

Maria Molenaar  
(Woonstad Rotterdam):  
Innovatie noodzaak voor  
slagen energietransitie

Hamit Karakus:  
Verkoop 10.000 Vestia-  
woningen aan collega-  
corporaties beste optie

Sara Brysch (TU Delft):  
Collaborative housing  
als antwoord op  
woningtekort

Onderzoek AvW2:  
Vastgoedsturing  
leeft steeds meer  
in de sector

# CORPORATIEGIDS

BEDRIJFSVOERING, BOUW EN ONDERHOUD

# MAGAZINE

EDITIE BEDRIJFSVOERING, BOUW EN ONDERHOUD  
10<sup>e</sup> JAARGANG | NUMMER 3 | NOVEMBER 2019



## Integrale duurzaamheid

Truus Sweringa (OFW):

Duurzaamheid staat op gespannen voet met wet- en regelgeving



Hoi, ik ben **Neela**,  
Aareons Virtual Assistant.

Enthousiast als ik ben,  
kan ik niet wachten om jou te ontmoeten...

Ook zo nieuwsgierig?

Mail of bel mijn collega's van sales of marketing,  
dan ontmoeten we elkaar snel!



Aareon  
+31 (0)88 242 0 242  
marketing@aareon.nl  
www.aareon.nl

JOIN INNOVATION



**Koploper in  
duurzaamheid**  
Truus Sweringa (OFW)

4



**Verkoop aan collega-  
corporaties beste optie**  
Hamit Karakus

18



**Collaborative housing  
antwoord op woning-  
tekort** Sara Brysch (TU Delft)

9



**Vastgoedsturing leeft  
steeds meer**  
Onderzoek AvW2

25



**Rozenburg als 'meest  
duurzame dorp'**  
Jaco Witvliet (Ressort Wonen)

12



**Innovatie noodzaak  
slagen energietransitie**  
Maria Molenaar (Woonstad)

31

- 15 **Carla Huisman (RUG): Tijdelijke huurcontracten boeken terreinwinst op de huurwoningmarkt**
- 22 **Lefier: Gebruikmaken van herbruikbare koppelingen vereenvoudigt implementaties en beheer**
- 28 **Marja Elsinga (TU Delft): Eén miljoen huizen realiseren om woningcrisis aan te pakken**
- 34 **Column: Wordt modulair en circulair bouwen het nieuwe normaal?**

## Suiker in de tank

Corporaties zijn door het kabinet tot 'startmotor' van de energietransitie gebombardeed. De ongelukkige beeldspraak ten spijt – startmotoren in fossiele brandstof slurpende auto's zijn sterfelijk – krijgen de corporaties van het kabinet niet bepaald de wind in de rug. De verhuurdersheffing werkt als suiker in de tank, waardoor de startmotor onnodig hapert. Ook wet- en regelgeving strompelt achter de feiten aan.

Het siert de sector des te meer dat ze – ondanks die Haagse heffingsvoet op de rem – vol gas geeft op het dossier verduurzaming. Het kan echter allemaal veel sneller. Door de voet van de rem te halen, maar ook door duurzaamheid vanuit een integrale rol te benaderen in wet- en regelgeving.

Een tip voor Kajsa Ollengren: leg net als oud-minister VROM Pieter Winsemius over dat laatste je oor eens te luister bij Truus Sweringa van OFW. Haast je, want 1 april 2020 gaat deze koploper in verduurzaming met welverdiend pensioen.

Veel leesplezier!

Martin Barendregt en Paul Tuinte

**COLOFON**  
CorporatieGids Magazine  
is een uitgave van:  
CorporatieMedia B.V.  
Postbus 8825, 4820 BC Breda  
info@corporatiemedia.nl  
www.corporatiemedia.nl

**Uitgevers:** Paul Tuinte & Martin Barendregt  
**Redactie:** Paul Tuinte, Johan van den Beld  
**Vormgeving/opmaak:**  
Musa bureau voor ontwerp, Teteringen  
**Druk:** Joh. Enschedé, Amsterdam  
**Coverfoto:** Truus Sweringa (OFW)

©Copyright CorporatieGids Magazine  
Niets uit deze uitgave mag worden veeleenvoudigd, opgeborgen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar worden gemaakt in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande toestemming van de uitgever.

Truus Sweringa (OFW):

## Van koploper in duurzaamheid naar koploper in lage woonlasten

In april 2020 trekt directeur-bestuurder **Truus Sweringa** de deur van **OFW** definitief achter zich dicht. Daarmee zal de bestuurder van de Drontense corporatie vooral de boeken ingaan als koploper op het gebied van duurzaamheid.

Of ziet ze zichzelf inmiddels liever als koploper in lage woonlasten?

Een gesprek over verduurzamen, woonlasten en de mens centraal stellen.

**T**ruus studeerde bijna een halve eeuw geleden af aan de Landbouw Universiteit Wageningen in 'ecologie van het wonen'. Alhoewel de studierichting in Wageningen al jaren niet meer bestaat, is voor Truus de wisselwerking tussen de mens en de gebouwde omgeving – met de mens centraal – nog altijd uitgangspunt voor al haar handelen.

### Stoer

Een beleidsterrein waar dat uitgangspunt nog te vaak ontbreekt is besluitvorming op het gebied van duurzaamheid. "Dat wordt nog te vaak bedrijfseconomisch aangevlogen. Over geld praten lijkt stoer, daar is echt een transitie in het denken nodig. Ik vind het jammer dat door geldgedrevenheid vaak niet de goede oplossing voor de lange termijn wordt gekozen."

### Schuurtje

Als voorbeeld noemt ze het ontbreken van budget voor het verduurzamen van een schuurtje annex bijkeuken dat tegen de woning is aangebouwd. "Bespaar je enerzijds energie, laat je warmte via de aanbouw weer weglekken. Daar wordt de bewoner niet blij van. Kies dus niet voor halve oplossingen. Doe desnoods iets minder, maar doe wat je doet in één keer goed."

### Feilbaar

Denk en handel bij het verduurzamen vanuit mensen, is het credo van Truus. Voor het kabinet heeft ze dezelfde boodschap. "Het is te begrijpen dat het kabinet energiebesparing eerder wil stimuleren door de verhoging van de gasprijs dan door subsidies of meer regelgeving. Voor arme mensen betekent het verhogen van de gasprijs met 15 cent veelal een toename van de woonlasten met vijftig euro per maand. Geld wat ze niet hebben of broodnodig is voor boodschappen. Bovendien kunnen zij niet zelf beïnvloeden wanneer hun woning wordt geïsoleerd."

