Jeroen van Beers, projectadviseur bij Atriensis



Tenslotte de vraag of verduurzamingsambities vooral een aspect van het werkende leven zijn. Spanjaard lacht: 'Dat is in mijn situatie niet eens een keuze. Volgens mijn dochters is niet duurzaam leven 'boomer' gedrag. Voor hen is het zo normaal. Daarmee heeft de nieuwe generatie een voorsprong. Daar ga ik graag in mee, thuis en bij Cazas Wonen.' Van Beers sluit daarbij aan: 'In mijn vriendenkring is duurzaam leven een terugkerend gespreksonderwerp. Wat je vaak ziet, is dat mensen wel willen, maar niet begrijpen of niet kunnen. Ik vind het leuk om daarbij heel concreet te helpen.'



3 De Woonschakel

Langetermijnvisie en focus op huurders leiden tot topprestaties

De Woonschakel is een middelgrote en trotse corporatie in West-Friesland. Ruim 6.500 woningen in Medemblik, Obdam en Bovenkarspel. Als één van de drie corporaties in Nederland scoort De Woonschakel maximaal in de Aedes Benchmark: vier keer een A, namelijk voor huurdersoordeel, duurzaamheid, onderhoud & verbetering en bedrijfslasten. Dat maakt natuurlijk nieuwsgierig. Hoe doet De Woonschakel dat? Yvette Eskander van Atriensis ging in Medemblik langs bij Michael Dienaar, manager vastgoed van De Woonschakel. Het antwoord is verrassend. Geen hip organisatiemodel. Wel een langetermijnvisie, huurders centraal en een eigen onderhoudsdienst.



Michael Dienaar is sinds 2019 manager vastgoed bij De Woonschakel. 'Het was een heel bewuste keuze om bij een woningcorporatie te gaan werken. Verschil kunnen maken voor mensen, iets doen voor de maatschappij. En het bevalt goed. Dat had ik eerder moeten doen', aldus Dienaar. Met een team van elf betrokken collega's is Michael Dienaar verantwoordelijk voor alle vastgoedactiviteiten: planmatig, dagelijks, correctief en contractonderhoud. Plus nieuwbouw. De eigen onderhoudsdienst is een aparte afdeling en voert naast klachten- en

mutatieonderhoud individuele vervangingen van badkamers, keukens en toiletten uit. Vanuit Atriensis schuift teammanager Yvette Eskander aan. Met haar team zorgt zij al jaren voor geldige energielabels en een betrouwbare energielabeldatabase voor de woningvoorraad van De Woonschakel.

'De waardering van de huurders'. Michael Dienaar hoeft niet lang na te denken over de vraag waar hij het meest trots op is. Steevast scoort De Woonschakel hoog in benchmarks en klanttevredenheidsonderzoeken. Yvette Eskander herkent dat direct:

'Voor het opstellen van energielabels bezoeken we veel woningen. Nergens zijn huurders zo betrokken en positief als bij De Woonschakel. Regelmatig geven huurders aan onze mensen de waardering voor De Woonschakel spontaan aan. Dat zie je ook terug in het hoge percentage huurders dat meewerkt aan de verplichte woninginspecties. Bij De Woonschakel is dat 90% of meer. Huurders bellen vaak zelf al om een afspraak in te plannen.'

Minder trots is Michael Dienaar op de nieuwbouwproductie van De Woonschakel. Dienaar: 'De woningnood is ook hier hoog. Jongeren kunnen met veel geluk vanaf hun dertigste een eigen woning huren. Mits ze zich op achttienjarige leeftijd hebben ingeschreven. Het lukt ons niet om de meer dan veertig projecten die in voorbereiding zijn ook echt vlot te realiseren.' Doel van De Woonschakel is in tien jaar zeshonderd nieuwe woningen te bouwen. Maar vorig jaar waren het er net geen veertig en dit jaar is het er tot nu toe maar één. De bekende problemen: grondposities in handen van ontwikkelaars, boeren of particulieren, moeizame vergunningsprocedures, niet-bouwen-in-het-groen en weerstand bij omwonenden.

'Het was een heel bewuste keuze om bij een woningcorporatie te gaan werken. Verschil kunnen maken voor mensen, iets doen voor de maatschappij. En het bevalt goed. Dat had ik eerder moeten doen.'

Michael Dienaar, manager vastgoed bij De Woonschakel

Michael Dienaar is wél trots op de kwaliteit van de nieuwbouw. Toekomstbestendige en duurzame woningen waar huurders lang en graag in wonen. Niet te klein, minimaal twee slaapkamers. Bij eengezinswoningen een achtertuin met schuttingen tussen de tuinen. En steeds vaker meer openbaar groen ten faveure van eigen tuinen. De ervaring leerde namelijk dat huurders van nieuwbouwwoningen vaak geen tuinbudget hebben. Met rommelige voor- en achtertuinen als gevolg. Bij de installaties in de nieuwbouw staat gebruiksgemak voorop. De Woonschakel heeft twee concepten: verwarming met infraroodpanelen, elektrische boiler en een dak vol zonnepanelen. Of een warmtepomp met alleen een knop om de temperatuur een paar graden te verhogen of verlagen.

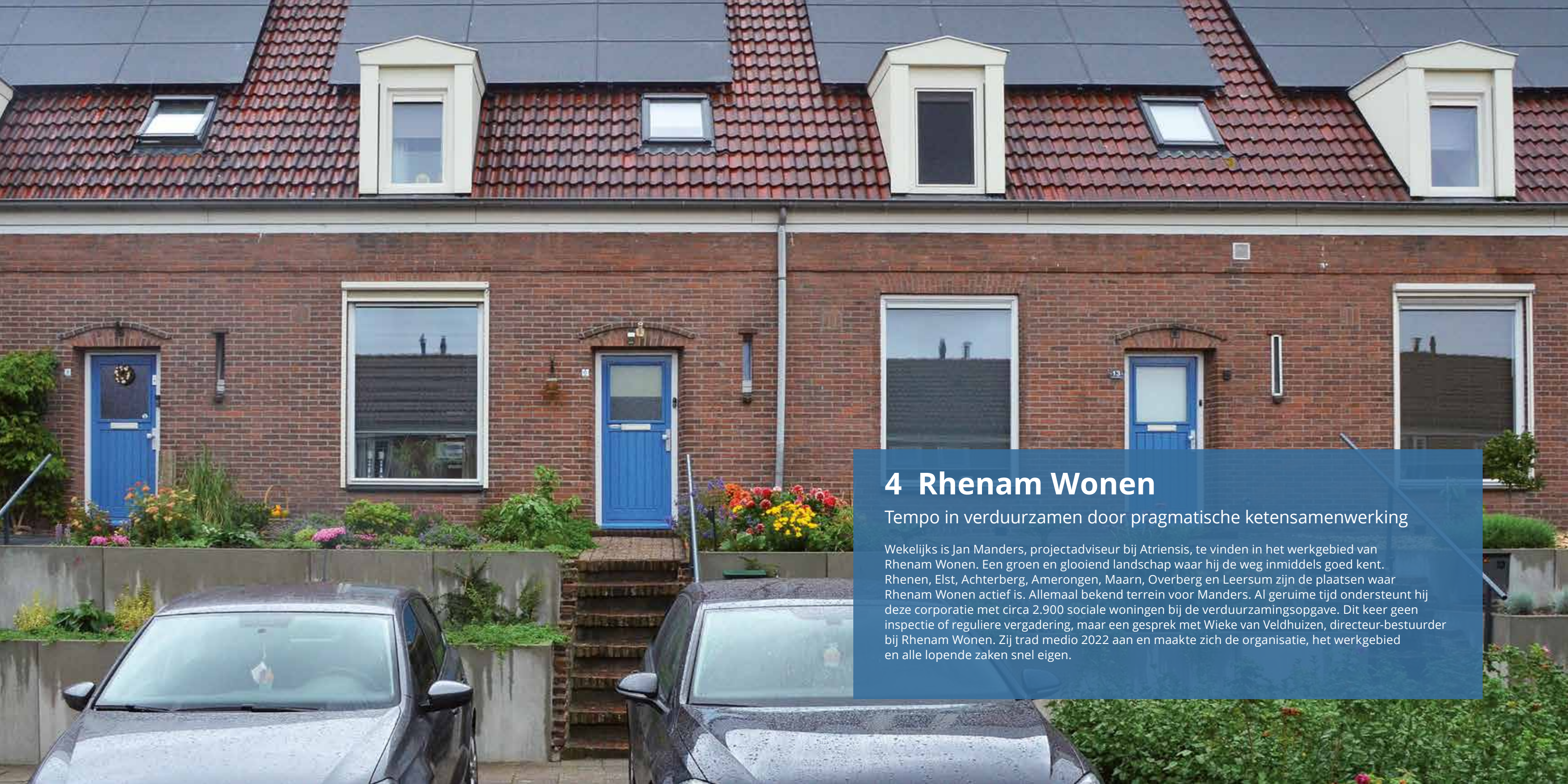
Hoe zit het met de verduurzaming van de bestaande woningen? Dienaar heeft daar een uitgesproken mening over: 'Onze focus bij verduurzaming ligt op isoleren. Uitgangspunt is goed genoeg isoleren. Zodat we zoveel mogelijk woningen kunnen aanpakken.' De Woonschakel pakt bouwdeel voor bouwdeel de hele woning aan. Op dit moment is er extra aandacht voor vloerisolatie. 'Grootschalige elektrificatie gaat voor nu te snel', vindt Dienaar. 'Het netwerk is te krap, 's zomers is er teveel elektriciteit, 's winters te weinig. Daar moeten eerst oplossingen voor komen.' De Woonschakel plaatst daarom in bestaande woningen alleen op natuurlijke momenten hybride warmtepompen. Wel krijgen jaarlijks vijfhonderd huurders zonder bijdrage zonnepanelen. Over twee jaar heeft 80% van de woningen zonnepanelen. Alleen bij flinke renovaties plaatst De Woonschakel volledig elektrische warmtepompen.

