

atriensis

12



Een nieuwe corporatielente is aangebroken

Na te zijn geknipt en geschoren, kregen corporaties strakke kaders van de overheid mee. De nieuwe Woningwet voelt misschien als keurslijf aan, maar functioneert als onbetwist kompas. Met de roots van ruim een eeuw geleden als hernieuwd fundament. Voldoende, betaalbare en kwalitatief goede woningen voor huishoudens die daar zelfstandig niet in kunnen voorzien. Dat klinkt oubollig, maar niets is minder waar.

Een nieuwe corporatielente is inmiddels aangebroken. Met fris elan en herboren zelfvertrouwen. De manier waarop corporaties hun nieuwe kompas gebruiken, heeft alle karaktertrekken van het voorjaar. En dat is genieten. Nieuwe professionals op allerlei terreinen. Jeugdige bravoure, enthousiasme dat er vanaf spat, grensverleggende renovatieconcepten en innovatieve samenwerkingsvormen.

Verduurzaming van corporatiebezit is inmiddels verankerd in corporatiebeleid. Geen toevoeging nadat strategische keuzes voor het vastgoed gemaakt zijn, maar integraal onderdeel van de vastgoedbenadering. In de lente toont de natuur vele schakeringen groen. Duurzaamheidsbeleid van corporaties vormt daar geen uitzondering op. Zo is er de benadering die het volledig uitfasen van fossiele brandstoffen als uitgangspunt heeft. Nieuwbouw meteen energieneutraal en de bestaande voorraad in stappen of ineens.

Zet daar de bredere aanvliegroute tegenover van diverse spelers in de sociale sector. Verduurzaming gaat niet alleen over energiebronnen. Grondstoffen en hergebruik van sloopmaterialen met een minimum aan waardevermindering. Nog breder is de benadering die de gezondheid van het wonen, de toekomstwaarde van het vastgoed en de leefbaarheid als onlosmakelijke onderdelen van duurzaam wonen beschouwt. Woningen zijn alleen als duurzaam te kwalificeren als bewoners duurzaam met elkaar omgaan.

Atriensis bestaat 12 jaar. In deze tijd ontwikkelde ons adviesbureau zich tot een gedegen partner voor verduurzamingsvraagstukken van veel corporaties in heel Nederland. Alleen door hun vertrouwen was het mogelijk om expertise op te bouwen. En om onze collega's de kans te bieden zich te ontplooiën en verder te specialiseren in een vakgebied waarbij zij persoonlijk betrokken zijn. Met een uitgesproken visie op verduurzaming van corporatiebezit. Gedegen en volstrekt afgestemd op reguliere processen binnen corporaties. Met een scherp oog voor belangen van huidige en toekomstige bewoners. De twaalf gesprekken hierachter tonen alle denkbare tinten groen.

Januari 2018

Linda Groenen, Hella Maessen, Dyon Noy

INHOUD

1	Sité Woondiensten Van boerderij tot galerijflat in de Achterhoek: verbondenheid als basis
2	Waardwonen Niet de systeemwereld maar de bedoeling als kompas bij energiebesparing
3	Tiwos Voortrekkersrol met NOM genereert een stortvloed aan nuttige lessen
4	Wonen Zuid Corporatie zet verduurzaming in als instrument voor woonlastenbeleid
5	Bo-Ex Nieuw perspectief voor Kanaleneiland door gedegen en robuuste aanpak
6	Leystromen Sober en doelmatig verduurzamingsproces met bewoner centraal
7	Patrimonium woonservice De vele lessen voor transformatie van het vastgoed naar CO ₂ -neutraliteit
8	Rochdale Niet alleen energiebesparing maar ook vergroening van Amsterdam
9	De Woonplaats Herstructurering op zijn Twents: geef bewoners een plaats in de cockpit
10	Mooiland Betrouwbare vastgoeddata als fundament voor verduurzamingsproces
11	WBV Arnemuiden Met kleine ingrepen meer rust en uniformiteit in het gevelbeeld
12	Thús Wonen Friese corporatie kiest 'mienskip' als leidraad: samen met de gemeenschap

1 Sité Woondiensten

Van boerderij tot galerijflat in de Achterhoek: verbondenheid als basis

Sité Woondiensten beheert en onderhoudt zo'n 7.500 woningen. Deze staan voornamelijk in Doetinchem. De corporaties in de Achterhoek zien zich met veel vergelijkbare opgaven geconfronteerd. Vandaar de nauwe onderlinge samenwerking. Dat geldt niet voor de aanpak van gestapelde bouw, die alleen in Doetinchem voorkomt. Het complex met zes bouwblokken aan de Caenstraat dateert uit 1968. Gesitueerd aan de rand van de bebouwde kom en relatief grootschalig van opzet voor deze landelijke omgeving. Sité Woondiensten besteedde veel aandacht aan de zorgvuldige planvoorbereiding voor de benodigde modernisering van dit complex. Dit gebeurde onder andere door het betrekken van bewoners, het vaststellen van het toekomstperspectief en de keuze van ketenpartners. Maar in het bijzonder uitte dit zich in de visie op duurzaamheid.



Sité

Thuis in woon

Werk in uitvoering:
Groot onderhoud en renovatie 342 woningen Ca

Opdrachtgever
Sité

Aannemer
nijhuis

19 HET



‘Ik heb bewondering voor de plannen. Sité Woondiensten heeft samen met bewoners bewuste keuzes gemaakt. Sober en doelmatig. Niet voorop lopen in de optocht. Dat past bij de mentaliteit in dit deel van het land.’

Rob Paalman, teammanager bij Atriensis.

‘Dan ga ik ver terug in de tijd’, trapt Rémi van der Heide, manager vastgoed en ontwikkeling van Sité Woondiensten, af bij de vraag naar zijn persoonlijke betrokkenheid bij verduurzaming. ‘Met mijn gezin woon ik in een boerderij die tweehonderd jaar oud is. Al die tijd is deze boerderij binnen de familie gebleven. Dat levert enorme verbondenheid en betrokkenheid op. Iedere generatie heeft de boerderij weer naar de eisen van die tijd aangepast. Dat doen wij nu ook weer. Een blijvend project, zodat je er ook in de toekomst weer prettig woont.’ Wil een van de kinderen de boerderij ooit bewonen? Rémi van der Heide moet lachen: ‘Ze hebben een leeftijd dat je daar vooral niet over moet praten. Ik hoop dat dat vanzelf goedkomt.’

Rob Paalman is teammanager bij Atriensis en werkte mee aan de voorbereidingen voor de ingreep aan de Caenstraat in Doetinchem. ‘Mooi hoe jij dat ervaart, Rémi. Jij vult duurzaamheid in als behoud van het goede en tegelijk aanpassing aan de eisen van de tijd. Voor jou gaat het om de betrokkenheid met de plek zelf. Daar herken ik mijzelf ook wel in. Ik heb zelf een oud en gedateerd huis helemaal opgeknapt. Dat geeft een goed gevoel en je krijgt een band met de woning. Het wordt thuis. Ikzelf koos daarbij voor sobere en doelmatige oplossingen. Eerst een goed casco. De basis moet goed zijn.’

De stap naar de Caenstraat lijkt groot. Van het idealistische beeld van de Achterhoek met weiden, akkers, boerderijen en lieflijke dorpjes naar maar liefst 342 appartementen in zes identieke massieve blokken. Strak in het gelid aan de rand van Doetinchem. ‘Toch is onze benadering op dezelfde principes gestoeld’, pareert Rémi van der Heide. ‘De mensen van de Caenstraat hebben een enorme verbondenheid met de locatie. Duurzaamheid is ook betrokken zijn bij je woning en buurt. Je thuis voelen. En het is aan Sité Woondiensten om de flatgebouwen en woonomgeving weer aan te passen voor de toekomst. Niet anders dan ikzelf met mijn eigen woning doe.’

Hoe kijkt Rob Paalman aan tegen de modernisering van de Caenstraat? ‘Ik heb bewondering voor de plannen. Sité Woondiensten heeft samen met bewoners bewuste keuzes gemaakt. Sober en doelmatig. Niet voorop lopen in de optocht. Dat past bij de mentaliteit in dit deel van het land. Het plan is wel degelijk toekomstgericht.’ Voorbeelden daarvan? Rémi van der Heide valt in: ‘Op technisch gebied gaat het bijvoorbeeld om de nieuwe entreehal. Maar ook oplossingen voor het huisvuil en een slimme verbouwing voor de veel te krappe badkamer. Natuurlijk ook goede isolatie van de hele gebouwschil. En aardgas verdwijnt gefaseerd uit de woningen.’

Verbondenheid met de plek is belangrijk. Een huis moet thuis zijn. Dan kan het niet anders of Sité Woondiensten besteedt veel aandacht aan de rol van bewoners tijdens het hele proces. Van der Heide: ‘Dat zit in ons DNA. Bij de start vragen wij ons af wie daar wonen. Is het er prettig? In de woning zelf, maar ook in het trappenhuis en in de woonomgeving. Waar zijn de bewoners trots op? Wat vraagt absoluut om aanpassing?’ En hoe zit het met de rol van bewoners tijdens de planvorming? ‘Wij overleggen natuurlijk intensief met hen. Alles komt ter sprake. Ook bij de keuze van de ketenpartner betrekken wij de bewoners.’

‘Duurzaamheid is ook betrokken zijn bij je woning en buurt. Je thuis voelen. En het is aan Sité Woondiensten om de flatgebouwen en woonomgeving weer aan te passen voor de toekomst.’

Rémi van der Heide, manager vastgoed en ontwikkeling bij Sité Woondiensten.



Een groot deel van de planuitwerking gebeurt door die ketenpartner. Natuurlijk wel binnen de kaders van Sité Woondiensten. Rémi van der Heide: ‘Daarom is het heel belangrijk dat de ketenpartner zich niet zozeer op ons richt, maar vooral op de bewoners. Het was mooi om te zien dat, na keuze van de ketenpartner inclusief zijn planvoorstel, het gesprek meteen verschoof naar bewoners met ketenpartner. Elk detail in hun ontwerp lag onder een loep. Dat was voor hen wennen.’ Rob Paalman sluit af: ‘Uiteindelijk leverde dat wel degelijk een beter plan op met veel draagvlak bij bewoners.’



2 Waardwonen

Niet de systeemwereld maar de bedoeling als kompas bij energiebesparing

Verspreid over zes kernen in de Lingewaard en Millingen aan de Rijn liggen de bijna 4.000 woningen van Waardwonen. Al jarenlang werkt Waardwonen gestaag aan het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Senior werkvoorbereider Tom van Moerkerk trekt de kar samen met adviseur Rianne van Dijk. Al sinds 2014 pakken zij samen met ketenpartners jaarlijks 150 tot 200 woningen aan. Met resultaat. Het doel om in 2021 een gemiddelde energie-index van 1,25 te realiseren komt in zicht. De volgende doelstelling is ook al geformuleerd: een gemiddelde energie-index van 1,00 in 2025. Geen tijd dus om achterover te leunen, maar continu samen op zoek gaan naar hoe je meer kunt doen met minder middelen.