Ze slaat het boek 'Ons feilbare denken' open van Nobelprijswinnaar Daniel Kahneman en wijst op een afbeelding dat duidelijk maakt dat verlies tweemaal zo zwaar weegt als winst. "Wil het kabinet mensen enthousiast krijgen voor verduurzaming, dan moet er een duidelijk voordeel voor de mensen in zitten. Budgettair neutraal is niet genoeg, dan krijg je mensen niet in beweging. De huurverhoging is bijvoorbeeld zeker, de besparing moet je nog maar afwachten."

### Spaarpotje

Ook sommige corporaties maken zich 'schuldig' aan feilbaar denken, bijvoorbeeld door huurders net zoveel huurverhoging te laten betalen als de besparing die verduurzaming van de woning oplevert. "Wij vragen juist geen huurverhoging indien er sprake is van een ingrijpende renovatie. Daardoor hebben wij binnen een maand een akkoord en zijn de faalkosten minimaal. Dat is plezierig werken en bespaart de organisatie ook kosten. De energiebesparing van een paar honderd euro aan het eind van het jaar is voor de bewoners een welkom

sparpotje. Het stimuleert de huurders bovendien om energiezuinig te leven, met een dalend elektriciteitsgebruik als resultaat. Als tegenprestatie vragen we bewoners alleen de overlast van renovatie voor lief te nemen." Bij het plaatsen van zonnepanelen is de helft van de besparing voor de huurder de andere helft voor OFW.

### Ambassadeurs

Het denken vanuit de huurder werpt vruchten af, vervolgt Truus: "Onze bewoners zijn trots op waar ze wonen en zijn daarmee onze ambassadeurs. Een veel sterker verhaal dan wanneer wij het zelf vertellen. Hoe we dat doen? We geven ze keuzes, voornamelijk aan de binnenkant van de woning en een beetje aan de buitenkant. Een nieuwe keuken, of schilderwerk, het gesprek erover is heel belangrijk. Wanneer bewoners zelf keuzes kunnen maken, dan zijn ze trots op hun huis en de wijk. Mensen kijken bovendien naar het totaal. Door de hele buitenkant in een keer goed aan te pakken, is het mogelijk de architectonische uitstraling te verbeteren."

### Continu verbeteren

"In alles wat we doen proberen wij continu te verbeteren," vertelt ze verder. "Elk project moet weer beter zijn dan het vorige. We betrekken altijd de bewonerscommissie en schuwen het aanspreken van aannemers niet als deze dreigen teveel de taal van 'geld' te spreken. Ook onze aannemers moeten laten zien dat ze staan voor de bewoners."



### Label A

"Onze woningen zijn niet alleen duurzaam – gemiddeld label A – maar ze zijn ook architectonisch verbeterd en we

>>

# De beste match voor het **managen** van vastgoedonderhoud

ViaData  
+  
Microsoft Dynamics 365



streven naar 'dummy-proof'. Het ventilatiesysteem mag bijvoorbeeld niet te kwetsbaar zijn op bewonersgedrag. Ook als iemand beginnend dementerend is, willen we dat ze bij ons goed en veilig wonen. Als woningcorporatie kun je dan het verschil maken zodat mensen het in plaats van net niet, net wél redden."

### Kleine speler, groot verschil

Truus werkt inmiddels ruim twintig jaar als directeur-bestuurder bij OFW. Met het dichttrekken van de deur in april volgend jaar zal ze toch vooral de boeken ingaan als koploper op het gebied van duurzaamheid. "Het is bijzonder dat je als kleine corporatie een voorbeeld kan zijn op het gebied van duurzaamheid," zegt ze niet zonder trots. "Bijzonder dat het kan om als kleine speler het verschil te kunnen maken."

### Memorabel moment

Een memorabel moment noemt Truus het bezoek van toenmalig minister van VROM, Pieter Winsemius, die op een middag met een delegatie naar Dronten afreisde. "Mocht ik een inleiding geven over verduurzaming en mijn ideeën en aanbevelingen over energiebesparing, energielabels in de woningwaardering geven. 'Of dat niet in het 'antwoord op de samenleving' kon worden opgenomen' vroeg Winsemius. En het kwam erin. Voor mij was dat transitietheorie pur sang: als beleidsmakers en mensen uit de praktijk samenkomen gaan dingen ineens stromen. Heel bijzonder om te merken hoe ideeën die toen besproken zijn in de loop der jaren zijn ingevoerd. Dat een bijeenkomst met een paar mensen zoveel impact kan hebben."

### Collectief leren

Van individueel naar collectief leren heeft toen echt een impuls gekregen, zegt Truus. "Gelukkig is die trend doorgezet en nemen corporaties steeds vaker kennis van elkaars ideeën en prestaties. Andere corporaties kunnen dat gebruiken, maar dan zonder de beginnersfouten. Wel blijven nadenken, want

wat in de ene woonplaats of zelfs wijk werkt, hoeft in een andere woonplaats of wijk niet te werken."

### PE-punten voor de bouw

De grote uitdaging in verduurzaming ligt volgens Truus niet alleen bij de corporaties. "De bouwsector moet een slag maken en duurzaamheidsbeleid als kwaliteitsbeleid gaan voeren. Maar de bouw is overspannen, er zijn veel kleine en middelgrote bedrijven en veel ZZP'ers. Er zal veel meer geïndustrialiseerd moeten worden, want materiaal en personeel is schaars. De bouw moet efficiënter, faalkosten moeten eruit. Misschien moeten we wel PE-punten introduceren voor iedereen die in de bouwkolom werkt, zodat het niveau blijvend omhoog gaat. Ook moeten we kennis opdoen in het buitenland, waar ze soms verder zijn in verduurzaming."

### 2050

Over de rol van corporaties in de ambitie van Nederland om in 2050 gasloos te zijn zegt ze: "Waarschijnlijk blijft er een opgave over die niet op woningniveau is op te lossen. Is dat nu erg? Nee, want het is een bewegend langetermijndoel. Er komt ongetwijfeld vernieuwing door innovatie en industrialisering. Dat ontslaat ons niet van de plicht om als sector met veel ambitie naar dat doel toe te blijven werken."

### Duurzaamheid integraal oppakken

Truus vervolgt: "Mijn advies is om duurzaamheid integraal te maken, maar dat staat op gespannen voet met wet- en regelgeving. Waarom mag ik als corporatie geen aandeel in een windmolenpark nemen om daarmee het deel dat ik niet op woningen kan terugwinnen te compenseren? En als we straks allemaal een stekker aan ons huis en auto hebben, moeten we dat allemaal als woninggebonden stroomverbruik rekenen?"