Het gesprek maakt het duidelijk. De zeer hoge score van De Woonschakel bij de Aedes Benchmark is geen toevalstreffer. Eskander: 'Langetermijnvisie plus focus op huurders zijn het fundament. Met kwaliteit, duurzaamheid en lage bedrijfskosten tot gevolg.' Dienaar voegt toe: 'We zijn ook gewoon pragmatisch. Problemen zijn er om op te lossen. Ook als er geen procedure is. Dat doen we gewoon.'

'Voor het opstellen van energielabels bezoeken we veel woningen. Nergens zijn huurders zo betrokken en positief als bij De Woonschakel. Regelmatig geven huurders aan onze mensen de waardering voor De Woonschakel spontaan aan.'

Yvette Eskander, teammanager bij Atriensis





4 Rhenam Wonen

Tempo in verduurzamen door pragmatische ketensamenwerking

Wekelijks is Jan Manders, projectadviseur bij Atriensis, te vinden in het werkgebied van Rhenam Wonen. Een groen en glooiend landschap waar hij de weg inmiddels goed kent. Rhenen, Elst, Achterberg, Amerongen, Maarn, Overberg en Leersum zijn de plaatsen waar Rhenam Wonen actief is. Allemaal bekend terrein voor Manders. Al geruime tijd ondersteunt hij deze corporatie met circa 2.900 sociale woningen bij de verduurzamingsopgave. Dit keer geen inspectie of reguliere vergadering, maar een gesprek met Wieke van Veldhuizen, directeur-bestuurder bij Rhenam Wonen. Zij trad medio 2022 aan en maakte zich de organisatie, het werkgebied en alle lopende zaken snel eigen.



‘We leven in een dynamische tijd’, steekt Wieke van Veldhuizen, directeur-bestuurder bij Rhenam Wonen, van wal. Ze vervolgt: ‘Van corporaties wordt terecht veel verwacht. Extra woningen realiseren, het liefst waar goede zorg te leveren is met het oog op de vergrijzing. Bestaande woningen verduurzamen en oog voor leefbaarheid. En bij dit alles natuurlijk de betaalbaarheid van het wonen in de gaten houden. Er is genoeg te doen. Rhenam Wonen heeft financieel altijd goed gepresteerd, we zaten ruim in ons jasje. Dat is nu snel aan het kantelen.

We investeren graag in de realisatie van extra woningen en het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Maar ook ons jasje gaat knellen bij het veelvoud aan opgaven dat op ons bordje ligt. Dat zie je overigens in de hele sector.’

‘En dan hebben we bij Rhenam Wonen te maken met een relatief gunstige uitgangspositie. Een woningvoorraad met een redelijke basiskwaliteit en weinig monumentaal bezit. Wat dat betreft is er geen inhaalslag nodig. Daarnaast is door mijn voorgangers al relatief vroeg ingezet op een verduurzamingsprogramma.

Daar plukken we nu de vruchten van. Met dat lopende programma

komen alle woningen met een energielabel E, F of G vóór 2028 al aan de beurt voor verduurzaming.

Dat neemt overigens niet weg dat wij niet kritisch hoeven te kijken naar onze portefeuillestrategie en de programmering. We zitten nog midden in het proces om alle nieuwe ontwikkelingen te implementeren in ons beleid’, aldus Van Veldhuizen.

‘Prettig is daarbij dat we een goede basis hebben met ons verduurzamingsprogramma. Een ketensamenwerking met een aantal vaste partners’, vervolgt Van Veldhuizen. Jan Manders beaamt dit: ‘Het proces loopt hier als een geoliede machine, als een stoomtreintje.’ Waarbij hij grapt: ‘Allemaal fossiele termen overigens. Moeten we daar niet eens wat anders op verzinnen?’ Manders vervolgt: ‘Zonder gekheid, de samenwerking zoals ik die met Rhenam Wonen en haar ketenpartners ervaar, is wat mij betreft wel een voorbeeld voor andere corporaties. Niet voor elk project opnieuw een aanbesteding, maar een projectteam dat de betrokken organisaties overstijgt en goed op elkaar is ingespeeld. Dat levert tijd en geld op. Door gewoon slim samen te werken met elkaar.’

‘We investeren graag in de realisatie van extra woningen en het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Maar ook ons jasje gaat knellen bij het veelvoud aan opgaven dat op ons bordje ligt.’

Wieke van Veldhuizen, directeur-bestuurder bij Rhenam Wonen

‘Op deze manier kunnen we echt meters maken’, beaamt Van Veldhuizen. ‘Jaarlijks verduurzamen we in deze samenwerking 150 van onze woningen. Voor een corporatie met een beperkt werkapparaat zoals het onze is dat een flink tempo. Tegelijkertijd moeten we wel scherp blijven op de samenwerking. Niet alleen op financiën of techniek, maar ook op processen en bewonerscommunicatie. En daarbij, tijden veranderen. Hoe borgen we dat we in een samenwerking zoals deze alle innovaties en voortschrijdende inzichten een plek geven? Dat vraagt om een blijvend proactieve houding en lerend vermogen van alle betrokkenen.’

‘Want ook bij ons gaat er wel eens wat mis. En daar moeten ook wij van leren. Al met al ben ik trots op hoe dit proces in elkaar zit en wat we voor elkaar krijgen met een beperkte capaciteit’, besluit Van Veldhuizen. Manders bevestigt dit: ‘De basis is goed, maar niets is zo goed dat het niet beter kan. En met alle veranderingen blijft het zaak om scherp te blijven op de keuzes die je hierin als corporatie hebt. Hoe implementeer je de Standaard? Hoe ga je om met de aangekondigde verplichte toepassing van hybride warmtepompen? Ik besef me heel goed dat Rhenam Wonen elke euro maar een keer kan uitgeven. Bij elk verbeterplan vraag

ik me af: Welke combinatie van maatregelen levert het meeste op voor de huurders?’