In 2014 stelde Waardwonen een energiebeleidsplan op met daarin de doelstelling om de afspraak uit het Convenant Energiebesparing Huursector te behalen. Een gemiddelde energie-index van 1,25 in 2021. Anno 2017 ligt Waardwonen goed op schema. Maar de stip aan de horizon is alweer verschoven, met een nieuwe doelstelling in het verschiet: een gemiddelde energie-index van 1,00 in 2025. Ook dit gaat lukken volgens Tom van Moerkerk, senior werkvoorbereider bij Waardwonen. Samen met adviseur Rianne van Dijk en enkele ketenpartners werkt hij al sinds 2014 gestaag aan de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.

‘De trukendoos met theoretische besparingen mag van mij dicht blijven. Het gaat mij om maatregelen die in de praktijk echt van toegevoegde waarde zijn voor de bewoners.’

Tom van Moerkerk, senior werkvoorbereider bij Waardwonen.

‘De aanpak van Waardwonen is an sich niet spectaculair’, meldt Tom van Moerkerk bescheiden. ‘We volgen de trias energetica. Eerst de schil goed isoleren, vervolgens zoveel mogelijk duurzame energie benutten. Wat daarna nog nodig is aan fossiele brandstoffen, moet je zo efficiënt mogelijk gebruiken. Gasloze nieuwbouw en op termijn ook geen gas meer in de bestaande voorraad.’ Alles stapsgewijs in een gestaag tempo. Met mooie resultaten tot gevolg.

‘Door slim samen te werken kunnen we meer met minder realiseren’, vervolgt Tom van Moerkerk. ‘En dan kan er veel. Ook opschalen van een kleine tweehonderd naar minstens driehonderd te verduurzamen woningen per jaar. Met bewezen betrouwbare ketenpartners en enthousiaste bewoners.’ Rianne van Dijk haakt daarop in: ‘Door de continuïteit in onze samenwerking zijn we steeds beter op elkaar ingespeeld. Ik zie complete wijken verduurzaamd worden, straat voor straat met tevreden bewoners. Daar doe ik het voor. Een goed voorbeeld van de optimale afstemming in de samenwerking is het combineren van de opnames van Atriensis met de aannemer en Waardwonen zelf. Efficiënter voor alle betrokkenen, niet in de laatste plaats voor de bewoners.’

Er is uitdrukkelijke uitwisseling van de sterke punten van de verschillende ketenpartners. ‘Samen om de tafel, pak elkaars slimmigheden maar op en pas ze allemaal toe’ is de boodschap die de ketenpartners van Tom van Moerkerk krijgen. Op technisch gebied vindt dakisolatie aan de binnenzijde plaats met, door de leverancier, vooraf op maat gezaagd materiaal. Met stickers op het materiaal zodat de puzzel op locatie snel is gelegd. Vlotter en netter werken. Geen vertraging in het treintje en nog tijd om de trap te stofzuigen.

Begrip over en weer ontstaat niet altijd vanzelf. Soms is extra uitleg nodig. Waarom is bijvoorbeeld zo’n kwaliteitsverklaring nou zo belangrijk? Mijn materiaal haalt heus wel de voorgeschreven Rc-waarde. Rianne van Dijk legt in dat soort gevallen de, soms ingewikkelde, regels nog eens uit. Systeemwereld versus bedoeling. Geen teleurstellingen of misgelopen subsidie na oplevering. Tegelijkertijd wel meedenken over alternatieven wanneer dit nodig is. Hoe brengen we bodemisolatie aan wanneer de kruipruimte niet meer toegankelijk is vanuit de woning? Zonder de bewoner met extra rommel en kosten op te zadelen? Tom van Moerkerk: ‘Pragmatische oplossingen vanuit een goede basis. Natuurlijk, waar gehakt wordt vallen spaanders, maar hoe los je het op?’

‘Door de continuïteit in onze samenwerking zijn we steeds beter op elkaar ingespeeld. Ik zie complete wijken verduurzaamd worden, straat voor straat met tevreden bewoners. Daar doe ik het voor.’

Rianne van Dijk, adviseur bij Atriensis.



Door de jarenlange samenwerking is er ook beter zicht op elkaars wensen en de gedachtegangen hierachter. ‘De trukendoos met theoretische besparingen mag van mij dicht blijven. Het gaat mij om maatregelen die in de praktijk echt van toegevoegde waarde zijn voor de bewoners’, aldus Tom van Moerkerk. ‘Omdat we kunnen voortborduren op wat we al hebben opgebouwd, hebben we vaak aan een half woord al genoeg. Sommige zaken zijn door de ketenpartners al opgelost of geregeld met Rianne voordat het bij mij komt. Dat is pas ontzorging!’





3 Tiwos

Voortrekkersrol met NOM genereert een stortvloed aan nuttige lessen

De provincie Noord-Brabant kent een eigen Stroomversnelling die energieneutraliteit voor alle 800.000 woningen uiterlijk 2050 moet opleveren. De Tilburgse corporatie Tiwos is niet alleen in de provincie, maar ook landelijk een van de kartrekkers voor de nul-op-de-meter ingrepen. Projectleider Gert Jan van Sluijs van Tiwos is vanaf het eerste uur nauw betrokken en kent alle ins en outs. Het delen van de vele ervaringen is voor Tiwos een groot goed. Hanneke Godfroij van Atriensis adviseert Tiwos bij het vaststellen van het ingreepniveau van alle complexen. Lenen deze zich voor nul-op-de-meter of toch een andere route naar energieneutraliteit?

NOM of nul-op-de-meter. Een ingrijpende renovatie met zware isolatie, een zeer luchtdichte gebouwschil, gebalanceerde ventilatie met warmteterugwinning, een elektrische warmtepomp, geen gasaansluiting meer, inductie koken plus het volledige dak voorzien van zonnepanelen. Projectleider Gert Jan van Sluijs is vergroeid met NOM. Zijn corporatie Tiwos hoort bij de initiatiefnemers van het eerste uur. Onder insiders weleens aangeduid als ‘NOM-believers’. Het imago van een groep gelovigen die achter de nul-op-de-meter beweging staan. Tijdens het gesprek blijkt al snel dat dit beeld om nuance vraagt. ‘Die voortrekkersrol met NOM past ons wel. Toch verwacht ik dat een mix van oplossingen nodig is om ons bezit te verduurzamen. Tiwos kan niet op één paard wedden. Ons bezit is erg divers. Kleine complexen in de binnenstad versus eengezinswoningen, portieketage en hoogbouw in de grote naoorlogse uitbreidingswijken. Voorlopig is maar een kleine groep woningen geschikt voor NOM.’

Hanneke Godfroij van Atriensis brengt haar ervaring in. Zij onderzoekt welke complexen van Tiwos voor NOM geschikt zijn. ‘Dat beeld van Gert Jan is juist. Je moet goed zoeken.’ Maar wat zijn dan de criteria? Hanneke moet even nadenken: ‘Uiteindelijk bekijk ik de situatie per afzonderlijk complex. Als er bijvoorbeeld tegelijk veel andere knelpunten zijn, ontstaat al snel een stapeling van maatregelen. Dan is vaak uitstel in combinatie met een sloopstrategie verstandiger. De meest kansrijke complexen bevatten nog niet eerder verbeterde en onder huurders gewilde eengezinswoningen uit de jaren zestig en zeventig van de vorige eeuw. Naar verhouding al goede plattegronden in groene wijken. Liefst geen gespikkeld bezit, geen aanbouwen en een strak en niet onderbroken zadeldak.’

Tiwos renoveerde als een van de eerste corporaties in Nederland een complex naar NOM. Bewoners hebben inmiddels de nodige ervaring in die energieneutrale woningen. ‘Tiwos heeft bijna een dagtaak aan het delen van die ervaringen’, lacht van Sluijs. ‘Bewoners moeten we natuurlijk ontzien.’ Hoe maak je bewoners enthousiast? Wat zijn de belangrijkste lessen gericht op bewoners die uit het NOM-project te trekken zijn? Gert Jan van Sluijs is nu ernstig: ‘Veruit de meeste bewoners woonden al in het complex. Voor hun was de verandering enorm.

‘Maar nog praktischer: zoek vooral situaties op waar bewoners geen woongeschiedenis in de NOM-woning hebben. Dan verloopt de gewenning nu eenmaal veel gemakkelijker.’

Hanneke Godfroij, adviseur bij Atriensis.



Ondanks de hoge isolatie misten ze stralingswarmte. Ook was er irritatie over luchtgeluid en de geluidsproductie van de warmtepomp zelf. Met name in slaapkamers. Terwijl het systeem wel aan alle eisen voldeed. De beperkte regelbaarheid van de binnentemperatuur was ook een probleem. Het hele huis is nu best warm. Ook op de eerste verdieping waar mensen een lagere temperatuur gewend waren in de winter. En natuurlijk niet op de laatste plaats de eisen aan luchtdichtheid. Zomaar een raam open zetten, is er niet meer bij. De krant valt niet meer op de mat en een kattenluik is niet toegestaan. NOM vraagt om gedragsaanpassing. Maar daar zitten onze huurders niet op te wachten. Een groot deel van onze huurders is iedere dag bezig met overleven.’