### Stoel van Ollongren

Tot slot mag Truus als dank voor bijna veertig jaar rentmeesterschap in de corporatiesector op de – spreekwoordelijke – stoel van Kajsa Ollongren plaatsnemen en ten aanzien van duurzaamheid 'doen wat ze wil'. "Als eerste zou ik de investeringsruimte voor woningcorporaties vergroten, bijvoorbeeld door de verhuurderheffing af te schaffen," begint ze gretig. "Vervolgens zou ik op echte cijfers gaan sturen, met het echte energiegebruik als uitgangspunt in plaats van ingewikkelde energielabels. Ook zou ik de Woningwet integraler naar duurzaamheid inrichten en de administratieve sturing van de wet loslaten. Tot slot zou ik meer aandacht geven in de bouwkolom voor duurzaamheid en PE-punten introduceren voor iedereen, inclusief de uitvoering, zodat de kwaliteit continu verbetert. Maar bovenal zou ik integrale besluitvorming doorvoeren, waarbij de mens centraal staat in de afweging van sociale, culturele, ecologische en bedrijfs-economische belangen. Alleen dan maak je keuzes die duurzaam zijn voor de toekomst." ■



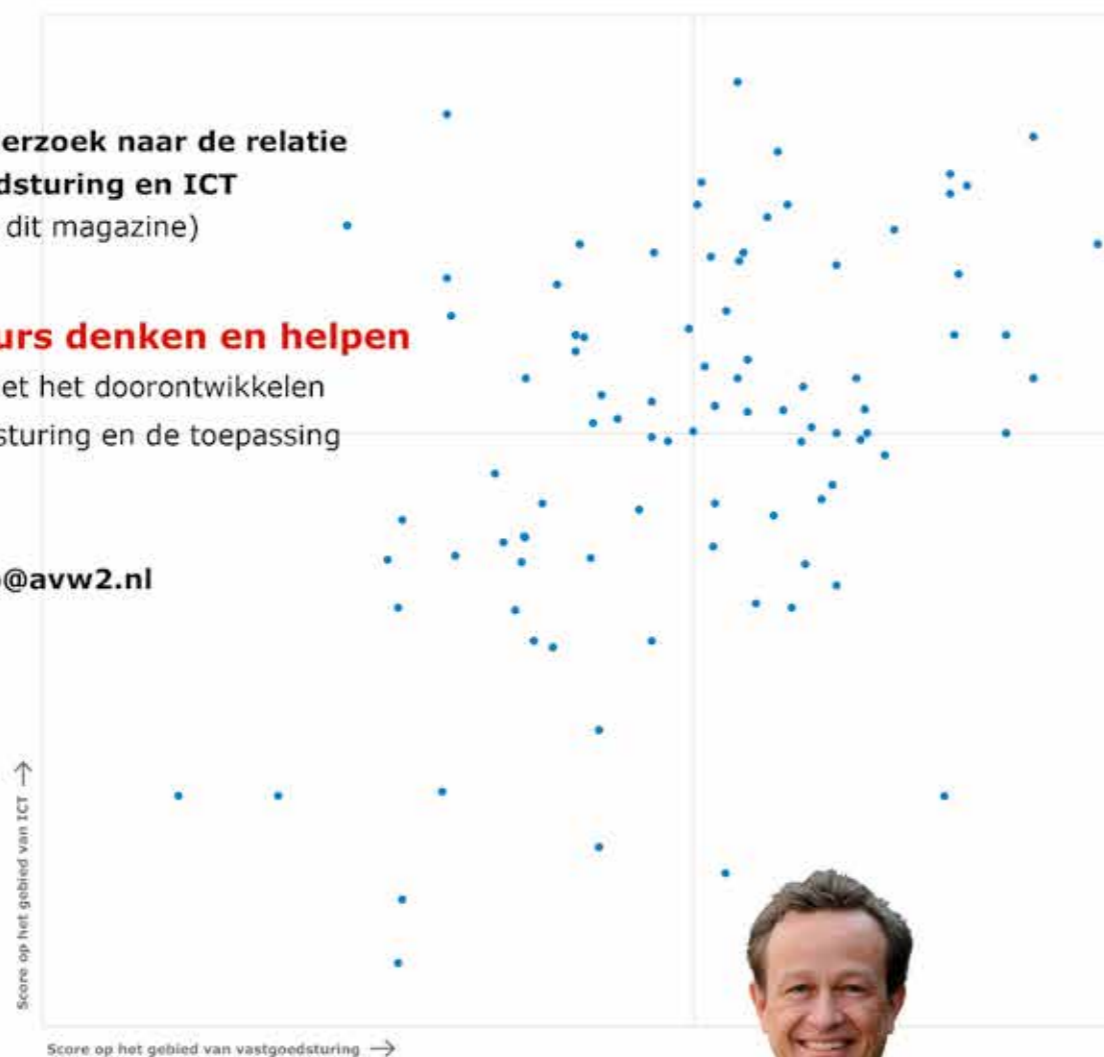
**AvW2, Adviseurs en interim professionals voor woningcorporaties**

We helpen corporaties bij het **verbeteren** van hun **bedrijfsvoering**

**AvW2 deed onderzoek naar de relatie tussen vastgoedsturing en ICT**  
(zie het artikel in dit magazine)

**Onze adviseurs denken en helpen graag mee** met het doorontwikkelen van uw vastgoedsturing en de toepassing van ICT daarbij.

Meer weten: [info@avw2.nl](mailto:info@avw2.nl)



**Jos Vervoort:**

*“Onze **passie** is mensen en organisaties in **beweging** brengen en samen **resultaten** boeken.”*

[www.avw2.nl](http://www.avw2.nl)



Sara Brysch (TU Delft):

## Collaborative housing als antwoord op woningtekort en klimaatcrisis

Een tekort aan bouwgrond, hoge bouwkosten, de stikstofdiscussie en een gebrek aan financiële middelen door de verhuurdersheffing remt de aanwas van nieuwbouw van sociale huurwoningen. Kan collaborative housing – een samenwerking tussen sociale verhuurders en bewoners die samen werken aan het realiseren en beheren van betaalbare huisvesting – daarin een verschil maken? Sara Brysch van de TU Delft deed hier onderzoek naar en bespreekt met ons haar bevindingen.

Voor haar onderzoek aan de TU Delft werkte Sara als architect in onder andere Portugal, Mexico en Duitsland. “Samen met Darinka Czischke (met wie CorporatieGids Magazine in 2017 sprak, red.) en Vincent Gruis doen wij nu in Delft onderzoek naar hoe collectieve vormen van woningbouw en ontwerp tot betaalbaar wonen kunnen leiden. Hiervoor kijken we niet alleen naar Nederland, maar vergelijken we zestien Europese projecten met elkaar om te zien wat de gemeenschappelijke delers zijn.”

