

atriensis

16



INHOUD

Verduurzaming woningvoorraad naar hoger plan

Atriensis is inmiddels zestien jaar actief. Met volledige focus op de verduurzaming van de Nederlandse woningvoorraad. En dat vanuit onze wortels in de sociale sector. Een urgentie die permanent hoog bleef in die tijdspanne. Wel veranderde de omgeving. Het milieu heeft namelijk minder geduld dan de politiek. Getreuzel maakt de klimaatveranderingen onomkeerbaar. Het is daardoor vijf over twaalf. De aarde warmt op en extreme weersomstandigheden komen steeds frequenter voor.

Minimalisering van energiebehoefte in combinatie met vervanging van fossiele door duurzame energie staat onverminderd centraal in ons dagelijks werk. Streven naar meer standaardisering, automatisering en industrialisatie. Zodat het tempo omhoog gaat met als gevolg meer resultaat met minder inspanning. Daarnaast als extra en niet vrijblijvende opgave klimaatadaptatie. Wat is nodig om droge voeten te houden? Hoe is hittestress in de versteende woonomgeving met zwaar geïsoleerde woningen te beperken?

Tegelijk ontstaat steeds meer dynamiek bij dat verduurzamingsproces. Eerst vooral een activiteit gericht op uitfasering van fossiel opgewekte energie voor woningen in afstemming tussen corporatie, huurders en renovatiepartner. Inmiddels meer en meer integrale verduurzaming van gebieden: woonomgeving én vastgoed. Met optimale benutting van koppelkansen. De groep belanghouders en ook uitvoerende partijen is heel divers. Sleutels voor succes zijn enerzijds het zorgvuldig inrichten van het hele planproces en anderzijds het creëren van draagvlak.

Atriensis voelt zich bij deze transformatie als een vis in het water. Vanuit onze intrinsieke motivatie om de verduurzaming van de woningvoorraad naar een hoger plan te tillen. Onder andere door het faciliteren van verduurzamingsprocessen met correcte en betekenisvolle data. Zodat vlijmscherpe besluiten middels spijtvrije oplossingen mogelijk zijn. Of door uitgekende uitvoeringsplannen voor complexen en gebieden. Door invulling van procesmanagement met elan en bravoure. En het verbinden van de juiste partijen zodat verstandige besluiten in gezamenlijkheid tot stand komen. Ook door ontwikkeling van innovaties op technisch en procesmatig vlak. Want als je blijft doen wat je altijd deed, krijg je wat je altijd kreeg.

De liefde voor de opgave en de gedrevenheid om aan de verduurzamingsopgave bij te dragen spat van de twaalf gesprekken in deze uitgave af. Heel veel dank gaat uit naar onze collega's en opdrachtgevers die met elkaar in gesprek gingen om hun gedeelde passie te bespreken.

Januari 2022

Hella Maessen Atriensis data
Dyon Noy Atriensis projecten
Linda Groenen Atriensis innovatie

1	Woonbedrijf ieder1 Aanpak woningvoorraad die voorsorteert op de Standaard
2	De Woonmensen Mooie resultaten door te luisteren, juist bij verduurzaming
3	Alwel Aansluiting op een warmtenet eist optimale communicatie met huurders
4	Stadlander Duurzaam door balans tussen risicomijdende versus vernieuwende aanpak
5	Woonstichting 'thuis Energietransitie in volle gang met sociale duurzaamheid voorop
6	Baston Wonen Verduurzaming, kwaliteitsverbetering en verscheidenheid in één opgave
7	Woningstichting Leusden Door gedegen aanpak klaar voor 2050: niets meer na te rooien
8	De Zaligheden Overgang van alleen energiebesparing naar integrale verduurzaming
9	Woonwenz Hoge verwachtingen van technologie voor opschaling verduurzaming
10	Woningbelang Optimale benutting van natuurlijke momenten om bezit te verduurzamen
11	Wooncompagnie Koploper op het gebied van circulariteit realiseert houten woningen
12	Zeeuwsland Digitale vastgoeddata functioneren als stevige basis voor verduurzaming

A photograph of a modern, multi-story apartment building. The building features a light blue facade and balconies with blue metal railings. The balconies have glass panels. The building is set against a clear sky. In the foreground, there is a dense, green hedge with yellow flowers. The overall scene is bright and modern.

1 Woonbedrijf ieder1

Aanpak woningvoorraad die voorsorteert op de Standaard

Woonbedrijf ieder1 is met 14.000 woningen in Zutphen en Deventer een belangrijke speler in de zogenaamde Stedendriehoek. Sinds een paar jaar bezig met een forse verduurzamingsoperatie. Energielabel B is binnen handbereik. Nieuw duurzaamheidsbeleid ligt alweer klaar. Uitgangspunt is de Trias Energetica. Met focus op de eerste stap: beperking van energiegebruik. Isoleren dus. Een heel bewuste keuze. Daarnaast intensieve samenwerking met gemeenten voor aardgasvrij wonen. Een gesprek met Frank Wienholts van Woonbedrijf ieder1 en Bram van den Boogaard van Atriensis.

Duurzaamheid is een breed begrip. Een enorm cliché. Maar daarom niet minder waar. Iedereen verduurzaamt vanuit een eigen motivatie en op een eigen manier. Frank Wienholts van Woonbedrijf ieder1 zoekt naar balans. Duurzaam wonen en consumeren. En actief bezig zijn met biodiversiteit. Wienholts is lid van een vogelwerkgroep en ringde zelf dit jaar voor het eerst een jonge steenuil. Bram van den Boogaard van Atriensis is van jongs af aan betrokken bij natuur en duurzaamheid. Hij isoleerde eigenhandig de begane grondvloer van zijn eigen woning. Geen enkele aannemer durfde het aan. Van den Boogaard: 'Ik werkte al jaren in de logistiek. Maar daar lag mijn hart niet. Daarom ben ik nu bouwkundig inspecteur en stel ik energielabels op.'

Frank Wienholts en Bram van den Boogaard praten samen over de manier waarop Woonbedrijf ieder1 met duurzaamheid omgaat. Rode draad is het maken van keuzes en beginnen bij de basis. Niet van heel veel zaken steeds een beetje doen. Maar gestructureerd en stap voor stap naar doelen toewerken. Bij bestaande woningen, energietransitie en uitbreiding van de woningvoorraad.



'Wij zijn terughoudend met de plaatsing van zonnepanelen. Die verbeteren wel het energielabel, maar niet de kwaliteit van de woning. En daar gaat het ons juist om.'

Frank Wienholts, vastgoedbeheerder bij Woonbedrijf ieder1

Eerst de bestaande woningen. Doelstelling: in 2022 heeft Woonbedrijf ieder1 geen woningen meer met energielabels E, F of G. En gemiddeld energielabel B over de hele voorraad. Het nieuwe duurzaamheidsbeleid met het volgende doel ligt al klaar. In 2030 minimaal energielabel B voor alle woningen. De komende jaren verduurzaamt Woonbedrijf ieder1 alle woningen met de energielabels C of D naar energielabel A. Leidend is de eerste stap van de Trias Energetica: verminderen van energiegebruik. Woningen isoleren dus. Wienholts: 'Wij zijn terughoudend met de plaatsing van zonnepanelen. Die verbeteren wel het energielabel, maar niet de kwaliteit van de woning. En daar gaat het ons juist om.' De aanpak van Woonbedrijf ieder1 loopt vooruit op de Standaard. De in het voorjaar van 2021 gepresenteerde nieuwe meetlat voor de energieprestatie. Als richtpunt voor 2050. Een woning die voldoet aan de Standaard is in principe voldoende geïsoleerd om over te stappen op aardgasvrije verwarming.



Ook bij planmatig en dagelijks onderhoud begint duurzaamheid bij Woonbedrijf ieder1 bij de basis. Wienholts: 'Wij vervangen alleen bouwdelen als het echt nodig is. En wij houden gebouwen lang en goed in stand. Misschien niet spectaculair, maar wel de basis voor duurzaam materiaalgebruik. Toch kan en moet er meer. Zoals hergebruik van materialen, LED verlichting in algemene ruimten, groene daken en verbetering van de leefomgeving voor mens en natuur. Onze werkgroep basiskwaliteit is daarmee aan de slag gegaan.'

Landelijk tussendoel voor de energietransitie is 20% aardgasloze woningen in 2030. Door een wijkgerichte aanpak en samenwerking met de gemeenten. De transitievisie warmte vormt per gemeente de basis. Daarna volgen wijkuitvoeringsplannen. In Deventer is al een start gemaakt voor Zandweerd, een wijk in het noordwesten van Deventer. Compact,

verscheidenheid aan bebouwing en toch best groen. Er zijn al concrete plannen voor een lage temperatuur warmtenet met als bron een rioolwaterzuiveringsinstallatie. De gemeente investeert. Daarnaast is er subsidie. Via een regieteam zijn Woonbedrijf ieder1, andere corporaties, netbeheerder Enexis en maatschappelijke organisaties nauw betrokken.

Tenslotte nieuwbouw. In het buitengebied van Deventer is grootschalige nieuwbouw nauwelijks mogelijk. Dat stimuleert binnenstedelijke transformatie. Speuren naar kansen door transformatie van bestaande gebouwen en benutting van braakliggende terreinen. Het buitengebied wordt op die manier niet extra belast.

Laatste vraag. Waar zijn Frank Wienholts en Bram van den Boogaard trots op? Beiden reageren bescheiden. Maar wel vergelijkbaar. Wienholts: 'Het is misschien niet spectaculair. Maar wel heel belangrijk. Door goed onderhoud gaan onze woningen lang mee. Dat vermindert materiaalgebruik.' En Van den Boogaard? 'Energietabels geven corporaties inzicht in de energetische kwaliteit van woningen. Ik vind het mooi op die manier een stevig fundament voor verduurzaming te leggen.'

'Energietabels geven corporaties inzicht in de energetische kwaliteit van woningen. Ik vind het mooi op die manier een stevig fundament voor verduurzaming te leggen.'