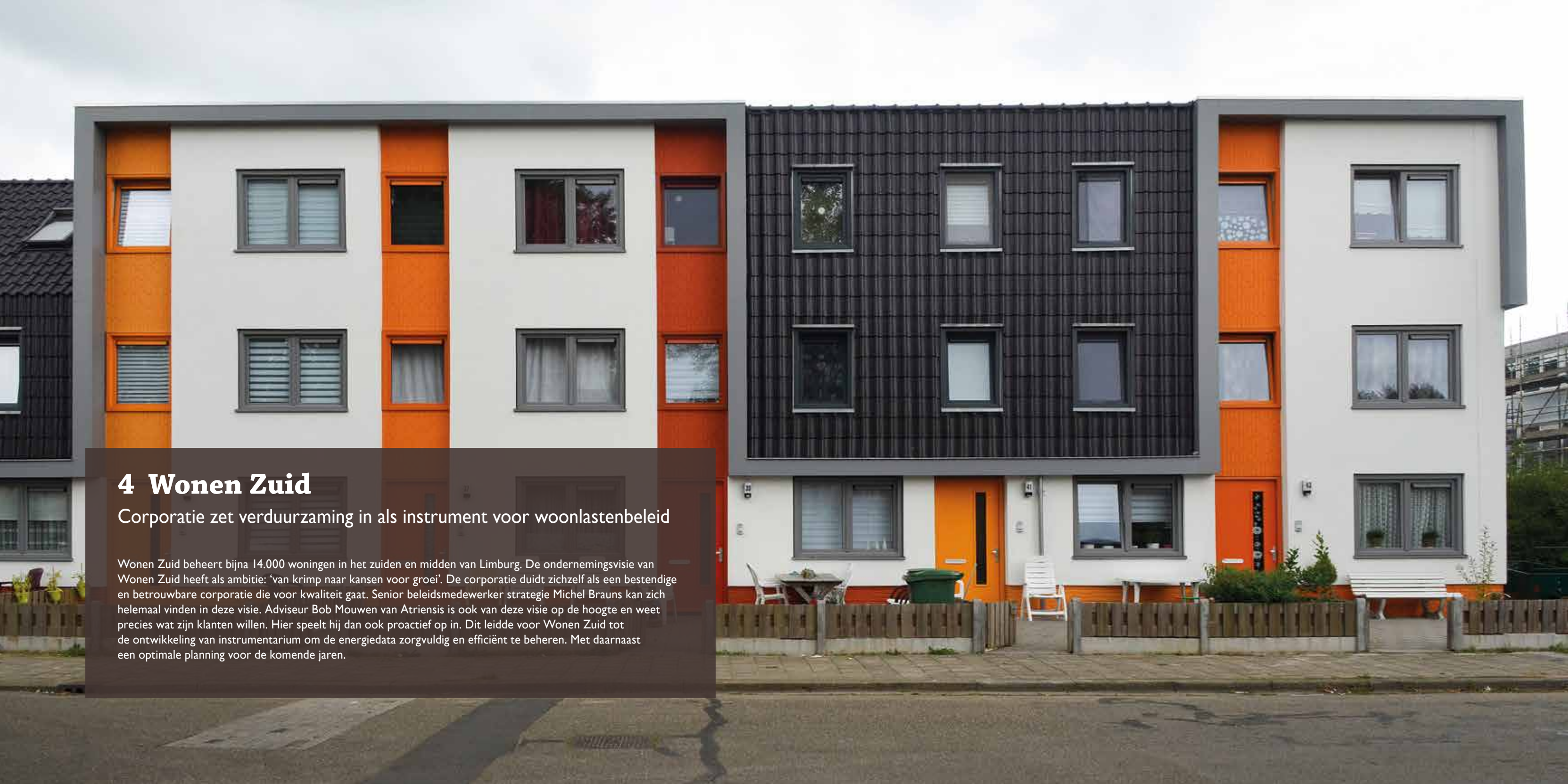
Waarom NOM bij huurders die hier niet om vragen? ‘Na die eerste ervaringen evalueerden wij uitgebreid samen met bewoners’, aldus Gert Jan van Sluijs. ‘Geen luchtverwarming meer. Betere regelbaarheid van de temperatuur op de verdieping. Nog strenger met geluidseisen. Ook in het planproces aanpassingen. Altijd eerst een proefwoning. Maakt niet uit of er een eerder of elders getest prototype is. Hierna altijd een proefblok en dan pas de rest. Duidelijke stoplichten op de route. Proefwonen is nu onderdeel van het proces. Is het echt stil? Hoe zit het met geluid? Oefenen met inductie koken. En begin altijd bij huurders die positief tegenover de renovatie staan.’

‘Ik zie al een kattentochtsluis voor me’, zo grapt Hanneke Godfroij. ‘Maar alle gekheid op een stokje. Ik denk dat in de meeste situaties de transformatie naar energieneutraliteit in stappen verloopt. Ik ben het eens met Gert Jan dat, wanneer het toch ineens gebeurt, je start bij huurders die positief tegenover NOM staan. Maar nog praktischer: zoek vooral situaties op waar bewoners geen woongeschiedenis in de NOM-woning hebben. Dan verloopt de gewenning nu eenmaal veel gemakkelijker.’ Zijn hier ook voorbeelden van? ‘Denk aan nieuwbouw. Maar bijvoorbeeld ook mutaties. Of herstructurering waar vaak de meeste bewoners niet terugkeren in hun oorspronkelijke woning’, aldus Hanneke Godfroij. ‘Dit in combinatie met proefwonen zorgt voor een goede basis.’

‘NOM vraagt om gedragsaanpassing. Maar daar zitten onze huurders niet op te wachten. Een groot deel van onze huurders is iedere dag bezig met overleven.’

Gert Jan van Sluijs, projectleider bij Tiwos.





4 Wonen Zuid

Corporatie zet verduurzaming in als instrument voor woonlastenbeleid

Wonen Zuid beheert bijna 14.000 woningen in het zuiden en midden van Limburg. De ondernemingsvisie van Wonen Zuid heeft als ambitie: 'van krimp naar kansen voor groei'. De corporatie duidt zichzelf als een bestendige en betrouwbare corporatie die voor kwaliteit gaat. Senior beleidsmedewerker strategie Michel Brauns kan zich helemaal vinden in deze visie. Adviseur Bob Mouwen van Atriensis is ook van deze visie op de hoogte en weet precies wat zijn klanten willen. Hier speelt hij dan ook proactief op in. Dit leidde voor Wonen Zuid tot de ontwikkeling van instrumentarium om de energiedata zorgvuldig en efficiënt te beheren. Met daarnaast een optimale planning voor de komende jaren.



‘Elke corporatie is toch net weer anders en doordat ik mijn contactpersonen goed leer kennen, kan ik hen beter van dienst zijn.’

Bob Mouwen, adviseur bij Atriensis.

Michel Brauns is gastheer op het kantoor van Wonen Zuid in Roermond. Gevraagd naar de relatie met Atriensis, steekt hij enthousiast van wal. ‘De samenwerking tussen Atriensis en Wonen Zuid dateert al van meer dan een decennium geleden. Destijds begeleidde Atriensis Wonen Zuid bij het behalen van het certificaat voor de BRL 9500. Door dat certificaat lukte het ons om met eigen medewerkers energie-labels te produceren. Hiervoor werden twintig medewerkers opgeleid. Bij iedere huurderswisseling controleerden mijn collega’s de energetische data en zorgden wij voor een correct energielabel voor verstrekking aan de nieuwe huurder.’

Waarom werkt Wonen Zuid inmiddels wel met externe partijen voor energielabels? Michel Brauns komt met een simpele verklaring: ‘Door verschillende wijzigingen in de methodiek nam de hoeveelheid werk explosief toe. Het werd ook ingewikkelder. Op een gegeven moment werd het energielabel onderdeel van het woningwaarderingstelsel. Van elke woning moest snel een afgemeld energielabel aanwezig zijn. Dus ook als er geen mutatie plaatsvond. Voor ons het moment om een andere aanpak te kiezen.’ Hoe ging het toen verder? Brauns vervolgt: ‘Na een aanbesteding zetten wij

een externe partij in om van praktisch alle woningen het energielabel te genereren. Achteraf bleek de kwaliteit van die energielabels onder de maat. Misschien wel het gevolg van de lage prijs waarvoor we inkochten.’

Bij een nieuwe uitvraag kwam Atriensis als beste match uit de bus. Wonen Zuid had haar lesje geleerd en wilde graag eerst een pilot doen. Michel Brauns: ‘Deze verliep erg goed en daarmee ging de samenwerking officieel van start.’ Bob Mouwen haakt hierop in. ‘Eerst werkten we nog volgens processen zoals Wonen Zuid deze had ingericht. Hierbij was het mutatieproces leidend. Dit leverde echter een versnipperde en tijdrovende aanpak op. Elke corporatie is toch net weer anders en doordat ik mijn contactpersonen goed leer kennen, kan ik hen beter van dienst zijn. Ik merkte dat Wonen Zuid graag meer snelheid wilde maken met het actualiseren van energie-indexen. Maar door de aanpak per individuele mutatiewoning was dat lastig. Samen zijn we met behulp van een speciaal hiervoor ontwikkelde tool tot een optimale werkwijze gekomen.’



‘Goede data helpen ons de juiste keuzes te maken voor verduurzaming van ons woningbezit. Bijvoorbeeld doordat we de juiste woningen selecteren voor verbetermaatregelen.’

Michel Brauns, senior beleidsmedewerker strategie bij Wonen Zuid.

Bob Mouwen vervolgt: ‘Input van Wonen Zuid stoppen we in de tool. Het gaat bijvoorbeeld om de geldigheidstermijn van de oude energielabels, de aanwezigheid van collectieve installaties of geplande renovaties van complexen. Op basis van de output van de tool kom ik met Wonen Zuid tot een optimale planning voor actualisatie van energie-indexen. Bijvoorbeeld door de actualisatie van energie-indexen van een compleet complex uit te voeren wanneer van de eerste woning het energielabel verloopt. Atriensis hoeft dan niet meerdere jaren achter elkaar bij losse woningen in hetzelfde complex inspecties uit te voeren en kan daardoor efficiënter werken. Kortom, door gebruikmaking van deze tool stellen we een planning op die aansluit bij prioriteiten van Wonen Zuid. Een efficiënt werkproces is het resultaat.’

Over enkele jaren verlopen de energielabels gelijktijdig van praktisch alle woningen. De aanpak levert een gestructureerde en gelijkmatige werkwijze gedurende de komende jaren op. Met de juiste argumenten als basis daarvoor. Prettiger voor zowel Wonen Zuid als Atriensis. Ook voor het beheer van data op de lange termijn geeft dit meer rust. Michel Brauns: ‘Goede data helpen ons de juiste keuzes te maken voor verduurzaming van ons woningbezit. Bijvoorbeeld doordat we de juiste woningen selecteren voor verbetermaatregelen. Bovendien draagt het bij aan het sober en doelmatig uitvoeren van onze kerntaak.’

‘Momenteel vernieuwen wij ons beleid’, vervolgt Michel Brauns. ‘Onder andere door verduurzaming als instrument voor woonlastenbeleid te gebruiken. Het gaat niet alleen om energiebesparende maatregelen in de bestaande

voorraad. Wij realiseren ook gasloze en energieneutrale nieuwbouw. Wij hebben oog voor vervanging van fossiele brandstoffen door duurzame energie. Wij bespreken met onze ketenpartners het gebruik van duurzame bouwmaterialen. Ook bewustwording en gedragsbeïnvloeding bij onze bewoners zijn onderdeel van onze nieuwe beleidsvoornemens. Wonen Zuid staat voor een flinke klus, maar samen klaren wij hem.’