### Creëren van een community

Collaborative housing is gebaseerd op coproductie waarbij de huurder meegenomen wordt in het ontwerp- en beheerproces. Daarnaast wordt er gekeken naar het creëren van een community. “Een complex is niet slechts een collectie privéhuishoudens, maar een groep verbonden gezinnen die voordeel kunnen ervaren door samen te leven. Dat betekent niet per se dat ze woonruimtes delen, hoewel dat wel vaak het geval is.”

### Golf

Volgens Sara waait er momenteel een golf van collectieve vormen van woningbouw over Europa heen. “Hier liggen verschillende oorzaken aan ten grondslag. Allereerst het gebrek aan beschikbare en betaalbare huisvesting. Daarnaast willen huurders via deze werkwijze ook woonruimte realiseren die beter bij hun waarden én behoeften past.” Precieze cijfers over de trend heeft Sara niet. “Maar wanneer

je kijkt naar bijvoorbeeld de digitale platformen die collaborative housing-projecten laten zien, neem je over de laatste twintig jaar een enorme groei waar. Maar exacte cijfers zijn er niet, daarvoor is alle data teveel verspreid op nationaal en regionaal niveau. Voor het onderzoek zijn we echter wel aan het kijken hoe we een uniforme database kunnen maken waar Europese projecten gebundeld kunnen worden.”

### Ander bouwproces

Het grootste verschil tussen collaborative housing en normale huisvesting is volgens Sara het proces. “Daarmee bedoel ik zowel het proces rondom constructie als het gebruik zelf. Normale woningen worden vooral opgestart, gefinancierd én beheerd door een private of sociale ontwikkelaar, en de uiteindelijke bewoner voegt zich pas op het eind bij het proces. Bij collaborative housing wordt de huurder bij de eerste ontwerpkeuzes al in het proces meegenomen.”

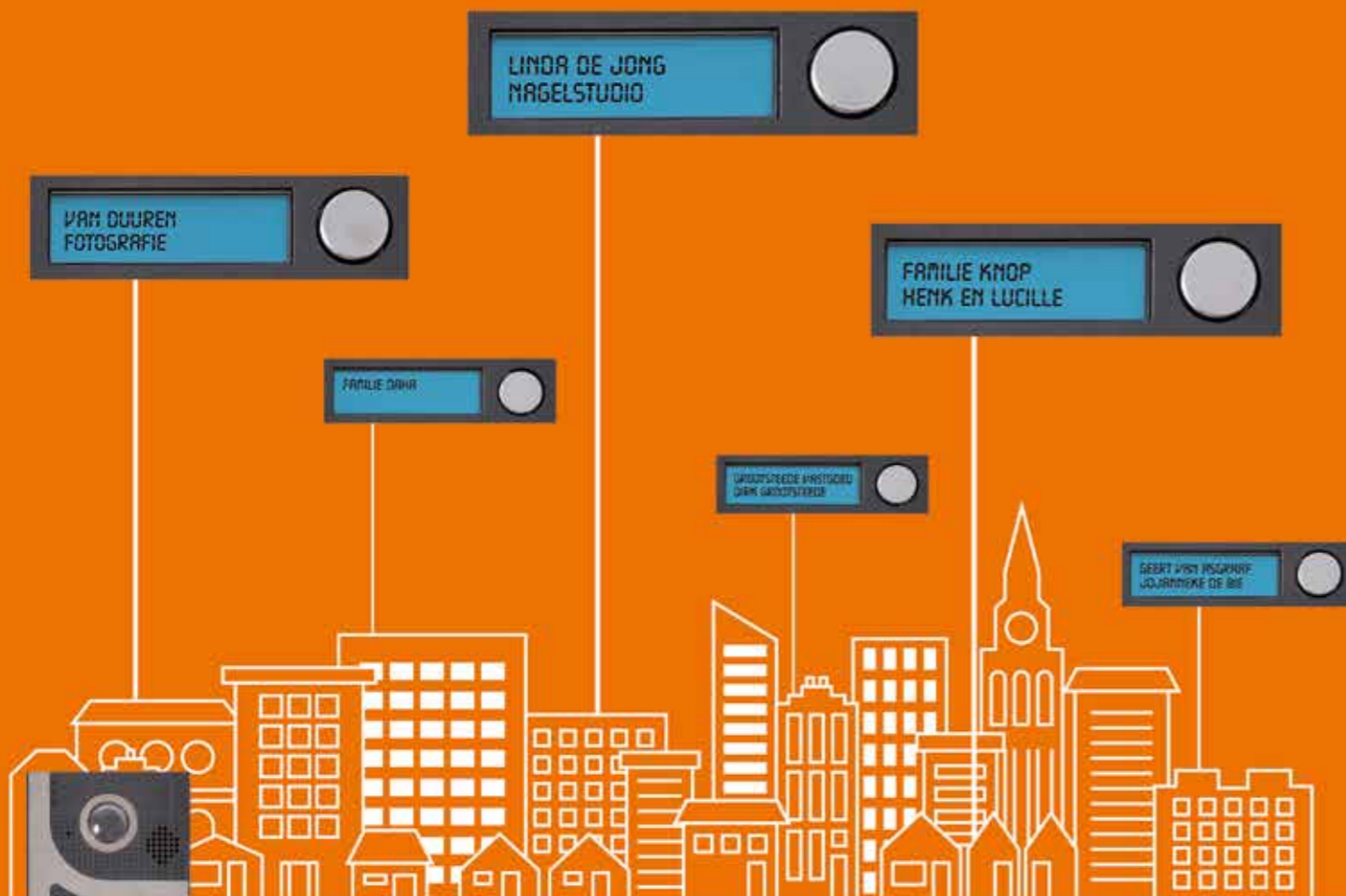
### Wensen van de huurder

Het onderzoek lijkt volgens Sara aan te duiden dat de samenwerkende vorm van wonen goedkoper zou kunnen zijn. “Mede daarom wint het nu aan populariteit: we staan voor een grote opdracht om überhaupt betaalbare huisvesting te kunnen bieden. Dat betekent overigens niet dat het prijskaartje leidend is. Er moet goed gekeken worden naar de minimale kwaliteitseisen en -eigenschappen van een woning. Een familie van vijf kan weliswaar een eenkamerappartement betalen, maar zo'n huis is niet geschikt voor hen.”

Foto's: Sara Brysch

>>

# OP AFSTAND DE BESTE



## MAAK KENNIS MET DINA – HET INTERCOMSYSTEEM MET LCD-DISPLAY EENVOUDIG OP AFSTAND EN IN REAL-TIME TE MANAGEN

Kies voor het gemak én de uitstraling van het innovatieve intercomsysteem van Intratone. Strakke individuele displays voor alle gebruikers. Eenvoudig op afstand en in real-time aan te passen door de beheerder via een beveiligde website. Plus: gegarandeerd lagere kosten door snelle installatie en nauwelijks onderhoud.