Desgevraagd licht Manders toe hoe hij deze afweging voor zijn thuissituatie maakt: ‘Ook voor mijn eigen woning ga ik uitdagingen niet uit de weg. Ik weet als geen ander hoe ik de energetische kwaliteit kan verbeteren. Weg met slecht geïsoleerde bouwdelen. Maar ook dan weeg ik zorgvuldig af welke combinatie van maatregelen ik in welke volgorde doorvoer. Net zoals elke corporatie wil ik de beschikbare middelen zo efficiënt mogelijk inzetten om doelen te bereiken.’

‘Ook voor mijn eigen woning ga ik uitdagingen niet uit de weg. Ik weet als geen ander hoe ik de energetische kwaliteit kan verbeteren. Weg met slecht geïsoleerde bouwdelen.’

Jan Manders, projectadviseur bij Atriensis



5 Poort6

Verbondenheid en intrinsieke motivatie als aanjagers nieuw warmtenet

De website opent met: 'Wij zijn Poort6. De enige woningcorporatie in Gorinchem. Met elkaar bieden we zo'n 15.000 inwoners een thuis in niet alleen de grootste vestingstad van Nederland maar ook de mooiste.' Een groot deel van het woningbezit staat in de Gildenwijk. Straatnamen verwijzen naar dat verre verleden, de bebouwing is symptomatisch voor de jaren zestig en zeventig van de vorige eeuw. Die grootschaligheid én de beschikbaarheid van een lokale duurzame bron maken de wijk bij uitstek geschikt voor een warmtenet. Ruben Duinker van Poort6 vervult een sleutelrol bij de realisatie. Maria Scholten van Atrienis staat hem sinds jaar en dag met raad en daad bij.



Poort6 zet volop in op verduurzaming van het sociale bezit in de Gildenwijk in Gorinchem. Het duurzame warmtenet als alternatief voor aardgas speelt een sleutelrol. Ongeveer 1.000 woningen ruilen binnen enkele jaren aardgas in voor duurzame warmte door een compleet nieuw warmtenet met duurzame bron. Het kantoor van Poort6 ligt aan de rand van de Gildenwijk. Het besluit om te starten met een rondje door de wijk is daarom snel genomen. Er hangt een gemoedelijke sfeer. Veel bewoners herkennen Ruben Duinker van Poort6 en knopen een gesprekje aan. Maria Scholten van Atriensis, die Poort6 bij dit proces begeleidt, beschrijft bij diverse complexen hun bijzondere eigenschappen en uitdagingen.

De eerste paar complexen blijken al gereed en gasloos. Op andere plaatsen is de vaste ketenpartner van Poort6 nog hard aan het werk. Woningen in de steigers, keten, vaklieden en veel busjes. Bij een praktijkschool komen herinneringen terug. 'Weet je nog die kookworkshops in het grote kookleslokaal hier', frist Maria Scholten het geheugen van

Ruben Duinker op. 'Huurders raakten snel vertrouwd met inductiekoken. Ik vond het erg leuk om te doen. Het contact met de huurders en de vertrouwensband ontstond door samen lekker eten te maken.' Ruben Duinker nam ook actief deel: 'Wat mij vooral aansprak was dat jij liet zien hoe je met simpele ingrediënten toch een lekkere maaltijd kunt maken. Dat sloot ook echt aan bij onze huurders. En aan koken op inductie raak je snel gewend en is nog veilig en gezond ook.'

Waarom deze ingrijpende keuze voor dat warmtenet? Terug op kantoor en voorzien van koffie steekt Duinker van wal: 'Verplichtingen of convenanten drijven ons zeker niet. Het is de wil om actief ons steentje bij te dragen aan een duurzamere wereld.' Maar voor een ingewikkeld en langdurig proces als een warmtenet heb je die ambitie toch bij alle betrokkenen nodig? Hoe krijg je dat voor elkaar?

Commissarissen met hun uitgebreide toetsing van risico's. Een warmtebedrijf met de businesscase. Een gemeente met complexe besluitvormingsprocessen. Huurders die al moeite hebben om het heden te overzien.



Duinker komt helemaal in zijn element: 'Vanaf mijn eerste dag hier bij Poort6 ervaar ik volledige rugdekking voor deze ambities. Dat steunt mij om iedere dag de verbinding op te zoeken met de gemeente, het warmtebedrijf, de collega's binnen Poort6 en uiteraard de huurders. Het is ook een kwestie van doorgronden wat we aan het doen zijn en waarom.' Scholten knikt bevestigend: 'Ik werk als adviseur op veel verschillende plaatsen in Nederland aan warmtenetten. Nergens verloopt dat zo snel en vlekkeloos als hier. Ik vermoed ook dat de chemie tussen partijen hier de basis vormt.'

Duinker licht dit toe: 'Alle partners in dit project spreken dezelfde taal, vanuit gedeelde belangen. Dat komt omdat we ons allemaal kunnen verplaatsen in de ander en daardoor verder kijken dan ons eigen

belang. Wij noemen dat samenwerkingsverplaatsingsoefeningen. En inderdaad slaagt bijvoorbeeld het warmtebedrijf erin om zich heel concreet in onze belangen of die van de gemeente te verplaatsen. En andersom.' Dan de belangrijkste vraag. Hoe krijg je de huurders enthousiast voor de overstap van gas naar warmte? Hoe gaan zij de voordelen van dat warmtenet inzien tegenover bekende nadelen zoals overlast en het inleveren van keuzevrijheid voor een energieleverancier?

'De basis is op orde. Poort6 gelooft in de voordelen van dat warmtenet en brengt dat over op huurders', aldus Scholten. 'Klopt', maar relativeert Duinker, 'tegelijk is het gewoon hard werken. Wij kijken eerst heel goed hoe onze huurders met ons willen praten. Zo had in een complex driekwart van de gemiddeld zeer oude huurders geen internet. Weer in een ander complex ging het om een enorm diverse bewonersgroep met grote verschillen qua afkomst. Wij stemmen onze communicatiestrategie daarop af met soms hele creatieve uitkomsten. Altijd eerst luisteren en vooral niet bij start de bewoners confronteren met vastomlijnde en voorgekookte plannen. En natuurlijk is het uiteindelijk ook keihard werken en deur voor deur langsgaan om in gesprek te gaan. Heel veel keukentafelgesprekken.'

'Alle partners in dit project spreken dezelfde taal, vanuit gedeelde belangen. Dat komt omdat we ons allemaal kunnen verplaatsen in de ander en daardoor verder kijken dan ons eigen belang.'

Ruben Duinker, projectmanager bij Poort6



'Ik werk als adviseur op veel verschillende plaatsen in Nederland aan warmtenetten. Nergens verloopt dat zo snel en vlekkeloos als hier.'

Maria Scholten, teammanager bij Atriensis





6 RWU

Duurzaamheid als verbinding tussen zestien corporaties in Utrecht

Het Regioplatform Woningcorporaties Utrecht (RWU) is hét samenwerkingsverband van zestien woningcorporaties in de regio Utrecht. Samen verhuren deze corporaties bijna 120.000 woningen, zo'n 30% van alle woningen in het gebied. Het RWU is opgericht in 1993 met als doel om kennis en informatie uit te wisselen. Niet ongebruikelijk in de corporatiesector. Bij de start is gekeken waar echte meerwaarde in samenwerking schuilt. Niet in ketensamenwerking en betaalbaarheid. Die zijn bij de deelnemende corporaties op orde. Maar wel in nieuwbouw en duurzaamheid. Directeur Remco de Maaijer maakt in een gesprek met Simone Timmermans van Atriensis de balans op.

‘Mijn studie Assyriologie’. Het even onverwachte als intrigerende antwoord van Remco de Maaijer van het RWU op de vraag waar de basis voor zijn interesse in duurzaamheid ligt. De Maaijer: ‘Assyriologie bestudeert de oudste beschavingen, ontstaan zo’n tienduizend jaar voor Christus in het gebied van het huidige Egypte, Turkije, Syrië, Irak en Iran. In die tijd ontstond het spijkerschrift. Geschreven op harde materialen. Daardoor is veel informatie over het dagelijks leven in Assyrië en de andere rijken bewaard gebleven. Zoals over de opbouw van deze eerste samenlevingen, specialisatie in werkzaamheden en verbinding tussen stad en platteland. Circulariteit speelde toen al een grote rol. Enerzijds om een duurzame samenleving op te bouwen. Maar anderzijds ook heel praktisch door een groot tekort aan grondstoffen in de regio. Alles werd opnieuw gebruikt.’