5 Bo-Ex

Nieuw perspectief voor Kanaleneiland door gedegen en robuuste aanpak

Bo-Ex verhuurt ongeveer 9.000 woningen in Utrecht. De woningcorporatie bekleedt een sleutelpositie in het verbeteringsvraagstuk van aandachtswijk Kanaleneiland. Het prototype van een naoorlogse wijk. Aan de randen hoogbouw en in het middengebied stempels met vooral middelhoge flats. Meestal huurwoningen in het betaalbare segment. Veel knelpunten vanwege het verouderde bezit en de relatief eenzijdige bevolkings-samenstelling. Het gesprek vindt plaats op een warme zomerdag op het kantoor van Bo-Ex, centraal gelegen op Kanaleneiland. Martijn Broekman van Bo-Ex geeft als projectmanager leiding aan de verbetering van de portieketagewoningen vlakbij het kantoor. Wilbert van Nistelrooij van Atriensis ondersteunt als adviseur bij alle vraagstukken op energie- en duurzaamheidsgebied.



Voorafgaand aan het gesprek op het kantoor van Bo-Ex even sfeerproeven op Kanaleneiland. Hoge temperaturen zo kort voor de bouwvak. Natuurlijk maken de niet opgeknapte flatgebouwen na een halve eeuw een sleetse indruk. Zeker als je de eerste gerenoveerde blokken verderop in de straat ziet. Renovatie zonder poespas. Helder en strak. Herstel van de oorspronkelijke structuur. Bij een ander blok zijn bouwgeluiden te horen en containers, steigers en ophopingen van bouwvakkersbusjes te zien. De uitvoerder komt als een speer op het voor hem onbekende bezoek af. De naderende bouwvak zorgt voor de nodige stress. Keihard werken voor de oplevering en een opgeruimde bouwplaats. Tegelijk spat de trots op zijn werk er vanaf.



‘Wij hebben met allerlei ingewikkelde situaties achter de voordeur te maken’, zo vervolgt Broekman. ‘Armoede, illegale onderverhuur, vervuiling, hulpbehoevende ouderen en mensen met psychische problemen. Bo-Ex gebruikt de ingreep om die knelpunten aan te pakken. Een logeerwoning vanwege de overlast, hulp met sjouwen of inschakeling van hulpverleners bij eventuele psychische problemen. Het lastigste blijft de vraag hoe we aan verwachtingen van bewoners kunnen voldoen. Mensen horen van alles van kennissen die in eerder opgeknapte blokken wonen. Dat interpreteren zij op hun manier. Of zij zien de afwijkende aanpak van collega-corporaties in identieke blokken op Kanaleneiland. Ook wijzelf wijzigen onze aanpak op basis van voortschrijdend inzicht. Zo toetsen wij inmiddels ons energieconcept consequent aan de energieneutrale eindsituatie over enkele

decennia. Zodat Bo-Ex nu geen desinvesteringen verricht.’

Nederland dient in 2050 energieneutraal te zijn. Hoe ziet energieneutraliteit voor het bezit van Bo-Ex eruit? Wilbert van Nistelrooij heeft dat beeld voor Kanaleneiland op zijn netvlies. ‘Utrecht heeft het oudste warmtenet van Nederland. Ook voor een gedeelte van het bezit van Bo Ex op Kanaleneiland. Over kosten en duurzaamheid bestaan aanhoudend discussies. Toch verwacht ik dat al aangesloten blokken van Bo-Ex via dit systeem op termijn volledig duurzame warmte krijgen en daarmee energieneutraliteit bereiken. De afweging is pittiger bij de blokken zonder warmtenet en met individuele gasketels. Is het beter om het warmtenet door te trekken of om de woningen in de verre toekomst te verwarmen met stroom van zonnepanelen?’

Martijn Broekman vult aan. ‘Inderdaad een lastige afweging. Wij kunnen niet in een glazen bol kijken. Wij hebben een lange lijst met aandachtspunten zodat we nu niet de verkeerde dingen doen met het oog op die verre toekomst.’ Van Nistelrooij somt voorbeelden op: ‘Keukengeisers, kookgas en gasaansluitingen uit woningen als het even kan. Triple glas moet in nieuwe kozijnen passen en alle aansluitdetails zijn afgestemd op verdere isolatie in de toekomst.’ Martijn Broekman sluit af: ‘Bo-Ex innoveert graag. Op een flat testen wij op dit moment een speciaal hiervoor ontwikkelde windmolen. Een kleine molen zonder lawaai of trillingen. Ik denk dat je voor energieneutrale flats zonder duurzaam warmtenet meer nodig hebt dan alleen zonnepanelen.’

‘Ik typeer onze aanpak als degelijk, robuust, maar ook vernieuwend. Op technisch gebied hebben wij het volgens mij goed voor elkaar. Voor ons valt vooral nog winst te boeken bij het optimaliseren van de communicatie met bewoners.’

Martijn Broekman, projectmanager bij Bo-Ex.



‘Ik geloof dat je duurzaamheid breed moet zien. Wat heb je aan een energiezuinig gebouw in een niet-duurzame omgeving. Waar leefbaarheid onder druk staat en het niet prettig wonen is.’

Wilbert van Nistelrooij, adviseur bij Atriensis.

‘Natuurlijk is Kanaleneiland een aandachtswijk. Je hebt het zojuist zelf kunnen zien.’ Martijn Broekman is als projectmanager van Bo-Ex dagelijks bezig met de verbetering van de voor Kanaleneiland kenmerkende flatgebouwen. ‘Er zijn nogal wat problemen met huisvuil, teveel inbraak, rommel in het openbare groen en slecht onderhouden tuinen van bewoners. Ik zou meer betrokkenheid willen zien van bewoners bij hun omgeving. Wij gebruiken onze renovaties hiervoor. Natuurlijk voor zover dat in onze mogelijkheden ligt. Bijvoorbeeld door samen met bewoners op te ruimen en afspraken te maken om het netjes te houden.’

Wilbert van Nistelrooij van Atriensis ondersteunt Martijn Broekman met de energie- en duurzaamheidsvraagstukken. ‘Ik geloof dat je duurzaamheid breed moet zien.

Wat heb je aan een energiezuinig gebouw in een niet-duurzame omgeving. Waar leefbaarheid onder druk staat en het niet prettig wonen is.’ De eerste blokken zijn inmiddels opgeleverd. Hoe waarden bewoners de ingreep? Martijn Broekman: ‘Als compleet. Wij vervangen de volledige badkamers, keukens en toiletten. Uitgebreide asbestsanering, prima schilisolatie en moderne installaties. Plus een facelift voor de portiek. Ik typeer onze aanpak als degelijk, robuust, maar ook vernieuwend. Op technisch gebied hebben wij het volgens mij goed voor elkaar. Voor ons valt vooral nog winst te boeken bij het optimaliseren van de communicatie met bewoners.’



6 Leystromen

Sober en doelmatig verduurzamingsproces met bewoner centraal

De ongeveer 10.000 voornamelijk grondgebonden eengezinswoningen van Leystromen zijn te vinden in veel plattelandsgemeenten van Noord-Brabant. Projectleider Mirjam van den Broek werkt al een aantal jaren actief aan het verduurzamingsprogramma van de corporatie. Maarten van Beek van Atrienis stelde voor veel complexen van Leystromen de plannen op. De aanpak van de corporatie is te typeren als sober en doelmatig. Daarbij een sterk accent op klantsturing. Is de huidige werkwijze voldoende om aardgas over enkele decennia helemaal in de ban te doen? Relatief kleine stappen of juist meer rigoureuze ingrepen? Klantgestuurde aanpak of koersen op ingrepen in complete complexen en blokken?





‘In mijn werk zie ik grote verschillen in de aanpak van verduurzaming tussen corporaties onderling. Misschien zit Leystromen dan niet in de kopgroep. Maar toch zeker wel voor in het peloton.’

Maarten van Beek, adviseur bij Atriensis.

Even is er verwarring. Dit is toch het juiste adres? Is Leystromen het afgelopen jaar verhuisd? Gelukkig hebben we ons niet vergist. Mirjam van den Broek van de Brabantse corporatie Leystromen kan er wel om lachen. ‘We hebben ons kantoor het afgelopen jaar ingrijpend verbouwd. Vanwege ons uitgestrekte werkgebied waren er nog twee andere kantoren. Deze maakten plaats voor eenvoudige loketten voor huurders.’

De entreehal weerspiegelt Brabantse gastvrijheid. Verder een open kantoor met flexplekken en een zakelijke uitstraling. Hoe duurzaam is het verbouwde kantoor? ‘Het belangrijkste is dat wij twee kantoren afstootten. Per medewerker gebruiken we nu veel minder ruimte. Licht schakelt automatisch aan en uit op basis van beweging. Op het dak zonnepanelen om ons stroomverbruik te verlagen.’

Hoe kijkt adviseur Maarten van Beek naar de verduurzaming van het woningbezit door Leystromen? ‘Ik typeer de aanpak als nuchter’, aldus van Beek. ‘Bij mijn advisering merk ik dat Leystromen verduurzaming integraal bekijkt. Niet alleen isoleren en zonnepanelen. Alle facetten komen aan bod. Is het binnenklimaat ook op orde? Zijn onderhoudsgebreken meteen opgelost? Maar ook toetst Leystromen of maatregelen toekomstbestendig zijn.’ Mirjam van den Broek kan dat beamen: ‘Nieuwe bouwdelen in bestaande woningen hebben meteen het hoge isolatieniveau van nieuwbouw. Bij dakvervangng zorgt Leystromen voor een flinke overstek zodat toekomstige buitengevelisolatie niet om allerlei nieuwe dakdetails vraagt.’

Sober en doelmatig. Grote aantallen woningen die steeds een relatief kleine verduurzamingsingreep krijgen. Een klantgestuurde aanpak waarbij afdwingen niet in het vocabulaire voorkomt. Zijn dat ingreepniveau en proces wel afgestemd op het grotere doel van energieneutraliteit in 2050? Van den Broek is hier nog niet van overtuigd: ‘Gelukkig zijn onze verbeteringsplannen jaar voor jaar ambitieuzer. Van label C als doel naar label B en inmiddels steeds vaker label A. Ik denk toch wel dat het rigouzeuzer moet. De lat mag hoger. Het overslaan van bouwdelen of complete woningen is in de toekomst waarschijnlijk geen optie meer. Particulieren bij gespikkeld bezit moeten aanhaken.

Ook denk ik dat de keuze bij verduurzamingsvraagstukken in de toekomst vaker op complete vervanging uitdraait. Bij bouwdelen, maar misschien ook bij complete woningblokken. Verkoop van slecht geïsoleerde woningen mag zeker geen oplossing voor corporaties zijn. Dan zadel je mensen met een kleine portemonnee ermee op.’