- Maak nu een demo-afspraak via [www.intratone-home.nl](http://www.intratone-home.nl) of neem contact op met het Intratone Team:
- Clément Robert (Regio Zuid-West en Noord NL): [crobert@intratone.nl](mailto:crobert@intratone.nl), +32 (0) 494 165 652
  - Nordin Bellazghari (Regio Amsterdam en Flevopolder): [nbellazghari@intratone.nl](mailto:nbellazghari@intratone.nl), 06 - 2847 4528
  - Johan van Dop (Regio Oost NL): [jvandop@intratone.nl](mailto:jvandop@intratone.nl), 06 - 3826 8844

Intratone is een merk van Cogelec en is het best verkochte intercomsysteem in Frankrijk.



## Barcelona en Berlijn

In haar onderzoek kijkt Sara naar zestien projecten in acht EU-landen. Wanneer haar gevraagd wordt naar de meest innovatieve voorbeelden, vertelt ze: "La Borda in Barcelona is een goed voorbeeld waar collaborative housing goed tot zijn recht komt. De grond voor dit project wordt van de Spaanse overheid geleased en alle bewoners komen in aanmerking voor sociale huur. De coöperatie bezit vervolgens het huis. Zij hebben het ontwerp begeleid en daarbij aandacht geschonken aan het reduceren van bouwkosten en toekomstig onderhoud. Opvallend is dat ze niet hebben gekozen voor een ondergrondse parkeergarage wegens economische en ecologische redenen. Deze keuze heeft uiteindelijk geleid tot een nieuwe 'bouwnorm' in Catalonië."

"Een ander voorbeeld is R50, ook wel 'Baugruppe' genoemd, in Berlijn. In dit 'bottom-up' model financieren huurders samen het gebouw dat bestemd is voor meerdere families. Ze beginnen het project samen als bedrijf en zodra de constructie is afgerond, wordt het bedrijf opgedoekt en vormt de groep een vereniging. Uiteindelijk zijn ze mede-eigenaar van het gebouw. Omdat hier geen ontwikkelaar aan te pas komt, neemt de betaalbaarheid enorm toe."

## Minder kosten

Hoewel het onderzoek nog niet is afgerond, probeert Sara wel voorzichtig vooruit te kijken naar de conclusies. "Verschillende projecten laten inderdaad zien dat bepaalde ontwerpkeuzes leiden tot een vermindering van bouwkosten. Dat komt onder andere doordat bepaalde faciliteiten – zoals een parkeerplaats – gedeeltelijk of geheel kunnen worden weggelaten, of doordat bepaalde kamers – zoals een was- of eetkamer – gedeeld kunnen worden. Daarnaast zorgt dit ook voor een reductie van het energieverbruik en onderhoudskosten."

## Andere mind-set

Waar collaborative housing in Europa steeds vaker plaatsvindt, lijkt Nederland vooralsnog achter te blijven. "En dat terwijl er zeker succesvolle projecten te noemen zijn," vertelt Sara. "Neem bijvoorbeeld de Centraal Wonen-projecten in de jaren 70 en 80. De afgelopen jaren neemt het aantal CPO-projecten (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) ook toe, veelal op dezelfde manier als het eerdergenoemde Baugruppe voorbeeld in Duitsland. Woningcorporaties laten meer motivatie zien om met het concept zelfmanagement aan de gang te gaan, en het bekende Startblok Riekerhaven van De Key is daar een goed voorbeeld van."

"Desondanks komen deze innovatieve samenwerkingsverbanden tussen woningcorporaties en huurders nog niet veel voor. Als woningcorporaties daadwerkelijk frisse oplossingen willen aandragen voor de vraag naar woningen, dan moeten ze hun mind-set durven aan te passen. Daar is lef voor nodig."



La Borda, een collaborative housing-project in Barcelona

## Alternatief

De achterliggende reden noemen waardoor collaborative housing moeilijk van de grond komt in Nederland vindt Sara lastig. "Het is moeilijk één oorzaak aan te wijzen. Wat je ziet bij de projecten die mislukken in Nederland of andere Europese landen, is dat het gebrek aan financiële middelen het grootste obstakel vormt omdat banken geen lening geven. Het gebrek aan subsidies of bouwgrond zijn andere onderliggende redenen. Daarnaast wordt collaborative housing nog vaak als 'alternatief' gezien, wat klassieke vastgoedorganisaties intimideert om hiermee aan de slag te gaan. Het is voor hen veiliger om met vertrouwde methoden te bouwen."

## Verduurzamingsvraag

Desondanks verwacht Sara niet dat het hoogtepunt van de trend inmiddels bereikt is. "Integendeel zelfs: ik geloof dat we aan de vooravond staan van een grote verandering. De noodzaak om niet alleen de vraag om woningen te beantwoorden, maar ook de klimaatcrisis aan te gaan. Een gemeenschappelijke deler bij de zestien projecten was de keuze om duurzame oplossingen mee te nemen in het ontwerp. Volgens ons laat dit zien dat collaborative housing antwoord kan geven op de verduurzamingsvraag."

## Sleutelrol

"Woningcorporaties kunnen daarbij een sleutelrol spelen door de ontwikkeling van deze initiatieven te faciliteren," legt Sara uit op de vraag wat de rol is van woningcorporaties bij collaborative housing. "Niet alleen vanwege de lagere kosten, maar ook vanwege de sociale inclusie en interacties. Zeker in Nederland, omdat woningcorporaties hier een groot deel van de woningmarkt innemen."

"Daarbij moet niet alleen gekeken worden naar het ontwerp van het gebouw, maar ook de manier waarop het gemanaged wordt. Dit kan voor alle partijen sociale én economische voordelen met zich mee brengen. Zo kan door woonwensen mee te nemen en gedeelde ruimtes te realiseren constructie- en onderhoudskosten worden bespaard, en wordt tegelijkertijd het saamhorigheidsgevoel en de veiligheid vergroot." ■



Jaco Witvliet (Ressort Wonen):  
**Rozenburg als 'meest duurzame dorp'  
 in de haven van Rotterdam**

Als het aan **Ressort Wonen** ligt, blijft Rozenburg ook de komende jaren 'het meest duurzame dorp' in de haven van Rotterdam. Om te kijken welke energiebesparende oplossingen daarvoor nodig zijn, heeft de corporatie onlangs een pilotwoning gerealiseerd. *CorporatieGids Magazine* sprak met Projectleider Planmatig Onderhoud **Jaco Witvliet** over de doelen van de Zuid-Hollanders bij de proef.