Terug naar het RWU. Waarom is duurzaamheid zo belangrijk bij de samenwerking? De Maaijer: ‘Bij de oprichting in 1993 is gekeken naar relevante en belangrijke onderwerpen voor samenwerking en dat wordt om de zoveel tijd opnieuw gedaan. Om verbinding te creëren en van elkaar te leren. Duurzaamheid bleek iets meer dan vijf jaar geleden voor de Utrechtse corporaties een grote uitdaging. Slechts enkelen waren er al heel intensief mee bezig.’ Duurzaamheid bij het RWU bestaat uit vijf pijlers: opwekking, opslaan, besparen, klimaatadaptatie en circulariteit. Het thema bleek al snel een succes. De Maaijer: ‘Duurzaamheid is een onderwerp waar corporaties zelf relatief veel invloed op hebben. Isoleren kan altijd. Dit in tegenstelling tot nieuwbouw, waar corporaties erg afhankelijk zijn van politiek.’

Het lezen van de oude geschriften inspireert De Maaijer: ‘De mens heeft eigenlijk altijd circulair geleefd. Wij zijn wezens van uitersten en leren door ervaring. Pas als we de consequenties voelen, dan passen we ons aan. Het aantal mensen nam de afgelopen honderd jaar enorm toe. Daar zagen we lang geen probleem in, we waren gericht op vooruitgang. Maar nu ondervinden we de nadelen. Het gaat ten koste van andere landen, mensen en natuur.’ De positief ingestelde De Maaijer ziet een langzame kentering die hoop biedt op meer. Simone Timmermans van Atriensis herkent dat: ‘Tijdens mijn afstuderen was duurzaamheid nog veel minder vanzelfsprekend. Maar ik wilde iets bijdragen, meer doen dan geld verdienen.’ Naast haar werk ging Timmermans in haar vrije tijd aan de slag met duurzaamheid bij politieke partijen en milieuorganisaties.



‘De mens heeft eigenlijk altijd circulair geleefd. Wij zijn wezens van uitersten en leren door ervaring. Pas als we de consequenties voelen, dan passen we ons aan.’

Remco de Maaijer, directeur bij RWU

En daar komen de ervaringen van De Maaijer en Timmermans bij elkaar. ‘Ecologische duurzaamheid kan niet zonder sociale duurzaamheid. Bij woningcorporaties komen die twee werelden samen. Een duurzame en energiezuinige woning is niet genoeg. Het gedrag van mensen moet mee veranderen’, aldus Timmermans. Veel isolatie, ingewikkelde installaties, kierdichting. Veel huurders kennen en begrijpen dat niet. En verliezen daardoor hun vertrouwen. In het verleden waren corporaties terughoudend in voorlichten en informeren van huurders over energiezuinig wonen. De Maaijer: ‘Men vond dat paternalistisch, een taboe. Maar het is echt nodig om verduurzaming te laten slagen.’

Welke successen heeft de samenwerking binnen het RWU inmiddels opgeleverd? De Maaijer: ‘Dat is een mooi rijtje. Samen zonnepanelen inkopen. De Utrechtse Renovatieversneller: een variantenstudie in één dag. Een procesinnovatie die in één dag geautomatiseerd toewerkt naar drie renovatiescenario’s voor een complex. Onderhoudspartijen en corporaties zijn daarin nog dichter bij elkaar gekomen, echte ketenpartners. En tenslotte natuurlijk de CO2-monitor van Atriensis. Die brengt het werkelijke energieverbruik en de CO2-uitstoot van de woningen in beeld. Dat werkt enorm op het bewustzijn van mensen. In de bestuurskamer en bij huurders. Het motiveert om echt met energiebesparing aan de slag te gaan.’

Ter afsluiting een blik op de toekomst. Hoe gaat het over tien jaar met verduurzaming? De Maaijer en Timmermans zijn het eens. Sociale verduurzaming breekt door. Mensen zoeken verbinding, vergrijzing vergroot eenzaamheid en de tekorten op de arbeidsmarkt vragen om een nieuwe blik op zorgen voor elkaar. Mensen gaan elkaar opzoeken. In bibliotheken, gezamenlijke ruimtes in woningen of buiten. Daardoor ontstaat verschuiving en vermindering van individueel naar collectief energieverbruik. Daar komen sociale en ecologische duurzaamheid weer bij elkaar.



‘Ecologische duurzaamheid kan niet zonder sociale duurzaamheid. Bij woningcorporaties komen die twee werelden samen. Een duurzame en energiezuinige woning is niet genoeg. Het gedrag van mensen moet mee veranderen.’

Simone Timmermans, adviseur bij Atriensis



7 Oost West Wonen

Om de Nationale Prestatieafspraken waar te maken is veel lef nodig

Enkele jaren geleden fuseerden op het Zuid-Hollandse eiland Goeree-Overflakkee vier woningcorporaties tot Oost West Wonen. Totaal ongeveer 6.500 woningen. Kenmerkend voor het eiland en tevens gemeente Goeree-Overflakkee zijn de sociale structuren, dorps uitstraling en toch eigenheid per woonkern. Kenmerken die een uitdaging vormden bij de fusie. Overeenkomstig was echter wel het vastgoedtype, veelal grondgebonden eengezinswoningen. Hoe meer oostelijk op het eiland, des te ouder en meer gedateerd het bezit. In westelijke richting juist jonger en kwalitatief beter bezit. Onderhoud en verduurzaming zijn belangrijke pijlers in de nieuwe organisatie. En met de blik wat meer op het oosten gericht.



'Waar ik persoonlijk goed op let bij advisering is de praktische uitvoerbaarheid van plannen in relatie tot doelstellingen.'

Joop Stuijt, adviseur bij Atriensis

'Wij leven in een tijd waarin duurzaamheid erg belangrijk is. Nu de energieprijzen extreem gestegen zijn, worden bewoners ook kritischer. Ze bellen ons op met de vraag wanneer er iets aan hun woning gaat gebeuren', opent Kees van Dam van Oost West Wonen het gesprek. 'Voorheen konden wij meestal niet op korte termijn acteren. Maar vooral de hoge energieprijzen hebben een grote impact op onze huurders. En dan stellen mensen vragen. Best lastig, aangezien wij als Oost West Wonen ook tegen de grenzen van onze mogelijkheden wat betreft verduurzaming aanlopen. De verduurzamingstrein versnellen gaat niet zomaar. Daarom zetten we nu soms maatwerk bij woningen in. Mensen merken dan dat er oprechte aandacht voor ze is.'

Van Dam heeft een groot hart voor de sociale woningbouw en zet zijn technische en zakelijke kennis graag in om een steentje bij te dragen. Van Dam: 'Ik ben trots op het feit dat ik al ruim drie

decennia mag bijdragen aan het vastgoedvraagstuk voor de kwetsbare mensen in onze samenleving.' Natuurlijk gaat dit niet zonder slag of stoot en komt ook Van Dam dagelijks uitdagingen tegen die de verduurzamingsdoelen in de weg zitten. 'Een van de uitdagingen is de Wet natuurbescherming. Deze is van grote invloed op het proces. Een andere uitdaging is het gebrek aan duidelijkheid voor woningcorporaties over de precieze verduurzamingsopgave. Dat is nodig om een goed ambitieniveau vast te kunnen stellen, zowel voor de interne organisatie als betrokken stakeholders en ketenpartners', aldus Van Dam.

De verduurzamingsopgave is uiteraard voor Oost West Wonen een zeer belangrijk punt op de vastgoedagenda. Van Dam: 'Recent stelden we bij Oost West Wonen nieuwe beleidskaders op, natuurlijk ook voor verduurzaming. Belangrijk aspect in onze beleidskaders is dat we vaststelden om niet alleen te kijken naar de technische oplossingen in een woning. Juist ook aandacht voor de mens, bewustwording en intrinsieke motivatie. Dit geldt voor huurders, maar zeker ook voor alle medewerkers van Oost West Wonen. Op die manier willen we echt kijken naar het gedrag rondom verduurzaming. Je moet het samen doen en elkaar blijven inspireren.'