Meer tempo. Woningen in één keer energieneutraal renoveren in plaats van stap voor stap? Zou dat dan geen betere keuze voor Leystromen zijn? Van Beek heeft daar een andere kijk op. ‘In mijn werk zie ik grote verschillen in de aanpak van verduurzaming tussen corporaties onderling. Misschien zit Leystromen dan niet in de kopgroep. Maar toch zeker wel voor in het peloton. De bewustwording in de sector kan nog beter. Hoe ziet de stip aan de horizon in 2050 eruit? Halen we onderweg gemiddeld energielabel B in 2020 en energielabel A in 2030? Hoeveel meer ambitie in projecten?’ Maarten van Beek sluit af: ‘Ineens naar nul-op-de-meter is voor veruit de meeste woningen van Leystromen een brug te ver. Beter is het om dat in twee of drie stappen te doen. Dat kan prima zonder desinvesteringen.’

Na afloop van het interview op het kantoor van Leystromen kunnen Mirjam van den Broek en Maarten van Beek het niet laten om de recent verbeterde complexen samen te bezichtigen. ‘De meeste isolatiemaatregelen zijn relatief onzichtbaar’, stelt van Beek. ‘Maar je ziet meteen aan het schilderwerk en de verzorgde detaillering dat de woningen een opknappbeurt kregen.’ Hilariteit wanneer blijkt dat de netbeheerder in een straat met onlangs geïsoleerde woningen aan de slag is. Niet vanwege de plaatsing van de slimme gas- en elektriciteitsmeters, maar vanwege de vervanging van het gasnet in de straat.’ Van den Broek begrijpt het wel: ‘De transformatie naar energieneutraliteit gaat stap voor stap. Ook na onze isolatiemaatregelen kunnen onze woningen nog niet zonder gas. Je ziet in deze wijk aan de afwijkende voordeuren dat wij vaak geen aaneengesloten bezit hebben. Particulieren moeten ook in beweging komen. Ik denk dat we nog tientallen jaren nodig hebben voordat het gasnet verdwijnt.’



‘Particulieren bij gespikkeld bezit moeten aanhaken. Ook denk ik dat de keuze bij verduurzamingsvraagstukken in de toekomst vaker op complete vervanging uitdraait. Bij bouwdelen, maar misschien ook bij complete woningblokken.’

Mirjam van den Broek, projectleider bij Leystromen.





7 Patrimonium woonservice

De vele lessen voor transformatie van het vastgoed naar CO₂-neutraliteit

Patrimonium woonservice verhuurt ongeveer 7.600 sociale huurwoningen in de gemeente Veenendaal. Vooral gestapelde bouw die voor het grootste deel vóór 1980 gerealiseerd is. Door een recente fusie, een nieuwe bestuurder en de laatste ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid, heeft Patrimonium woonservice besloten om het beleid te herijken. De stip aan de horizon is CO₂-neutraal woningbezit. Manager vastgoed Eric Roodnat is zich bewust van de vele onbekendheden om dat reisdoel te bereiken. Zoals de keuze van de juiste ingrepen en het ideale reisgezelschap. Petra Quirijns van Atriensis ondersteunt bij de eerste concrete projecten van Patrimonium woonservice. Voor Patrimonium woonservice is het cruciaal dat de lessen uit deze projecten de basis vormen voor de grote verduurzamingsoperatie van de komende jaren.

‘Inderdaad is ons actuele beleidsplan niet zo ambitieus. Meer een overgangsdokument vanwege de recente fusie’, pareert manager vastgoed Eric Roodnat kritiek als het over het huidige ambitieniveau gaat. ‘Wij hadden destijds een sterke focus op technische installaties en duurzame energie. Zo beschikken wij over verschillende houtpelletinstallaties en zo’n 8.000 zonnepanelen op onze daken. Terugdringing van de energievraag kreeg minder aandacht.’ Dat te lage tempo is lastig vol te houden volgens Petra Quirijs van Atriensis: ‘De gemeente Veenendaal zelf barst van de ambitie. Energie-neutraal in 2035. Dan moet Patrimonium woonservice wel versnellen.’

‘Klopt’, stelt Eric Roodnat. ‘Maar die 2035 is wel erg ambitieus. Patrimonium woonservice heeft CO₂-neutraliteit in 2050 als uitgangspunt. Dat lijkt mij al moeilijk genoeg. Gelukkig is de samenwerking met de gemeente prima. Ik ben blij dat de politiek en ambtenaren barsten van de ambitie.’

Petra Quirijs kan dit alleen maar beamen: ‘In een gesprek met de gemeente over verduurzaming van monumentale woningen bleek veel begrip te zijn voor de dilemma’s. Er bestaat absoluut een positieve houding om een goede balans tussen het karakter van de woningen en de vereiste verduurzaming te vinden.’

Hoe transformeert dat huidige, niet bijster energiezuinige woningbezit naar CO₂-neutraliteit? Eric Roodnat heeft de contouren op zijn netvlies: ‘Wij wegen goed af welke woningen all electric worden en welke een aansluiting op een duurzaam warmtenet krijgen. Wij hebben natuurlijk relatief veel gestapeld bezit dat zich daar bij uitstek voor leent.’ De stip aan de horizon mag dan bekend zijn, maar welke weg leidt daar naartoe? Roodnat: ‘Ik verwacht dat het in veel situaties om twee stappen gaat: de tussenstap met goede isolatie en de eindgreep met installaties. Die tussenstap voeren we slim uit zodat deze het vervolg niet blokkeert. Wat mij vooral fascineert, is welke partners het oppakken en hoe wij samenwerken. Maar ook wie de investeringen pleegt.’

Petra Quirijs van Atriensis ondersteunde Patrimonium woonservice bij de selectie van de partners voor het inpakken van de woningen: ‘Het gaat om grote aantallen en langjarige samenwerking. Niet de oplossing plus prijs golden als selectiecriteria, maar de aanpak en het karakter van het bedrijf zelf. Dat was voor iedereen wennen.



‘Van huis uit ben ik opgeleid om zelf met oplossingen te komen. Nu geef ik alleen kaders mee. De ketenpartners komen met oplossingen die ik natuurlijk wel controleer. In plaats van vragen te beantwoorden, stel ik nu zelf de vragen.’

Petra Quirijs, adviseur bij Atriensis.



Ook voor de bedrijven die gewend zijn om bij concurrentie de slimste plannen met de laagste prijs op tafel te leggen.’ Het resultaat verraste Eric Roodnat: ‘De selectie gebeurde grotendeels anoniem. Geen vooronderstellingen. Een zuivere toets van het ingediende materiaal. De drie geselecteerde bedrijven bezitten ieder een heel eigen karakter. De eerste heeft klantgerichtheid in de genen, de tweede ketensamenwerking en de derde oplossingsgerichtheid en daadkracht. Onze toekomstige opgaven zijn ook verschillend en laten we optimaal bij de specifieke kwaliteiten van die bedrijven aansluiten. Ideaal omdat de bouwers hun eigenheid daardoor effectief inzetten.’

‘Mooi, die zogenaamde eigenheid, maar soms moet ik best op mijn tong bijten’, vervolgt Petra Quirijs. ‘Van huis uit ben ik opgeleid om zelf met oplossingen te komen. Nu geef ik alleen kaders mee. De ketenpartners

komen met oplossingen die ik natuurlijk wel controleer. In plaats van vragen te beantwoorden, stel ik nu zelf de vragen.’ Kan een oplossingsgerichte ingenieur dat? Petra Quirijs lacht: ‘Steeds beter. Ik heb er alle vertrouwen in dat de ketenpartners in de projecten die ik begeleid met oplossingen voor die CO₂-neutraliteit komen. Wel verwacht ik dat het in twee stappen gebeurt. Of het budget toereikend is, moet nog blijken. Aan de andere kant zijn de projecten die ik begeleid pilots voor de grote opgave die voor Patrimonium woonservice hier achteraan komt. Alle pijnpunten kunnen beter nu boven tafel komen.’

Eric Roodnat gaat nog een stapje verder. ‘Ik denk dat het nog een zware klus is om de pilotprojecten financieel haalbaar te maken. CO₂-neutraliteit is een kostbare aan gelegenheid. Ook in stappen. Ik heb elders nul-op-de-meter voorbeeldprojecten gezien met een fantastische gebouwschil. Geen onderscheid met nieuwbouw. Maar zodra je de voordeur opent zie je oude binnendeuren, slechte plafonds en erger nog, een gedateerde indeling. Hokkerig en bedoeld voor een groot gezin, terwijl dat vaak onze doelgroep niet meer is. Met een innovatieve bouwer kijk ik naar iets heel nieuws. Binnen twee weken een splinternieuwe woning op de fundering van de gesloopte woning. CO₂-neutraal met een indeling die past bij de behoefte van de komende decennia.’

‘Ik heb elders nul-op-de-meter voorbeeldprojecten gezien met een fantastische gebouwschil. Geen onderscheid met nieuwbouw. Maar zodra je de voordeur opent zie je oude binnendeuren, slechte plafonds en erger nog, een gedateerde indeling.’

Eric Roodnat, manager vastgoed bij Patrimonium woonservice.





8 Rochdale

Niet alleen energiebesparing maar ook vergroening van Amsterdam

Rochdale beheert ruim 38.000 woningen in en om Amsterdam. De opgave om energieneutraliteit te bereiken in deze stedelijke omgeving met een verouderde woningvoorraad is omvangrijk en ingewikkeld. Zorgvuldige en intensieve afstemming met bewoners, mede door de Amsterdamse kaderafspraken. Goed werk kost tijd en er is nog veel te doen. Toch is manager vastgoed Eric Nagengast positief gestemd. Zijn afdeling maakte onder begeleiding van Dorothé Jacobs van Atriensis flinke stappen in het onder ogen zien van de urgentie van verduurzaming en kwam tot een gedeelde visie hoe dit te bereiken. De eerste pilots zijn inmiddels in uitvoering.

Het interview vindt plaats op een warme dinsdagmiddag eind augustus. Helaas niet zoveel verkoelende bomen op het Bos en Lommerplein waar Rochdale gevestigd is. Gelukkig is het klimaat in het kantoor van Rochdale wel prettig. In de werkkamer van Eric Nagengast vallen twee grote planten op. Opgekweekte stekjes van een van zijn collega's, zo horen we later.

Aanleiding voor de samenwerking tussen Atriensis en Rochdale was de wens van Eric Nagengast om het thema duurzaamheid op actieve wijze bij zijn afdeling onder de aandacht te brengen. Er volgden diverse sessies waarin collega's verder gemotiveerd en geactiveerd werden. Zoals Dorothé Jacobs aangeeft, is het in dit soort gevallen de kunst om mensen te laten voelen dat het moet en zich naar elkaar te laten uitspreken. Natuurlijk leest iedereen de krant en volgt men het nieuws. Maar toch blijft duurzaamheid te vaak een ver-van-mijn-bed-show. Dorothé Jacobs licht toe: 'Het is mooi om te zien hoe mensen met verschillende intrinsieke motivaties wel tot één gedeelde visie op het gebied van duurzaamheid komen.' Eric Nagengast vult aan: 'Het is moeilijk om tien jaar vooruit te kijken met alle ontwikkelingen die gaande zijn. Maar we moeten wel vandaag beginnen. En daarbij met de kennis van vandaag zoveel mogelijk opties naar de toekomst toe open houden.'