Bram van den Boogaard, bouwkundig inspecteur bij Atriensis





2 De Woonmensen

Mooie resultaten door te luisteren, juist bij verduurzaming

Een druilerige zomerdag in Apeldoorn. Op het kantoor van de Woonmensen in Apeldoorn is het erg rustig door de combinatie zomervakantie en coronamaatregelen. Vincent van Oordt van de Woonmensen ontvangt Remko van der Meijden van Atriensis voor een gesprek. Niet de techniek staat in dit gesprek centraal. Maar het potentieel van de bewoners zelf. Altijd starten met goed luisteren, is het devies. Ongeacht of het over leefbaarheid, beheer en onderhoud of verduurzaming gaat. Niet alleen van toepassing op de corporatie zelf, maar ook op alle betrokken ketenpartners. Hoe brengt de Woonmensen dit in de praktijk?



‘Door mensen serieus te nemen en goed te luisteren komen wij tot de beste plannen. Ook wat verduurzaming betreft. Vervolgens is het zaak om pragmatisch aan de slag te gaan.’

Vincent van Oordt, directeur-bestuurder van de Woonmensen

‘Binnen de gemeente Apeldoorn werken wij intensief samen. Zo vormen wij met de andere corporaties de stichting VSW. Hierin werken wij onder andere aan uniform beleid. Maar ook met onze huurdersbelangenvereniging WijZijn, de gemeente en verschillende partners op het gebied van zorg, welzijn en hulpverlening. Erg belangrijk om voldoende uit te wisselen en af te stemmen met onze omgeving’, aldus Vincent van Oordt, wanneer gevraagd naar de lokale samenwerking. Hij vervolgt: ‘Ook met de plaatselijke energie-coöperatie deA werken wij prettig samen. Voor het project ‘Samen voor energie’ voeren wij gezamenlijk met hen en leden van WijZijn gesprekken met onze huurders over energiebesparing. Daar is best veel animo voor.’

Remko van der Meijden van Atriensis herkent dit: ‘Het is natuurlijk niet fijn, maar de laatste tijd zijn de gevolgen van klimaatverandering steeds duidelijker aanwezig. Overstromingen, bosbranden en extreem weer komen veel

vaker voor. Dat helpt wel om het gesprek hierover te voeren met bewoners. Daarnaast merken wij dat de strategie om het gebruik van fossiele brandstoffen zwaarder te belasten ook helpt om het nemen van energiebesparende maatregelen en opwekken van duurzame energie te stimuleren. We hebben nog een hele weg te gaan, maar de route naar een meer duurzame leefomgeving wordt gelukkig wel steeds duidelijker.’

‘Helaas heeft niemand een glazen bol’, haakt Van Oordt hierop in. ‘Maar er is inmiddels voldoende informatie beschikbaar om spijtvrije keuzes te maken. Natuurlijk hopen wij nog op allerlei technologische doorbraken. Maar laten we ondertussen vooral met onze partners en onze bewoners in gesprek blijven. Door mensen serieus te nemen en goed te luisteren komen wij tot de beste plannen. Ook wat verduurzaming betreft. Vervolgens is het zaak om pragmatisch aan de slag te gaan. Op het onderwerp zelfbeheer hebben wij op deze manier al mooie resultaten bereikt, waarbij wij juist de kracht van de bewoners benutten. Zo lopen er inmiddels al dertien zelfbeheerprojecten. Daarin nemen bewoners

bijvoorbeeld de schoonmaak en huismeestertaken op zich. Of gaan zelf aan de slag met het groen van de gezamenlijke buitenruimte.’

‘Een mooie ontwikkeling’, vindt Van der Meijden. ‘Uiteindelijk werken wij allemaal samen met de huurders aan hetzelfde doel: goed en betaalbaar wonen.’ Hij vervolgt: ‘Hoewel de energetische kwaliteit van woningen vaak de kern van onze adviezen beslaat, merk ik dat bij ons verbreding plaatsvindt. Duurzaamheid is meer dan energiebesparing en opwekking van duurzame energie. Duurzaamheid gaat ook over de materialen die wij toepassen en hoe wij onze leefomgeving moeten aanpassen aan het veranderende klimaat. En natuurlijk nemen de bewoners daarbij een centrale rol in. Een woning moet niet alleen volgens de systeemwereld energiezuinig zijn, maar de bewoner moet dat ook terug kunnen zien in de portemonnee.’

‘Een woning moet niet alleen volgens de systeemwereld energiezuinig zijn, maar de bewoner moet dat ook terug kunnen zien in de portemonnee.’

Remko van der Meijden, projectadviseur bij Atriensis



Van Oordt sluit aan: ‘De connectie met onze bewoners is daarin essentieel. Onze bewoners hebben niets met die systeemwereld waar wij nu eenmaal mee te maken hebben. Aan ons dus de uitdaging om de verbinding te maken tussen de systeemwereld en de leefwereld. Het gaat om de bedoeling. Dat vraagt ook om competenties van onze ketenpartners om hier, samen met ons, gesprekken over te voeren met bewoners. Vóór de plannen gemaakt worden. Dat doen wij niet voor de Bühne, maar om echt op te halen wat bewoners belangrijk vinden en hoe wij dat mee kunnen nemen in onze plannen. Soms is dat best even pittig. Maar ik zie ook vaak dat de bij aanvang grootste criticaster zich ontwikkelt tot bevlogen ambassadeur van het plan.’

Ook dat herkent Van der Meijden: ‘Gelukkig zitten wij met onze adviezen meestal vooraan in het proces. En halen wij bij onze opnames ook bij de bewoners informatie op over hoe zij de woning ervaren en welke knelpunten zij zien. Dat nemen wij vervolgens in onze adviezen mee. Voor mij persoonlijk ook echt een pluspunt dat ik met mijn werk op deze manier iets voor een ander kan betekenen.’





3 Alwel

Aansluiting op een warmtenet eist optimale communicatie met huurders

Woningcorporatie Alwel verhuurt in Roosendaal, Etten-Leur en Breda zo'n 22.000 woningen. De corporatie geeft aan zich in te zetten voor voldoende, betaalbare en duurzame woningen in prettige buurten en wijken. En over die duurzaamheid gaat het gesprek tussen Daan van Opstal van Alwel en Floor de Bie van Atriensis. Naast het isoleren van woningen besteedt Alwel namelijk veel aandacht aan het uitfaseren van aardgas. In Breda gebeurt dat door uitbreiding van het bestaande warmtenet middels aansluiting daarop van bestaande woningcomplexen. Zeker geen sinecure. In het gesprek staan de lessen van die praktijk centraal.



‘Wij zoeken actief ambassadeurs onder onze huurders. Daarnaast is het belangrijk om bij zoiets ingewikkelds als een warmtenet zoveel mogelijk met beelden in plaats van met teksten richting huurders te werken.’

Daan van Opstal, manager vastgoed bij Alwel

‘Natuurlijk is het monopolie van warmtebedrijven een lastig vraagstuk.’ Daan van Opstal van Alwel schakelt met regelmaat woningcomplexen over van gas naar een warmtenet. Hoe ga je daar verstandig mee om? ‘Warmtenetten zijn niet de enige oplossing, maar zijn zeker een zeer belangrijke schakel in de warmte-transitie. Je hebt er gewoon mee te maken, vooral ook als het om uitbreiding van bestaande netten gaat, zoals in ons werkgebied regelmatig voorkomt. Dat monopolie maakt overigens wel dat ik op de overheid moet kunnen vertrouwen

om nadelen daarvan voor onze huurders te beheersen. Dat gebeurt uiteraard ook bij veel andere publieke opgaven zoals drinkwater, riolering of afvoer van huisvuil.’

Waar zit dan wel de uitdaging? Van Opstal: ‘Dat heeft vooral met participatie van onze huurders te maken. Hoe zorgt Alwel voor vertrouwen van huurders in het warmtenet? Denk aan beheersing van warmtetarieven en een goed serviceniveau. Floor, hoe zijn jouw ervaringen als jij met onze huurders in gesprek gaat?’ De Bie denkt even na. ‘Tsja, alles staat

of valt met het zorgvuldig bespreken van de gevolgen met huurders. Hoeveel overlast geeft de uitvoering? Hoe leg je uit dat woonlasten niet omhoog gaan? Maar ook de vraag hoe het eruit gaat zien, ook al gaat het alleen om verwarmingsleidingen en een afleverset.’

Voor uitvoering is minstens 70% vrijwillige deelname van huurders per complex nodig. Hoe zijn de ervaringen daarmee? Van Opstal lacht: ‘Tot nu toe lukt het bijna altijd, maar het is zeker niet eenvoudig. Wij hebben geleerd hoe met weerstand om te gaan. Communicatie is het sleutelwoord. Wees eerlijk over voor- en nadelen. En neem alle huurders serieus. Zorg waar mogelijk voor aanvullende individuele keuzemogelijkheden.’ Floor de Bie vult aan: ‘Ik merk hoe belangrijk het is om al heel vroegtijdig communicatie met huurders te starten. Mensen wennen aan het idee van het warmtenet. Het is mooi om te zien dat daardoor ook soms vanzelf bewonersinitiatieven ontstaan om het gesprek met de corporatie aan te gaan.’

Daan van Opstal gaat verder op die communicatie in: ‘In een van de overgeschakelde gebouwen werden meer dan 25 talen gesproken. De zogenaamde etagecontactpersonen vormden de sleutel voor succes bij dit project. Wij zoeken actief ambassadeurs onder onze huurders.

Daarnaast is het belangrijk om bij zoiets ingewikkelds als een warmtenet zoveel mogelijk met beelden in plaats van met teksten richting huurders te werken.’ Floor de Bie licht dit toe: ‘Een modelwoning is natuurlijk de ultieme illustratie. Wat voor ons onbelangrijk lijkt, is voor huurders cruciaal. De ruimtewinst omdat een elektrische boiler verdwijnt. Waar zit de afleverset en hoe groot is die? Gaatjes in de vloerbedekking omdat de oude verticale verwarmingsleidingen verdwijnen. Waar lopen de nieuwe verwarmingsleidingen?’