Bij het inspireren ziet Kees van Dam een belangrijke rol weggelegd voor Atriensis: 'Mooi is dat er respect is voor elkaars rol, altijd op een goede manier. Met veel nuchterheid en pragmatisme en met oog voor de grotere opgave. Maar wel betaalbaar en haalbaar voor de lange termijn. Atriensis weet de balans aan te brengen wanneer de woningcorporatie te hard van stapel gaat.' Naast gedrag rondom verduurzaming, maken ook de Nationale Prestatieafspraken integraal onderdeel uit van de nieuwe beleidskaders. Van Dam: 'Het is erg goed dat de overheid nu de druk opvoert en maatregelen neemt om het gebruik van fossiele brandstoffen terug te dringen. Wij zijn van plan met alle onderdelen van die Nationale Prestatieafspraken actief aan de slag te gaan. Ons streven is uiteraard om de ambities uit dit afsprakenkader op onze schaal te realiseren.' Volgens Van Dam is er een aantal zaken nodig om de doelen gezamenlijk te behalen: 'Geld, bewustwording en lef tonen.'

Joop Stuijt van Atriensis adviseert Oost West Wonen bij de verduurzamingsprojecten: 'Oost West Wonen heeft inderdaad grote ambities. Waar ik persoonlijk goed op let bij advisering is de praktische uitvoerbaarheid van plannen in relatie tot doelstellingen.' Van Dam vult aan: 'Klopt inderdaad. Daarnaast dienen ook de ketenpartners hun rol te pakken en meer de ruimte en randjes op te zoeken bij het verkennen van technische mogelijkheden. Als alle partijen in de keten een stapje extra doen, kunnen er mooie ontwikkelingen ontstaan.' Maar de ambities van Oost West Wonen blijven niet beperkt tot verduurzaming. Stuijt: 'Ik merk dat er bij Oost West Wonen veel toekomstplannen zijn. De corporatie gaat verder dan alleen het energievraagstuk van de woningen. Ook thema's als klimaatadaptatie, circulariteit en hittestress krijgen een steeds prominentere plek in alle plannen.'

Mooie plannen, maar ook nog wel deels toekomstmuziek. Wat gebeurt er concreet de komende jaren? Van Dam: 'Op de korte termijn staan voor Oost West Wonen de Nationale Prestatieafspraken centraal. Het inkaderen van deze afspraken in de vastgoedstrategie en dan uitvoeren. Uiteraard is dit een eerste stap en pas een fractie van het te realiseren doel van CO₂-neutraliteit in 2050. Maar ergens moet je beginnen!' Stuijt sluit zich hierbij aan en sluit af: 'Geen fossiele energie meer in 2050. Dat is natuurlijk een heel breed concept en daarom moeten we ook niet alleen naar Nederland kijken. We moeten er vertrouwen in hebben dat de mens een nieuwe balans gaat vinden. Dat is in het verleden ook gebeurd en dat gaat ook nu zeker lukken.'

'Belangrijk aspect in onze beleidskaders is dat we vaststelden om niet alleen te kijken naar de technische oplossingen in een woning. Juist ook aandacht voor de mens, bewustwording en intrinsieke motivatie.'

Kees van Dam, manager vastgoed bij Oost West Wonen



8 Velison Wonen

Het welzijn van de huurders is dé kernwaarde bij verduurzaming

‘Een kleine club met grote ambities. We gaan landelijke opgaves als verduurzaming en betaalbaarheid van woningen vol energie aan’, aldus de website van Velison Wonen. Deze corporatie actualiseerde onlangs de duurzaamheidsvisie. De recente organisatorische wijzigingen vormden de belangrijkste aanleiding. Velison Wonen verhuurt zo’n 4.000 woningen in de gemeente Velsen in de IJmond. Die duurzaamheidsvisie is breed en kent meerdere pijlers: energietransitie, klimaatadaptatie, circulariteit, duurzaam wonen en werken. Voor Velison Wonen staat de huurder op nummer één bij vaststelling en uitvoering van deze visie. In het gesprek stellen Petra Dees van Velison Wonen en Femke Spitteler van Atriensis het welzijn van de huurders centraal bij de verduurzamingsopgave van Velison Wonen.



'Bij de verduurzamingsprojecten is ook het gebruik van installaties door huurders van groot belang voor het welzijn. Verkeerd gebruik van de installaties leidt tot een slechte ventilatiehuishouding.'

Femke Spitteler, adviseur bij Atriensis

Alle thema's die de duurzaamheidsvisie van Velison Wonen benoemt zijn belangrijk en vragen om aandacht. De hele organisatie heeft ruimschoots zicht op alle aspecten van het duurzaamheidsbeleid. Tegelijk lijkt klimaatadaptatie het lastigste in te passen in de grotere opgave. Petra Dees van Velison Wonen: 'Het is heel belangrijk een klimaatadaptieve omgeving te creëren, dit is ook beter voor het welzijn van de huurders. Op complexniveau zijn mogelijkheden om hiermee aan de slag te gaan. Het is echter lastig om dit als Velison Wonen alleen te doen. De inbreng en samenwerking met de gemeente zijn gewenst en hard nodig om impact te maken op een grotere schaal. Het opzoeken van natuurlijke momenten door zowel Velison Wonen als de gemeente Velsen is in dit proces van groot belang.'

Het welzijn van de bewoners staat centraal volgens Petra Dees. Maar dat is nog niet altijd even gemakkelijk. Velison Wonen komt

flinke uitdagingen tegen. 'Een concreet voorbeeld is de woningnood. Jonge mensen blijven steeds vaker en langer thuis wonen. Risico hiervan is dat ongewenste aanpassingen aan woningen worden gedaan. Bijvoorbeeld het creëren van slaapkamers op bergzolders en vaste trappen waar nu vlizotrappen zijn', aldus Petra Dees. 'Tegelijk zorgt de energiecrisis voor andere financiële keuzes van huurders. Deze beslissingen komen niet altijd ten goede aan een gezonde, comfortabele en veilige leefomgeving.'

Petra Dees geeft aan dat het achter de voordeur komen bij verduurzamingsprojecten zorgt voor een goede inkijk in de echte problematiek. Zowel fysieke en psychische problemen komen duidelijk naar voren. Hierop wil Velison Wonen zo goed mogelijk anticiperen. Femke Spitteler van Atriensis vult aan: 'Bij de verduurzamingsprojecten is ook het gebruik van installaties door huurders van groot belang voor het welzijn. Verkeerd gebruik van de installaties leidt tot een slechte ventilatiehuishouding en in extreme gevallen zelfs tot schimmelvorming.'

Petra Dees ziet dit in haar werk: 'Dat herken ik wel inderdaad. We proberen dit te borgen door goede en duidelijke communicatie bij oplevering van de woningen.'

Om onder andere de woningnood op te lossen werkt Velison Wonen actief samen met andere regionale corporaties aan 'Ouder worden en prettig wonen'. Dees licht toe: 'Het stimuleren van senioren om te verhuizen wordt proactief ingezet bij alle verduurzamingsprojecten. Dit om doorstroming te creëren voor jonge mensen en gezinnen en om passende woonruimte te bieden aan senioren.' Daarnaast onderzoekt Velison Wonen de mogelijkheden tot inbreiding in het bestaande bezit. Waar zijn kansen om woningen binnen de kaders van het bestemmingsplan toe te voegen? 'Het project Duinpan is een mooi voorbeeld van het creatief en vernieuwend omgaan met woonruimte. In het complex zijn ter plaatse van een loze bergzolder zeven appartementen gerealiseerd', aldus Petra Dees.