'Het is moeilijk om tien jaar vooruit te kijken met alle ontwikkelingen die gaande zijn. Maar we moeten wel vandaag beginnen. En daarbij met de kennis van vandaag zoveel mogelijk opties naar de toekomst toe open houden.'

Eric Nagengast, manager vastgoed bij Rochdale.



Tijdens het interview blijkt Eric Nagengast gepassioneerd over een brede aanpak van verduurzaming. Het gaat hem niet alleen om energiezuinigere woningen met groenere energielabels, maar om daadwerkelijk meer groen in de stad. Eric Nagengast somt op: 'Groen houdt de stad koel in de zomer, vormt waterbuffers, verhoogt de kwaliteit van leven en haalt fijnstof uit de lucht. Nu gaat er veel specifieke aandacht naar de isolatie en installaties van woningen. In de verre toekomst zie ik energieopwekking meer als een verborgen element in de ruimtelijke omgeving. Energiezuinige woningen en toepassing van duurzame energie en materialen zijn straks vanzelfsprekend. Dat volgt uit technische innovaties en strengere normen. Het is slechts een kwestie van tijd en dan is dat geen issue meer. Toch zou het jammer zijn als we ons dan pas druk maken over meer groen in de stad. Dat is geen luxe, maar een eerste levensbehoefte. En bovendien een efficiënte manier om de stad leefbaar te houden.'

Dorothé Jacobs signaleert een dilemma: 'Ik zie steeds meer bewoners die snappen waarom duurzaamheid belangrijk is. Tegelijkertijd zijn de zogenaamde tegeltuinen een trend. Weg groen in de stad.' Eric Nagengast reageert: 'Tegeltuinen, daar snap ik helemaal niets van. Maar als zo'n trend een gegeven is, moeten we meer collectief groen organiseren. Mijn eigen straat heeft bijvoorbeeld een complete metamorfose ondergaan door beplanting van boomspiegels en een paar geveltuinten. Zo moeilijk is het ook weer niet.'

Via het beleid van Rochdale en het pad naar een groene stad komt het gesprek op de overgang van fossiele naar duurzame energie. Hoe raakt Amsterdam van het gas af? 'Gebiedsgewijs', is de reactie van Eric Nagengast. 'De stad moet de regie nemen en aangeven wanneer welke wijk aan de beurt is. Rochdale kan dat niet per gebouw beargumenteren. De overheid zou daarnaast voorlichting moeten geven met postbus 51-spotjes.' Dorothé Jacobs vult aan: 'Zo zijn we in het verleden ook aan het gas gegaan en zo komen we er ook weer vanaf.'

'Het is mooi om te zien hoe mensen met verschillende intrinsieke motivaties wel tot één gedeelde visie op het gebied van duurzaamheid komen.'

Dorothé Jacobs, adviseur bij Atriensis.



9 De Woonplaats

Herstructurering op zijn Twents: geef bewoners een plaats in de cockpit

De Woonplaats verhuurt zo'n 17.000 woningen in Enschede en de oostelijke Achterhoek. Ongeveer evenveel gestapelde woningen als eengezinswoningen. Veel woningen die al ouder dan vijftig jaar zijn. Daarbij een ontspannen woningmarkt en daarmee veel uitdagingen. De ambities spatten van de website van De Woonplaats af. Bewoners echt centraal. Een perfecte balans tussen ecologische, economische en sociale belangen. Met daarnaast veel ruimte voor innovatie. Bestuurder van De Woonplaats is Frans Kooiker. Hij leidt Sandra Berenst van Atriensis rond in een compleet vernieuwde wijk van De Woonplaats. Volgen de daden de mooie woorden van de website?





Frans Kooiker, bestuurder van De Woonplaats, staat erop om het gesprek in een herstructureringswijk van De Woonplaats in Enschede te beginnen. Druk gesticulerend en vol trots wijst hij Sandra Berenst, teammanager bij Atriensis, op allerlei oplossingen in het compleet vernieuwde woongebied links van de ontsluitingsweg waar de wandeling begint. Maar rechts van de weg is de oorspronkelijke naoorlogse wijk nog volledig intact. De bouwblokken staan strak in het gelid van een stempelpatroon. Veel eenvormigheid, kleine woningen en een versleten uitstraling. Het contrast met het vernieuwde gebied kan niet groter zijn. Is de voorbereiding hiervoor al gestart? Kooiker lacht: ‘Die vraag krijg ik vaker. Maar dat deel van de wijk is niet van De Woonplaats, maar van een collega-corporatie die er mee aan de slag zal gaan.’

‘Corporaties krijgen allerlei doelstellingen voor de korte termijn. En dat staat bijna altijd op gespannen voet met uitgekend beleid dat zorgt voor energieneutraliteit op langere termijn.’

Frans Kooiker, bestuurder van De Woonplaats.

bij het stadscentrum en met prima voorzieningen. Dat zie je ook hier in het gehandhaafde deel. Maar je ziet wel dat het slijt. Kleine en hokkerige woningen. De oorspronkelijke gedachte van een gemengde bevolkingsopbouw is mooi, maar verleden tijd. Dat lees je wel af aan de armetierige uitstraling.’ We slaan linksaf en wandelen het nieuwbouwgebied van De Woonplaats binnen. Berenst wijst naar voordeuren. ‘Zowel blokken met huurwoningen als koopwoningen. De Woonplaats heeft duidelijk op diversiteit ingezet. Overduidelijk geen rigide beeldkwaliteitsplan. Geen blok is hetzelfde.’

‘Dan is onze opzet geslaagd’, aldus Frans Kooiker. Kooiker wijst intussen op bijzonderheden in het nieuwbouwgebied. Van plaatsing van kozijnen in de gevel, tuinafscheidingen en speelplekken tot aan positionering van parkeerplaatsen. ‘Dat is allemaal ingebracht door bewoners. Niet voor niets ben ik het meest trots op de bewonersparticipatie. Te vaak maken corporaties plannen, overtuigen minstens 70% van de bewoners, waarna iedereen mee moet doen. Zowel de gemeente vanuit de verantwoordelijkheid van het openbare gebied als wij voor de woningen, gaven het complete programma van eisen uit handen. Niet alleen aan de oorspronkelijke bewoners, maar ook aan woningzoekenden en omwonenden van de wijk. Bewoners kozen hierna zelf de bedrijven die het beste hun wensen in concrete plannen vertaalden.’



Met de hybride auto van Kooiker wordt naar het kantoor van De Woonplaats gereden. Is daaruit op te maken dat Kooiker in zijn privéleven duurzaamheid hoog in het vaandel heeft? ‘Niets meer dan anderen.

Wel denk ik goed na over grondstoffen. Ik scheid afval, ik koop niets wat ik niet echt nodig heb. Spullen die ik niet meer nodig heb, probeer ik altijd te herbestemmen.’ Sandra Berenst zoekt parallellen: ‘Maar als je dan zo’n groot gebied sloopt, Frans, dan gaat het om heel veel sloopafval. Wat doet De Woonplaats daaraan?’ Kooiker reageert schuld bewust: ‘Sloopmaterialen hebben we maar deels hergebruikt. Natuurlijk kan dat veel beter. Op het gebied van grondstoffen en hergebruik valt nog veel te leren. Aan de andere kant werken wij nu aan een concrete pilot van vijf woningen die we helemaal circulair bouwen. Een samenwerking met Twentse partijen zodat het leereffect optimaal is.’

Waar elders samenwerking tussen corporaties vaak lastig ontstaat, lijken Twentenaren daar weinig last van de hebben. Sandra Berenst bevestigt: ‘Ik ervaar die samenwerking in Twente als uniek. Niet alleen corporaties onderling, maar ook gemeenten, bedrijfsleven en onderwijs. Samen leren in de praktijk. Vaak met lef. En dat brengt veel vernieuwing.’ Frans Kooiker denkt dat die grondhouding veel met de Twentse cultuur te maken heeft. ‘Doe maar gewoon, dan doe je al gek genoeg. Twentenaren doen het eerst en zeggen daarna pas dat ze het gedaan hebben. Borstklopperij past daar niet bij. Vanuit die bescheidenheid is het niet bedreigend om intensief samen te werken of zelfs om af en toe op je bek je gaan.’

‘Ik ervaar die samenwerking in Twente als uniek. Niet alleen corporaties onderling, maar ook gemeenten, bedrijfsleven en onderwijs. Samen leren in de praktijk. Vaak met lef. En dat brengt veel vernieuwing.’

Sandra Berenst, teammanager bij Atriensis.



Twente energieneutraal in 2050. Zijn de condities op orde? Frans Kooiker signaleert een groot dilemma. ‘De waan van de dag regeert. Ook op duurzaamheidsgebied. Corporaties krijgen allerlei doelstellingen voor de korte termijn. En dat staat bijna altijd op gespannen voet met uitgekend beleid dat zorgt voor energieneutraliteit op langere termijn. Wij hebben alleen baat bij een stabiele omgeving waar oprecht vertrouwen is dat wij dit varkentje als vastgoedspecialisten heus wel zelf kunnen wassen. Laat het ons bewijzen en je zult zien dat allerlei anderen zich hieraan optrekken. Denk bijvoorbeeld aan commerciële verhuurders en particulieren.’ Sandra Berenst vat treffend samen: ‘Gun de sector haar eigen vliegwielen.’





10 Mooiland

Betrouwbare vastgoeddata als fundament voor verduurzamingsproces

Mooiland ontstond door een fusie tussen een Brabantse plattelandscorporatie en een sociale huisvester met landelijk gespreid bezit. Daardoor nu zo'n 26.000 woningen in maar liefst 127 gemeenten in heel Nederland. De Woningwet zorgt ervoor dat Mooiland alle bezit dat verder van de Brabantse oorsprong af ligt moet afstoten. Een gigantische operatie. Tegelijkertijd mag het verduurzamingstempo hier niet onder leiden. Lennart Zwijsen van Mooiland heeft de absolute overtuiging dat alle vastgoedactiviteiten van Mooiland gebaat zijn bij de beschikking over de juiste vastgoeddata. Maikel Csik van Atriensis ondersteunt hierbij. Over welke vastgoeddata gaat het? Waarom zijn deze zo belangrijk voor onder meer die verduurzaming?



