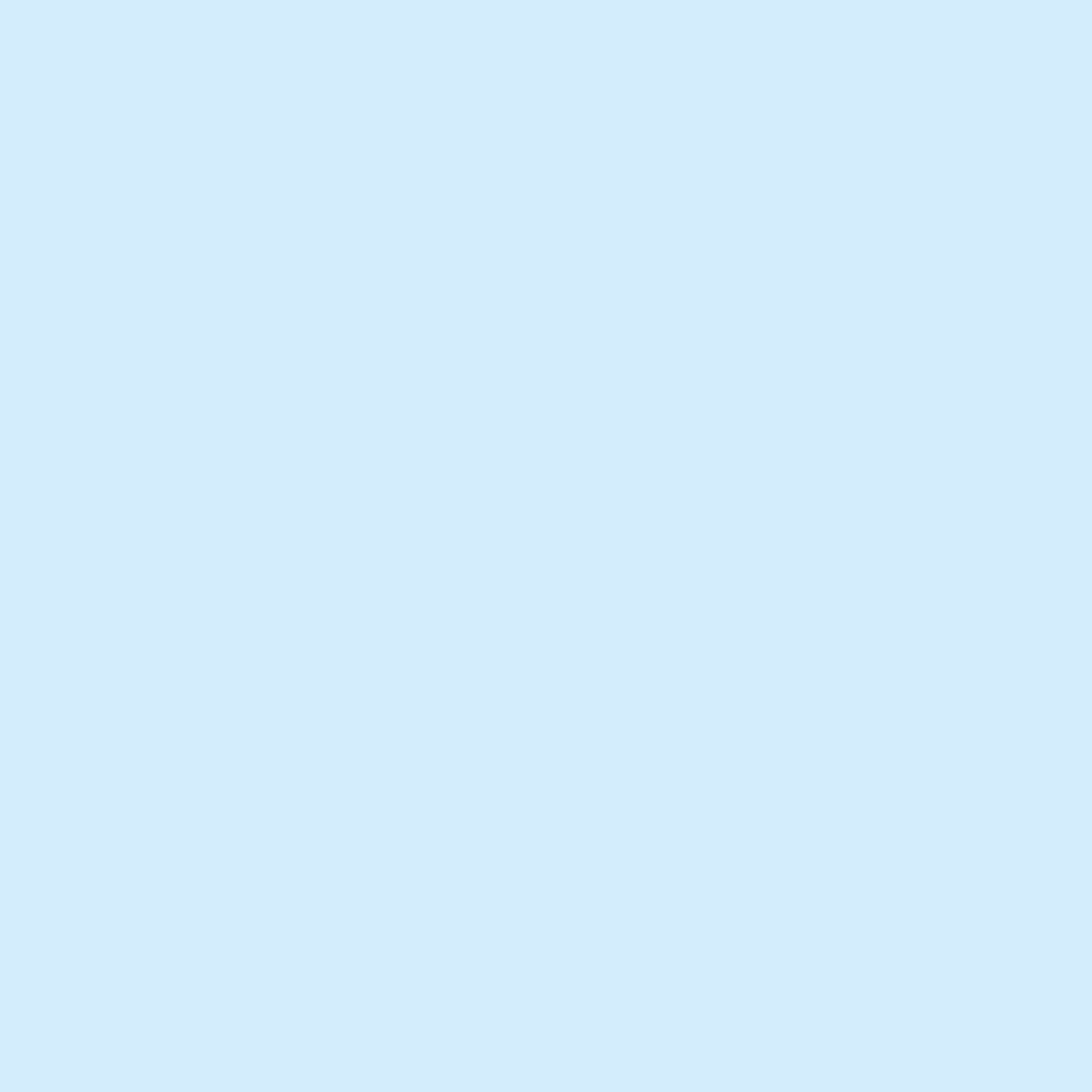


atriensis

20



INHOUD

Onze keus: samen werken aan duurzaam wonen

De kerntaak is glashelder. Genoeg, duurzame en betaalbare woningen voor mensen met een smalle beurs. Daartegenover staat dat die opgave heel complex is. Ga er maar aan staan. Het woningtekort is ongekend. De verduurzamingsopgave van de bestaande sociale voorraad is gigantisch. De doelgroep is steeds kwetsbaarder als het gaat om inkomen en sociale positie. Verwachtingen van de buitenwereld zijn torenhoog. En dat terwijl de grens van de financiële mogelijkheden razendsnel nadert.

De tijd dat duurzaam wonen gelijk stond aan energiezuinigheid ligt achter ons. Natuurlijk blijft minimalisering van energiegebruik en benutting van duurzaam opgewekte energie van belang. Niet alleen voor het tegengaan van opwarming van de aarde, maar ook vanwege beperking van de energienota. Het is niet meer vijf voor twaalf, maar ruim later. Het klimaat is blijvend verstoord. De mate waarin hangt af van hoe snel het gebruik van fossiele brandstoffen eindigt. Daarom moeten wijken en woningen gevolgen van klimaatverstoringen opvangen. Verzakkingen, wateroverlast, hittestress en verschraling van biodiversiteit. Inclusief het vermijden van milieuvervuiling door materiaalgebruik.

In de ouderenzorg en het onderwijs kun je alleen dagelijks met passie uitdagingen aan als je verbondenheid voelt met jouw doelgroep. Niet anders ligt dat in de sociale woningbouw. Daarom ons luisterend oor voor huurders bij de jaarlijks tienduizenden woninginspecties. Oog voor maatregelen tegen hittestress om, aan en in woningen. De vele keukentafelgesprekken gericht op draagvlak bij verduurzamingsprojecten. En niet te vergeten onze constante aandacht voor een blijvend gezonde financiële positie van de sector. Dé randvoorwaarde voor duurzaam wonen.

Twee decennia na onze start is de motivatie om betekenisvol te zijn in de sociale sector onverminderd groot. Spannende jaren liggen voor ons. Dreigende polarisatie, politieke onzekerheid, financiële knelpunten en steeds grotere duurzaamheidsvraagstukken. Juist nu is er meer nodig dan alleen bevlogenheid. Het vraagt om innovatie, doorzettingsvermogen en echte samenwerking. Wij staan midden in de wedstrijd!

Dit boek geeft mensen het woord die dagelijks aan duurzaam wonen werken. Eerst het gesprek tussen Dyon Noy en Maud Beerens: een oudgediende en jong talent binnen Atriensis. Daarna gaan twaalf collega's in gesprek met evenveel corporatieprofessionals. Deskundigheid, trots en passie spatten ervan af. Een inspiratiebron voor iedereen die zich dagelijks sterk maakt voor een krachtige en toekomstbestendige sociale huursector.

Januari 2026

Atriensis data Dave van der Helm en Esther van Bavel
Atriensis wijken Maria Scholten
Atriensis wonen Hella Maessen

| | |
|----|--|
| 1 | Atriensis 20 jaar Twintig jaar Atriensis: een gesprek over drijfveren en de weg vooruit |
| 2 | Vidomes Succesvolle aanpak energiearmoede door gerichte ondersteuning huurders |
| 3 | Uwoon Kenniss van eigen bezit én huurders als sleutel voor renovatiesucces |
| 4 | NabijWonen Verbinding met en ook tussen bewoners onderling als motivatie |
| 5 | Wooninc. Specialist seniorenhuisvesting past concept 'healing environment' toe |
| 6 | Tablis Wonen Naast en tussen huurders om verduurzaming succesvol te laten verlopen |
| 7 | Christelijke Woningstichting Patrimonium Van aardgas af met de blik volledig op wijk en bewoners gericht |
| 8 | Woonwaarts Sociale verduurzaming met een absolute sleutelrol voor de huurders |
| 9 | Veluwonen Dorpscorporatie maakt verschil met biobased renoveren en bouwen |
| 10 | ZVH Nieuwe toekomst Kleurenflats als krachttoer voor gedreven corporatie |
| 11 | Stadgenoot Hoezo druppel op een gloeiende plaat? Subsidies maken écht verschil |
| 12 | Servatius Levendige volksbuurten waar bewoners naar elkaar omzien, geen 'crapuul' |
| | Arcade Overstap naar warmtenet vereist optimale participatie en communicatie |



Atriensis 20 jaar

Twintig jaar Atriensis: een gesprek over drijfveren en de weg vooruit

Atriensis bestaat twintig jaar. Een mooi moment om terug te blikken, maar vooral om vooruit te kijken. Hoe ziet de wereld van de volkshuisvesting er over nóg eens twintig jaar uit? Oprichter Dyon Noy en collega Maud Beerens gaan daarover met elkaar in gesprek. Wat moet er gebeuren om tot een sociale woningvoorraad te komen die écht duurzaam is? Wat valt op aan de nieuwe generatie professionals? En wat betekent het om jezelf dagelijks in te zetten voor betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen? Een gesprek over betrokkenheid, samenwerking en verantwoordelijkheid, tussen ervaring en vernieuwing. 'Als we wachten tot iedereen het eens is, zijn we te laat.'



'We moeten af van die technische benadering van wonen. Het gaat óók over leefomgeving, verbinding en comfort. Alleen als je dat meeneemt, maak je echt het verschil.'

Dyon Noy, oprichter van en partner bij Atriensis

Hij begon in een tijd waarin verduurzaming vooral een technisch vraagstuk was. Zij stapte in op het moment dat klimaat, circulariteit en maatschappelijke impact al breed op de agenda stonden. Dyon Noy, oprichter van en partner bij Atriensis, ziet hoeveel er is veranderd en ook wat er nog mist. Zijn collega Maud Beerens, bouwkundig inspecteur, brengt tempo, scherpheid en betrokkenheid mee. Ze wil geen tussenoplossingen meer, maar structurele keuzes. 'We weten wat er nodig is', stelt ze. 'Laten we het gewoon doen.' Samen kijken ze vooruit naar 2050: hoe zorgen we dat sociale woningbouw dan écht toekomstbestendig is?

Volgens Dyon Noy staat de corporatiesector voor een fundamentele keuze. Blijven we bouwen voor steeds aparte doelgroepen en specifieke huisvestingsvraagstukken? De waan van de dag. Of werken we aan inclusieve wijken

waar iedereen een thuis kan hebben? Die bestand zijn tegen de snel wisselende vraagstukken van de woningmarkt. Zijn voorkeur is duidelijk: geen hokjes, maar verbondenheid. 'We moeten voorkomen dat we in het ene deel van de stad zorgwoningen clusteren en in het andere deel jonge gezinnen.'

Maud Beerens sluit zich daarbij aan, al ziet ze ook de uitdagingen. Door de vergrijzing groeit de behoefte aan geschikte woningen voor ouderen. Die spanning tussen samen wonen en maatwerk vraagt om visie én lef, vinden ze allebei.

Diezelfde spanning zien ze ook bij verduurzaming. Te vaak is de aanpak nog traditioneel, versnipperd of puur technisch. Noy noemt de bouwketen log en te weinig vernieuwingsgericht. Bewoners moeten soms hun huis uit voor een renovatie, zonder dat er voldoende naar hun situatie wordt gekeken. Beerens merkt dat veel materialen worden weggegooid terwijl ze nog bruikbaar zijn. Milieubewust denken ontbreekt vaak. Wat beide stoort, is het gebrek aan samenhang. Duurzaamheid is meer dan CO₂ reduceren of isoleren. Het gaat óók over comfort, gezondheid, betrokkenheid. Over mensen dus en niet alleen over stenen.



Als het gaat over de toekomst, schuiven de opgaven op. Energielabels zijn straks niet meer leidend. In 2050 draait het volgens Dyon Noy en Maud Beerens om circulariteit, biodiversiteit en klimaatadaptatie. Dyon Noy maakt zich zorgen of we die slag op tijd maken. 'De gevolgen van klimaatverandering zijn nog lang niet doorgedrongen tot beleid en praktijk.' Maud Beerens ziet het ook: 'Veel initiatieven blijven hangen in pilots of visies. Als we wachten tot iedereen het eens is, zijn we te laat.' Tegelijk is ze hoopvol. Jongere generaties zijn gewend om systeemgrenzen te negeren en gewoon te beginnen.