Zowel Petra Dees als Femke Spitteler vinden toekomstperspectief en bewustwording een zeer belangrijk thema om de verduurzaming en het welzijn van de huurders te borgen. Een langetermijnvisie vanuit de overheid inclusief financiële kaders voor de sector is nodig om langetermijnplannen te maken. Petra Dees besluit: 'Een fijn huis is belangrijk, je kan pas meedoen in de maatschappij als de basis goed is en je huis een thuis is.'



'Het is heel belangrijk een klimaatadaptieve omgeving te creëren, dit is ook beter voor het welzijn van de huurders. Op complexniveau zijn mogelijkheden om hiermee aan de slag te gaan.'

Petra Dees, projectmanager bij Velison Wonen





9 Veenvesters

Kernwaarden in het Franse Gat: samen met mensen werken aan wonen

Veenvesters ontstond medio 2022 door de fusie van Patrimonium Woonservice en de Veenendaalse Woningstichting. Beide voorgangers waren al meer dan honderd jaar zelfstandig actief in Veenendaal, waardoor de fundering voor deze nieuwe organisatie stevig is. Veenvesters verhuurt ongeveer 9.000 woningen in de gemeente Veenendaal. En pakt flink door met het verduurzamen van bestaande woningen en toevoegen van nieuwe woningen. Mét oog voor die leefbare woonomgeving. In de wijk het Franse Gat komt dit allemaal samen. Wat betekent dat voor de bewoners en hoe pak je dat als corporatie aan? Stefanie Schreurs van Atrienis gaat hierover in gesprek met directeur-bestuurder Trees van Haarst van Veenvesters.

De plannen van Veevesters in de wijk het Franse Gat staan centraal in het gesprek. Directeur-bestuurder Trees van Haarst steekt enthousiast van wal: 'Alle opgaven van de corporatiesector komen hier samen: snel goede en betaalbare woningen toevoegen, bestaande woningen verduurzamen en de woonomgeving verbeteren. Veevesters bezit 1.400 van de ongeveer 2.600 woningen in deze karakteristieke volkswijk. En constateerde enkele jaren terug dat een groot deel van die woningen flink moet worden aangepakt. We stelden daartoe een integrale wijkaanpak op. Samen met de gemeente en Veens Welzijn. Maar vooral samen met de bewoners. Niet alleen onze huurders, maar ook de ondernemers die actief zijn in de wijk en de particuliere woningeigenaren.'

Caroline Beerman van Veevesters is ook aangeschoven en vult aan: 'Met deze wijkaanpak streven we naar een gezonde, duurzame en veilige wijk waar het prettig wonen, werken en leven is. Ook tijdens de uitvoering van het programma, dat vijftien tot twintig jaar in beslag neemt. Voor de investeringen van Veevesters deelden we de wijk op in drie deelgebieden met ieder een eigen aanpak en timing. Aan de rand van de wijk zet Veevesters in op renovatie en verduurzaming. In het zuiden ligt de focus op sloop en nieuwbouw. In het noorden in eerste instantie op herstel en onderhoud, gecombineerd met het plaatsen van zonnepanelen op de woningen. In een latere fase volgt ook hier herstructurering.'

'Dat klinkt allemaal alsof de aanpak van vastgoed alleen leidend is', vervolgt Beerman. 'Maar in dit programma zit ook echt een forse sociale component, met een wijkhuis als centraal punt en veel samenwerking met andere partijen. Onze wijkregisseur werkt nauw samen met de wijkmanager van de gemeente, de wijkcoaches van Veens Welzijn en de wijkagent. Daarnaast is nog een veelvoud van initiatieven aangehaakt. Van de jongerenwerker, de buurtbemiddeling en

de ontwikkeling van een Integraal Kind Centrum tot het WMO-loket. Naast vastgoed dus ook veel aandacht voor onderwijs, gezondheid, inkomen, arbeid, mentaal welzijn en aspecten zoals klimaatadaptatie en biodiversiteit. We doen dat echt samen.'

'Ons handelen is eigenlijk exemplarisch voor ons motto: Mensen Wonen Samen. Mensen staan bij ons centraal. Zij zijn degenen waarvoor we doen wat we doen: wonen. En samen is hoe we dat doen.'

Trees van Haarst, directeur-bestuurder bij Veevesters



Op een speciale website vinden bewoners alle informatie terug. Van de inmiddels befaamde kledjesmarkt tot de verschillende deelplannen, activiteiten en veelgestelde vragen en antwoorden. Integraler dan dit wordt het niet!

Stefanie Schreurs van Atriensis knikt. Zij kent de wijk vanuit haar werkzaamheden voor Veevesters. En adviseerde over de verduurzaming van de eerste complexen: 'Ik kom bij veel woningen achter de voordeur en zie ook hoe complex en divers de uitdagingen van Veevesters zijn. Mooi om te zien hoe de corporatie deze

wijk in ere houdt als parel voor de volkshuisvesting. Daar draag ik heel graag mijn steentje aan bij.' Van Haarst haakt hierop in: 'In deze wijk komen al onze kerntaken samen. Ons handelen is eigenlijk exemplarisch voor ons motto: Mensen Wonen Samen. Mensen staan bij ons centraal. Zij zijn degenen waarvoor we doen wat we doen: wonen. En samen is hoe we dat doen. Ook voor mij is het fantastisch om te zien dat de huidige bewoners heel graag in deze wijk blijven wonen. En dat het ons meestal lukt om dat te realiseren. De grote saamhorigheid onder bewoners en de naadloze samenwerking met alle genoemde partijen maken mij erg trots.'

'Naast trots zijn er echter ook zorgen', vervolgt Van Haarst. 'De samenleving maak je samen, maar wij als corporatie kunnen niet alles oplossen. Ook wij lopen binnen enkele jaren tegen de grenzen van onze investeringscapaciteit aan. En ook wij worstelen soms met een steeds kwetsbaardere doelgroep, een veelvoud van opgaven en beperkte beschikbare middelen. Onze ervaringen in het Franse Gat geven ons echter ook moed. En sterken ons in onze aanpak.'

'Mooi om te zien hoe de corporatie deze wijk in ere houdt als parel voor de volkshuisvesting. Daar draag ik heel graag mijn steentje aan bij.'

Stefanie Schreurs, adviseur bij Atriensis





10 Vincio Wonen

Van 'de basis op orde' naar het zeer ambitieuze Vincio Kwaliteitsplan

In het heuvelachtige Hoensbroek in Zuid-Limburg ligt het kantoor van Vincio Wonen. Een kleine corporatie met ruim 2.900 woningen in de gemeenten Hoensbroek, Heerlen en Brunssum. Een open en integere corporatie, passend bij de Limburgse gemoedelijkheid. Adviseur Cas Anumudu van Atriensis gaat in gesprek met Boy Mingels, teamleider vastgoed bij Vincio Wonen. De afgelopen jaren lag de focus bij Vincio Wonen voornamelijk op het op orde brengen van de basis. Vanuit daar worden ambitieuze plannen gemaakt en uitgevoerd voor een duurzame toekomst. Met als leidraad het Vincio Kwaliteitsplan.

'Vincio is een oud Latijns woord dat voor 'verbinden' staat. En dat is precies wat wij als woningcorporatie willen doen. Wij willen een verbinder zijn voor onze huurders en woningzoekenden, de regio en onze maatschappelijke partners', aldus de website van Vincio Wonen. Boy Mingels, teamleider vastgoed bij Vincio Wonen, haakt hier direct op in: 'Verbinding met al onze stakeholders is ontzettend belangrijk. Wij willen namelijk dat mensen zich niet alleen thuis voelen in hun woning, maar in hun hele wijk.' De plannen om het woningbezit te verduurzamen en zo goede en betaalbare woningen in een fijne woonomgeving te kunnen bieden, liggen klaar op de plank. Hoe gaat Vincio Wonen hiermee aan de slag?