‘Garbage in betekent garbage out. Vaak willen corporaties de energetisch slechtere complexen als eerste aanpakken. Dan moet je op de energie-indexen kunnen vertrouwen.’

Maikel Csik, teammanager bij Atriensis.

‘Een ramp voor het tempo van verduurzaming. Incomplete en slechte vastgoed-data. In het verleden hadden wij daar best last van. Dan startten we met de voorbereiding van de verkeerde complexen. De energetische kwaliteit bleek al veel beter of juist veel slechter.’ Lennart Zwijsen van Mooiland windt zich nog op. ‘Gedoe met gemeentes, omdat we niet deden wat we beloofden. Ongeloofwaardig naar huurders. Elke aanname bij ontbrekende informatie vertraagt projecten. Maar het is ook lastig op een heel praktisch niveau. Een spouwmuur of dakkapel blijkt tijdens de ingreep al wel of juist niet geïsoleerd te zijn. De aannemer staat op het verkeerde been.’

‘Goede vastgoeddata zijn voor corporaties onmisbaar. Als ik beleidsplannen opstel, moet de bron op orde zijn’, zo vult Maikel Csik van Atriensis aan. ‘Garbage in betekent garbage out. Vaak willen corporaties de energetisch slechtere complexen als eerste aanpakken. Dan moet je op de energie-indexen kunnen

vertrouwen. En wat te denken van gevolgen voor de huurprijs. Mijn ervaring is dat energie-indexen gemiddeld slechter afgemeld zijn dan de werkelijkheid laat zien. Soms moet je nu eenmaal een insnijding in het dak maken of gaatjes in de gevel boren om al aanwezige isolatie in beeld te krijgen. Het levert meer woningwaarderingpunten op en meestal is dat toch de onderlegger voor de huur na mutaties.’

Sinds enkele jaren zet Mooiland fors in om de vastgoeddata compleet en op orde te krijgen. En daarnaast goed toegankelijk voor de eigen projectleiders en ketenpartners. Het gaat daarbij niet alleen om energie-indexen, maar ook om zaken als woningwaardering en conditiemetingen. Plus fotomateriaal en tekeningen. Lennart Zwijsen ziet het als een proces: ‘Je kunt niet ineens naar de ideale situatie. De eerste stap voor Mooiland bestaat uit het completeren van alle data. Hierna verschuift de aandacht naar de kwaliteit van data. Soms hoeft dat niet zo exact te zijn, maar als wij bijvoorbeeld met verduurzamingsprojecten starten, stellen wij hoge eisen. Daarna belanden wij in de beheerfase. Soms wijzigen data door veranderende wet- en regelgeving. Of Mooiland voert renovatieprojecten uit.’

‘Mooiland is een opdrachtgever die over nauwkeurige data wil beschikken’, aldus Maikel Csik. Hij maakte het veranderingsproces van dichtbij mee: ‘Ik begrijp het wel. Kijk naar dat plattelandsbezit.

Van oorsprong vijf verschillende, kleinere corporaties. Geen woning hetzelfde. Werken met referenties is praktisch zinloos. Mijn collega’s begrijpen nu ook echt wat het belang van die datakwaliteit voor Mooiland is. De lat ligt steeds hoger en mensen zijn onderling ook steeds kritischer.’

Op enig moment is die data op orde. Eind goed al goed? Zwijsen relativeert: ‘Je bent nooit klaar. Wij willen met minder mensen dan voorheen meer doen en steeds adequater

werken. Sowieso is nog een enorme weg met automatisering te gaan. Dan wil je toch opereren vanuit een BIM model als spiegel van de werkelijke woningen? Met alle vastgoeddata hierin geïntegreerd. Zowel voor het invoeren als het uitlezen en analyseren.’

Zo stevig inzetten op betrouwbare vastgoeddata vraagt om een flinke investering. Is dat terug te verdienen? Lennart Zwijsen: ‘Natuurlijk stel ik mezelf die vraag. Ik denk dat je dat niet in geld kunt uitdrukken. Maar inmiddels merk ik de voordelen iedere dag. Ingrepren voor onderhoud en verduurzaming combineren we optimaal. Door de conditiemeting en betrouwbare energie-indexen lukt dat nu. Er zijn amper nog discussies over de woningwaardering. Naar gemeentes zeggen we nu verduurzamingsmaatregelen toe die we ook daadwerkelijk nakomen. Ik voel mezelf zekerder in mijn werk en Mooiland komt als betrouwbare partner over.’

Aan het einde van het gesprek komen de thuissituaties van beiden ter sprake. Het blijkt dat Maikel Csik recent een energiezuinige nieuwe woning betrok: ‘Label A++ en een heel lage energierekening.’ Valt daar wel wat te besparen?

Csik: ‘Toch wel. Via mijn slimme meter en app zie ik precies waar kansen liggen. De oude koelkast van mijn opa bleek een energieslurper. Die heb ik daarom inmiddels ingeruild voor een apparaat met een groen label. Een combinatie van koelkast en vriezer. Samen verbruiken deze net iets minder dan de gedumpte koelkast.’ Daar kan Lennart Zwijsen wel om lachen: ‘Dat noemen we reboundgedrag. Je bespaart en dat vul je meteen in met nieuwe energieconsumptie. Maar misschien moet ik niets zeggen. Ikzelf woon in een pand van vijfhonderd jaar oud met een donkerrood energielabel. Maar daardoor laat ik mij niet kisten. Voor mij is vergroening een spannende uitdaging.’



‘Naar gemeentes doen we nu verduurzamingstoezeggingen die we ook daadwerkelijk nakomen. Ik voel mezelf zekerder in mijn werk en Mooiland komt als betrouwbare partner over.’

Lennart Zwijsen, technisch adviseur bij Mooiland.





11 WBV Arnemuiden

Met kleine ingrepen meer rust en uniformiteit in het gevelbeeld

WBV Arnemuiden beheert 376 eengezinswoningen in het Zeeuwse Arnemuiden. Samen met vier collega's zet coördinator Piet de Vos zich iedere dag opnieuw in voor deze woningen en vooral hun bewoners. Voor kleine corporaties is er steeds meer regeldruk. Eén van de redenen waarom Piet de Vos op zoek ging naar ontzorging bij het organiseren van een ingreep in twee complexen uit begin jaren zestig. De energetische verbetermaatregelen an sich zijn niet de meest spannende. De keuze voor een moderne manier van aanbesteden is dat wel. Met veelbelovende resultaten.



‘Je wil geen kermis in het straatbeeld. Met kleine ingrepen meer rust en uniformiteit creëren. En de bewoners hierin meenemen.’

Susanne Heldens, architect bij Atriensis.

De 42 woningen van de complexen drie en vier staan er op de druilerige dag van het interview wat grauw bij. De ingreep moet dan ook nog plaatsvinden. De aanbesteding en hierop volgende gunning zijn net achter de rug en coördinator Piet de Vos is tevreden met de geselecteerde partij. Al geeft hij meteen toe deze manier van aanbesteden best een beetje spannend te vinden. ‘Wij zijn gewend alleen naar de prijs te kijken. Maar nu beoordeelden we de aannemers ook op de kwaliteit van hun plan en dienstverlening. We schreven deze keer vooraf niet alles uit. Ik ben benieuwd hoe ik verrast ga worden met oplossingen en ideeën. Het is wat dat betreft wel een leerproces voor alle partijen.’

Hoe kwam de samenwerking met Atriensis rond dit project tot stand? Piet de Vos: ‘Ik kende Atriensis al langer als dé partij

met verstand van energetische verbeteringen. Toen ik deze stap met dit complex wilde zetten, begreep ik dat bij Atriensis inmiddels ook architecten werkzaam zijn. Daarmee kun je je plan net een beetje extra smoel geven. Dat vond ik passen bij dit project en daarom heb ik onder andere Atriensis gevraagd een offerte uit te brengen. Uiteindelijk hadden zij ook het beste verhaal. Met name door de ontzorging die zij bieden aan een kleine corporatie zoals de onze.’

Gevraagd naar haar rol in het project, steekt architect Susanne Heldens enthousiast van wal. ‘Deze woningen hebben een vrij sober gevelbeeld, maar momenteel met veel schakeringen. Je wil geen kermis in het straatbeeld. Met kleine ingrepen meer rust en uniformiteit creëren. En de bewoners hierin meenemen. Bijvoorbeeld door bewoners de keuze te geven uit drie voordeuren die allemaal net even anders zijn, maar wel in dezelfde stijl passen. En door bewoners een voorkeur te laten uitspreken over de kleur die in hun blok wordt toegepast. Meeste stemmen gelden. Eenheid in het blok blijft op deze manier behouden. Bewoners willen niet wonen in een huis met het kleurenschema van een paasei.’

‘Het is ook de kunst van het klein houden’, gaat Susanne Heldens verder. ‘De meeste blokken van dit complex hebben momenteel een hele verticale geleding door de pui en puivulling. Door horizontale geveldelen toe te passen, komt er een ander lijnenspel in de gevel. Daardoor ontstaat er een andere verhouding met meer geleding en dynamiek in de gevel. Het gevelbeeld gaat er zeker op vooruit.’