‘Natuurlijk mogen dat ook dummies voor de installaties zijn’, vult Van Opstal aan. We kunnen als we toestemming vragen natuurlijk de oude collectieve installaties nog niet buiten gebruik stellen. En evenmin de nieuwe installaties al aansluiten en laten werken. Eerst maar eens minstens 70% vrijwillige toestemming. Toch vinden huurders het heel belangrijk om te zien hoe het wordt, ook al werkt het nog niet. Ook zorgen wij soms bijvoorbeeld voor een demo met inductiekoken.’ Floor de Bie gaat dieper op de inhoud in: ‘De overgang van gasgestookte blokverwarming met leidingen die op meer plaatsen woningen verticaal kruisen naar individuele woonhuisaansluitingen is kostbaarder en heeft bovendien voor huurders de grootste gevolgen. Toch snap ik dat Alwel hier vanwege de voordelen in gebruik voor huurders een voorkeur voor heeft.’

‘Een modelwoning is natuurlijk de ultieme illustratie. Wat voor ons onbelangrijk lijkt, is voor huurders cruciaal. De ruimtewinst omdat een elektrische boiler verdwijnt. Waar zit de afleverset en hoe groot is die?’

Floor de Bie, projectadviseur bij Atriensis



Inderdaad realiseert Alwel het liefst individuele woonhuisaansluitingen op het warmtenet. Het warmtebedrijf levert rechtstreeks aan huurders zonder tussenkomst van Alwel. Ook als die gasgestookte blokverwarming er in de oorspronkelijke situatie is. Waarom? Van Opstal somt de argumenten op: ‘Wij vinden dat meer toekomstbestendig. Huurders zien voor het eerst precies wat zij verbruiken. Dat lukt nu eenmaal niet met radiatormeter-tjes. Daarnaast krijgen zij een kamerthermostaat om de warmte goed te regelen. Het systeem beschikt over hetzelfde comfort-niveau als een combiketel. Maar wij zijn wel van het gas af.’ Zijn er ook nadelen? Daan van Opstal: ‘Zeker, de overlast voor huurders is groter en kosten liggen hoger. Als het niet lukt om de 70% instemming te behalen, is het wat mij betreft geen enkel probleem om dan toch het gas te verwijderen en voorlopig door te gaan op een collectieve verwarmingsinstallatie die aangesloten is op het warmtenet. De omslag naar individuele afleversets kan altijd op een later moment, wanneer het huurders en ook ons beter uitkomt.’



4 Stadlander

Duurzaam door balans tussen risicomijdende versus vernieuwende aanpak

Stadlander is een middelgrote corporatie met ongeveer 15.000 woningen in het uiterste westen van de provincie Noord-Brabant en de nabij gesitueerde Zeeuwse gemeente Tholen. Echte aanpakkers, die graag voorop lopen. Maar zeker niet zonder uitdagingen op die route. Data verzamelen, met de gemeenten in contact blijven, maar vooral ook met de huurders in gesprek blijven en hen meekrijgen in verschillende duurzaamheidsplannen. Stadlander zoekt continu naar manieren om de data, kennis en informatie te vertalen naar maatwerk en begrijpelijke taal voor huurders. Mike van Hoof van Atriensis gaat hierover in gesprek met Marco Bakx van Stadlander.



‘Die benadering op individueel niveau is wel wat bewoners fijn vinden. Door digitalisering is de persoonlijke noot wat meer verdwenen. En juist dat persoonlijke advies is prettig.’

Mike van Hoof, senior bouwkundig inspecteur bij Atriensis

‘Bij Stadlander hebben we het bewust over duurzaam en niet over duurzaamheid’, trapt Marco Bakx het gesprek af. ‘Duurzaamheid heeft vaak alleen een technische lading. Terwijl het begrip duurzaam juist stuurt op bewustwording en activatie van de huurders en de omgeving daaromheen. Wij moeten duurzaam worden. Daarom is duurzaam ook een van onze ondernemingswaarden.’ Stadlander wil hier altijd in blijven ontwikkelen. ‘Wij willen niet alleen voor duurzame woningen zorgen, maar ook echt waarde toevoegen voor onze huurders. Zo hebben we al onze nieuwbouw vanaf 2015 al op het niveau van NOM gebouwd om het wooncomfort te verhogen.’ Ook plaatst Stadlander al tien jaar zonnepanelen. Inmiddels liggen die op meer dan 30% van de woningen.

Toch blijft het ook voor Stadlander altijd een uitdaging om huurders mee te krijgen. Marco Bakx: ‘De wettelijke ondergrens van vrijwillige goedkeuring door 70% van de huurders om maatregelen overal door te voeren vind ik eigenlijk niet genoeg. Met onze aanpak moeten we 90% of meer vrijwillige deelname nastreven. Door een niet te weigeren aanbod te doen. Bij grote renovaties is dit nog een flinke uitdaging. Vooral omdat de impact van de werkzaamheden groot is voor bewoners. Dat lukt alleen als je continu in contact blijft. Daar hebben we gelukkig ook partners zoals Atriensis voor.’

Mike van Hoof haakt hierop in: ‘Sinds wij bij Atriensis inspecteren op afspraak, is het een stuk gemakkelijker om achter de voordeur te komen. Je merkt wel dat al die contactmomenten bijdragen aan het vertrouwen dat de huurder krijgt in de corporatie en diens opgave. Het is toch de kracht van herhaling.’ Marco Bakx knikt: ‘Alleen door in contact te blijven met de huurder krijgen wij inzicht in wat de huurder bezighoudt en welke vraagstukken er spelen. Dat laat meteen zien waarom verduurzaming echt niet alleen iets technisch is. Daar zit juist een grote sociale component aan.’

Maar hoe bereik je al die bewoners nou in de praktijk? Marco Bakx: ‘Op verschillende manieren. Deels werken wij gebiedsgericht. Maar natuurlijk staan wij ook dagelijks in contact met huurders.

Ook voeren wij steeds vaker keukentafelgesprekken. Daarmee hopen wij ook de wat meer trouwe en stille huurders te bereiken.’ Maar is alleen met bewoners in gesprek gaan voldoende? ‘Deels zit het hem ook in het goed kennen van je bezit’, aldus Marco Bakx. ‘Daar gebruiken wij tegenwoordig ook datamanagement voor. Maar de vraag blijft wanneer je voldoende informatie hebt om echt gericht het goede advies te geven aan huurders. Het is de kunst om alle data, kennis en informatie te vertalen naar maatwerk. Dat is moeilijk, maar wij denken daar wel echt stappen in te kunnen maken.’

‘Duurzaamheid heeft vaak alleen een technische lading. Terwijl het begrip duurzaam juist stuurt op bewustwording en activatie van de huurders en de omgeving daaromheen.’

Marco Bakx, programmadirecteur bij Stadlander



Van Hoof: ‘Die benadering op individueel niveau is wel wat bewoners fijn vinden. Door digitalisering is de persoonlijke noot wat meer verdwenen. En juist dat persoonlijke advies is prettig.’ Daarmee stelt Stadlander uiteraard wel hoge eisen aan zichzelf. Marco Bakx: ‘Wij staan als Stadlander altijd al wel bekend als vooruitstrevend, maar daar maken we het onszelf ook niet altijd gemakkelijk mee. Daarnaast blijft ook de sector veranderen waardoor je mee moet in veranderingen. Wij kijken als Stadlander continu hoe we wel stappen vooruit kunnen blijven zetten, maar ook overal goed over na blijven denken. Oftewel niet teveel afwachten, maar ook zeker geen ondoordachte stappen zetten.’

‘Dat is ook hoe wij in de gesprekken met de gemeente staan’, aldus Bakx. ‘De wijkgerichte aanpak vinden wij prettig, maar nu al een totaalplaatje hebben voor de toekomst is gewoon heel lastig. Wij zijn daarin niet sneller dan een ander, maar lopen wel vooraan en proberen versnelling aan te jagen.’ Dat is ook meteen waar Marco Bakx trots op is: ‘We hebben te maken met een complexe opgave, maar wij blijven toch vooruit kijken en denken. Daar ben ik zeker trots op. Wij willen echt bijdragen aan een duurzame wereld en huurders een mooie toekomst bieden.’ Van Hoof sluit zich hier volledig bij aan: ‘Het is fijn om al zo lang mijn steentje bij te kunnen dragen aan het verbeteren van de sociale woningen in Nederland. Zo bouwen wij aan een fijne toekomst voor iedereen.’





5 Woonstichting 'thuis

Energietransitie in volle gang met sociale duurzaamheid voorop

De deur uitlopen, de Boschdijk op en bij de stoplichten naar rechts. In totaal zevenhonderd meter hemelsbreed. Dat is de afstand tussen de kantoren van Atriensis en Woonstichting 'thuis in Eindhoven. Een echte thuiswedstrijd dus. Woonstichting 'thuis is een middelgrote corporatie in de regio Eindhoven die haar zaakjes goed op orde heeft. Al een aantal jaar geleden werd de mijlpaal om de woningvoorraad naar gemiddeld label B te brengen bereikt. Woonstichting 'thuis maakt zich nu op voor de volgende stap in de verduurzamingsopgave. Annelies Opsteegh van Atriensis gaat in gesprek met Remco Thurlings van Woonstichting 'thuis. Welke aspecten van verduurzaming verdienen extra aandacht? Hoe krijg je bewoners hierin mee? Sociale duurzaamheid lijkt hierop het antwoord.

‘Om te bepalen hoe en waar wij aan de slag gaan met verduurzaming, moeten we eigenlijk dertig jaar vooruit kijken’, begint Remco Thurlings. ‘Dat is vrij lastig, want niemand heeft een glazen bol. Wel is dit noodzakelijk om duurzaamheidsplannen op te stellen die correct op die lange termijn afgestemd zijn. Vanuit mijn rol probeer ik deze brede toekomstplannen te concretiseren tot uitvoeringsplannen.’ Duurzaamheid wordt überhaupt steeds breder gedragen bij ‘thuis. ‘Naast de initiële focus op energiebesparing en opwekking van duurzame energie bekijken wij het thema duurzaamheid steeds breder. Zo zijn wij bijvoorbeeld bezig met een routekaart rondom circulair materiaalgebruik en bekijken wij in projecten waar en hoe wij biodiversiteit en klimaatadaptatie kunnen inpassen. Ook werken wij aan inbedding van onze duurzaamheidsambities in ons programma van eisen voor projecten waarbij wij uitgaan van de principes van The Natural Step. Maar ook bij al onze collega’s zit duurzaamheid steeds dieper geworteld. Zo delen wij via ons intranet duurzaamheidsideeën voor in de privésfeer met elkaar. Die brede duurzaamheid wordt steeds meer onderdeel van ons DNA.’