Samenwerking is daarbij cruciaal. Noy hekelt projecten waarin alleen techniek leidend is en bewoners nauwelijks worden betrokken. 'We moeten af van die technische benadering van wonen. Het gaat óók over leefomgeving, verbinding en comfort. Alleen als je dat meeneemt, maak je echt het verschil.' Hij pleit voor integrale aanpak, waarin corporaties, gemeenten en bewoners gelijkwaardig samenwerken. Beerens

is het daarmee eens. Ze ziet hoe bewoners zich meer betrokken voelen als ze zich gehoord weten. 'Soms kom je in een complex waar net gerenoveerd is en zegt iemand: ik had geen idee wat er ging gebeuren. Dat raakt me. Je wilt toch dat mensen zich gehoord voelen.' Dat eigenaarschap maakt het verschil in de wijk. Als bouwkundig inspecteur is ze vaak de eerste die écht luistert. Dat maakt haar rol misschien klein, maar nooit onbelangrijk.

In hun gesprek komt vanzelf het generatieverschil aan bod. Dyon Noy ziet hoe snel Maud Beerens en haar collega's schakelen. Hij hoopt dat dat tempo ook gepaard gaat met de diepe drive om 'de wereld te verbeteren' die zijn generatie drijft. Maud begrijpt dat sentiment, maar ziet het genuanceerd. Haar generatie is minder idealistisch, misschien, maar wél doorgedrongen van urgentie. Ze leren veel van oudere collega's zegt ze, vooral van hun ervaring, vasthoudendheid en vertrouwen in samenwerking. Want dat delen ze allebei: de overtuiging dat verduurzaming pas lukt als je het samen doet en als je begint bij de bedoeling.

'Soms kom je in een complex waar net gerenoveerd is en zegt iemand: ik had geen idee wat er ging gebeuren. Dat raakt me. Je wilt toch dat mensen zich gehoord voelen.'

Maud Beerens, bouwkundig inspecteur bij Atriensis



1 Vidomes

Succesvolle aanpak energiearmoede door gerichte ondersteuning huurders

Vidomes beheert en verhuurt zo'n 19.000 woningen in de woningmarktregio Haaglanden. De woningen staan in de gemeenten Zoetermeer, Leidschendam-Voorburg, Delft en Rijswijk en de Haagse wijk Leidschenveen. Binnen Haaglanden is er een intensieve samenwerking tussen verschillende woningcorporaties en ketenpartners bij nieuwbouw en verduurzaming. Hierdoor kunnen de corporaties hun grote opgave efficiënter bereiken. Programmamanager duurzaamheid Nanda Naber geeft een inkijkje in de aanpak van de verduurzamingsopgave bij haar werkgever Vidomes. Haar gesprekspartner Jeroen Kardol is als bouwkundig inspecteur bij Atriensis uitstekend bekend met een deel van het bezit van Vidomes met de bijbehorende uitdagingen.





Jeroen Kardol gooide zijn beroeps carrière behoorlijk om. 'Ik had een leidinggevende functie in de detailhandel. Maar daar haalde ik op een gegeven moment te weinig energie uit. Een nieuwe uitdaging was broodnodig. Iets met techniek, maar ook logistiek en veel interactie met mensen. Zo kwam ik bij Atriensis terecht. Daar ging best wel veel studiewerk aan vooraf. Pittig omdat ik mijn gezin met twee jonge kinderen veel aandacht wilde blijven geven. Gelukkig merkte ik al snel dat ik het meewerken aan de verduurzamingsopgave van woningcorporaties heel interessant vind. Ik zit nu echt op mijn plek. En ik zie nog steeds voldoende ontwikkelmogelijkheden voor mezelf.'

'Start met het isoleren naar de Standaard. Energierekening fors omlaag en veel meer wooncomfort. Daarvoor ben je gelukkig als corporatie amper afhankelijk van beleid van de overheid.'

Jeroen Kardol, bouwkundig inspecteur bij Atriensis

te maken dat ik veel meer van de dagelijkse praktijk wilde zien. Niet voor niets ben ik heel trots op ons programma voor energiehulp aan huurders. Gestart toen energietarieven explodeerden. Ik zie dat wij met heel weinig middelen voor een flinke verlaging van de energienota van huurders in energiearmoede zorgen. Door simpele aanpassingen in gebruik en kleine technische ingrepen. De uitvoering gebeurt vaak door energiehulpen van lokale organisaties. Samenwerking met gemeenten in ons werkgebied is uitstekend.'

Je hoort vaak dat het lastig is om te traceren waar huurders met extreme energienota's wonen. Plus de uitdaging om vervolgens in contact te komen. Lukte dat Vidomes dan wel? Naber licht toe: 'Daar raak je meteen het belang van actuele en kloppende energielabels. Maar wij koppelen die ook aan werkelijke energieverbruiken zoals de netbeheerder die geanonimiseerd publiceert. Wij begonnen in complexen waar wij de grootste problemen verwachtten. Met onze aanpak komen wij bij ruim de helft van de huurders achter de voordeur. Daar vindt vervolgens een flinke besparing op de energienota plaats. Deze bewoners reageren unaniem positief. Bij signalen over andere knelpunten proberen we ook meteen te reageren. Meestal door verwijzing naar de juiste ondersteunende organisatie.'



'Goed om te horen dat energielabels zo'n belangrijke rol spelen bij de aanpak van energiearmoede.' Jeroen Kardol relateert meteen: 'Ik besef me natuurlijk goed dat het energielabel een behoorlijk theoretisch karakter heeft. De relatie tussen energielabel en energieverbruik is maar beperkt. Die kleine, meer huishoudelijke maatregelen door energiehulpen, missen vertaling naar het energielabel. Ik zou ook willen dat controle op de werkelijke energetische kwaliteit meer aandacht krijgt. Geen theoretische waarde voor luchtdichtheid of isolatiedikte. Gewoon meten zodat zwakke onderdelen in beeld komen.'

Terug naar Vidomes. Andere aansprekende onderdelen van de verduurzamingsaanpak? 'Waar wil je dat ik begin', lacht Naber. 'Met het isoleren van de bestaande voorraad naar de Standaard zijn we voortvarend. Samen met vier andere corporaties in Haaglanden bundelden we 9.000 te verduurzamen woningen. Dat levert schaalvoordelen, kennisdeling en versnelling op. In dat programma maken we grote stappen met introductie van circulair materiaalgebruik. Vanuit Vidomes gebruikten we al een objectief model om het milieuvoordeel te berekenen. Binnen een bandbreedte is het uitgangspunt dat het circulaire alternatief toegepast moet worden. Dit passen we nu ook toe bij de samenwerking met andere corporaties.

Daarnaast maken we inmiddels stappen met klimaatadaptatie. Zo werken we in Rijswijk aan maatregelen om het risico op wateroverlast te verkleinen. Daarnaast ontwikkel ik klimaatrisicoscores voor ons gehele vastgoed.'

Ten slotte de vraag naar het afscheid van aardgas. Nanda Naber is minder optimistisch hierover: 'In delen van Delft en Rijswijk zijn we ver met omschakeling van gasgestookte verwarming naar duurzame warmtenetten. Maar ik maak me zorgen of we in 2050 de rest van ons bezit helemaal van het aardgas af hebben. Meestal zijn warmtenetten daar geen optie. Voor overschakeling op individuele warmtepompen zijn vooral kosten een probleem. Daarnaast spelen natuurlijk andere issues zoals ruimtelijke inpassing en netcongestie.' Als rasechte optimist sluit Jeroen Kardol met lichtpuntjes af: 'De warmtetransitie gaat nu eenmaal in stappen. Start met het isoleren naar de Standaard. Energierekening fors omlaag en veel meer wooncomfort. Daarvoor ben je gelukkig als corporatie amper afhankelijk van beleid van de overheid. Die laatste stap naar aardgasvrij komt heus wel op enig moment, maar de urgentie is al veel minder wanneer het verbruik heel laag is.'

'Ik zie dat wij met heel weinig middelen voor een flinke verlaging van de energienota van huurders in energiearmoede zorgen. Door simpele aanpassingen in gebruik en kleine technische ingrepen.'

Nanda Naber, programmamanager duurzaamheid bij Vidomes





2 Uwoon

Kennis van eigen bezit én huurders als sleutel voor renovatiesucces

Uwoon verhuurt zo'n 9.000 sociale huurwoningen in de gemeenten Elburg, Ermelo, Harderwijk en Oldebroek. Veelal wonen in landelijke omgeving. De corporatie is ambitieus en gaat verder dan het alleen bieden van een woning. Het ondernemingsplan meldt dat 'huurders recht hebben op betaalbaar, duurzaam en plezierig wonen. Dat vraagt om flexibiliteit en wendbaarheid.' Mooie woorden. Hoe vindt concrete vertaling plaats? Manager vastgoed Marco Kersing van Uwoon bespreekt de ambities met teammanager Rob van der Steeg van Atriensis. Het gesprek richt zich al snel op het meest uitdagende woningbezit van Uwoon. Waarbij ook het belang van de kwaliteit en benutting van data aan bod komt.



In het kader van inleving, vooraf een rondrit langs enkele woningcomplexen. Het voorjaarszonnetje helpt daarbij. Veel mooie en welgemeende complimenten van huurders richting Uwoon. Zonder daarnaar te hengelen. 'Een toegankelijke corporatie. Snel en adequaat reageren bij vragen. Oog voor sociale vraagstukken. Gedegen renovatie met een betrouwbaar bouwbedrijf.' Marco Kersing, manager vastgoed bij Uwoon, is zichtbaar vereerd als de waardering overgebracht wordt. 'Ik heb geen ander beeld van Uwoon', aldus teammanager Rob van der Steeg van Atriensis. 'Een betrouwbare en gedegen woningcorporatie die heel dicht bij haar huurders staat.'

'Ketenpartners verwachten van ons dat wij ons bezit gedetailleerd in kaart hebben gebracht. Alleen dan kunnen we namelijk samen scherpe keuzes maken en ook efficiënt samenwerken.'

Marco Kersing, manager vastgoed bij Uwoon

Beloning van stevige verduurzamingsprogramma's met vaste ketenpartners voor onze bestaande woningen. Daarnaast beschikken veel van onze woningen inmiddels over zonnepanelen. En als derde dan onze nieuwbouwproductie. Ik vind het erg belangrijk dat wij toegezegde aantallen ook daadwerkelijk halen en dat lukt steeds beter.'

Dan volgt onverbiddeijk de vraag naar de grootste uitdagingen van de komende jaren. Kersing heeft een scherp beeld: 'Uiteraard het op peil houden van de nieuwbouwproductie. Het isolatieniveau in de bestaande voorraad is steeds meer op orde. Dat betekent dat de aandacht steeds meer naar gasvrije installaties uitgaat. Draagvlak onder huurders daarvoor is bijzonder lastig. Veel techniek in de woning, ruimtebeslag en veranderingen waar huurders niet om vragen.' Van der Steeg ziet ook de nodige uitdagingen: 'Kwaliteit van vastgoeddata kan veel beter. En daarnaast moeten we gezamenlijk veel handiger worden om die data te verrijken in het belang van het nemen van juiste beslissingen'.



Marco Kersing haakt hier meteen op in. 'Helemaal eens Rob, ik merk dat dagelijks. Ketenpartners verwachten van ons dat wij ons bezit gedetailleerd in kaart hebben gebracht. Alleen dan kunnen we namelijk samen scherpe keuzes maken en ook efficiënt samenwerken. Zo misten wij kwalitatieve informatie over keukens, badkamers en toiletten. Terwijl ik wel budgetten daarvoor moest regelen en processen in gang moest zetten. Dat is dan bijzonder lastig en kostbaar.' Het beeld doemt op van het streven naar kwalitatief hoogwaardige technische vastgoeddata om verantwoord vastgoedbeleid te voeren. Maar hoe zit het met de kennis over de sociale componenten. In hoeverre spelen die een rol? Rob van der Steeg: 'Specifieke vastgoeddata verrijken wij voor corporaties met alle beschikbare openbare data op gebiedsniveau. Inkomen, veiligheid, stemgedrag. Wat je maar wil. Dat blijft wel relatief algemeen. Als je met scherp wilt schieten moet je als corporatie toch echt naar de bewoners zelf gaan.'