Corporaties staan de komende jaren voor verschillende grote verduurzamingsopgaven: een gemiddelde energie-index van 1,4 in 2021, een energieneutraal bezit in 2050 en natuurlijk afstappen van aardgas. Op de vraag waar Ressort Wonen momenteel staat, zegt Jaco: "Wij hebben 2030 rood omcirkeld als hét jaar waarin we Rozenburg aardgasvrij willen hebben. Om daar te komen hebben we een visie op verduurzaming ontwikkeld, de Aedes-routekaart ingevuld en acties vertaald naar concrete plannen."

#### Aardgasvrij

Het realiseren van een aardgasvrij bezit over iets meer dan tien jaar is voor de gemeente Rotterdam en de Rozenburgers een serieuze ambitie, vertelt Jaco: "Dit willen we bereiken door de aansluiting te realiseren met het warmtenet. Op dit moment zijn we in overleg met de gemeente Rotterdam en het warmtebedrijf om tot een haalbare businesscase voor onze woningen met blokverwarming te komen. Daarnaast houden we ontwikkelingen in de markt nauwlettend in de gaten. Denk aan projecten rondom waterstof, maar ook alternatieve oplossingen voor aansluitingen op het warmtenet."

"Op de kortere termijn kijken we ook naar onze energie-index. Die staat momenteel op 1,49, maar door lopende projecten zal dat gemiddelde de komende periode verder dalen. We verwachten eind 2020 een gemiddelde te bereiken van 1,36."

#### Pilotwoning

Een belangrijke schakel in het verduurzamen is de pilotwoning die Ressort Wonen onlangs heeft gerealiseerd. "Ons doel is om in deze bestaande woning zoveel mogelijk energiebesparende oplossingen toe te voegen," legt Jaco uit. "Denk daarbij aan het maximaal isoleren binnen de bestaande schil, een proef met extra zonnepanelen die bijvoorbeeld op de minder zonnige zijde van het dak worden gelegd, het gebruik van een waterpomp, hoogwaardige vloerisolatie, een laagwatertemperatuur installatie, een zonneboiler en een speciale doucheput waar het afvoerwater wordt gebruikt om het koude water naar de cv-ketel voor te verwarmen."

"We willen kijken welke van deze maatregelen zinvol zijn om toe te passen bij onze andere woningen. Zowel bewoond, in mutatie als projectmatig. Hierbij focussen we ons op het minimaliseren van het energieverbruik en niet per definitie op een zo gunstig mogelijke energie-index. Naast de genoemde maatregelen willen we ook aandacht besteden aan het energieverbruik wat bewonersafhankelijk is."

#### Binnen de bestaande schil

Een energiezuinige woning staat niet gelijk aan een energieneutrale of zelfs -leverende woning legt Jaco uit. "We hebben namelijk bewust gekozen geen nieuwe schil om de buitenzijde te plaatsen. We willen bij deze pilot namelijk graag ontdekken hoever we komen met zoveel mogelijk isoleren

van de bestaande schil, in combinatie met de andere maatregelen. De doelstelling is dan ook zoveel mogelijk besparen op elektra en gasverbruik, binnen de mogelijkheden van het pand."

#### Bewustwording

De woning zal tijdens de periode gewoon verhuurd worden. "Daarbij zoeken we onder andere naar een huurder die bewust bezig is met energiebesparing, die dit ook leuk vindt en het natuurlijk geen probleem vindt om voor een bepaalde periode gemonitord te worden. Want naast de technische maatregelen en het gebruik, is de bewustwording van de bewoner misschien nog wel belangrijker."

#### Energiezuinige apparaten

De Rozenburgers werken daarbij samen met BSH Huishoudapparaten. "In de woning willen we een combinatie realiseren van zo goed mogelijke energetische maatregelen en het verbruik van de bewoner zoveel mogelijk reduceren. Omdat bij huishoudelijke apparaten de laatste jaren grote verbeteringen zijn doorgevoerd op het gebied van energieverbruik, kunnen we hierdoor een extra stap zetten. Via BSH kunnen wij energiezuinige apparaten – zoals een vriezer of wasmachine – in de woning plaatsen om zo het verbruik van de huurder zo laag mogelijk te houden. Dat is niet alleen voor ons belangrijk, maar ook voor de portemonnee van de bewoner."

#### Zelf leren

Ressort Wonen is niet de enige corporatie die een woning aanwijst als proefwoning voor verduurzamingsoplossingen, met *Groninger Huis* (*CorporatieGids Magazine* November 2017) en *Domijn* (*CorporatieGids Magazine* Juni 2018) als enkele voorbeelden. Op de vraag waarom de corporatie toch met een eigen pilot komt in plaats van zich aan te sluiten bij bestaande projecten, vertelt Jaco: "Deze proef is bewust relatief klein opgezet en we willen hiermee leren hoe we moeten omgaan met de beschikbare verduurzamingsoplossingen. Dat is informatie die wij dus zelf willen ontdekken. Daarnaast is het niet zo dat we zelf het wiel opnieuw uit willen vinden; we werken met verschillende corporaties samen en delen onderling onze kennis."





Carla Huisman (RUG):

## Tijdelijke huurcontracten boeken terreinwinst op de huurwoningmarkt



Foto's: Shutterstock en Carla Huisman

### Huurders laten meebeslissen

Een pijnpunt wat regelmatig door corporaties wordt genoemd bij het doorvoeren van verduurzaming, is het meekrijgen van bewoners. Ressor Wonen heeft daar volgens Jaco juist hele positieve ervaringen mee. "We proberen bij aanvang van projecten goede en duidelijke informatie aan bewoners te bieden, en geven individuele aandacht aan de mensen die dat nodig hebben. Vanuit vorige projecten hebben wij huurders ook zelf mee laten participeren bij de projecten. En dat helpt; de beste reclame is immers de mond-tot-mond reclame tussen huurders zelf en hierdoor kenden de meest recente projecten zelfs een deelname van 100 procent. Inmiddels hebben wij bij ruim driehonderd woningen zonnepanelen aangebracht – ongeveer 13 procent van ons bezit – waarbij alle bewoners een ruime besparing op hun totale woonlasten hebben ervaren. Daarnaast bieden wij een waarborgfonds waarbij we beloven dat energielasten meer zullen dalen dan de gevraagde huurverhoging."

### Keuzepakket

Waarbij het verduurzamen van het bezit tot nu toe via het planmatig onderhoud of bij mutaties gebeurde, is de Zuid-

Hollandse corporatie van plan dat binnenkort anders in te richten. Jaco: "We willen bewoners ook de mogelijkheid bieden hun huis te verbeteren wanneer niet zo'n ingrijpend moment gepland staat. Daarnaast ontwikkelt Ressor Wonen nu een verduurzamingspakket op afroep, dat bewoners individueel kunnen aanvragen."