Naast het ontbreken van een duidelijke warmtevisie is ook bewonersparticipatie een uitdaging voor Vincio Wonen. Mingels: 'We hebben het geduld van onze huurders best wel op de proef gesteld door de afgelopen jaren vooral in te zetten op het versterken van de interne organisatie. Juist om daarna onze woningen echt goed aan te kunnen pakken. Maar onze huurders willen nu ook resultaat zien. Daarnaast kampen bewoners ook regelmatig met vervelende vochtproblemen, omdat ons woningbezit vaak op een vochtige ondergrond staat. Bewoners overtuigen dat we echt met hun woningen aan de slag gaan en hun vertrouwen hierin winnen, is soms een uitdaging. Door middel van veel keukentafel-gesprekken en bewonerscommissies per wijk proberen we hierin stappen te maken.' Anumudu vult aan: 'Uiteindelijk doen we dit werk voor de bewoners, zodat zij blij zijn en prettig kunnen wonen.'

'De afgelopen jaren hebben we bij Vincio Wonen hard gewerkt aan het op orde brengen van de basis. Er gezamenlijk voor gezorgd dat we voldoende slagkracht hebben om invulling te kunnen geven aan onze maatschappelijke taak: het verduurzamen van ons bezit', aldus Boy Mingels. Vincio Wonen verstevigde deze basis met het Vincio Kwaliteitsplan. Mingels: 'Het doel van het Vincio Kwaliteitsplan is om al ons achterstallig onderhoud in één keer te verhelpen en om meteen verduurzaming mee te nemen. Het gaat dan om ongeveer de helft van ons bezit.' Geen makkelijke opgave. Toch laat Boy Mingels zich niet uit het veld slaan: 'De jaarplannen zijn zo uitgewerkt dat we steeds ongeveer vier jaar uittrekken voor één complex, maar wel na een jaar ook starten met het volgende complex. We schalen dus steeds op wat voor een gefaseerde aanpak zorgt.'

Cas Anumudu van Atriensis adviseert Vincio Wonen bij het maken van hun plannen en haakt hierop in: 'Ook ik heb er zeker vertrouwen in dat de jaarplannen van Vincio Wonen goed in elkaar zitten. Wel is het een uitdaging omdat de warmtevisie van de gemeente Heerlen nog niet volledig bekend is.' In het gebied loopt onderzoek naar de mogelijkheden voor aansluiting op een warmtenet. 'Bij de planvorming streef ik altijd naar een zo duurzaam mogelijke oplossing voor de woningen, maar wel met het belang en de kaders van de corporatie voorop. Tot er meer bekend is over die warmtevisie ben ik voorzichtig met het laten toepassen van hybride warmtepompen. Het is namelijk zonde als je op korte termijn over gaat naar een warmtenet en dan net 1.500 hybride warmtepompen geplaatst hebt die nog jaren mee moeten gaan', aldus Anumudu.

Een aantal flinke uitdagingen kunnen het Vincio Kwaliteitsplan dus in de weg zitten. Hoe pakt Vincio Wonen dit aan? Mingels: 'Voor ons zit het succes in het werken met vaste ketenpartners. Wij hebben twee vaste ketenpartners voor installaties, twee voor dagelijks onderhoud en mutatieonderhoud en nog wat meer voor verduurzaming. Door partijen aan ons te binden, borgen we niet alleen de continuïteit van onze plannen maar ook van onze ketenpartners. Een win-win situatie dus.' Vincio Wonen is pas net gestart met het Vincio Kwaliteitsplan. 'Het begin van onze mooie plannen is gemaakt, maar de trein moet wel echt nog gaan lopen', aldus Mingels.

Met veel positieve energie gaat Vincio Wonen de toekomst tegemoet, waarbij het Vincio Kwaliteitsplan leidend is. Mingels: 'Ik ben er trots op dat we nu intern ons eigen 'huis' goed op orde hebben en langzaam onze huurders betere en fijnere woningen kunnen bieden. Daar gaan we voor.' Anumudu vult aan: 'Zoals je zei moet de trein nog gaan lopen, maar ik ben ook al heel trots op de mooie plannen die er nu liggen en heb er alle vertrouwen in dat Vincio Wonen samen met Atriensis de komende jaren grote stappen gaat maken naar duurzame en comfortabele woningen voor de huurders.'



'Verbinding met al onze stakeholders is ontzettend belangrijk. Wij willen namelijk dat mensen zich niet alleen thuis voelen in hun woning, maar ook in hun hele wijk.'

Boy Mingels, teamleider vastgoed bij Vincio Wonen



'Bij de planvorming streef ik altijd naar een zo duurzaam mogelijke oplossing voor de woningen, maar wel met het belang en de kaders van de corporatie voorop.'

Cas Anumudu, adviseur bij Atriensis



11 woCom

Biobased isoleren kent vliegende start door lokale samenwerking

Een bezoek aan het kantoor van woCom betekent een mooie tocht door het Brabantse land. WoCom is met ruim 8.500 woningen actief in zes gemeenten met 21 kernen. Een werkgebied dat een groot deel van Zuidoost-Brabant beslaat. Van Budel tot Beek en Donk. Van dorp tot stad. Projectleider Carla Pazin gaat namens Atriensis in gesprek met Niels Arts, procescoach vastgoedkwaliteit bij woCom. Uit dat gesprek blijkt dat juist de lokale samenwerking in de regio het verschil kan maken om ambities te realiseren. Op allerlei terreinen, maar zeker ook bij het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad.



De route naar Someren is Carla Pazin goed bekend. Zij vertrok vijf jaar geleden vanuit haar geboorteland Brazilië naar Nederland. Ze leerde de taal en startte twee jaar geleden bij Atriensis de interne EP-W opleiding. Na doorgroei naar de rol van bouwkundig inspecteur combineert ze het uitvoeren van inspecties nu met de rol van projectleider. De samenwerking met woCom ervaart Carla als zeer prettig. 'woCom heeft haar zaakjes goed op orde', aldus Pazin. 'De woningvoorraad heeft in de basis een prima kwaliteit en ook de informatie is dik in orde. Voor mij en mijn collega's een prettige uitgangspositie om alle informatie ook up-to-date te houden.'

'Bij mij thuis aan de keukentafel komen boeren en bouwers al langer samen. En nu zie ik dit dus ook in mijn werk terug.'

Niels Arts, procescoach vastgoedkwaliteit bij woCom

Niels Arts van woCom haakt hier direct op in: 'Dat klopt. Onze ervaring is dat wanneer de basis op orde is, we ook snel kunnen reageren wanneer het moet. Bijvoorbeeld bij de introductie van de Nationale Prestatieafspraken. Ook wij moeten dan even schakelen. Maar we weten dat we van elke woning over betrouwbare informatie wat betreft

de energetische kwaliteit beschikken. Onder andere op basis daarvan bepalen we per complex een strategie. Daar koppelen we per woning ook een duurzaamheidsscenario aan. En plannen we de benodigde ingrepen op natuurlijke momenten. Dat klinkt wel heel gemakkelijk zoals ik het nu vertel. In de praktijk is het natuurlijk genuanceerder en kampen ook wij wel eens met dilemma's.'

'Vanuit die goede basis', zo vervolgt Arts, 'kunnen we nu ook doorpakken. Niet alleen met de doelen die vanuit de overheid opgelegd worden, maar ook op lokale initiatieven zoals de samenwerking rondom toepassing van biobased isolatiematerialen in de metropoolregio Eindhoven. Met alle dertien corporaties uit onze woningmarktregio spraken we dit voorjaar af dat we binnen vijf jaar 100% biobased materialen gebruiken om woningen te isoleren. Inmiddels is de eerste woning van woCom voorzien van biobased dakisolatie. Een mooie mijlpaal binnen deze samenwerking. Met ondersteuning van Building Balance kwam dit project tot stand met als titel Zuidoost-Brabant Verbouwt Natuurlijk Samen.'

Niels Arts geeft duiding: 'Bij mij thuis aan de keukentafel komen boeren en bouwers al langer samen. En nu zie ik dit dus ook in mijn werk terug. Mooi om te zien dat we dit echt voor elkaar krijgen in de regio. Lokaal gegroeide en geproduceerde producten die we kunnen toepassen in onze woningen. En daarmee CO2 opnemen in plaats van uitstoten. Ik heb lang gedacht dat de lokale kringloop nooit meer terug zou komen. En we alles van ver zouden blijven halen. Maar ik zie nu toch een kentering door dit project.'