'Dat brengt mij op de Goeman Borgesiuslaan in Harderwijk. Dat illustreert exact die noodzaak van goede data en echt contact met je huurders om tot de juiste ingrepen te komen.' Heel enthousiast verduidelijkt Marco Kersing: 'Dit complex was zo'n beetje het afvoerputje van de lokale woningmarkt. Sociaal zwakkeren, criminaliteit, vervuiling en zonder enige sociale cohesie. Wat voor een zin heeft een technische ingreep als de sociale structuur niet naar een basisniveau gebracht wordt?' De renovatie is inmiddels gestart, zo bleek tijdens onze rondrit voorafgaand aan het interview. Welke inspanningen leverde Uwoon ter voorbereiding op de renovatie om deze succesvol te maken?

Marco Kersing beschrijft: 'Natuurlijk moesten we eerst in contact met onze huurders komen. Wie wonen er, wat beweegt de huurders en op welke manier kunnen wij helpen? Het bleek dat ongeveer driekwart een vorm van maatschappelijke ondersteuning heeft. Contactgeluid, vervuiling in het openbare gebied en het volledig ontbreken van sociale cohesie bleken de grootste knelpunten. En daar acteren we op. Al ruim voordat de feitelijke renovatie startte, gingen we samen met de gemeente aan de slag met de niet-technische knelpunten.' Rob van der Steeg onderbreekt: 'Zie daar het belang van goede data. Heb je ook voorbeelden van jullie aanpak toen je dat inzicht had?' Marco Kersing sluit af: 'Wij wisten exact waar welke criminaliteit plaatsvond. Samen met de politie hebben we deze geëlimineerd. Jongeren zijn betrokken door samenwerking met onderwijs en sport-activiteiten. Huisvuil wordt niet meer gedumpt. Veelal geregeld voordat de renovatie startte. Ik heb er alle vertrouwen in dat dit het cement vormt waardoor ook de technische renovatie tot een blijvende verbetering leidt.'

'Specifieke vastgoeddata verrijken wij voor corporaties met alle beschikbare openbare data op gebiedsniveau. Inkomen, veiligheid, stemgedrag. Wat je maar wil.'

Rob van der Steeg, teammanager bij Atriensis



3 NabijWonen

Verbinding met en ook tussen bewoners onderling als motivatie

NabijWonen is een jonge fusiecorporatie met Camiel Schuurmans als kwartiermaker. De directeur-bestuurder spreekt met adviseur Robin van Blanken van Atriensis over het leefbaarheidsvraagstuk. Onmisbaar facet van een duurzame woonomgeving. De corporatie verhuurt ongeveer 5.500 sociale huurwoningen in enkele gemeenten in de periferie van de stad Utrecht. Het ondernemingsplan telt een drietal doelen. Als eerste -uiteraard- het toevoegen van een groot aantal woningen. Vervolgens als tweede doel de technische verduurzamingsopgave van de bestaande voorraad. Het derde doel is 'nabij wonen'. Waarom die keuze voor de sociale component van verduurzaming en hoe krijgt dit lading? De naamgeving van deze nieuwe corporatie schept natuurlijk verplichtingen.



Het fraaie zomerweer maakt de verleiding onweerstaanbaar. Eerst een ommetje door het recent opgeknapt complex met galerijwoningen dichtbij het kantoor van NabijWonen. 'Het groen is hier fraai', trapt Robin van Blanken van Atriensis met een compliment richting Camiel Schuurmans van NabijWonen af. 'Zo'n grootschalig complex uit de wederopbouwperiode verwacht ik niet direct in zo'n dorpse omgeving', waarna van Blanken zijn observaties vervolgt, 'maar het heeft wel degelijk de gemoedelijkheid en veiligheid daarvan. Het is woensdagmiddag, overall spelende kinderen. Voordeuren staan open en ik zie dat huurders van benedenwoningen zich de buitenruimte bij hun voordeur helemaal eigen maken. Blijkbaar zitten mensen daar graag, een beetje afgeschermd door de gezamenlijke hagen en hun eigen plantjes.'



Een fietsend stel stopt en vraagt waar de wijkagent is. Camiel Schuurmans weet het niet, maar moedigt aan even te blijven zoeken omdat het gezag in deze woonbuurt nooit ver weg is. Hoe belangrijk is handhaving voor leefbaarheid? De directeur-bestuurder van NabijWonen illustreert: 'Die eerste indrukken van Robin kloppen helemaal. Kijk je gerichter, dan vallen meteen de aandachtspunten op. Soms zie je op die mooie plek bij voordeuren op maaiveldniveau alleen maar oude fietsen en huisraad. Tot nu toe passeerden we brandschone plekken bij de ondergrondse containers. Maar helaas is dat verderop niet zo. Toch wil dat niet zeggen dat voor mij handhaving het tovermiddel voor leefbaarheid is.'

Terug op kantoor en voorzien van koffie licht Camiel Schuurmans zijn visie toe: 'Onze naam is niet voor niets NabijWonen. Voor mij staan onze persoonlijke contacten met bewoners en tussen bewoners onderling met stip op één. In het belang van leefbaarheid.' Voorbeelden? 'Het is niet altijd zo zichtbaar. Bijvoorbeeld de algemene ruimte die wij in veel complexen ter beschikking stellen voor ontmoeting: vergaderingen, kinderactiviteiten en het zangkoor. De gezamenlijke tuin, die onze huurders samen onderhouden en daarmee onderling verbindt. Het pannaveldje voor voetballertjes. De huismeester. Maar ook het elkaar aanspreken op rommel bij de voordeur of afval dat naast de ondergrondse container slingert.'

'Waarom altijd zo plat werven. Je opent via het woonruimteverdeelsysteem de kraan en er stromen huurders uit. Maar wij spreken niet over huurders maar over bewoners. Waarom verlangt een huurovereenkomst niet meteen een bijdrage van die nieuwe bewoner aan leefbaarheid?'

Camiel Schuurmans, directeur-bestuurder bij NabijWonen



'Herkenbaar voor mij', vat Robin van Blanken samen. 'Volledige nadruk op verbinding. Handhaving komt pas om de hoek als laatste redmiddel. Maar ik zie soms in mijn advieswerk dat dit een heel uitdagend proces is. Zeker in een anonieme grootschalige stedelijke omgeving. Wat doe je als je helemaal geen contact krijgt? Als bijna niemand het gesprek met andere huurders over ongewenst gedrag aandurft? Als het afval zich steeds ophoopt en je geen zicht op daders hebt? Als alle oorspronkelijke huurders weg willen? Als culturele verschillen tussen huurders onderling zo groot zijn, dat communicatie onmogelijk is?' Dat klinkt wanhopig. Wat adviseert van Blanken corporaties in zo'n situaties? 'Cruciaal is om alle huurders te leren kennen. Maak contact en ontdek wat hen

beweegt. Soms moet je gewoon klein beginnen. Verbind huurders die samen aan één portiek of galerij wonen. Stel een garagebox ter beschikking voor ontmoetingen tussen gelijkgestemden.'

Robin van Blanken put ook uit zijn ervaringen met verenigingen van eigenaren met daarin corporatiebezit. 'Bij verduurzamingsprojecten merk ik meteen het verschil hoe kopers en huurders naar leefbaarheid kijken. Bewoner-eigenaren hebben een kortetermijnbelang. Dat is een fijne en duurzame woning en woonomgeving. Daarnaast ook een langetermijnbelang. De woning vertegenwoordigt financiële waarde. Misschien wel onderdeel van hun pensioenvoorziening. Voor huurders speelt vooral dat kortetermijnbelang, waarbij de corporatie het langetermijnbelang bewaakt. Dat maakt het samen opstellen van haalbare verduurzamingsplannen extreem uitdagend. Ik vind dat corporaties hier een actieve rol mogen innemen door het verbinden van alle bewoners: huurders en bewoner-eigenaren.'

'Ik vind dat corporaties nog wel een stap verder moeten durven te zetten in het belang van die leefbaarheid.' Camiel Schuurmans sluit af met een stellige opvatting: 'Waarom altijd zo plat werven. Je opent via het woonruimteverdeelsysteem de kraan en er stromen huurders uit. Maar wij spreken niet over huurders maar over bewoners. Waarom verlangt een huurovereenkomst niet meteen een bijdrage van die nieuwe bewoner aan leefbaarheid? Inderdaad een vorm van ballotage. Voor iedereen is plaats, maar je moet ook passen in de buurt en die buurt moet het ook aankunnen. Social engineering met soms selectie aan de poort. Vaak broodnodig om eigenaarschap te creëren. Onderdeel van de set maatregelen voor een duurzame woonomgeving. En dat maakt dat handhaving echt het laatste redmiddel blijft.'

'Handhaving komt pas om de hoek als laatste redmiddel. Maar ik zie soms in mijn advieswerk dat dit een heel uitdagend proces is. Zeker in een anonieme grootschalige stedelijke omgeving.'

Robin van Blanken, adviseur bij Atriensis



Wooninc.
plus
Vitalis



4 Wooninc.

Specialist seniorenhuisvesting past concept 'healing environment' toe

Wooninc. heeft zo'n 12.500 verhuureenheden in Eindhoven en randgemeenten. Bijna de helft daarvan is uitermate geschikt voor senioren. Logisch, want de corporatie profileert zich als specialist in seniorenhuisvesting. Uiteraard vindt daarbij veel samenwerking plaats met zorginstellingen zoals Vitalis. Verduurzaming van zorgvastgoed kent natuurlijk specifieke uitdagingen vanwege die doelgroep. Thermisch comfort in de winter en koelte in de zomer luisteren erg nauw. Fysieke gesteldheid van bewoners is minder en maakt de kwaliteit van woningen, algemene ruimtes en directe woonomgeving extra belangrijk. Marcel Commandeur van Wooninc. en Mathijs Spoor van Atriensis gaan met elkaar in gesprek over wat hun werk zo bijzonder maakt.

f



'Ik zocht zingeving in mijn werk', zo licht bouwkundig inspecteur Mathijs Spoor van Atriensis zijn loopbaanwending toe. 'Ik wil op enig moment in de verre toekomst kunnen melden dat ik ook een bijdrage heb geleverd aan het iets mooier maken van de wereld. Hoe klein mijn aandeel ook is.' Zijn gezichtsuitdrukking maakt duidelijk dat dit geen ingestudeerde opmerking is, maar uit het hart komt. Marcel Commandeur, directeur vastgoed bij Wooninc., kan dat waarderen: 'Klein is helemaal prima. Als heel veel mensen een bescheiden bijdrage leveren, is de impact uiteindelijk heel groot. Je maakt me wel benieuwd naar jouw overstap.'

Mathijs Spoor verwisselde namelijk de automatiseringsafdeling van een groot logistiek centrum in voor de wereld van verduurzaming van corporatiebezit. 'Er is in ieder geval één overeenkomst. Dat is hoe belangrijk het in beide werelden is om de klant centraal te stellen en daarom deze heel goed te kennen. Prachtig voorbeeld is dat wij destijds altijd dachten dat klanten hun bestellingen binnen de kortst denkbare tijd in huis moesten hebben. Met veel negatieve gevolgen voor bedrijfsvoering. Inefficiëntie, overwerk, spanningen, hoge kosten. Klantonderzoek wees uit dat die soep heus niet zo heet gegeten werd, waardoor wij met een iets minder extreem hoog tempo tot een veel optimalere bedrijfsvoering konden komen. Inclusief tevreden klanten.'

'Een mooi voorbeeld Mathijs.' Commandeur neemt het stokje over. 'Ook voor Wooninc. is kennis over wat voor onze doelgroep belangrijk is onmisbaar. Wij verhuren veel vastgoed dat specifiek voor senioren geschikt is. Zowel zelfstandige als onzelfstandige woonruimte. Verschrikkelijk cruciaal om de doelgroep heel goed te kennen.' Voorbeelden hiervan? Commandeur geeft het sprekende voorbeeld van een ingrijpend te renoveren complex waar bewoners hechtten aan een breed en diep balkon. Afwijkend van het gebruikelijke programma van eisen van Wooninc. Plus een trits overtuigende illustraties die vooral te maken hebben met de levensfase van de doelgroep van Wooninc. Het belang van veiligheid, ontmoetingsmogelijkheden, thermisch comfort in de winter, koelte in de zomer plus een fraaie woonomgeving met wandel- en verblijfsmogelijkheden.