### Extra inzicht

Dat sluit aan bij de plannen van Ressor Wonen voor de komende jaren omtrent verduurzaming. "We willen ons richten op het blijven verduurzamen van ons bezit, en als je bewoners de mogelijkheid biedt hiervoor te kiezen kun je het proces versnellen. Daarnaast zal de pilot extra inzichten bieden, bijvoorbeeld hoeveel zonnepanelen op de schaduwkant van een dak opleveren en wat de terugverdientijd is, wat de werkelijke winst van een waterpomp is, hoeveel comfort een waterpomp biedt en hoeveel energie wij kunnen besparen wanneer de huurder bewust is van zijn of haar verbruik. Op die manier kunnen wij de juiste beslissingen nemen om Rozenburg de komende jaren het meest duurzame dorp in de haven te houden." ■

Steeds meer huurders krijgen te maken met tijdelijke huurcontracten. Opvallend, omdat dit type contract zo'n twintig jaar geleden nog amper voorkwam in Nederland. Welk effect heeft dit fenomeen en hoe wenselijk is dat eigenlijk? **Carla Huisman**, nu postdoctoraal onderzoeker aan de **TU Delft**, deed aan de Rijksuniversiteit Groningen onderzoek naar de trend: "Er vindt een stille verschuiving naar tijdelijkheid plaats en over de gevolgen ervan is nog maar weinig bekend."



Alle 'niet vaste huurcontracten' vallen volgens Carla onder de noemer tijdelijk huurcontract. De opkomst van deze soort contracten noemt ze een stille verschuiving die desondanks onder de radar blijft. "Ik ben zelf woononderzoeker en merkte anekdotisch dat steeds meer mensen hiermee te maken kregen. Maar deze verandering was vervolgens niet terug te zien in de statistiek."

### Slechte registratie

Daarom besloot Carla dieper in het fenomeen te duiken, maar ook tijdens haar onderzoek bleek het lastig cijfers te vinden over de opmars. Zo waren er in 2017 bij woningcorporaties zo'n 80.000 tijdelijke huurcontracten volgens het CBS, maar is dat volgens Carla slechts een onderschatting: "Je merkt namelijk dat de registratie van dit soort contracten slecht is waardoor het werkelijke aantal waarschijnlijk hoger ligt. Ook is de hoeveelheid niet bekend bij andere organisaties, zoals Aedes of in het WoON-onderzoek. Wanneer je kleiner kijkt en je inzoomt op één stad of doelgroep, kun je soms wel cijfers vinden. In mijn proefschrift is bijvoorbeeld gekeken naar Amsterdam en daar zie je dat de meerderheid van jongeren tussen de 18 en 23 jaar – dus niet alleen studenten – een tijdelijk huurcontract hebben."

### Zekerheid in wonen

Waar vaak als reden gegeven wordt dat tijdelijke contracten helpen de doorstroming te bevorderen in een vastzittende markt, ligt de realiteit volgens Carla genuanceerder. "Neem studenten als voorbeeld. Er wordt vaak gedacht 'een tijdelijk contract hoort er voor hen bij'. Maar het is vaak niet zo dat ze direct na hun studie een woning kunnen krijgen."

Daarnaast is het hebben van woonruimte een levensbehoefte. "Daardoor hebben mensen behoefte aan zekerheid in hun wonen. Wanneer je niet weet wanneer je uit je woning moet, of wat er überhaupt gaat gebeuren wanneer je contract afloopt, kan dat enorm negatieve gevolgen hebben. Dit geldt voor huurders in de vrije sector, in de sociale sector én bij studenten."

### Afstappen van traditie

De verschuiving van vaste naar tijdelijke huurcontracten is een opmerkelijke, meldt Carla in haar onderzoek. Gedurende het grootste gedeelte van de twintigste eeuw – toen het overgrote deel van de populatie haar huis huurde – had iedereen een vast contract. "Dit gaf huurders sterke huurdersrechten: ze konden alleen uit huis worden gezet wanneer er sprake was van grote overlast of verzaking van huurbetaling. Ook kon de huur niet meer worden verhoogd dan jaarlijks was toegestaan en stond de huurprijs bij het afsluiten van het contract vast."

In de afgelopen decennia stapte Nederland echter langzaam van vaste contracten af. Waar het begon met de tijdelijke huisvesting van studenten, zijn de invoering van anti-kraakcontracten en de nieuwe Woningwet enkele andere voorbeelden. Het omslagpunt volgens Carla was echter de lobby



van Amsterdamse woningcorporaties voor tijdelijke huurcontracten. "Stadgenoot begon hiermee, maar kreeg al snel bijval van andere corporaties. Ze bepleitten dat jongere huurders alleen een huis konden krijgen voor maximaal vijf jaar, waarbij het de bedoeling was dat ze later een huis konden kopen of een sociale huurwoning in een buitenwijk konden krijgen. Dit is echter geen oplossing voor een probleem, maar slechts het normaliseren van zo'n tijdelijk contract."

### Dwangmiddel

Waar het begon met contracten voor vijf jaar, ziet Carla de lengte steeds korter worden. "Particuliere verhuurders mogen nu contracten voor twee jaar afsluiten, wat in de praktijk gebruikt wordt als een soort 'proeftijd' waarin de huurder zich moet bewijzen als 'goede huurder'. Vindt de huisbaas je lastig, dan wordt het contract niet verlengd. De verslechtering van huurdersrechten zie je ook terug in 2018 toen Amsterdamse woningcorporaties zeiden dat woonrecht inhoudt dat je ergens woont, maar niet per se in hetzelfde huis. Wanneer je van gezinssamenstelling of baan verandert, kun je dus gedwongen worden om je huis te verlaten. Huurders moeten zich daardoor continu bewijzen of ze wel recht hebben op hun woning."

### Tweesplitsing

"Overigens is het opvallend dat het vooral stedelijke corporaties zijn die opschuiven naar dit 'Engelse model'," vertelt Carla. "Aan de andere kant van het spectrum zie je dat sommige – vaak kleine en landelijke – corporaties zich tegen de trend verzetten. Zij lijken het motto te hebben dat er altijd een grote groep mensen aangewezen zal zijn op sociale huurwoningen, en dat het belangrijk is dat die groep een woning heeft waar ze zich thuis kunnen voelen."