Al snel kantelt het gesprek naar de belemmeringen die er natuurlijk ook zijn om zo'n project van de grond te krijgen. De businesscase is nog niet optimaal en kwaliteitsverklaringen zijn nog niet beschikbaar. 'Het zou toch jammer zijn als we op de energielabels slechter gaan scoren door de toepassing van biobased isolatie in plaats van isolatie op basis van fossiele grondstoffen', vervolgt Arts. 'Maar uiteindelijk gaat het ons om de bedoeling. De ervaringen van de eerste huurders zijn erg positief. En Building Balance zet zich ook in om



'Duurzaamheid is voor mij een belangrijk thema. Ik heb er niet voor niets mijn studie aan gewijd. Toch merk ik dat duurzaamheid juist vaak in kleine dingen schuilt. Alle beetjes helpen en samen komen we verder.'

Carla Pazin, projectleider bij Atriensis

dit soort belemmeringen op landelijk niveau weg te nemen. Kortom, we hoeven ons niet te vervelen de komende jaren. Er is altijd iets nieuws te doen op het gebied van verduurzaming. Dat maakt het ook zo'n interessant werkveld.'

Pazin reageert: 'Zo is dat. Duurzaamheid is voor mij een belangrijk thema. Ik heb er niet voor niets mijn studie aan gewijd. Toch merk ik dat duurzaamheid juist vaak in kleine dingen schuilt. Alle beetjes helpen en samen komen we verder.'





12 BrabantWonen

Wonen in samenhang met zorg en welzijn: dé invulling van duurzaamheid

Ongeveer 16.000 reguliere sociale huurwoningen in vooral de gemeenten Oss en Den Bosch. BrabantWonen is een grote speler in dit gebied. Daarbij financieel uiterst gezond. Het woningbezit staat er qua energiezuinigheid uitstekend voor. Wat opvalt is dat de corporatie in veel meer gemeenten in die regio zorgvastgoed voor kwetsbare ouderen exploiteert. Resultaat van langjarige samenwerking met ouderenzorgverlener BrabantZorg. Harrie Windmüller bestuurt BrabantWonen vanuit de filosofie dat wonen, zorg en welzijn onlosmakelijk verbonden zijn. En daarmee basisvoorwaarde voor duurzaamheid. Hij gaat in gesprek met Thijs Vissers van Atriensis, die de Brabantse corporatie al meerdere jaren ondersteunt bij de verduurzamingsopgave. Uiteraard staat het vraagstuk van vergrijzing daarbij op de agenda.



Het gesprek vindt plaats op een druilerige en donkere herfst dag op het kantoor van BrabantWonen in Oss. Ooit bestempeld als saaiste stad van Nederland. Bestuurder Harrie Windmüller heeft geen last van somberheid en kan er alleen maar om lachen. Zijn enthousiasme is aanstekelijk: 'Met BrabantWonen lukt het me om veel initiatieven te laten schitteren. In zoveel verschillende kleuren. Daar waar wonen, zorg en welzijn elkaar raken. Ik ben hier bijna twintig jaar bestuurder en mijn werk verveelt geen dag. Mijn persoonlijke ontwikkeling loopt synchroon met de koers van BrabantWonen. Geen dag is hetzelfde.'

'Ik vind het belangrijk dat iedereen die achter de voordeur komt oog voor die persoonlijke situatie heeft. En zo mogelijk serieuze signalen aan professionals op zorggebied doorgeeft.'

Harrie Windmüller, bestuurder bij BrabantWonen

richten. Uitstekende isolatie, balansventilatie, gasloze verwarming op basis van warmtepomptechniek en optimale zonwering. Ook circulair bouwen kreeg hier veel aandacht. Kijk maar naar de houten draagconstructies en de vele natuurlijke bouwmaterialen. Ik ben best benieuwd hoe de bewoners hun nieuwe woongebouwen ervaren.'

'Inderdaad een bijzonder complex', reageert Windmüller. 'State of the art wat betreft duurzaamheid. De heldere en overzichtelijke structuur van de gebouwen en die duurzame uitstraling maken de kwetsbare oudere bewoners met psychogeriatrische aandoeningen rustiger. Aldus de zorgverleners zelf. En daarmee meer overzichtelijke zorgverlening.' Thijs Vissers vat het samen als beschermd wonen op een stille plek midden in de bossen. 'Dat doet deze woonvorm tekort.' De bevoegenheid van Harrie Windmüller spat ervan af. Hij somt in hoog tempo een aantal acties gericht op verbinding met de omgeving voor de kwetsbare doelgroep op: 'Een voedselbos draagt bij aan de dagelijkse maaltijd. Van het planten tot en met het verzorgen en oogsten. En uiteindelijk samen boontjes doppen voorafgaande aan het koken en de maaltijd. Of de bijdrage van bewoners aan het beheer van dat unieke landschap.'



Naast het specifieke zorgvastgoed heeft BrabantWonen natuurlijk zo'n 16.000 reguliere sociale huurwoningen. Vergrijzing speelt ook hier een grote rol.

Thijs Vissers van Atriensis kent veel van de complexen van BrabantWonen. Hij en zijn collega's komen vaak achter de voordeur. Vissers: 'Ook in het niet specifieke zorgvastgoed van BrabantWonen merken wij de gevolgen van die vergrijzing. De start bij inspecties is meestal een praatje. Eenzaamheid is vaak groot. Verdriet om het verlies van een naaste. Soms zijn bewoners vergeten waarom die inspectie plaats moest vinden. En zijn na de hernieuwde uitleg de reden van het bezoek vijf minuten later alweer vergeten.'

Windmüller herkent het beeld van Vissers: 'Fijn dat jullie aandacht aan die persoonlijke situatie schenken. Ik vind het belangrijk dat iedereen die achter de voordeur komt oog voor die persoonlijke situatie heeft. En zo mogelijk serieuze signalen aan professionals op zorggebied doorgeeft.' De bestuurder van BrabantWonen somt droge en ernstige cijfers op. Ter ondersteuning van het gegeven dat steeds meer huurders met zorgbehoefte zelfstandig in hun sociale huurwoning blijven en niet verhuizen naar specifiek zorgvastgoed. De meeste mensen met een vorm van dementie wonen thuis. Vaak ook nog alleen. En deze groep groeit snel. 'Je hebt nu al huurders die zich afvragen wat de functie van hun aanrecht is',

zo illustreert Harrie Windmüller. 'Bezie wonen, zorg en welzijn altijd in samenhang. Alleen daar is de oplossing voor het vraagstuk van de vergrijzing te vinden.'

De website van BrabantWonen meldt drie kernwaarden: persoonlijk, verbonden en bevoegen. De focus op de kwetsbare doelgroep weerspiegelt dat deze corporatie hier in het dagelijkse handelen volledig invulling aan geeft. Intrinsiek gemotiveerd en samen met ketenpartners. Tenslotte de duurzaamheid van het vastgoed. Thijs Vissers bevestigt dat de gemiddelde energetische kwaliteit uitstekend is. Windmüller verklaart: 'Resultaat van een gedegen aanpak van de isolatie van het bezit gedurende meerdere decennia. Vanuit goed rentmeesterschap. Tegelijk staan klimaatadaptatie en circulariteit bij ons hoog in het vaandel. Niet alleen als doel om CO₂-neutraal woningbezit in 2050 te hebben, maar ook volledig circulaire exploitatie daarvan. De eerste stappen zijn inmiddels gezet. Ook onze ketenpartners vervullen een sleutelrol hierin. Zoals je ziet, ik heb echt de mooiste baan van Nederland.'

'De start bij inspecties is meestal een praatje. Eenzaamheid is vaak groot. Verdriet om het verlies van een naaste. Soms zijn bewoners vergeten waarom die inspectie plaats moest vinden.'

Thijs Vissers, adviseur bij Atriensis



Colofon

Projecten	Woningcorporaties in samenwerking met Atrienis
Tekst	Atrienis
Vormgeving en fotografie	Ontwerp Tineke Reijbroek
Druk	Drukwerkrijk

www.atriensis.nl