'Wij verhuren veel vastgoed dat specifiek voor senioren geschikt is. Zowel zelfstandige als onzelfstandige woonruimte. Verschrikkelijk cruciaal om de doelgroep heel goed te kennen.'

Marcel Commandeur, directeur vastgoed bij Wooninc.



Marcel Commandeur vertelt bevlogen over de transformatie van seniorenvastgoed: 'Er spelen heel veel specifieke uitdagingen bij onze doelgroep. Hogere binnentemperaturen zijn nodig in de winter. Met extra aandacht voor stralingswarmte, zeker bij grote glasoppervlakten. Tegelijk weten we dat we voorzichtig moeten zijn met elektrische radiatoren in badkamers met hoge temperaturen waar senioren zich weer aan zouden kunnen verbranden. Hete zomers zijn natuurlijk een grote uitdaging voor onze huurders. Complexen hebben vaak al prima en automatisch gestuurde zonwering. En bij voorkeur heeft op zijn minst de gemeenschappelijke ontmoetingsruimte actieve koeling. Je kunt in alle gevallen naar een koele plek in je eigen gebouw. En opvallend: in het verleden verrichtte je aanpassingen aan installaties

juist in de zomer als er niet verwarmd hoefde te worden. In ons zorgcomplex Wilgenhof kozen we juist voor werkzaamheden net buiten de zomer omdat de koelfunctie hoe dan ook in bedrijf moest blijven.'

Verduurzaming van huisvesting voor senioren. Heeft Wooninc. een opvatting over de woonomgeving? 'Wij proberen het concept van 'healing environment' van binnen naar buiten door te trekken', stelt Commandeur. 'Het maakt nogal wat uit of je op een parkeerplaats of een parkachtige omgeving uitkijkt. Daarom auto's uit het zicht. Waterpartijen. Bij voorkeur infiltratiekratten en geen wadi's omdat deze snel vervuilen. Mooi en levendig groen. Niet alleen omdat dit het uitzicht van bewoners bepaalt. Zij verblijven hier en maken een ommetje. Elkaar kruisende wandelpaden om ontmoeting te stimuleren. Met natuurlijk een bankje op dat kruispunt.'

Spoor knikt instemmend: 'Indrukwekkend hoe jullie de wensen van jullie klanten centraal stellen.' Commandeur is benieuwd: 'Jij komt vaak achter de voordeur, juist na renovaties. Welke reacties krijg jij dan mee?' Spoor vat veelgehoorde reacties samen: 'Voor veel senioren is het heel stressvol dat er zoveel onbekende mensen over de vloer komen voor die verduurzamingsingreep. Sommigen vinden verduurzaming overdreven. Vroeger kon je toch ook bijna voor niks stoken? Anderen maken zich echt zorgen over de wereld die ze voor hun kinderen en kleinkinderen achterlaten. Het algehele beeld is grote tevredenheid onder bewoners over de verduurzamingsmaatregelen door Wooninc. En ik denk echt dat de inleving van Wooninc. bij haar bewoners daar een sleutelrol in speelt.'

'Het algehele beeld is grote tevredenheid onder bewoners over de verduurzamingsmaatregelen door Wooninc. En ik denk echt dat de inleving van Wooninc. bij haar bewoners daar een sleutelrol bij speelt.'

Mathijs Spoor, bouwkundig inspecteur bij Atriensis





5 Tablis Wonen

Naast en tussen huurders om verduurzaming succesvol te laten verlopen

Ongeveer 4.500 woningen waarvan de meeste in Sliedrecht. Tablis Wonen mag dan wel een relatief kleine corporatie zijn, de daden op verduurzamingsgebied zijn groots. Nu al ruim de helft van alle woningen goed geïsoleerd en aardgasvrij. Elisabeth Molenaar is portefeuillemanager bij Tablis Wonen. Frank Hogenelst van Atriensis spreekt veel huurders van deze corporatie bij zijn bouwkundige inspecties. De corporatie pakt de komende jaren door op verduurzamingsgebied. Dat vraagt steeds meer inleving in de doelgroep, die almaar diverser en ook kwetsbaarder geworden is. Het gesprek tussen beiden richt zich op de uitdaging hoe die huurders te betrekken bij de verduurzamingsopgave die hen ogenschijnlijk 'overkomt'.



Tussen de voorjaarsbuien in lukt het net om een rondje door Sliedrecht af te leggen zonder nat pak. De verduurzamingswerkzaamheden zijn indrukwekkend. Busjes rijden af en aan. Bouwborden, hefstijgers, materiaal- en afvalcontainers, isolerende beglazing op glasbokken. Installateurs vervangen radiatoren en verwijderen verwarmingsketels. De netbeheerder haalt gasaansluitingen uit woningen. Schilders zorgen voor de finishing touch. Huurders maken gemoedelijk een praatje met bouwvakkers. Op het kantoor van Tablis Wonen relateert Elisabeth Molenaar: 'Verkijk je er niet op. Schijn kan bedriegen. Als je een eigen huis hebt, beslis je zelf wat je opknapt, op welk moment en met welke vaklieden. Voor huurders is dit geen vrijwillige keuze. Wij bepalen als corporatie om die woningen te verduurzamen, kiezen de bedrijven en vragen alleen instemming aan huurders.'

'Daarom geniet ik extra van inspecties in jullie gerenoveerde woningen. Wat een verbetering. En wat een oog voor details. Tot zelfs een inductiekookplaat en een nieuwe pannenset voor huurders.'

Frank Hogenelst, bouwkundig inspecteur bij Atrienis

'Wij huisvesten nu eenmaal ook een kwetsbare doelgroep', licht Elisabeth Molenaar toe. 'Mensen hebben veel zorgen. Iedere maand

moeite om rekeningen te betalen. En dan komen wij toestemming vragen voor een verduurzamingsplan. Niet alleen nieuwe kozijnen, maar ook een ingewikkeld ventilatiesysteem. Overstap van koken op gas naar elektriciteit. Plus omschakeling naar een warmtenet. En juist daarover horen onze huurders allemaal negatieve verhalen.' Frank Hogenelst van Atrienis herkent die pittige uitdaging en steekt Elisabeth Molenaar een hart onder de riem: 'Uiteraard kom ik af en toe nog in een van de weinige woningen van Tablis Wonen waar een opknopbeurt hard nodig is. Daarom geniet ik extra van inspecties in jullie gerenoveerde woningen. Wat een verbetering. En wat een oog voor details. Tot zelfs een inductiekookplaat en een nieuwe pannenset voor huurders. Ik vind dat Tablis Wonen daar best trots op mag zijn.'

Elisabeth Molenaar neemt dat compliment glimlachend in ontvangst: 'Ik denk ook wel dat wij tot de koplopers behoren. De helft van onze woningen is al gasloos. Misschien dat onze huurders juist daarom wel de vraag stellen waarom wij juist hun woningen nu al omschakelen naar een warmtenet. Terwijl lang niet alle randvoorwaarden op orde zijn.' Frank Hogenelst is benieuwd naar voorbeelden daarvan. Elisabeth Molenaar heeft een lijstje klaarliggen: 'Huurders begrijpen niet dat zij van gas af moeten terwijl praktisch geen enkele particuliere woningeigenaar instapt. Net zomin is het voor ons uit te leggen dat warmtetarieven meebewegen met aardgas, terwijl we daar juist vanaf willen. Maar ook heel praktisch. De entreehallen en keukens zijn meestal niet heel ruim. En dan moeten we juist daar ruimte vinden voor een afleverset in een aparte kast.'

Het blijkt dat zowel Molenaar als Hogenelst duurzaamheid niet alleen prediken maar ook daadwerkelijk zelf in de praktijk brengen. Openbaar vervoer en fiets. 'Ik fiets vanaf het station naar de huurders van Tablis Wonen', vervolgt Frank Hogenelst. 'Ik maak eigenlijk altijd eerst een praatje met huurders voordat ik met mijn inspectiewerk start. Ik merk dat zij hun woning na de verduurzamingsingreep veel meer waarderen. Gerieflijker. Lekker warm in de winter, veilig, geen tocht en een veel lagere energierekening. Ik kan me indenken dat het stof van de verduurzamingsingreep al een tijdje moet zijn gaan liggen. Als die pijn geleden is, zien huurders de voordelen scherper.'

'Wij huisvesten nu eenmaal ook een kwetsbare doelgroep. Mensen hebben veel zorgen. Iedere maand moeite om rekeningen te betalen. En dan komen wij toestemming vragen voor een verduurzamingsplan.'

Elisabeth Molenaar, portefeuillemanager bij Tablis Wonen



Over huurders gesproken. Het nieuwe koersplan van Tablis Wonen heeft een opmerkelijke focus: alleen beloften richting huurders. En weinig andere zaken. Was de organisatie de huurder dan een beetje uit het oog verloren? 'Allesbehalve.' Elisabeth Molenaar ziet die keuze juist als sprong voorwaarts: 'Onze doelgroep is door de jaren heen veranderd. Steeds diverser en ook kwetsbaarder. Om in die context onze rol als sociale huisvester optimaal in te vullen, hebben wij gewoon geen andere keuze. Wij moeten naast en tussen onze huurders staan.'



Frank Hogenelst gaat rechtop zitten en vraagt door: 'Ik vind jullie al best zichtbaar. Met regelmaat kom ik jouw collega's in de wijken tegen. En natuurlijk de busjes van Tablis Wonen. Hebben jullie dan nieuwe zaken in gang gezet?' Elisabeth Molenaar sluit het gesprek af: 'Simpelweg de ruime openingstijden van ons kantoor. Een sociaal projectleider van Tablis Wonen in alle verduurzamingsprojecten. Wooncoaches. Het leukste voorbeeld vind ik onze klusbus. Een breed georiënteerd team van ons trekt daarmee de wijk in. Een schilderijtje ophangen. Hulp bij huurtoeslag of simpelweg een luisterend oor. Alles wat nodig is om te helpen om verbinding te maken.'



6 Christelijke Woningstichting Patrimonium

Van aardgas af met de blik volledig op wijk en bewoners gericht

Aardgaswinning heeft Nederland veel gebracht, maar Groningen veel gekost. De emotie luwt gelukkig wat bij de 'Stadjers' nu sluiting definitief en echt onomkeerbaar is. De Christelijke Woningstichting Patrimonium verhuurt zo'n 6.700 wooneenheden in de stad Groningen. Natuurlijk is er uitgebreide isolatie van het bezit. Dat verlaagt het gebruik van aardgas en vermindert de energienota. De aardbevingsproblematiek levert extra urgentie voor de laatste stap op: de vervanging van aardgas-gestookte verwarming door een duurzaam alternatief. Ludo Kobes sleutelt alweer twee decennia aan het sociale bezit van 'zijn' corporatie. Adviseur Lex Visser van Atriensis herkent die liefde voor het sociale bezit van de Martinistad. Het grootste deel daarvan is ook bij hem goed bekend.

Ludo Kobes van de Christelijke Woningstichting Patrimonium stelt zichzelf desgevraagd best zakelijk voor bij start van het interview. Al zo'n twintig jaar actief met het verduurzamen van het woningbezit. Het ijs breekt meteen bij de vraag of hij zijn werk leuk vindt. Want dat zal toch niet altijd eenvoudig zijn? 'Mijn baan is hartstikke leuk', waarbij een brede glimlach doorbreekt, 'en de resultaten mogen er ook zijn. Het afgelopen decennium hebben we ruim 2.000 woningen verduurzaamd. De komende jaren komen daar nog zo'n 700 bij.' Adviseur Lex Visser van Atriensis haakt in: 'Mijn wortels liggen in Groningen, veel bezit ken ik goed en dat maakt het voor mij persoonlijk extra bijzonder hier actief te mogen adviseren. Een extra dimensie in mijn dagelijkse werk.'