‘In mijn werk gaat het nooit puur en alleen om de woning, maar om een woning waar mensen in wonen. Het is niet alleen een huis, maar ook een thuis. Juist dat maakt mijn werk zo leuk.’

Annelies Opsteegh, projectleider bij Atriensis

Annelies Opsteegh van Atriensis ondersteunt ‘thuis bij het opstellen van de energieprestatie van woningen om zo het ijkpunt vast te stellen waar ‘thuis verdere plannen voor verduurzaming op kan baseren. ‘Jaarlijks maken Remco en ik samen een totaaloverzicht van adressen waarmee ik aan de slag kan. Dit overzicht is altijd heel divers: van woningen waarvan het energielabel verlopen is tot woningen waar onderhoud, een renovatie of energetische verbetering is uitgevoerd en natuurlijk ook nieuwbouw. En stuk voor stuk worden ze steeds duurzamer.’ Wel merkt Opsteegh dat bewoners nog erg moeten wennen aan de vernieuwde installaties. ‘Als ik verduurzaamde woningen bezoek, krijg ik soms te horen dat de ventilatie of temperatuurregeling in huis niet werkt. Die werkt uiteraard wel, maar werkt net even anders dan voorheen’, aldus Annelies Opsteegh.

Remco Thurlings haakt hierop aan: ‘Dat herken ik wel. Het sociale aspect van verduurzamen is misschien wel vele malen belangrijker dan de techniek. Je hebt draagvlak nodig. Met techniek kunnen we alles maken, maar je moet de mensen wel meekrijgen. Die factor is eigenlijk de grootste uitdaging.’ Een lastige opgave



waar ‘thuis een weg in probeert te vinden. ‘Wij zoeken enerzijds natuurlijk de juiste partijen op in de verduurzamingsopgave die zich ook bezighouden met dit sociale aspect en hier ook goed in zijn. Anderzijds zetten wij zelf ook intensief in op sociaal beheer. Zo kwam uit een woonbelevingsonderzoek naar voren dat bij een van onze complexen best wel wat speelde. In dat complex gaan wij nu aan de slag met renovatie. Enerzijds omdat dat technisch nodig is, maar anderzijds ook om met deze bewoners in gesprek te komen over juist die andere aspecten.’

‘Wanneer je op inspectie bent, vang je los van de techniek ook allerlei signalen op’, vervolgt Annelies Opsteegh. ‘Sowieso bespreek ik van tevoren altijd met Remco of er bij bepaalde woningen op sociaal gebied bijvoorbeeld meer speelt. Als er tijdens

de inspectie nog meer bijzonderheden naar voren komen, koppel ik dat ook weer terug aan Remco. In mijn werk gaat het nooit puur en alleen om de woning, maar om een woning waar mensen in wonen. Het is niet alleen een huis, maar ook een thuis. Juist dat maakt mijn werk zo leuk’, aldus Annelies Opsteegh. Thurlings knikt instemmend: ‘Het in gesprek blijven met bewoners vinden wij erg belangrijk. Vooral nu wij meer in gaan zetten op duurzaamheid en dit af en toe best wel wat vragen oproept bij bewoners.’

Het belang van sociale duurzaamheid kwam juist in coronatijd nadrukkelijker naar voren. Opsteegh: ‘Je merkte hier wel echt een verschil in. Waar het voor de coronatijd nog wel eens lastig kon zijn om een afspraak te maken met oudere bewoners, zaten zij hier nu juist op te wachten. Gewoon om maar weer eens iemand te zien. Ook viel het mij wel op dat veel bewoners door corona een stuk kundiger zijn geworden op digitaal gebied.’ Thurlings vult aan: ‘Dat klopt. Wij merkten ook dat vooral veel ouderen inderdaad echt wat extra aandacht konden gebruiken in die eenzame tijden, maar dat gelukkig ook veel mensen met digitale middelen steeds beter uit de voeten konden. Zo organiseerden wij vanuit ‘thuis ook digitale bewonersavonden in plaats van de traditionele bewoners-bijeenkomsten op locatie. Dit werkte prima, dus wellicht dat wij digitale bewonersavonden vaker terug laten komen om met onze bewoners in gesprek te blijven. Dat is voor ons uiteindelijk het belangrijkste.’

‘Het sociale aspect van verduurzamen is misschien wel vele malen belangrijker dan de techniek. Je hebt draagvlak nodig. Met techniek kunnen we alles maken, maar je moet de mensen wel meekrijgen.’

Remco Thurlings, vastgoedadviseur bij Woonstichting ‘thuis





6 Baston Wonen

Verduurzaming, kwaliteitsverbetering en verscheidenheid in één opgave

Op haar website meldt Baston Wonen waar het voor staat. 'Met ongeveer 4.000 woningen is Baston Wonen de grootste maatschappelijke verhuurder in de gemeente Zevenaar. Wij werken in deze gemeente voor hen die door inkomen, gezondheid of maatschappelijke positie niet zelf in hun huisvesting kunnen voorzien.' Niet verbazingwekkend dus dat er de komende jaren veel uitdagingen liggen: nieuwbouw, verduurzaming, leefbaarheid en betaalbaarheid. Huib van Santen van Baston Wonen gaat daarover in gesprek met Fons Wolffenbuttel van Atriensis.

Huib van Santen heeft zin in de veranderopgave voor Baston Wonen de komende jaren: 'Het is mooi om met elkaar, onze partners én de bewoners te werken aan het verbeteren van de woonkwaliteit.' Fons Wolffenbittel vult aan: 'Tijdens mijn inspecties merk ik dat bewoners tevreden zijn over hun woning. Er is ook geen achterstallig onderhoud. Maar sommige woningen zijn wel wat verouderd.' Bij een aantal op zand gefundeerde woningen spelen funderingsproblemen. Van Santen licht toe: 'Door onder andere verdroging ontstaan verzakkingen en scheurvorming. Ook ligt er een sociale opgave. In een aantal wijken is het aandeel sociale huurwoningen hoog. Daar willen wij meer diversiteit in aanbrengen.'

Baston Wonen gaat met de uitdagingen aan de slag. En streeft naar een goede kwaliteit. Maar wat is kwaliteit? Huib van Santen: 'Wij willen verduurzamen, kwaliteit toevoegen, nieuwe woningen bouwen en de huur betaalbaar houden. Dat is veel. Wij blijven met elkaar in gesprek over het maken van keuzes. Wij kunnen iedere euro van onze huurders maar één keer uitgeven. Neem bijvoorbeeld de kwaliteit die wij nastreven. Is dat topkwaliteit? Of mag het ook iets minder? Zodat wij meer woningen kunnen aanpakken of bouwen? Voor mij persoonlijk geldt dat wij werken voor huurders als groep en daarom niet altijd alle individuele wensen en behoeften kunnen realiseren. Beter 'goed genoeg' voor iedereen dan topkwaliteit voor enkele huurders.' Duurzaamheid is voor Van Santen een onontkoombaar kwaliteitsaspect: 'Corporaties nemen geen afscheid van woningen. Die moeten daarom toekomstbestendig zijn.'

Kwaliteit gaat ook over prijs. Huib van Santen: 'Dagelijks onderhoud houdt de woningen in goede staat. Maar voegt geen extra kwaliteit toe. Bij huurstijging boven de inflatie kunnen dan huurprijs en kwaliteit uit elkaar gaan lopen.' Van Santen wil graag alternatieven onderzoeken: 'Zoals voor verouderde woningen een lagere huur vragen. En verhuren aan mensen met een kleine beurs die graag zelf klussen. Of door nieuwe woningen goedkoper maar wel circulair te bouwen, zodat ze ook echt maar vijftig jaar meegaan. Zo krijg je een lagere onrendabele top en kun je na vijftig jaar weer een nieuwe woning bouwen die aan de eisen van dat moment voldoet.'



Intern is er bij Baston Wonen veel enthousiasme om met al die opgaven aan de slag te gaan. Van Santen: 'Met het oude beleid waren de uitgaven voor planmatig onderhoud laag. Maar voor mutatie- en klachtenonderhoud juist weer hoog. Met de nieuwe aanpak draaien wij de uitgaven om. Minder mutatie- en klachtenonderhoud en meer planmatig. Daardoor stijgt ook de kwaliteit van de woningen. Iedereen staat daar achter.' Uiteindelijk wil Van Santen toegroeien naar cyclisch voorraadbeheer. Een continu proces van bouwen, onderhouden en slopen.

Onderdeel van de veranderopgave van Baston Wonen is ook sloop en nieuwbouw van woningen. Hoe denken huurders daarover? Huib van Santen: 'Ik ben ervan overtuigd dat huurders ervoor open staan. Dan moet je natuurlijk wel in gesprek gaan, echt luisteren en

rekening houden met wat voor hen belangrijk is. Zo vinden veel mensen het jammer dat hun kinderen niet dicht bij hen een eigen woning kunnen vinden. En willen ze zelf liever niet verhuizen buiten de wijk. Een oplossing die Baston Wonen onderzoekt, is om eerst op lege plekken in de wijk nieuwe woningen te bouwen. Daar kunnen zittende huurders naartoe verhuizen. Vervolgens ontstaat door sloop van de bestaande woningen ruimte voor nieuwe woningen.'

Als laatste een persoonlijke vraag. Waar zijn Fons Wolffenbittel en Huib van Santen trots op binnen hun werk? Wolffenbittel: 'Ik vind het belangrijk een bijdrage aan de maatschappij te leveren. Dat doe ik dagelijks door het maken van energielabels, de basis voor verduurzaming. Ik vind het ook leuk dat over te brengen aan de huurders. Dus als ik in een woning ben, leg ik graag dingen uit of help een handje met het bijvullen van de verwarmingsinstallatie.' Van Santen is trots op alle medewerkers bij Baston Wonen die de schouders onder de veranderingen zetten en met huurders in gesprek zijn om nog beter te weten wat er leeft en speelt. 'Wij willen echt samen vooruit!'