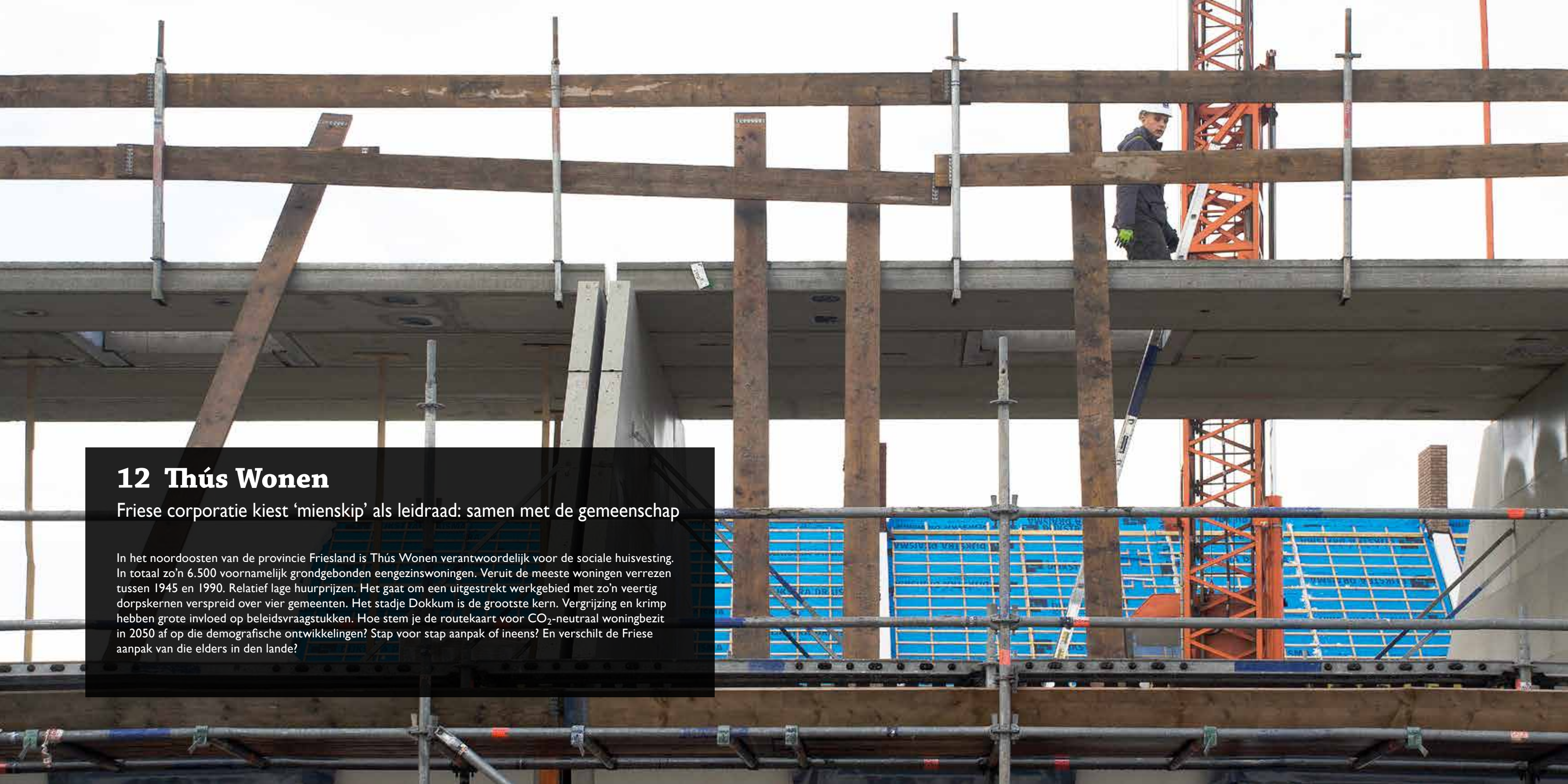
Piet de Vos is blij met het plan van Heldens en haar collega’s en ook de bewoners zijn enthousiast. De Vos: ‘Bewoners vinden het prettig dat we hen betrekken bij het plan en dat er wat te kiezen is. De benodigde 70% aan akkoordverklaringen hadden we na één bewonersavond al binnen. Wij gaan voor uitvoering bij alle woningen. Bij oudere bewoners zoeken we naar pragmatische oplossingen om de overlast voor hen zoveel mogelijk te beperken. Soms is het al voldoende als de aannemer zijn planning een beetje aanpast. Zodat een bewoner of de familie net wat meer tijd heeft om bijvoorbeeld spullen te verplaatsen.’

‘De overgang van natuurlijke naar mechanische en vraaggestuurde ventilatie is een aandachtspunt’, vervolgt Piet de Vos. ‘Bewoners zullen hieraan moeten wennen. Hierin heeft de aannemer natuurlijk ook een rol.’ Susanne Heldens haakt in: ‘Wat betreft goed ventileren hebben we in Nederland nog wel wat lessen te leren. Niet over hoe dat technisch moet, maar juist hoe bewoners er in de praktijk mee omgaan en hoe we dat kunnen optimaliseren. Veel te vaak stuiten mijn collega’s op afgeplakte ventilatieroosters en ventilatieboxen waarvan de stekker niet in het stopcontact zit. De oplossing ligt mijns inziens in een combinatie van communicatiemiddelen. Van een goede schriftelijke instructie, gecombineerd met een filmpje op YouTube, tot persoonlijke toelichting. Gelukkig zit het wat dat betreft helemaal snor hier in Arnhem.’

‘We schreven deze keer vooraf niet alles uit. Ik ben benieuwd hoe ik verrast ga worden met oplossingen en ideeën. Het is wat dat betreft wel een leerproces voor alle partijen.’

Piet de Vos, coördinator bij WBV Arnhem.





12 Thús Wonen

Friese corporatie kiest 'mienskip' als leidraad: samen met de gemeenschap

In het noordoosten van de provincie Friesland is Thús Wonen verantwoordelijk voor de sociale huisvesting. In totaal zo'n 6.500 voornamelijk grondgebonden eengezinswoningen. Veruit de meeste woningen verrezen tussen 1945 en 1990. Relatief lage huurprijzen. Het gaat om een uitgestrekt werkgebied met zo'n veertig dorpskernen verspreid over vier gemeenten. Het stadje Dokkum is de grootste kern. Vergrijzing en krimp hebben grote invloed op beleidsvraagstukken. Hoe stem je de routekaart voor CO₂-neutraal woningbezit in 2050 af op die demografische ontwikkelingen? Stap voor stap aanpak of ineens? En verschilt de Friese aanpak van die elders in den lande?



‘Ik vind ‘mienskip’ het mooiste Friese woord. Het staat voor mij voor ‘samen met de gemeenschap’. Die grondhouding tref ik hier overal aan. De wil tot samenwerken is groot.’

Jeannette Dekker, directeur-bestuurder van Thús Wonen.

‘Duurzaamheid speelt in mijn werk een grote rol, maar thuis net zo goed’, zo trapt Dave van der Helm, teammanager bij Atriensis, af. ‘Ik ben al goed op weg naar energieneutraliteit. Zonnepanelen, duurzaam geproduceerd hout als brandstof voor minder aardgasverbruik. Ik broed al een tijdje op de laatste stap: helemaal van aardgas af.’ Is dit een soloactie of zijn er thuis medestanders? Van der Helm staat er gelukkig niet alleen voor: ‘Mijn kinderen doen volop mee. Licht uit, deur dicht en afval scheiden. Als je er een spel van maakt dan doen kinderen altijd mee.’

Jeannette Dekker, directeur-bestuurder van Thús Wonen, verhuisde bij haar aanstelling van het zuiden naar het uiterste noorden van Nederland. ‘Reken maar dat mijn man en ik de vooroorlogse woning in Leeuwarden flink moesten

aanpakken. Hij vanuit zijn vakkennis over installaties en ik vanuit de bouwtechniek. Dat is een perfecte match. Onze woning is nu lekker warm en alle asbest is gesaneerd.’ Bij haar start stak Jeannette Dekker veel energie in stroomlijning van de fusiecorporatie. Ook in de kanteling van de focus op beheren naar verbetering van de bestaande voorraad. Meest opmerkelijke van de inwerkperiode was destijds toch wel het settelen in Friesland. Met het aanleren van de Friese taal voorop.

Tijdens het gesprek bezigt Dekker met regelmaat Friese woorden en gezegden. ‘Met wethouders app ik inmiddels in het Fries. Dit jaar hield ik voor het eerst een deel van mijn nieuwjaarstoespraak in het Fries. Volgens een collega klonk het zoals koningin Máxima Nederlands spreekt. Dat vat ik als groot compliment op.’ Heeft die taal ook betekenis in het werk? Jeannette Dekker beaamt dit volmondig. ‘Fries is hier de eerste en Nederlands de tweede taal. Samenwerken en communiceren doet iedereen natuurlijk het liefst in de taal waar je je het gemakkelijkste in uitdrukt. Ik vind ‘mienskip’ het mooiste Friese woord. Het staat voor mij voor ‘samen met de gemeenschap’. Die grondhouding tref ik hier overal aan. De wil tot samenwerken is groot. Misschien wel een overblijfsel van de eeuwenlange gezamenlijke strijd tegen de gevaren van de zee.’

Het kantoor van Thús Wonen weerspiegelt die samenwerkingsgedachte. Geen rigide scheiding tussen ruimten voor bezoekers versus die voor medewerkers. Veel daglicht en afwisseling tussen open en gesloten ruimten.

In de vergaderruimte springen de posters van een recente scrumsessie in het oog. In de lunchruimte grote vellen aan de wand met in trefwoorden de resultaten van een cultuurdiscussie onder medewerkers. In de kamer van Dekker vallen Dave van der Helm de teksten op die op de flipover staan. ‘Er is hier onlangs stevig gediscussieerd over de impact van de systeemwereld versus de bedoeling van corporaties’, zo analyseert hij scherp. Herkenbaar? ‘Zeker. Ik heb daar dagelijks mee te maken.’

Een voorbeeld van de systeemwereld die de macht van de bedoeling overneemt? Van der Helm heeft weinig bedenktijd nodig. ‘Neem de energielabels. De bedoeling was destijds dat consumenten hierdoor voor woningen met groene energielabels zouden kiezen en energieverpillende woningen links zouden laten liggen. Zo werkt het niet. De systeemwereld nam de macht over. Heel veel regels die een eigen leven gaan leiden. Bovendien levert het soms zelfs beslissingen op die voor verduurzaming ronduit ongunstig zijn.’ Dan naar de verduurzamingsopgave van Thús Wonen. Wat betekenen vergrijzing en krimp voor de aanpak? Jeannette Dekker: ‘Wij krimpen het woningbezit in. Het ene deel van de resterende woningen vervangen wij door energieneutrale nieuwbouw. Het andere deel staat er in 2050 nog. Die woningen transformeren wij in stappen naar energieneutraliteit. Op kortere termijn goede schilisolatie. Pas op langere termijn de laatste stap en aanvullende en flinke schilisolatie, gas uit woningen en de bijbehorende installaties.’

Waarom die keuze voor een gefaseerde aanpak? Woningen kunnen toch ineens naar nul-op-de-meter? Van der Helm valt Dekker bij: ‘De energetische kwaliteit van veel woningen was niet denderend. Ik snap de keuze van Jeannette om eerst alle door te exploiteren woningen naar een goed basisniveau te brengen. Een betere aanpak dan een klein aantal woningen energieneutraal te renoveren tegen hoge kosten en alle andere, in energetisch opzicht, matige woningen ongemoeid te laten.’ Jeannette Dekker sluit af met misschien wel het belangrijkste argument: ‘Bewoners hebben ons als hoogste prioriteit meegegeven dat hun woningen goed geïsoleerd moeten zijn. Zij zijn de tocht en kou beu. Vaak waait het hier nu eenmaal hard.’

‘De systeemwereld nam de macht over. Heel veel regels die een eigen leven gaan leiden. Bovendien levert het soms zelfs beslissingen op die voor verduurzaming ronduit ongunstig zijn.’

Dave van der Helm, teammanager bij Atriensis.



Colofon

Projecten
Tekst
Vormgeving en fotografie
Druk

Woningcorporaties in samenwerking met Atriensis
Atriensis
Ontwerp Tineke Reijbroek
Drukwerkrijk

www.atriensis.nl