De aanleg van het warmtenet in Selwerd vindt plaats in combinatie met herinrichting van openbaar gebied en verduurzaming van woningen. Visser: 'Verstandig om dat te combineren. Selwerd krijgt groenere straatprofielen waar de auto niet meer de hoofdrol heeft. In hoeverre zijn huurders hierbij betrokken?' Kobes gaat rechtop zitten: 'De nieuwe straatprofielen zijn helemaal in samenspraak tussen gemeente, bewoners en ons opgesteld. De rijstrook is smaller, trottoirs breder met daarin parkeervakken en optimale ruimte voor bomen en groenstroken. Een gescheiden rioolstelsel. Ook haakten wij als woningcorporatie aan. Zoals met groene daken en veel nestkastjes. Welk groen is nodig zodat er voor de vogels en vleermuizen genoeg voedsel is?'

De aardbevingsschade door gaswinning heeft een enorme impact op de invulling van de verduurzamingsopgave van het sociale bezit in Groningen. Niet alleen schadeherstel in het oostelijke deel van de provincie en extra maatregelen bij nieuwbouw. Maar ook een voorhoederol bij het afscheid van aardgas in de bestaande voorraad. 'Je ziet dat die urgentie enorm bijdraagt aan samenwerking tussen corporaties en gemeente Groningen', aldus Kobes. 'Een publiek warmtebedrijf moet voor duurzame warmtenetten voor grote delen van onze bestaande voorraad zorgen. De bron ligt gevoelig. Opnieuw de bodem in voor geothermie is lastig vanwege het bevingsrisico. Inmiddels pakken we door met andere bronnen waarbij de diepere bodem onberoerd blijft.'

Veel overtuigende maatregelen voor een klimaatadaptieve woonomgeving. Hoe landt dat bij bewoners? Lex Visser reageert beschouwend: 'Door betere isolatie blijft warmte langer hangen. Met gemiddeld steeds warmere zomers en ook langere hitteperiodes een groot probleem. Maar ook steeds meer kwetsbare huurders. Gemeente en corporaties kunnen samen al veel bereiken door een groenere woonomgeving. Hoe huurders zelf met hun woning omgaan en die hitte beleven blijft lastig.' Hier slaat Ludo Kobes op aan: 'Eens, wij zetten volop in op het ondersteunen van huurders bij het vergroenen van hun voor- en achtertuintjes. Maar bedenk dat veel huurders een tuin hebben om te verblijven, niet om te onderhouden.'

Zijn nu al lessen vanuit de wijk Selwerd te trekken voor de volgende wijken, waar huurwoningen aardgas inruilen voor het warmtenet? Bijvoorbeeld over de overlast voor bewoners? Maatregelen over langere tijd spreiden of juist bundelen in één grote en misschien wel wat heftigere ingreep? 'Professionals hebben meer geduld dan bewoners', evalueert Kobes. 'Zo'n wijkvernieuwing duurt in totaal bijna een decennium. Bewoners zien alle ingrepen in openbare ruimte, aan gevels van hun woning en daarbinnen als één grote overlastperiode. Korter en dan maar ingrijpend is misschien wel verstandiger.'



'Begrijpelijk', zo haakt Lex Visser in. 'Tegelijk ligt die bron wat verder van de leefomgeving van bewoners af. Ik zag dat de uitvoering in de wijk Selwerd volop loopt. Heel opvallend hoe jullie de warmteleidingen van de straat naar de eengezinswoningen brengen. Maar één paar leidingen per blok bij een eindgevel en dan verdeling onder de goot. Slim, omdat daardoor niet alle voortuinen open hoeven.' Ludo Kobes: 'Scherp opgemerkt Lex. Bijkomend voordeel is dat we in de woningen zelf veel minder werk hebben. Leidingen van de stadsverwarming lopen van de goot meteen naar de afleverzet, die we plaatsen waar eerst de combiketel op zolder hing.'



'Mijn baan is hartstikke leuk en de resultaten mogen er ook zijn. Het afgelopen decennium hebben we ruim 2.000 woningen verduurzaamd. De komende jaren komen daar nog zo'n 700 bij.'

Ludo Kobes, programmamanager verduurzaming en warmte-transitie bij de Christelijke Woningstichting Patrimonium

'Mijn wortels liggen in Groningen, veel bezit ken ik goed en dat maakt het voor mij persoonlijk extra bijzonder hier actief te mogen adviseren. Een extra dimensie in mijn dagelijkse werk.'

Lex Visser, adviseur bij Atriensis

Lankforst
5500 t/m 5699

7 Woonwaarts

Sociale verduurzaming met een absolute sleutelrol voor de huurders

Woonwaarts verhuurt ruim 11.000 woningen in de gemeenten Nijmegen, Beuningen en Druten. In het Nijmeegse jaren '70 stadsdeel Dukenburg werkt deze corporatie nauw samen met de collega's van Talis en Portaal aan afscheid van aardgas middels een warmtenet. Participatie van huurders vraagt om veel afstemming, aandacht en oprechte betrokkenheid bij die huurders. Directeur-bestuurder Antoine Pekel is trots op de vliegende start met bijna 100% instemming en goede klanttevredenheid na overstap. Gesprekspartner Martin van Hoef is teammanager bij Atriensis en heeft vanuit de vele woning-inspecties voor Woonwaarts uitstekend zicht op de doelgroep. In het gesprek tussen beide staan sociale aspecten van verduurzaming centraal. Plus een doorkijk naar wat over enkele jaren bereikt moet zijn.

LANKFORST 54-38 / 54-64





'Natuurlijk hebben we nu al veel op verduurzamingsgebied bereikt. Als ik over een paar jaar terugkijk wil ik dat wij bij verduurzaming van bestaande woonwijken consequent het sociale aspect betrokken hebben.'

Antoine Pekel, directeur-bestuurder bij Woonwaarts

Op verzoek van Antoine Pekel, directeur-bestuurder bij Woonwaarts, vindt het gesprek in de modelwoning voor bewoners in de wijk Lankforst plaats. De mussen vallen van het dak, zo heet is het. Puffende bouwvakkers voeren juist met hun aanhangertje een dozijn combiketels af. Met hun trotse vermelding dat alle materialen perfect gescheiden en hergebruikt gaan worden. 'Ik wilde niet voor niets juist hier het gesprek voeren', trapt Pekel af. 'In dit complex kregen we van 96% van de huurders instemming voor ons plan met daarin onder meer het afscheid van aardgas en omschakeling naar een warmtenet. Daar ben ik erg trots op.'

Wat verklaart dat voldane gevoel? De bijna altijd goedlachse Antoine Pekel verklaart nu met ernstige blik: 'Dat ik over die grote animo verheugd ben, moet je in het licht van onze veranderende doelgroep zien. Een groeiend aandeel huurders waarmee wij lastig contact krijgen. Met daarbij steeds vaker een gestold wantrouwen tegen instituties. Tegen bedrijven, tegen de gemeente én tegen ons.' Martin van Hoef,

teammanager bij Atriensis, mengt zich in het gesprek: 'Heel herkenbaar. Met mijn collega's bedienen wij een grote groep corporaties. Voor de kwaliteit van energielabels is een woninginspectie onmisbaar. Voor ons voelt het soms als topsport om contact te krijgen en achter de voordeur te komen.'

'Wij moeten voor zo iets eenvoudigs als een woninginspectie alle zeilen bijzetten', vervolgt van Hoef. 'Zoals actief met grote regelmaat en op wisselende tijden blijven bellen en ons melden aan de voordeur. Dat gestolde wantrouwen waar Antoine over sprak herken ik volledig. Wij trainen onze inspecteurs uitgebreid op soft skills. Van de uitdaging hoe je contact legt tot het ontwikkelen van een neusje voor onveilige situaties. Hoe reageren op de blaffende hond van de huurder? Het goede nieuws is dat het ijs bijna altijd breekt als het gesprek van mens tot mens ontstaat. Wantrouwen verdampst voor je ogen. Daardoor behoort de woninginspectie steeds meer tot een van de belangrijkste kansen om contact met de doelgroep te krijgen. Een belangrijk keukentafelgesprek.'



'Wij hebben gigantische hoeveelheden openbare data. Door deze over het woningbezit van corporaties met alle kenmerken daarvan te leggen ontstaat fantastisch inzicht.'

Martin van Hoef, teammanager bij Atriensis



Voldoende over het heden. Stel we zijn vijf jaar verder.

Wat moet dan bereikt zijn? Antoine Pekel ziet het voor zich: 'Natuurlijk hebben we nu al veel op verduurzamingsgebied bereikt. Als ik over een paar jaar terugkijk wil ik dat wij bij verduurzaming van bestaande woonwijken consequent het sociale aspect betrokken hebben. Het gesprek met bewoners gaat niet meer alleen over een lage energienota en de bediening van het ventilatiesysteem. Ook de persoonlijke situatie komt aan bod. Kan de huurder zich financieel staande houden? Is er sprake van vereenzaming? Is een steuntje in de rug nodig om op acceptabele wijze zelfstandig te kunnen blijven wonen? En ook stellen we dan consequent de vraag hoe bewoners samenleven in hun buurt. Kijkt men naar elkaar om? Ik geloof sterk in ondersteuning van initiatieven die vanuit buurten en wijken zelf komen.'

Verduurzaming als sociale opgave. Pekel ziet integraliteit ook op fysiek gebied: 'Nu ligt het accent sterk op isolatie en warmtenetten. Ik wil dat klimaatadaptatie altijd in verduurzamingsprogramma's geïntegreerd is. Die hitte van vandaag benadrukt alweer de noodzaak. Bedenk dat in sommige delen van Nijmegen door hoogteverschillen, door te veel verharding en bodemgesteldheid het risico op schade bij hoosbuien groot is. Samenwerking met de gemeente is cruciaal. En natuurlijk moeten we het gesprek met huurders aangaan. Niet gemakkelijk om draagvlak voor vergroening van voor- en achtertuinen te krijgen. Immers, in sommige buurten is de voortuin nu eenmaal het verlengstuk van de niet al te grote woonkamer. Daar moet je wel fijn kunnen zitten met de burens.'

Martin van Hoef ziet zijn rol als adviseur bij die integrale verduurzaming op sociaal en fysiek vlak helder voor zich: 'Het lukt ons steeds beter om met onze schat aan data inzicht in sociale en fysieke verduurzamingsvragen te geven. Wij helpen met AI bij beleidsvragen. Wij hebben gigantische hoeveelheden openbare data. Door deze over het woningbezit van corporaties met alle kenmerken daarvan te leggen ontstaat fantastisch inzicht.' Voorbeelden daarvan? Van Hoef: 'Een simpel voorbeeld is om de gevoeligheid voor hittestress te ontdekken. Een hete woning in een steenachtige buurt. Uitdagender is de vraag naar prioritering van complexen. Hoe weeg je sociale aspecten van buurten af naast technische aspecten van woningen?' Antoine Pekel voorspelt een nieuwe discipline in de corporatiesector: 'Waarschijnlijk is een promptengineer een belangrijke nieuwe functie binnen de corporatiesector. Collega's die met de juiste vragen sleutelgegevens uit AI-systemen ontsluiten.'

8 Veluwonen

Dorpscorporatie maakt verschil met biobased renoveren en bouwen

Veluwonen is een echte dorpscorporatie met zo'n 4.000 woningen in maar liefst zestien dorpskernen. Deze zijn kleinschalig, overzichtelijk en saamhorig. Tegelijkertijd is ieder dorp anders. In grootte, ligging, de mensen die er wonen, sociale netwerken en in de voorzieningen. Voor Veluwonen is verbinding met de dorpsgemeenschap en de eigen huurders onmisbaar. Sociale duurzaamheid optima forma, aldus het eigen koersplan. Ook ambities voor technische duurzaamheid. In 2030 maar liefst 30% van de materialen bij renovatie en nieuwbouw biobased. Een pittige uitdaging die Bart van Gogh van Veluwonen aanging. Hij bespreekt met Mirko Bolsenbroek van Atriensis de vraag waarom een dergelijke stevige duurzaamheidsambitie bittere noodzaak is.