'Ik vind het ook leuk dat over te brengen aan de huurders. Dus als ik in een woning ben, leg ik graag dingen uit of help een handje met het bijvullen van de verwarmingsinstallatie.'

Fons Wolffenbittel, bouwkundig inspecteur bij Atriensis



'Voor mij persoonlijk geldt dat wij werken voor huurders als groep. Dat betekent dat wij niet altijd alle individuele wensen en behoeften kunnen realiseren. Beter 'goed genoeg' voor iedereen dan topkwaliteit voor enkele huurders.'

Huib van Santen, manager vastgoed bij Baston Wonen



7 Woningstichting Leusden

Door gedegen aanpak klaar voor 2050: niets meer na te rooien

Met zo'n 2.600 woningen valt Woningstichting Leusden in de categorie kleintjes. Maar dat zegt niets over de slagkracht. Met Atriensis als vaste adviseur is een programma voor verduurzaming van ruim een derde deel van het bestaande woningbezit op poten gezet. Inmiddels nadert dat zijn voltooiing. Kenmerkend is het grote aantal eengezinswoningen uit de jaren zeventig en tachtig van de vorige eeuw met oudere bewoners. Met vaak de extra uitdaging van 'aangebroken' blokken ofwel 'gespikkeld' bezit. Vooral een thema bij verduurzaming van hellende daken. Willem van Tol van Woningstichting Leusden vormt met Lars Bouwman van Atriensis een ingespeeld team.

Een soepel ingespeeld team met ervaren rotten. Zo komen Willem van Tol van Woningstichting Leusden en Lars Bouwman van Atriensis tijdens het gesprek op deze zonnige augustusdag over. Willem van Tol legt uit: 'Bij de start van dit grote programma koos ik bewust niet alleen voor een gedegen renovatiepartner, maar ook voor een ervaren adviseur voor langere termijn. Om stapsgewijs tot steeds betere resultaten te komen. Vanuit vertrouwen en continuïteit. Natuurlijk is er wel eens een wisseling van medewerkers, maar de basis blijft steeds overeind. In goede en slechte tijden houden wij elkaar vast.'



De aanpak komt degelijk maar ook wat paternalistisch over. Van Tol begrijpt die opmerking. 'Klopt. Daar is wat ons betreft niets mis mee. Huurders zien altijd vooraf tegen vooral de overlast op. Je kunt zeggen dat wij ze een duwtje geven. Een huurder meldde me een keer bij oplevering dat hij het vooraf echt helemaal niet zag zitten. De hele zolder lag volgestouwd met in decennia opgespaarde huisraad. Maar hoe fijn vond hij het nu achteraf dat alle overvloedige spullen afgevoerd zijn en de rest netjes geordend teruggelegd is. Als wij verklaren dat wij onze huurders helpen, dan doen wij dat ook echt.'

Elders branden veel corporaties hun vingers liever niet aan de 70% regel bij eengezinswoningen om huurders die niet instemmen tot deelname te dwingen. Zij verduurzamen bij planmatig onderhoud, bij mutaties of slaan weigeraars over. Wat is het tovermiddel in Leusden? Lars Bouwman: 'Helaas, dat bestaat niet. Zeggen wat

je doet en doen wat je zegt. Wij zetten een tent in de straat zelf op en nodigen bewoners daar uit. Praktisch iedereen komt. En daarna keukentafelgesprekken. Ieder huishouden is toch uniek. Leusden is een klein dorp. Huurders die ik benader hoorden al hele verhalen van kennissen die in eerder verduurzaamde huurwoningen wonen. Vaak heeft dat een positief effect op nieuw aan te pakken complexen. Maar soms juist niet. Iedere huurder heeft een eigen perceptie van het proces en dat wijkt wel eens volstrekt van de werkelijkheid af.'

Rijdend door Leusden valt meteen op dat het vaak om gespikkeld bezit gaat. De onderbrekingen van de uniformiteit springen in het oog. Bij al verduurzaamde blokken zijn particulieren er meteen uit te pikken door de niet verhoogde dakvlakken vanwege het dikke isolatiepakket op huurwoningen. Lars Bouwman: 'Vanaf start wordt geprobeerd de particulieren te betrekken, maar de kosten van zo'n dakrenovatie blijven een obstakel. Ik benader hen wel regelmatig om vleermuizenkastjes aan hun woning op te laten hangen. Nieuw onderdak voor de vleermuizen die dat bij corporatiewoningen verliezen.' Toch keert het tij geleidelijk volgens Willem van Tol. 'Het aantal particulieren dat meteen door onze aannemer ook hun dak laat aanpakken stijgt snel. Het grootste voordeel gaan wij bij onze koopgarantwoningen boeken. Hier hebben wij het voor elkaar dat Woningstichting Leusden de daken bekostigt en dat bedrag verrekent bij terugkoop van die particulieren.'

'Bewust is ervoor gekozen om minstens 70% vrijwillige deelname van de huurders per complex te krijgen. Daarna voert Woningstichting Leusden alle maatregelen overal uit en is dan inderdaad helemaal klaar voor 2050.'

Lars Bouwman, communicatie-adviseur bij Atriensis



De verduurzaming van het programma van zo'n 750 woningen in amper zeven jaar vroeg ook om een voor Woningstichting Leusden andere aanpak dan voorheen. Met raamovereenkomsten en vaste partners. De corporatie levert geen half werk. Alle bouwdelen komen aan bod: isolatie van vloeren aan de onderkant, extra vulling van spouwmuuren, compleet nieuwe beglazing en vervanging van de schuine daken. Allemaal spijtvrije maatregelen. Het niveau voldoet consequent aan de richtlijnen voor 2050. 'Bewust is ervoor gekozen om minstens 70% vrijwillige deelname van de huurders per complex te krijgen. Daarna voert Woningstichting Leusden alle maatregelen overal uit en is dan inderdaad helemaal klaar voor 2050. Niets narooien de komende decennia', zo vult Lars Bouwman aan.

'Niet helemaal klaar natuurlijk', onderbreekt Van Tol. 'Uiteindelijk moet het aardgas er nog uit. Maar omdat de exacte techniek voor veel wijken nog niet vastligt, sorteren wij bewust niet voor met de woninginstallaties. De woningschil is hoe dan ook geschikt, ongeacht of er op termijn een warmtenet, elektrische warmtepomp of een hybride situatie met behoud van gas komt. Wel zijn zonnepanelen integraal onderdeel van onze voorstellen met financiële bijdrage van huurders. Lars heeft overal de mini-

male 70% vrijwillige deelname gehaald. Daardoor verschijnen overal zonnepanelen in het straatbeeld. Het loopt gelukkig nog steeds niet mis met de capaciteit van het elektriciteitsnetwerk.'

'Het grootste voordeel gaan wij bij onze koopgarantwoningen boeken. Hier hebben wij het voor elkaar dat Woningstichting Leusden de daken bekostigt en dat bedrag verrekent bij terugkoop van die particulieren.'

Willem van Tol, projectleider bij Woningstichting Leusden





8 De Zaligheden

Overgang van alleen energiebesparing naar integrale verduurzaming

In een voormalige brandweerkazerne achter het kantoor richtte de Zaligheden een sfeervolle vergaderruimte in. Met veel respect voor de historie van de locatie. Passend bij deze corporatie, die zo sterk in de regio geworteld is. En op pragmatische wijze grootse prestaties realiseert. Waarbij persoonlijk contact met de bewoners hoog in het vaandel staat. Michaël Janssen van Atriensis gaat in gesprek met Jeroen de Brouwer van de Zaligheden. Hoe kijkt dit duo tegen de uitdagingen aan, die voortvloeien uit de volgende stap in de verduurzaming van de woningvoorraad? Vol vertrouwen, zo blijkt. Een sterke samenwerking met een mooi resultaat.

‘Vanwege de relatief jonge woningvoorraad is het logisch dat wij de doelstelling van energielabel B al jaren geleden bereikten. Nu is het tijd voor de volgende stap.’ Aan het woord is Jeroen de Brouwer, senior vastgoedbeheerder bij de Zaligheden. Hij vervolgt: ‘Ik ben sinds begin 2020 werkzaam bij deze club. Met ongeveer dertig collega’s beheren we 3.600 woningen verdeeld over maar liefst 450 complexen. Het werkgebied is relatief groot en verspreid over negentien kerkdorpen in vier gemeenten in de Brabantse Kempen. Een fors deel van onze woningen is bestemd voor senioren zodat die in hun dorp kunnen blijven wonen. Al met al veel spreiding in de woningvoorraad. Dat maakt het beheren, onderhouden en verduurzamen van de woningen een mooie uitdaging.’

Michaël Janssen van Atriensis ondersteunt de Zaligheden bij het actualiseren van de energielabels. Ruim 2.000 woningen dienen voorzien te worden van een nieuw energielabel. Jeroen de Brouwer licht toe: ‘Zo’n tien jaar geleden heeft Atriensis de eerste opzet gemaakt voor de energielabels. Daarna wilden wij het graag zelf oppakken. Bij mutatie voerden onze als EPA-adviseur gediplomeerde verhuurmakelaars de opname uit en pasten de gegevens aan. Maar door de toename van de complexiteit van het labelproces brak het moment aan dat wij hiervoor toch opnieuw een externe partij wilden inzetten. Op die manier kunnen wij ook een inhaalslag maken met de actualisatie. Wel prettig als onderlegger voor beleid.’

Daar haakt Michaël Janssen op aan: ‘Heel fijn om te merken dat onze werkzaamheden bijdragen aan het opstellen van ambitieuze duurzaamheidsplannen. De beschikking over kwalitatief goede data helpt bij het maken van de juiste keuzes. Daar ben ik van overtuigd en draag ik graag mijn steentje aan bij.’ Wat zijn de uitdagingen hierbij? Michaël vervolgt: ‘Los van alle techniek is het sociale aspect ook erg belangrijk bij ons werk. Zeker in de afgelopen periode heb ik dat gemerkt. Wij namen de nodige voorzorgsmaatregelen om woningbezoeken veilig te laten plaatsvinden. En merkten dan vaak dat bewoners erg blij waren met wat aanspraak. Ook dat geeft een goed gevoel.’