'Door de week ben ik inderdaad een realist, gericht op datgene wat nu haalbaar is. In de weekenden ben ik toch vooral een activist. Dan kan ik mooi roepen hoe de ideale wereld eruit moet zien.'

Mirko Bolsenbroek, adviseur bij Atriensis

'Iedere werkdag begint voor mij met een prachtige fietstocht. Van mijn woonplaats Deventer naar Eerbeek.' Aan niets is bij Bart van Gogh van Veluwonen die inspanning op deze vroege zomerse ochtend af te lezen. Maar liefst dertig kilometer heen en aan het einde van de werkdag ook weer terug. 'Natuurlijk vanuit duurzaamheidsoverwegingen', waarna de scherts het overneemt. 'Ik passeer dan de Wilhelminabrug over de IJssel bij Deventer. Ooit het decor van de filmopnames van 'A bridge too far.' Maar zo ervaar ik mijn uitdagingen op duurzaamheidsgebied hier bij Veluwonen zeker niet.' Wat is de grootste opgave? 'Ik heb me ontzettend sterk gemaakt om biobased renoveren en bouwen op de agenda te zetten. En het mag zeker niet bij papier blijven. In 2030 moet 30% van de door ons toegepaste bouwproducten biobased zijn.'

De ambities van Mirko Bolsenbroek van Atriensis doen hier niet voor onder: 'Ik wilde hoe dan ook bij een organisatie werken

waar mijn bijdrage tot daadwerkelijke verduurzaming leidt. Geen rapporten ophoesten die in lades verdwijnen. Dat lukt steeds beter en daar ben ik echt trots op. Natuurlijk zou ik de lat soms wel nog hoger willen leggen. Maar met het risico dat er helemaal niets gebeurt. Volkshuisvestelijke doelen moeten wel centraal blijven staan. Het financiële perspectief van corporaties en huurders is leidend.'

Bart van Gogh herkent deze grondhouding van Mirko Bolsenbroek: 'Dat waardeer ik juist zo in jou. Ik merk in onze projecten dat jij helder kaders aangeeft wat harde eisen zijn vanuit de portemonnee van onszelf en onze huurders. Als dat niet lukt is er gewoon geen project.' Mirko Bolsenbroek maakt van zijn hart geen moordkuil: 'Door de week ben ik inderdaad een realist, gericht op datgene wat nu haalbaar is. In de weekenden ben ik toch vooral een activist. Dan kan ik mooi roepen hoe de ideale wereld eruit moet zien. Ik ben actief in de milieubeweging en in de politiek. En ik woon best duurzaam in mijn semipermanente houten woning.'



Waarvan ontleent van Gogh zijn motivatie om zo snel en groot-schalig naar biobased te kantelen? 'Dat heeft simpelweg met mijn achtergrond te maken. Voor mijn overstap naar de corporatiesector werkte ik in onderzoek gericht op landbouw. Ik kreeg daar een perfecte kijk in de biobased keuken. Ik geloof absoluut in veel bredere toepassing van landbouw dan alleen voedsel.' Speelt het werkgebied van Veluwonen hier nog een rol? 'Zeker, wij verhuren woningen in maar liefst zestien dorpskernen. De boeren zijn onze directe burens. De kunst is om de keten sluitend te maken. Daarbij begint het bij onszelf. Biobased renoveren en bouwen vraagt om volstrekt andere ontwerpprincipes. Vervolgens speelt de omslag bij de beleverende industrie en bouwbedrijven. Met gezonde woningen voor onze huurders als resultaat. Plus een betere toekomst voor de regionale landbouw.'

'Die rol in de voorhoede is best pittig', verzucht Bolsenbroek. 'Soms heb ik het gevoel dat ik adviesprojecten met een wat hogere verduurzamingslat voor de poorten van de hel moet wegslepen.' Wat is de definitie van meer ambitie? Voorbeelden? 'Goed isoleren en aardgasvrij verwarmen is natuurlijk nu al de basis. Net als Bart vind ik dat circulair materiaalgebruik de norm zou moeten zijn. Ook dat de woonomgeving meteen aangepast wordt: klimaatadaptief en natuurinclusief. En misschien wel het allerbelangrijkste:

Veel meer blijvende inzet op sociale aspecten. Alleen dan kan een echte duurzame woonbuurt ontstaan.'

Biobased renoveren en bouwen gaat nu vaak over plaatmaterialen, bekledingen, houtconstructies en kozijnen. Tegelijk stijgt het aandeel van installatiecomponenten exponentieel in de milieubelasting. De mening van Mirko Bolsenbroek: 'Ik denk dat je altijd moet streven naar zo min mogelijk installatiecomponenten. Te vaak moeten deze manco's in het ontwerp compenseren. Ontwerp woningen die fijn blijven in hete zomers zonder actieve koeling.' Bart van Gogh knikt instemmend. Maar geldt iets vergelijkbaars ook voor biobased. Wat je niet nodig hebt hoeft je toch ook niet biobased toe te passen? Zoals door levensduurverlenging en woningsplitsing. Bart van Gogh pareert: 'Prima maatregelen. Tegelijk is het speelveld veel complexer. Sowieso moeten we om bestaande woningen te verduurzamen altijd materialen toevoegen. Daar hebben we al geen keuze. En soms zijn zoveel aanpassingen aan bestaande woningen nodig, dat sloop en vervanging de beste optie is. Ook als je er door een duurzaamheidsbril naar kijkt.'

'Ik passeer dan de Wilhelminabrug over de IJssel bij Deventer. Ooit het decor van de filmopnames van 'A bridge too far.' Maar zo ervaar ik mijn uitdagingen op duurzaamheidsgebied hier bij Veluwonen zeker niet.'

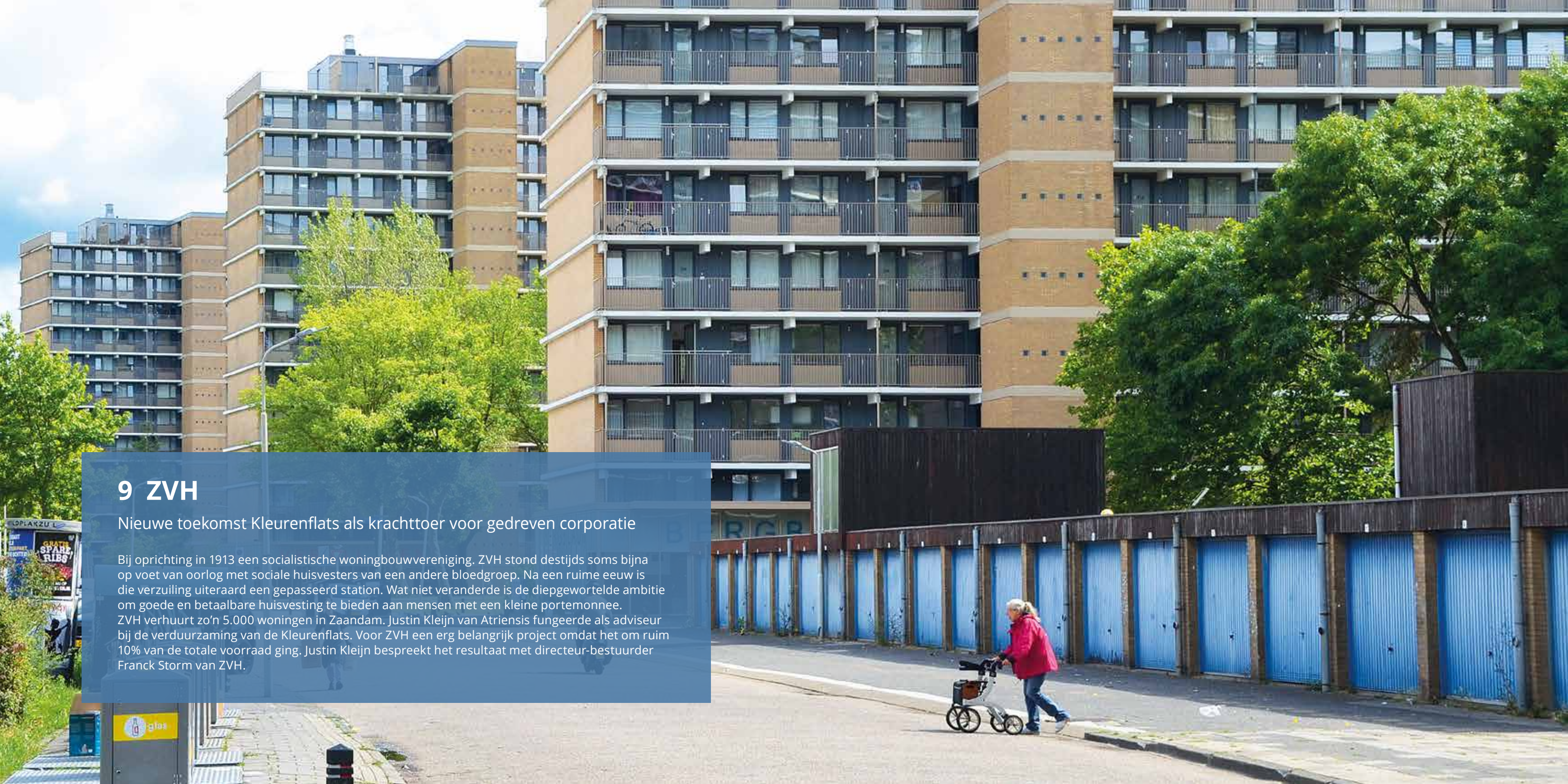
Bart van Gogh, adviseur duurzaamheid en vastgoed bij Veluwonen



9 ZVH

Nieuwe toekomst Kleurenflats als krachttoer voor gedreven corporatie

Bij oprichting in 1913 een socialistische woningbouwvereniging. ZVH stond destijds soms bijna op voet van oorlog met sociale huisvesters van een andere bloedgroep. Na een ruime eeuw is die verzuiling uiteraard een gepasseerd station. Wat niet veranderde is de diepgewortelde ambitie om goede en betaalbare huisvesting te bieden aan mensen met een kleine portemonnee. ZVH verhuurt zo'n 5.000 woningen in Zaandam. Justin Kleijn van Atrienis fungeerde als adviseur bij de verduurzaming van de Kleurenflats. Voor ZVH een erg belangrijk project omdat het om ruim 10% van de totale voorraad ging. Justin Kleijn bespreekt het resultaat met directeur-bestuurder Franck Storm van ZVH.



Wat verbindt directeur-bestuurder van ZVH Franck Storm en Justin Kleijn van Atriensis? 'Dan gaat het over de Kleurenflats aan de oostzijde van Zaandam', aldus Kleijn, die meewerkte aan de renovatieplannen. 'Een viertal evenwijdige gesitueerde flatgebouwen met elk 154 woningen verdeeld over dertien woonlagen. En daarmee een aanzienlijk aandeel van de woningvoorraad van het relatief kleine ZVH. Logisch ook dat de corporatie veel extra aandacht besteedde aan de bewonersparticipatie en de kwaliteit van het plan. De woningen zijn nu na de ingreep energiezuinig en aardgasvrij. Het wachten is alleen op een duurzaam warmtenet. De entrees zijn opgewaardeerd en de gevels maken een mooie frisse indruk.'



Een wandeling langs de flatgebouwen Bergblauw, Pannerood, Indigo en Vermiljoen maakt inderdaad duidelijk dat ZVH alles uit de kast haalde. Dat maakt het contrast met de gedateerde woonomgeving des te groter. Batterijen garageboxen met zelfs opbouwen belemmeren het doorzicht, rommelige groenstructuur en te veel huisvuil dat rond afvalcontainers slingert. Waarom geen integrale aanpak? De goedlachse Franck Storm laat zich niet snel uit de tent lokken: 'Zeer terechte observatie. De verklaring is simpel. Die aanpak van het gebied volgt nog. Omdat urgentie in andere gebieden in Zaandam nog groter was, heeft de gemeente Zaanstad daar eerst voorrang aan gegeven. Overigens zou ik ook graag willen kijken naar de woningtoewijzing als middel om leefbaarheid te versterken. Welke speelruimte hebben we om het hele gebied op te waarderen door een iets andere mix van huishoudens?'