Corona zorgde bij de Zaligheden ook voor veranderingen. ‘Naast alle maatregelen gericht op gezondheid en veiligheid, investeerden wij extra in het contact met onze bewoners’, aldus De Brouwer. ‘Wij belden bewoners op om te vragen hoe het met ze ging, stuurden kaartjes en organiseerden ludieke acties. Fijn om in zo’n vreemde tijd op een creatieve manier iets te kunnen betekenen voor een ander. Uiteindelijk is dat waar het om draait in deze sector.’

De komende periode is de aandacht gericht op de volgende stap in de verduurzaming van de woningvoorraad. De Brouwer vervolgt: ‘In afwachting van de transitievisie warmte van de gemeenten in ons werkgebied, actualiseerden wij alvast ons strategisch voorraadbeleid. En stelden wij onze wensportefeuille vast. De routekaart naar

een CO₂-neutrale woningvoorraad helpt ons om te bepalen welke ingrepen wij bij welke complexen in het kader van de verduurzaming moeten voorbereiden. Natuurlijk is het van belang om dit alles continu met elkaar te matchen. Alles beïnvloedt elkaar. Maar wij moeten aan de slag en liefst meteen doorpakken.’

‘Daarnaast beseffen wij ons steeds meer dat duurzaamheid meer omvat dan puur het thema energie. Denk aan oververhitting, droogte en wateroverlast door klimaatverandering. Maar ook biodiversiteit en circulariteit. De opgave wordt daarmee steeds complexer’, aldus De Brouwer. ‘Alleen door samenwerking kunnen wij onze doelen realiseren. Samenwerking met collega’s, bewoners, andere woningcorporaties en ketenpartners zoals Atriensis.’

‘Alleen door samenwerking kunnen wij onze doelen realiseren. Samenwerking met collega’s, bewoners, andere woningcorporaties en ketenpartners zoals Atriensis.’

Jeroen de Brouwer,
senior vastgoedbeheerder bij de Zaligheden



‘Los van alle techniek is het sociale aspect ook erg belangrijk bij ons werk. Zeker in de afgelopen periode heb ik dat gemerkt.’

Michaël Janssen, projectleider bij Atriensis





9 Woonwenz

Hoge verwachtingen van technologie voor opschaling verduurzaming

Bij het bezoek aan Venlo herinnert niets meer aan het hoogwater dat enkele weken eerder de gemeederen in Limburg flink bezighield. Ook in Venlo werden duizenden inwoners geëvacueerd. De schade bleef gelukkig beperkt. Een confrontatie met de gevolgen van klimaatverandering door de opwarming van de aarde. De urgentie voor verduurzaming om de opwarming van de aarde te beperken is door Woonwenz al geruime tijd erkend. Frank van Engelen van Woonwenz ontvangt Alex Roose van Atriensis voor een gesprek. Daarin wordt duidelijk hoe Woonwenz die urgentie vertaalt naar pragmatisch handelen. Met resultaat!



‘Los van de benodigde kaders en financiële middelen zie ik veel mooie ontwikkelingen op technologisch gebied. Denk bijvoorbeeld aan steeds betere warmtepompen en isolatiematerialen. De vraag naar deze oplossingen zal flink stijgen.’

Frank van Engelen, directeur-bestuurder van Woonwenz

‘Duurzaamheid is inderdaad geen nieuw thema voor ons’, begint Frank van Engelen. ‘Al voordat ik tien jaar geleden aantrad, zijn er bij Woonwenz flinke stappen gemaakt bij met name het isolatieniveau van onze woningen. Dat kwam omdat hier van oudsher al de focus lag op het zo laag mogelijk houden van de totale woonlasten. Dus naast de huur bijvoorbeeld ook de energierekening. Isolatie is dan een eerste pijnlijke stap. Ik ben dan ook trots dat we eind 2020 al een gemiddeld energielabel B realiseerden. Natuurlijk is de energetische kwaliteit van een woning niet de enige factor die de energierekening bepaalt. Daarom leidden wij een deel van onze eigen medewerkers op tot energiecoach. Zodat zij bewoners kunnen ondersteunen bij het gebruik van de woning. Met maximaal comfort en een lagere energierekening tot gevolg.’

‘Daarnaast monitoren wij ook al langere tijd het werkelijke energieverbruik van de woningen op blokniveau’, vervolgt Van Engelen. ‘Dat geeft ons immers de terugkoppeling of wij het resultaat dat wij voor ogen hadden ook echt bereiken. En waar wij dus met techniek en coaching nog extra op moeten inzetten.’ Het klinkt Alex Roose bekend in de oren. Hij is als projectadviseur immers actief op hetzelfde terrein: ‘Toch valt mij op dat bij Woonwenz naast deze gedegen aanpak nog op een andere manier groots wordt ingezet op de verduur-

zaming. Namelijk het verduurzamen en vaak ook transformeren van cultureel vastgoed. Dat lijkt mij best een uitdaging.’

‘Het kan zeker uitdagend zijn’, reageert Van Engelen. ‘Maar wij zien het als één van onze taken om monumenten en andere belangrijke gebouwen te behouden en een nieuwe functie te geven. Wij richten ons daarbij met name op panden in wijken waar wij ook woningen bezitten. En er moet sprake zijn van een herontwikkeling en herbestemming met een positieve betekenis voor de wijk. Panden die na ingreep weer lange tijd aan de eisen voldoen en waarvan de onderhoudskosten verantwoord zijn. Binnen die kaders lukt het ons om mooie resultaten te bereiken.’

‘Vanuit technisch oogpunt zijn dat natuurlijk de krenten in de pap’, vult Roose aan. ‘Al vind ik het zelf ook een uitdaging om reguliere woningen te verduurzamen. Technisch misschien wat minder spannend dan een monumentaal pand. Maar daardoor kun je procesmatig flink doorpakken. Door grote aantallen woningen goed en efficiënt aan te pakken, kunnen wij in relatief korte tijd flinke impact maken. Dat is voor mij een belangrijke drijfveer. Niet zozeer dat hele vergaande plan voor enkele woningen, maar met exact de juiste combinatie van maatregelen de best passende pijnlijke stap zetten voor grote groepen woningen. Zodat ook heel veel bewoners hiervan de voordelen plukken.’

Roose vervolgt: ‘Schaarste aan technische mensen is helaas een van de belemmeringen bij het opschalen van de verduurzaming. De capaciteit die wij hebben, moeten wij daarom zo doelmatig mogelijk benutten. Wij zetten daarom bij onze dienstverlening vol in op procesinnovatie. Door slimmer samen te werken in de keten is echt nog verdere optimalisatie mogelijk.’

‘Schaarste aan technische mensen is helaas een van de belemmeringen bij het opschalen van de verduurzaming. De capaciteit die wij hebben, moeten wij daarom zo doelmatig mogelijk benutten.’

Alex Roose, projectadviseur bij Atriensis



Dit brengt het gesprek op het laatste onderwerp: wat is er nodig om de benodigde opschaling van de verduurzaming van de gebouwde omgeving te realiseren? Van Engelen steekt van wal: ‘Los van de benodigde kaders en financiële middelen zie ik veel mooie ontwikkelingen op technologisch gebied. Denk bijvoorbeeld aan steeds betere warmtepompen en isolatiematerialen. De vraag naar deze oplossingen zal flink stijgen. De kunst is om vraag en aanbod zich op zo’n manier te laten ontwikkelen dat ze elkaar stimuleren. De verwachting dat er nog veel ontwikkeling gaat komen kan ook in de hand werken dat afnemers dan nog maar even wachten op de heilige graal. Soms is het juist een kwestie van niet afwachten maar zelf aan de slag gaan.’



10 Woningbelang

Optimale benutting van natuurlijke momenten om bezit te verduurzamen

Met bijna 4.000 woningen en het nodige maatschappelijke vastgoed speelt Woningbelang een sleutelrol op volkshuisvestelijk gebied in de gemeenten Valkenswaard en Bergeijk. De nadruk ligt vooral op een-gezinswoningen. Een dorpse context, zuidelijk van Eindhoven. Maarten Meulepas van Woningbelang bespreekt met Meggie van Dael van Atriensis zijn zorgen over het klimaat. Het is niet vijf vóór maar vijf óver twaalf in zijn ogen. De temperatuurstijging op aarde schiet te ver door. Het verstoorde klimaat levert extreme hitte en regenval op. Nog langer treuzelen is onverantwoord. Welke mogelijkheden resteren Woningbelang? Zeker omdat een uitstekend gemiddeld energielabel inmiddels al een feit is.

‘Het is een helse opgave de Europese eis te halen om 55% van de uitstoot van CO₂ in 2030 ten opzichte van 1990 te verminderen. Nederland bungelt onderaan alle lijstjes. Bestaande woningen zijn natuurlijk ingewikkelder om te verduurzamen. Nieuwbouw realiseren wij al jaren standaard op het niveau van NOM en dat loopt prima’, zo begint directeur-bestuurder Maarten Meulepas het gesprek. Na het gesprek met portretfoto’s daarom toch eens op onderzoek in de wijk. Nieuwsgierige bewoners komen meteen naar buiten en informeren vriendelijk naar de aanleiding van onze interesse. En inderdaad, men blijkt unaniem uiterst tevreden over Woningbelang en de fraaie nieuwbouwwoningen, die ook nog eens heerlijk koel op hete zomerdagen blijken. Een huurder toont trots zijn app met het bewijs dat zijn woning zelfs energieleverend is: de woning als inkomstenbron.

Meggie van Dael is adviseur bij Atriensis voor verduurzamingsprojecten van de bestaande sociale voorraad. ‘Ik heb enkele jaren voordat het gasverbod bij nieuwbouw inging mijn eigen gasloze woning gebouwd. Ik kreeg alleen weerstand. Doe niet, te experimenteel. Niet alleen uit mijn directe omgeving, maar zelfs van installateurs. Ik merk dat buurtbewoners nu spijt hebben dat ze mijn voorbeeld niet volgden. Zeker als ze mijn energierekening zien en de koelte binnenshuis mogen ervaren als het buiten zo heet is.’ Hoe kijkt Van Dael naar de landelijke opgave? ‘Verduurzaming gaat inderdaad veel te langzaam. Ik voorzie de komende jaren grote capaciteitsproblemen. Om te versnellen is op alle fronten extra capaciteit nodig en dat is een groot struikelblok. Daarvoor is echt een oplossing nodig.’

Maarten Meulepas ziet andere bedreigingen voor die broodnodige opschaling: ‘Er is veel nieuwbouw nodig, het leefbaarheidsvraagstuk vraagt om forse inspanningen en dan moeten wij ook nog verduurzamen. Duidelijk is dat de sector niet genoeg geld heeft voor alle uitdagingen. En ik vrees dat verduurzaming dan wel eens de laagste prioriteit gaat krijgen.’ Al met al veel scepsis. Maar komt verduurzaming van de bestaande voorraad wel voldoende op gang? Meulepas is uitgesproken: ‘Op dit moment is ons gemiddelde energielabel B. Daar nemen wij heus geen genoegen mee. Wij verduurzamen verder naar het niveau van de Standaard. Niet alleen vanwege het milieu. Als je de stijging van de gastarieven ziet, is het ook voor woonlastenbeheersing van groot belang. En op het gebied van gedragsverandering zie ik ook nog mogelijkheden die flink bijdragen aan CO₂ reductie.’



‘Onze keuze is voorlopig dat wij praktisch nooit complexgewijs verduurzamen. Wij sluiten aan bij natuurlijke momenten zoals planmatig onderhoud en mutaties.’

Maarten Meulepas, directeur-bestuurder van Woningbelang



Welke aanpak kiest Woningbelang bij verduurzaming van bestaande huurwoningen? Maarten Meulepas licht de eigenwijze aanpak van Woningbelang toe: ‘Onze keuze is voorlopig dat wij praktisch nooit complexgewijs verduurzamen. Wij sluiten aan bij natuurlijke momenten zoals planmatig onderhoud en mutaties. Bouwdelen zoals daken en kozijnen brengen wij dan meteen naar het gewenste isolatieniveau. Iedere mutatie grijpen wij ook aan. Zo verwijderen wij dan kookgas, isoleren zolders aan de binnenkant en ook vloeren. Zeker als je bedenkt dat hier veel vloeren geen kruipruimte hebben en complete vervanging in bewoonde woningen tot enorme overlast leidt. Nadelen voor bewoners zijn daardoor minimaal

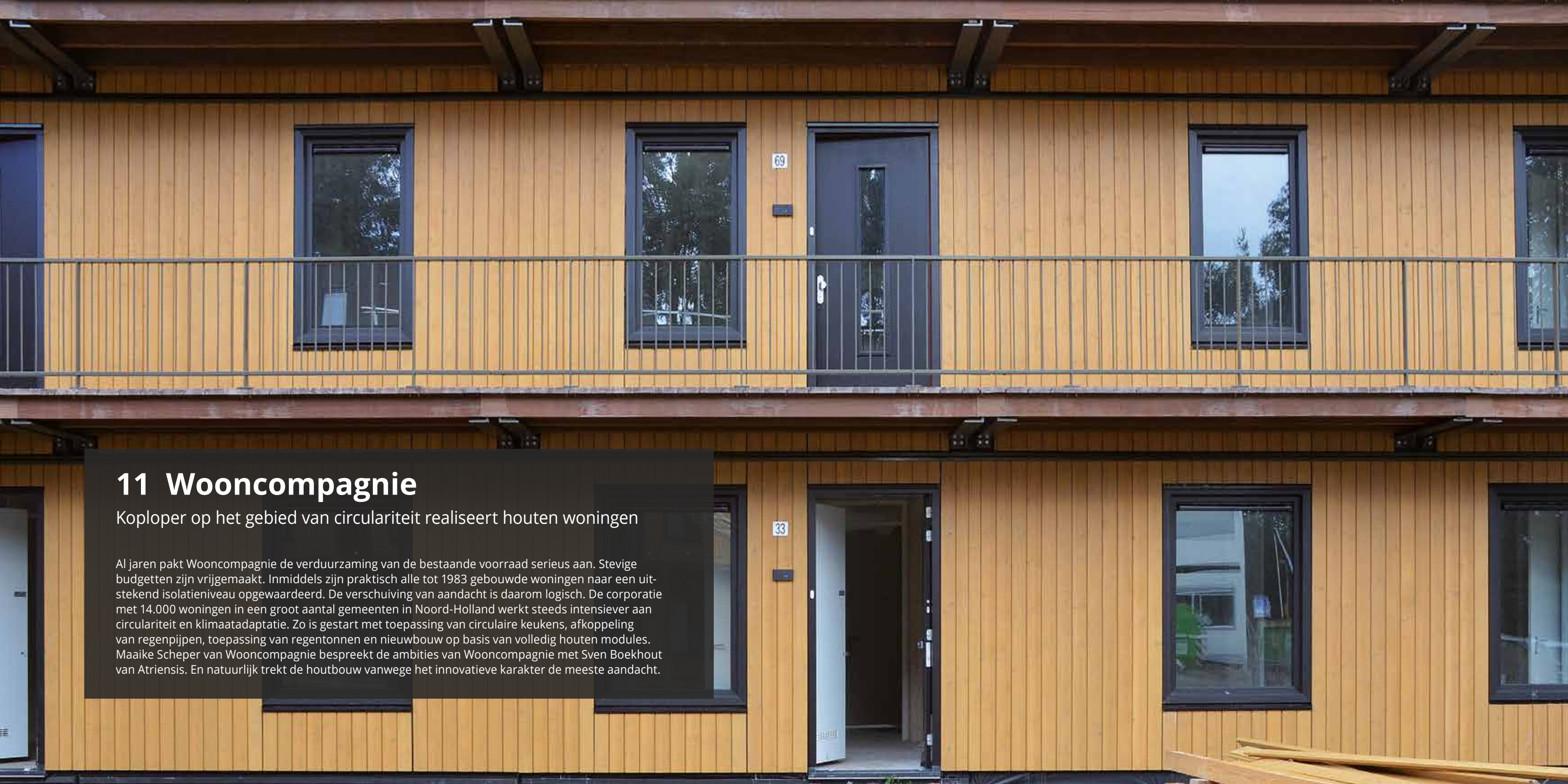
en wij hebben niet met tijdrovende instemmingstrajecten te maken. Op dit moment herijken wij ons duurzaamheidsbeleid. Een goed moment om te bepalen of deze werkwijze ook de komende jaren nog past bij de opgave die voor ons ligt.’

Meulepas is benieuwd naar ervaringen in den lande: ‘Ik weet dat elders vaak juist wel complexgewijs verduurzaamd wordt. Ik ben benieuwd hoe jij hierover denkt?’ Meggie van Dael plaatst kanttekeningen bij de aanpak van Woningbelang: ‘De aanpak van Woningbelang kan natuurlijk alleen bij eengezinswoningen, niet bij gestapelde woningen. Ik ben juist voorstander van de complexgewijze aanpak. Minder managementkosten, lagere uitvoeringskosten, geringere leegstand en uniformiteit omdat alles in één korte tijdsperiode uitgevoerd wordt. Misschien is het belangrijkste wel dat de complexgewijze aanpak juist tot gesprekken met huurders leidt. En dan niet alleen jullie eigen huurders, maar ook particulieren bij gespikkeld bezit. Verleid hen om ook aan de verduurzaming mee te doen.’ Maarten Meulepas geniet zichtbaar van de discussie. ‘Sterke argumenten Meggie. Gesprekken over dit soort strategische vraagstukken moeten wij echt vaker voeren.’

‘Ik ben juist voorstander van de complexgewijze aanpak. Minder managementkosten, lagere uitvoeringskosten, geringere leegstand en uniformiteit omdat alles in één korte tijdsperiode uitgevoerd wordt.’

Meggie van Dael, projectadviseur bij Atriensis





11 Wooncompagnie

Koploper op het gebied van circulariteit realiseert houten woningen

Al jaren pakt Wooncompagnie de verduurzaming van de bestaande voorraad serieus aan. Stevige budgetten zijn vrijgemaakt. Inmiddels zijn praktisch alle tot 1983 gebouwde woningen naar een uitstekend isolatieniveau opgewaardeerd. De verschuiving van aandacht is daarom logisch. De corporatie met 14.000 woningen in een groot aantal gemeenten in Noord-Holland werkt steeds intensiever aan circulariteit en klimaatadaptatie. Zo is gestart met toepassing van circulaire keukens, afkoppeling van regenpijpen, toepassing van regentonnen en nieuwbouw op basis van volledig houten modules. Maaïke Scheper van Wooncompagnie bespreekt de ambities van Wooncompagnie met Sven Boekhout van Atrienis. En natuurlijk trekt de houtbouw vanwege het innovatieve karakter de meeste aandacht.



‘Iedereen is bang. In onze systeemwereld verliezen mensen zich in regeltjes en risicomijdend gedrag. Ik zie dat echt als belangrijkste knelpunt om duurzaamheidsambities te halen. Ik mis op veel plaatsen lef.’ Sven Boekhout van Atriensis maakt van zijn hart geen moordkuil. Het gesprek is amper begonnen of hij gooit zijn frustraties op tafel. Maaïke Scheper van Wooncompagnie ziet ook andere patronen voor het te trage verduurzamingstempo. ‘Natuurlijk belemmert het tekort aan geld. Corporaties lopen over een paar jaar tegen de financiële grenzen aan. Zolang daar geen duidelijkheid over

‘De houten binnenwanden en vloerconstructies leveren een warm en fijn binnenklimaat op. Het zijn ademende woningen. Huurders mogen de binnenwanden van CLT niet sausen of behangen. Anders gaat het effect verloren.’