'Wij merkten dat de klanttevredenheid het hoogste was in blokken waar we de meeste inspanning in de participatie aan de voorzijde staken. Daarbij mag je nooit verslappen.'

Franck Storm, directeur-bestuurder bij ZVH

Al snel ontdekken beide nog een andere overlap. Corporatiebestuurder Storm groeide als kind op in een sociale huurwoning in Rijswijk, waarvoor adviseur Kleijn decennia later een verduurzamingsplan opstelde. Franck Storm is bovenmatig geïnteresseerd en daardoor ook ingevoerd in de historische, sociale en culturele betekenis van sociale woningbouw. De ontstaansgeschiedenis van de sociale sector in Zaandam blijkt een vruchtbare bodem. Niet voor niets is het tijdelijke kantoor op een industrieterrein door hem gedecoreerd met allerlei foto's en andere attributen die naar de rijke geschiedenis van ZVH verwijzen. 'Gelukkig verhuizen we ons kantoor binnenkort weer terug naar het gebied met onze eerste sociale huurwoningen uit 1913. Al vanaf de oprichting draagt ZVH deze naam en is nooit gefuseerd.'

In het ondernemingsplan ten tijde van zijn aantreden meldt Franck Storm als een blok voor ZVH gevallen te zijn. Daar zit geen enkele sleet op. 'Volkshuisvesting zit diep in de genen van Zaandam. Verzuiling ging een eeuw terug best ver. Vanwege de rode signatuur van ZVH mochten alleen architecten uit dezelfde bloedgroep onze woningen ontwerpen. Tot aan heftige discussies over straatnamen. Natuurlijk bij onze complexen boegbeelden uit de socialistische traditie.' Is daar nu nog iets van te merken? 'Nee, met beide andere corporaties in deze gemeente werken wij heel goed samen. En ook met de gemeente Zaanstad. Dat kan ook niet anders. De maatschappelijke opgave is verschrikkelijk groot en alleen samen kunnen we die te lijf gaan.'

Terug naar de Kleurenflats. Zijn er lessen voor volgende renovaties te trekken nu de renovatie afgerond is? Justin Kleijn heeft de uitvoering goed gevolgd: 'Het is

misschien een open deur. Een zeer gedegen voorbereiding bij zo'n hoog woongebouw is heel belangrijk. Ingewikkeld is dat je eigenlijk twee bouwstromen hebt. Het horizontale werkproces per galerij zoals met kozijnen en betonschilderwerk versus het verticale per strang zoals met installaties. Veel werklieden die hele dagen woningen in- en uitlopen. De privacy van bewoners is bij zo'n renovatie in bewoonde staat soms helemaal zoek. Op enig moment raakt de bewoner murw. Loopt er nu een bouwvakker of is het een ongewenste indringer?'

'Ja, precies wat voor ons ook de belangrijkste lessen waren.' Franck Storm herkent het beeld: 'Wij merkten dat de klanttevredenheid het hoogste was in blokken waar we de meeste inspanning in de participatie aan de voorzijde staken. Daarbij mag je nooit verslappen. En het klopt wat Justin zag. Ik belde een keer tijdens de renovatie bij een woning aan, waarna de bewoner met apathische blik de deur opende, niets zei en weer stil in een hoekje in de woonkamer ging zitten. Blijkbaar wachten tot het renovatiegeweld overgewaaid was. We weten hoe belangrijk het is om bewoners bij zo'n ingrijpende renovatie in bewoonde staat een mogelijkheid te geven om zich terug te trekken. Denk gewoon goed na of je niet te veel van je huurders vraagt.'

'De privacy van bewoners is bij zo'n renovatie in bewoonde staat soms helemaal zoek. Op enig moment raakt de bewoner murw. Loopt er nu een bouwvakker of is het een ongewenste indringer?'

Justin Kleijn, adviseur bij Atriensis



10 Stadgenoot

Hoezo druppel op een gloeiende plaat? Subsidies maken écht verschil

'Stadgenoot wil waardevol zijn, voor onze huurders en voor de stad Amsterdam. Want wij vinden dat iedereen het recht heeft om goed te wonen. Goed wonen is een basis om mee te doen aan de samenleving.' Aldus de wijze waarop deze corporatie zich profileert. Stadgenoot verhuurt zo'n 30.000 woningen in de hoofdstad. Sinds enkele jaren verduurzaamt de sociale verhuurder zo'n 500 woningen op jaarbasis met een hoog ambitieniveau. John Veerman geeft leiding aan de afdeling binnen Stadgenoot die hiervoor verantwoordelijk is. Thomas Filthaut van Atriensis ondersteunt Stadgenoot om daarvoor alle denkbare subsidies te traceren en verwerven. Het gesprek richt zich op het belang van die subsidies. Een druppel op de gloeiende plaat?



John Veerman is manager van de afdeling die verantwoordelijk is voor vastgoedverbeterprojecten bij Stadgenoot. Hij gaat op deze druilerige ochtend in gesprek met Thomas Filthaut van Atriensis. Zij werken samen op het gebied van optimalisering van subsidie-opbrengsten voor Stadgenoot. Niet vreemd dat het gesprek al snel richting de financiële mogelijkheden van corporaties en uiteraard Stadgenoot in het bijzonder gaat. 'Ons verdienmodel staat flink onder druk. Kosten van een verduurzamingsingreep gaan al snel naar gemiddeld twee ton per woning', aldus Veerman. Vraag is of die kosten de komende jaren kunnen dalen. Bijvoorbeeld omdat de renovatiestroom nu gestart is bij woningen met de grootste uitdagingen. Of omdat procesoptimalisatie de komende jaren effect sorteert.

Met 'ik verwacht niet snel een kostendaling' tempert Veerman meteen verwachtingen. 'Zo hebben wij veel bezit met een monumentaal karakter. Bijvoorbeeld in Oud-West en Nieuw-West.' Gaat vermindering van regeldruk misschien soelaas bieden? Thomas Filthaut van Atriensis schudt zijn hoofd: 'Eisen nemen alleen maar toe. Die trend stopt niet. Brandveiligheid, asbestsanering en verduurzaming. Dat laatste is inmiddels veel meer dan alleen energiebesparing of aansluiting op warmtenetten. Ook maatregelen voor klimaatadaptatie en circulair geproduceerde materialen. Ik ben blij dat ik Stadgenoot kan ondersteunen om optimaal gebruik te maken van subsidiekansen.'

Dat lokt een kritische vraag uit richting Filthaut over zin en onzin van subsidies. Zijn subsidies niet per definitie gericht op verleiding van corporaties? Om maatregelen te nemen die zonder die subsidies niet genomen zouden zijn? Waardoor per saldo geen kostenreductie optreedt? 'Subsidies sturen inderdaad op het treffen van gewenste maatregelen, die nog niet verplicht zijn. Ter dekking van extra kosten omdat grootschalige toepassing nog op zich laat wachten. Maar het zijn wel degelijk door corporaties gewenste maatregelen. Waardoor de corporatie bijdraagt aan meer grootschalige toepassing en daarmee kostenreductie op termijn.'

Veerman valt Filthaut bij: 'Absoluut eens. Subsidies overbruggen een onrendabel deel. Prikkel ons om met nieuwe oplossingen aan de slag te gaan. Dat is absolute noodzaak bij de verduurzamingsopgave.'



'Een heel concreet voorbeeld', zo illustreert Thomas Filthaut zijn mening. 'De kranten stonden recent vol met nieuws over negatieve gezondheidseffecten van het overal aangetroffen PFAS. Dit spul zit ook in coatings en daar is tot op heden geen verbod op. Alternatieven zijn nu nog lastig en onbekend. Voor PFAS-vrije coating is subsidie beschikbaar. Toepassing moet immers grootschaliger zodat op enig moment versnelling optreedt en een verbod op coating met PFAS volgt.' Veerman knikt bevestigend: 'Herkenbaar. In ons planmatige onderhoud zijn keuzen gericht op zekere oplossingen. Budgetten mogen niet overschreden worden. Onze collega's van planmatig onderhoud willen niet verrast worden door negatieve effecten van in hun ogen experimentele technieken. Dat kan als handrem op introductie van schone technieken fungeren. Hoe lang heeft het geduurd voor het verbod op asbesthoudende bouwmaterialen

inging? Terwijl de negatieve effecten heus bekend waren. Wat dacht je van de overstap van alkyd- naar watergedragen verf? Dat heeft binnen Stadgenoot tot genoeg discussies geleid. Blijft dat spul wel goed zitten?'

Het gesprek maakt trouwens klip en klaar dat John Veerman apetrots is op de door hem binnen Stadgenoot ingerichte afdeling voor vastgoedverbetering. Opschaling binnen enkele jaren naar verduurzaming op hoog niveau van jaarlijks zo'n 500 woningen met een kostenpost van zo'n € 100 miljoen. Niet alleen inrichting van processen en projectleiding maar ook bewonersbegeleiding. Opbouw van samenwerking met ketenpartners. De Amsterdamse corporaties hebben te maken met een bovengemiddelde opgave op verduurzamingsgebied en het toevoegen van woningen. Blijft die verduurzamingstrein van Stadgenoot dan wel rijden of vormt gebrek aan middelen op enig moment het stootblok? John Veerman is realistisch: 'Dit houden we nog enkele jaren vol. Over uiterlijk vijf jaar stopt die trein inderdaad.'

'Dat beeld heb ik ook', bevestigt Thomas Filthaut. 'Ik beseft me goed dat optimale benutting van allerlei subsidies een druppel op de gloeiende plaat is.' John Veerman is het daarmee eens, maar vindt die subsidiëring daardoor niet minder belangrijk: 'Het is onze morele plicht alle kansen te grijpen. De uiteindelijke bestendige oplossing is dat onze opbrengsten uit verhuur meer in verhouding met kosten staan. Inclusief vermindering van belastingdruk. Dat is politiek waar wij amper invloed op hebben. Daarom moet Stadgenoot openstaan voor alle andere oplossingsrichtingen. Zoals een aangepaste kijk op het basis onderhoudsniveau, woonkwaliteit en kernvoorraad.'

'De uiteindelijke bestendige oplossing is dat onze opbrengsten uit verhuur meer in verhouding met kosten staan. Plus vermindering van belastingdruk. Dat is politiek waar wij amper invloed op hebben.'

John Veerman, manager vastgoedverbetering bij Stadgenoot



'Eisen nemen alleen maar toe. Die trend stopt niet. Brandveiligheid, asbestsanering en verduurzaming. Dat laatste is inmiddels veel meer dan alleen energiebesparing of aansluiting op warmtenetten.'

Thomas Filthaut, adviseur bij Atriensis





11 Servatius

Levendige volksbuurten waar bewoners naar elkaar omzien, geen 'crapuul'

Woonomstandigheden in Maastricht waren tot in de jaren '50 van de vorige eeuw dramatisch voor minderbedeelden. Destijds honend weggezet als 'crapuul': gepeupel en uitschot. De sociale sector in Maastricht heeft een krachtige rol gespeeld om de woonsituatie op orde te brengen. Servatius verhuurt zo'n 10.000 woningen, voornamelijk in de stad Maastricht. Daarnaast een klein gedeelte in de gemeente Eijsden-Margraten. Vivian Eussen, directeur vastgoed van Servatius, beschouwt verduurzaming in eerste instantie als een sociale opgave. Zij gaat in gesprek met Thomas Pelgrim van Atriensis, die corporaties vooral adviseert over hun duurzaamheidsbeleid. Hij zet in op een integrale aanpak van verduurzaming: CO₂-neutraliteit, klimaatadaptatie en circulariteit.