Maaïke Scheper, assetmanager bij Wooncompagnie

komt, valt natuurlijk te begrijpen dat voorzichtigheid op zijn plaats is. Daarbij is ook voldoende kennis van verduurzamingsvraagstukken nodig om projecten vlot te trekken. Ook op dat gebied is nog werk aan de winkel.’

klaar voor de toekomst. Natuurlijk ging dat niet vanzelf. Budgetten zijn vrijgemaakt, geen huurverhoging voor huurders, vertrouwen in ketenpartners en niets overslaan. Dat lijkt allemaal heel normaal. Maar juist de consequente en volhardende aanpak van Wooncompagnie vind ik bijzonder.’ Boekhout herkent dit: ‘Helemaal eens. Ik begeleid een andere corporatie in deze regio met een grootschalig verduurzamingsprogramma voor alle wat oudere woningen. Dat lijkt eenvoudig, maar niets is minder waar. Middelen vrijmaken, huurbeleid, huurdersparticipatie en vergunningen. En probeer in de huidige gespannen markt maar eens een goede ketenpartner te vinden.’

De opgave om oudere woningen goed te isoleren is dus getackeld. Maar is dat niet een te enge benadering nu het klimaat blijvend verstoord blijkt? Maaïke Scheper gaat hierin mee: ‘Zeker. Toch is het voor Wooncompagnie zaak om de basis op orde te hebben. Goed geïsoleerde woningen zodat wij ook bijdragen aan woonlastenbeheersing. Door die volgorde zijn wij nu in staat om concrete vervolgstappen met klimaatadaptatie en circulariteit te maken. Wij zijn begonnen met afkoppeling van regenpijpen en plaatsing van regentonnen. Daardoor leveren wij een bijdrage in de strijd tegen gevolgen van hoosbuien. Plus een besparing op waterverbruik.

Onze huurders reageren daar enorm positief op. Ook zijn wij gestart met het plaatsen van circulaire keukens. Het gaat in kleine stapjes, maar een begin is gemaakt.’

Meest in het oog springt natuurlijk het nieuwbouwcomplex met galerijwoningen in Monnickendam. Gebaseerd op in de fabriek geproduceerde houten modules die op locatie geassembleerd zijn. Maaïke Scheper: ‘Bij onze nieuwbouw werkten wij al met verschillende typen conceptwoningen. Maar dit is echt het volgende niveau.’

Sven Boekhout is benieuwd naar de impact van de houten woningen voor de woonbeleving van huurders. ‘Het is anders wonen, met meer aandacht voor het binnenklimaat’, schetst Maaïke Scheper. ‘De houten binnenwanden en vloerconstructies leveren een warm en fijn binnenklimaat op. Het zijn ademende woningen. Huurders mogen de binnenwanden van CLT niet sausen of behangen. Anders gaat het effect verloren. Bij toewijzing bespraken wij dat uitdrukkelijk met kandidaten.’

‘Ik vind het mooie woningen met ruime plattegronden’, reageert Boekhout. ‘Soms maak ik me bij de huidige hausse aan plannen voor houtbouw wel zorgen over ontbossing.’ Maaïke Scheper begrijpt dit: ‘Wat zou jij dan aanraden?’ Boekhout: ‘Sowieso doorgaan met deze ontwikkeling. Ik zie vaak plannen met een overdaad aan hout. Niet handig. Maak constructies niet overbodig zwaar. En let goed op het duurzaamheidskeurmerk van het hout. Bekijk mogelijkheden om gebruikt bouwhout in die nieuwbouw te verwerken. Wat dat betreft is het al perfect dat jullie ook hier circulaire keukens gebruiken. En zorg natuurlijk voor losmaakbaarheid. Denk nu al na over optimaal hergebruik aan het einde van de levensduur.’

Sven Boekhout is benieuwd hoe Wooncompagnie naar de houten woningen kijkt: ‘Is dit een eenmalige pilot voor jullie of de definitieve omslag van baksteen en beton naar hout? Elders zijn al plannen voor houten hoogbouw in ongeveer twintig woonlagen gelanceerd.’ Maaïke Scheper is uitgesproken: ‘Dit is zeker geen eenmalige pilot. Als het aan mij ligt pakken wij gewoon door. De eerste serieuze initiatieven liggen er al.’



‘Ik zie vaak plannen met een overdaad aan hout. Niet handig. Maak constructies niet overbodig zwaar. En let goed op het duurzaamheidskeurmerk van het hout. Bekijk mogelijkheden om gebruikt bouwhout in die nieuwbouw te verwerken.’

Sven Boekhout, projectadviseur bij Atriensis





12 Zeeuwland

Digitale vastgoeddata functioneren als stevige basis voor verduurzaming

Zeeuwland is een woningcorporatie met ongeveer 6.000 verhuureenheden in de Zeeuwse gemeenten Schouwen-Duiveland, Veere en Vlissingen. Een gevarieerd woningbezit. Stad, platteland, grote versus kleine complexen en verschil in onderhoudshistorie. Dennis van Heemst werkt als specialist vastgoedgegevens van Zeeuwland hard aan het leggen van een goede basis voor verduurzaming. Energielabels, tekeningen en onderhoudsplanningen. Allemaal digitaal, bij voorkeur met elkaar gekoppeld en toegankelijk voor iedereen. Met Bart Verbruggen van Atriensis praat hij over de inhaalslag die de laatste jaren is gemaakt.



Dennis van Heemst is specialist vastgoedgegevens. Wat dat is? Van Heemst licht toe: 'Ik ben verantwoordelijk voor alle vastgoedgegevens. Woningplattegronden, energielabels, contracten en onderhoudsplanningen. Centrale vraag voor mij is het gebruik van de gegevens. Wie gebruikt deze? En waarvoor? Verzamelen wij de goede informatie? En op het juiste detailniveau?' Van Heemst ziet op dit moment veel verschillende expertsystemen waarin iedere specialist zijn eigen data bijhoudt. Uitdaging voor de toekomst is dat allemaal goed te organiseren. Dat kan door systemen aan elkaar te koppelen en toegankelijk te maken. Zeeuwsland pakt die uitdaging samen met andere Zeeuwse corporaties op.

'Centrale vraag voor mij is het gebruik van de gegevens. Wie gebruikt deze? En waarvoor? Verzamelen wij de goede informatie? En op het juiste detailniveau?'

Dennis van Heemst,
specialist vastgoedgegevens bij Zeeuwsland

de energielabels zijn daarvoor de basis. Maar dat kan alleen als ze gedetailleerd genoeg en betrouwbaar zijn. Daarom werkt Zeeuwsland met een meerjareninspectieplan voor energielabels. Bart Verbruggen licht dit toe: 'Wij hebben samen met Zeeuwsland een planning gemaakt tot 2030. Ieder jaar stellen we voor zes- tot zevenhonderd woningen complexgewijs een nieuw energielabel op.' Dennis van Heemst vult aan: 'Dat is fijner voor de bewoners, voor Atriensis en voor ons.'

Maar aan deze nieuwe werkwijze ging wel iets vooraf. Zeeuwsland is vijf jaar geleden ontstaan vanuit een fusie. De kwaliteit van vastgoedgegevens varieerde daardoor. Enkele jaren terug is besloten de datakwaliteit van de rechtsvoorgangers gelijk te trekken én te verhogen. Gestart is met de energielabels. Verbruggen: 'Vanaf dat moment hebben wij voor ongeveer 2.000 woningen nieuwe energielabels opgesteld. We zijn bijna klaar.

Alleen nog een paar losse woningen die om verschillende redenen eerder niet aan de beurt konden komen. Vanaf dat punt hebben alle woningen van Zeeuwsland een geldig en goed energie-label.' Ook de systemen voor planmatig onderhoud zijn gelijk getrokken. Van Heemst: 'Daarin zag je een duidelijk verschil tussen de fusiepartners. De ene was meer gericht op gegevens op complexniveau, de andere op woningniveau.'

Een ander project van Dennis van Heemst is het digitaliseren van tekeningen. Niet alleen plattegronden, maar ook gevelaanzichten. Als basis voor het bepalen van de gebruiksoppervlaktes voor de marktwaardering in verhuurde staat, de verhuuradvertenties en in de toekomst de woningwaardering. Maar ook als extra hulpmiddel voor alle adviseurs van Zeeuwsland. Bart Verbruggen: 'Wij gebruiken die tekeningen natuurlijk ook bij Atriensis. Vooral bij grotere complexen is het handig. Maar vaak hebben wij meer gegevens nodig. En bij woningen in oude binnensteden merk je toch dat iedere woning anders is.' Het digitaliseren van de tekeningen is dan ook nog maar het begin. Van Heemst vervolgt: 'Allereerst moeten wij de tekeningen op orde houden en verbeteren. En binnenkort koppelen wij de tekeningen zelfs aan ons begrotingssysteem.'

'Ik krijg duurzaamheidskriebels van mijn werk. Zo ben ik naar mijn eigen huis gaan kijken. Inmiddels is het dak vervangen, zijn gevels geïsoleerd en liggen er zonnepanelen. Nu heeft mijn jaren zestig woning energielabel A.'

Bart Verbruggen, projectleider bij Atriensis



Dennis van Heemst en Bart Verbruggen werken dagelijks aan het verzamelen, verbeteren en managen van vastgoedgegevens. Wat maakt hen trots op hun werk? Bart Verbruggen reageert enthousiast: 'De basis die wij voor de verduurzaming leggen maakt me trots. Ik krijg duurzaamheidskriebels van mijn werk. Zo ben ik naar mijn eigen huis gaan kijken. Inmiddels is het dak vervangen, zijn gevels geïsoleerd en liggen er zonnepanelen. Nu heeft mijn jaren zestig woning energielabel A.' Dennis van Heemst interpreteert het begrip 'een goede basis' breed en past dit ook toe op zijn thuis-situatie. Jong geleerd, oud gedaan. Het begint bij de jeugd. 'Op school leren mijn kinderen veel over duurzaamheid. Dat zet je aan het denken. Zij kwamen bijvoorbeeld met het idee minder vlees te gaan eten. En dat zijn wij inderdaad gaan doen.'

Colofon

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

www.atriensis.nl