Thomas Pelgrim, adviseur bij Atriensis, heeft zich gedegen op het gesprek voorbereid: 'Het boek Crapuul opende mijn ogen. Onbeschrijfelijk hoe slecht woonomstandigheden hier in Maastricht na de industriële revolutie waren. Panden met tien kamers met in elk daarvan een groot huishouden. Geen sanitaire voorzieningen. De waterput die te dicht bij de beerput lag. Ziektes, kinderarbeid en trieste arbeidsomstandigheden.' Vivian Eussen is directeur vastgoed van Servatius: 'Dat was vooral in het Stokstraatkwartier. Crapuul is geen fijn woord. Zo werden de oorspronkelijke bewoners van dat gebied door de rest van de stad beschreven. Gepeupel en uitschot. Weinig respectvol. Als je nu daar wandelt, kun je je dat niet meer voorstellen. Het is van krottenwijk getransformeerd tot een exclusief winkelgebied. Een van de meest chique gebieden van Maastricht.'

De rol van de corporatiesector bij beëindiging van die erbarmelijke omstandigheden? Eussen is uitstekend bekend met de lokale historie: 'Servatius en ook de andere corporaties zorgden voor vervangende woonruimte in nieuwe wijken, die grotendeels kort na de Tweede Wereldoorlog gebouwd zijn. Men vond dat veel gezinnen uit dat Stokstraatkwartier eerst een heropvoeding nodig hadden om goede huurders en burgers te worden. In het hart van de buurt stond de woonschool. Woningen aan een plein, zonder voortuin, want dat was voor onaangepaste huurders nog een brug te ver. Kansrijkere gezinnen woonden aan de rand van de wijk met de mogelijkheid van doorstroming. Er was geloof in een maakbare samenleving. De sociale cohesie was in de nieuwe woongebieden ook weer enorm groot. Volksbuurten met veel leven op straat. Iedereen kende elkaar en hielp de ander als de nood hoog was.'

Dan van het verleden naar het heden. 'Ik stel de plannen en begrotingen van corporaties voor hun verduurzamingsopgave op', zo schetst Thomas Pelgrim zijn dagelijkse advieswerk, 'maar ik merk dat de nadruk vaak te sterk alleen op het energievraagstuk ligt. Geen slechte energielabels meer en de warmtevraag naar het niveau van de Standaard. Plus overstap naar aardgasvrije verwarmingsinstallaties.' Is dat dan niet afdoende? 'Ik maak me sterk om ook klimaatadaptatie en circulariteit integraal onderdeel van de verduurzamingsstrategie uit te laten maken. Ik vind een verdiepingsslag voor de verduurzamingsopgave heel belangrijk.'

'Ik maak me sterk om ook klimaatadaptatie en circulariteit integraal onderdeel van de verduurzamingsstrategie uit te laten maken. Ik vind een verdiepingsslag voor de verduurzamingsopgave heel belangrijk.'

Thomas Pelgrim, adviseur bij Atriensis



Voor Servatius is oog hebben voor bewoners en sociale aspecten belangrijk. Verduurzaming als sociale opgave. Hoe vertaalt de corporatie die lessen uit het verleden in de dagelijkse praktijk van verduurzaming? Vivian Eussen bloeit op: 'Inderdaad zie ik verduurzaming in eerste instantie als sociale opgave. Wij streven na dat onze bewoners merken dat het fijn wonen in hun wijk is. Waar een hechte gemeenschap bestaat. Een levendige woonomgeving waar mensen naar elkaar omkijken.'

'Ik geef voorbeelden hoe wij dat invullen', illustreert Eussen. 'Wij hebben regelmatig de bijzonder lastige afweging tussen renoveren van bestaande woningen of complete vervanging. Naast allerlei technische en andere praktische criteria wegen wij de opvatting van onze bewoners mee. Als nieuwbouw nodig is,

bekijken we altijd de optie dat de mensen in de eigen buurt kunnen blijven. Bij de keuze van architecten en ketenpartners hebben ook bewoners een stem. Het gevolg is dat professionals hen als opdrachtgever gaan zien. Bij een nieuwbouwproject met gestapelde woningen zoeken we naar een ontwerp dat het DNA van de wijk ademt. Bij een portiek met inpandige voordeuren verdwijnen mensen naar binnen en is het contact verdwenen. Daarom zorgen we voor zoveel mogelijk voordeuren aan straat. Daar zitten bewoners vaak bij mooi weer. Ook bij het ontwerp voor de vernieuwing van de woonomgeving hebben bewoners een duidelijke stem.'

'Ik ben onder de indruk', complimenteert Pelgrim. 'Sociale verduurzaming. Voorlopig zit voor mij persoonlijk de uitdaging vooral in een brede en integrale aanpak van verduurzaming. CO₂-neutraliteit heeft alleen betekenis bij circulair materiaalgebruik, waarbij woningen en woonomgeving klimaatadaptief ingericht zijn.' Vivian Eussen herkent dit: 'Ik woon zelf in Valkenburg en heb van dichtbij gezien wat de extreme hoosbui in 2021 aan schade heeft aangericht. Wat een natuurgeweld. Natuurlijk neem ik dat mee naar mijn werk hier in Maastricht. Wij zetten volop in op vergroening van de woonomgeving en het langer vasthouden van regenwater.'

'Wij streven na dat onze bewoners merken dat het fijn wonen in hun wijk is. Waar een hechte gemeenschap bestaat. Een levendige woonomgeving waar mensen naar elkaar omkijken.'

Vivian Eussen, directeur vastgoed bij Servatius





12 Arcade

Overstap naar warmtenet vereist optimale participatie en communicatie

Arcade is met bijna 10.000 woningen actief in de gemeenten Westland en Den Haag. Monster is een kustdorp tussen Den Haag en Hoek van Holland. Arcade werkt hier samen met warmtebedrijf HVC en de gemeente Westland aan een warmtenet. Met de omschakeling van zo'n 1.400 sociale huurwoningen als einddoel. De start is ombouw van een aantal galerijflats met blokverwarming en een groep eengezinswoningen met combiketels. De duurzame bron voor het warmtenet is geothermie. Elise van Leeuwen van Atriensis ondersteunt Arcade bij de participatie en communicatie. Kevin Weij is vanuit Arcade de verantwoordelijke voor het totale planproces.



'Mijn les is dat je heel vroeg het gesprek met alle huurders moet aangaan. Hoe eerder je dit doet, hoe meer input je krijgt voor je verduurzamingsplannen én hoe beter je weet wat er speelt bij bewoners. Daarnaast geeft het je goed inzicht in hoe je contact met huurders kunt maken.'

Elise van Leeuwen, adviseur bij Atriensis

Eerst een bezoekje aan de galerijflats met modelwoning in het kustdorp Monster onder Den Haag. Een frisse maar zonnige zomerochtend. Hoefgeklepper, een opvallend geluid bij sociale huurwoningen. 'Dit complex ligt pal tussen koopwoningen met blijkbaar ruiters en het strand', verklaart Elise van Leeuwen van Atriensis. Kevin Weij van Arcade is hier uiteraard ook uitstekend bekend. Beide worden regelmatig herkend en begroet door huurders. Logisch, want zij trekken intensief samen op bij de isolatie en het warmtenet. In samenwerking met warmtebedrijf HVC en gemeente Westland.

Het gesprek op het kantoor van Arcade focust zich vervolgens op de participatie en communicatie. 'Niet techniek vormde de grootste uitdaging', zo legt Elise van Leeuwen geduldig uit. 'Wel de verbinding met huurders maken en daarna voor draagvlak zorgen. De rode draad door mijn werkzame leven is dat ik graag contact met mensen maak en een band opbouw.' Kevin Weij beschrijft zijn drijfveren: 'Ik kom uit een warm gezin.

Maar we hadden het zeker niet breed. Als kind zag ik van dichtbij wat het betekent als je elk dubbeltje een paar keer moet omdraaien. Of als je schulden hebt. Voor mij is verduurzaming allereerst nodig om, voor onze huurders, door een lagere rekening écht het verschil te maken. Huurders met een beperkte portemonnee moeten merken dat wij helpen.'

Elise van Leeuwen kreeg door de vele bewonerscontacten een goed beeld: 'Natuurlijk stelden we vooraf een analyse van huurdersprofielen op en stemden de participatie- en communicatiestrategie daarop af. Maar uiteindelijk kom je er alleen in gesprekken echt achter.' Ervaringen? Van Leeuwen vat samen: 'Het eerste kwart ging meteen akkoord met de verduurzamingsplannen, zelfs zonder de modelwoning te bezichtigen. Best kritiekloos. Het tweede kwart stemde na een goed inhoudelijk gesprek en bezichtiging van de modelwoning in. Daarna kwamen de grote uitdagingen. Het derde kwart was wel aanspreekbaar, maar vertrouwde niets en niemand. En met het vierde en laatste kwart was amper contact te krijgen. Hoorders, schuldsituaties, gebrekkige taalbeheersing of onduidelijke bewoningssituaties.'



Kevin Weij knikt instemmend: 'We wisten dat het om een kwetsbare buurt gaat.' De vereiste minimale 70% vrijwillige deelnamebereidheid is -desondanks- ruim behaald. Trots vervolgt Weij: 'Zeker, onze inspanningen waren niet voor niets. Binnenkort starten de werkzaamheden voor woningisolatie en de overstap naar aardgasvrij. Warmtelasten gaan flink omlaag. Een succesfactor was onze aandacht voor minder technische zaken die juist voor huurders verschrikkelijk belangrijk zijn. Zoals het nieuwe kooktoestel of klushulp voor verplaatsing van meubels of gordijnen vanwege nieuwe verwarmingsleidingen. En afscheid van blokverwarming, die de huurder weinig inzicht in verbruik en kosten geeft. Soms durven huurders door gebrek aan inzicht niet te stoken. Of krijgen ze onverwacht een hoge eindafrekening. Daarom een rechtstreekse individuele aansluiting voor huurders op het warmtenet. We bieden huurders inzicht en grip op hun warmtekosten.'

'Heel herkenbaar.' Van Leeuwen geeft een inkijkje in haar werk: 'Wij zijn uiteraard gestart met het ophalen van wat leeft onder huurders. Regelmatig oud zeer. Problemen die niets met verduurzaming van doen hadden. Maar waarvan het bespreekbaar maken voor huurders dé randvoorwaarde was om na te willen denken over verduurzaming. Veel baat hadden we bij de goede gesprekken met de klankbordgroep. En uiteindelijk de vele keukentafelgesprekken.' De eigen keukentafel of die in de modelwoning? Van Leeuwen lacht: 'Uiteindelijk natuurlijk de keukentafel in de modelwoning. Zo belde ik vaak bij felle tegenstanders aan. Met het verzoek om mee te komen naar de modelwoning. Om met eigen ogen te aanschouwen wat bij hen als tegenstander toch uitgevoerd wordt bij 70% instemming. Regelmatig kreeg ik dan alsnog akkoord.'

Kevin Weij geeft aan dat het proces recent geëvalueerd is: 'Het eerste leerpunt sluit daarbij aan. Wij vinden dat alle huurders eigenlijk de modelwoning moeten zien voorafgaande aan hun handtekening. Zodat de uitvoering en het eindresultaat geen verrassingen opleveren. Het tweede leerpunt is dat wij soms de impact van meerdere losse ingrepen onderschatten. Bewoners wezen ons op overlast van eerdere ingrepen in de afgelopen decennia. Liever minder en dan maar wat grotere ingrepen. En dan ook integraal. Woningkwaliteit, betaalbaarheid, woonomgeving en leefbaarheid.' Elise van Leeuwen sluit af: 'Mijn les is dat je het gesprek met alle huurders nog eerder moet aangaan. Hoe eerder je dit doet, hoe meer input je krijgt voor je verduurzamingsplannen én hoe beter je weet wat er speelt bij bewoners. Daarnaast geeft het je een goed inzicht in hoe je contact met huurders kunt maken.'

'Ik kom uit een warm gezin. Maar we hadden het zeker niet breed. Als kind zag ik van dichtbij wat het betekent als je elk dubbeltje een paar keer moet omdraaien. Of als je schulden hebt.'

Kevin Weij, regisseur duurzaamheid bij Arcade



Colofon

| | |
|--------------------------|---|
| Projecten | Woningcorporaties in samenwerking met Atriensis |
| Tekst | Atriensis |
| Directiefoto | Atriensis Stephanie Brok |
| Vormgeving en fotografie | Ontwerp Tineke Reijbroek |

www.atriensis.nl