### Tijdelijke werkcontracten

Volgens Carla is er een goede vergelijking te maken met de banenmarkt. "Daar zie je de laatste jaren ook een opkomst van tijdelijke contracten. Maar ook daar leidt dat niet per se tot meer werk, maar juist tot meer onzekerheid voor de werknemers. Het opmerkelijke is dat over die verandering wel veel bekend is, maar over tijdelijk huren niet. Daarnaast zie je ook een combinatie van de twee trends, waardoor mensen een tijdelijk huur- én werkcontract hebben en zo dubbel zoveel risico lopen."

### Stille verschuiving

Hoe kan het dat er sprake is van een stille verschuiving van vaste naar tijdelijke huurcontracten? Volgens Carla is het gebrek aan cijfers een belangrijke reden. "Daarnaast worden zittende huurders ontzien door de trend en worden de nieuwe contracten vrijwel uitsluitend aangeboden aan nieuwe huurders. Dit zijn vaak jonge mensen die niet anders gewend zijn. Ze denken dat het huren tijdelijk is en hopen later een woning te kopen. Als laatste zijn huurders in Nederland niet sterk vertegenwoordigd. Er zijn weinig mensen verenigd in de Woonbond. Daardoor is het lastig een vuist te maken of een trend waar te nemen."

### Engels model

Waar Nederland niet bekend staat om tijdelijke huurcontracten, doen andere landen als de Verenigde Staten en het Verenigd Koninkrijk dat wel. "Dit model is vooral in Angelsaksische landen erg populair. Vooral Engeland is voor ons een goed voorbeeld, omdat daar vroeger hetzelfde model werd gebruikt als in Nederland. Tussen 1980 en 1995 zijn de Engelsen daarvan afgestapt, vrijwel alles werd tijdelijk, en het

opmerkelijke is dat er nu gelobbyd wordt om terug te gaan naar het oude model. Die stap terug komt bijvoorbeeld door de economische crisis. Mensen komen erachter dat ze na het huren van een huis geen woning kunnen kopen. Er zijn te weinig koopwoningen en de prijzen zijn te hoog, waardoor ze gedwongen worden om te blijven huren middels tijdelijke contracten."

### Doemscenario

Voor een 'doemscenario' met enorm hoge huurprijzen en korte contracten – zoals in bijvoorbeeld Londen het geval is – hoeven we ons volgens Carla voorlopig nog geen zorgen te maken. "Het is immers een ander land met een andere cultuur. Maar het is wel belangrijk om je te beseffen dat er momenteel een stille verandering in Nederland plaatsvindt. En omdat je ziet dat Engeland de beweging terug wil maken, is het belangrijk goed na te gaan of tijdelijke huurcontracten wel een goede ontwikkeling zijn."

### Vrije sector

Waar de sociale huursector heeft gelobbyd voor tijdelijke huurcontracten, pikt de vrije huursector daarvan de vruchten mee. "Als je opnieuw Amsterdam als voorbeeld neemt, zie je dat daar vrijwel alle verhuurders in de vrije sector alleen nog maar gebruikmaken van tijdelijke contracten. Hierdoor kunnen ze bij elke nieuwe huurder een hogere prijs vragen. In de sociale sector gebeurt dat niet, maar worden de contracten vaker aangeboden aan een bepaalde doelgroep zoals jongeren en studenten."

### Bekendheid

Is het – mede daardoor – wel mogelijk om de geest weer terug in de fles te krijgen? Volgens Carla speelt de bekendheid van de verschuiving daarin een belangrijke rol. "Er is nu eenmaal weinig bekend over de tijdelijke huurcontracten. Het is doorgevoerd, het wordt steeds meer gebruikt, maar er is maar weinig bekend over wat het effect is op de beschikbaarheid van woningen, de economische en psychologische gevolgen van huurders en hoe veel tijdelijke contracten er eigenlijk zijn. Daarom is het belangrijk dat hier aandacht aan geschonken wordt, zodat vastgoedorganisaties beter overwogen beslissingen kunnen nemen."

### Bewustzijn creëren

Op de vraag wat woningcorporaties kunnen doen om meer bewustzijn te creëren, vertelt Carla: "Het is belangrijk om bewust een beleid hiervoor te ontwikkelen. Monitor bijvoorbeeld hoeveel tijdelijke contracten je gebruikt en wie hier gebruik van maakt. Besef daarnaast dat wanneer je dit gebruikt als oplossing, je goed moet weten welk probleem je ermee denkt op te lossen en of een tijdelijk contract dus wel het juiste antwoord is. Het lijkt nu soms nog lukraak te worden ingezet, en daardoor misschien averechts te werken. Je wilt namelijk dat deze contracten een tijdelijke oplossing zijn voor een groep huurders die er baat bij heeft. Wat je niet wilt is dat het de problemen op de woningmarkt juist vergroot." ■



Hamit Karakus:

## Verkoop 10.000 Vestia-woningen aan collega-corporaties beste optie

“Verkoop aan collega-corporaties is het meest kansrijk.” Dat zegt bestuurlijk regisseur **Hamit Karakus** over de oplossingsrichting voor de 10.000 woningen in zes maatwerkgemeenten van het aan financieel herstel werkende **Vestia**. Op verzoek van minister Kajsa Ollengren onderzocht hij op persoonlijke titel de oplossingsrichtingen. Aan *CorporatieGids Magazine* licht hij zijn bevindingen toe.

Vestia riep het 11 oktober in een persbericht over haar herijkt verbeterplan, de Sectoradviescommissie van Aedes publiceerde het in haar aanbeveling op 14 oktober op de Aedes website en ook Hamit Karakus trok in zijn rapport aan Ollengren in juli feitelijk dezelfde conclusie: de verkoop van de 10.000 Vestia-woningen aan collega-corporaties is van groot belang. Voor Vestia als bijdrage aan financieel herstel en voor de maatwerkgemeenten om de sociale woningvoorraad op peil te houden.

### Herstel

Hoe zat het ook alweer? Om te herstellen van de derivaten-crisis in 2011 werkt Vestia aan financieel herstel. Daarbij ligt de focus op haar kerngebied Rotterdam, Den Haag, Delft en Zoetermeer. In zes gemeenten daarbuiten is Vestia de grootste, of één na grootste woningcorporatie. Dit zijn de zogeheten maatwerkgemeenten: Barendrecht, Bergeijk, Brielle, Pijnacker Nootdorp, Westland en Zuidplas. Vestia bezit in deze maatwerkgemeenten in totaal circa 10.000 eenheden. Vestia liberaliseert daar een significant deel van haar bezit. Hierdoor dreigen op termijn – namelijk bij huuropzegging van de zittende huurder – woningen aan de sociale voorraad onttrokken te worden, terwijl er in deze gemeenten al sprake is van een uitbreidingsopgave in de sociale voorraad. Die wordt als gevolg van de liberalisatie van het Vestiabezit op termijn alleen maar groter.

### Stop liberalisatie

Op de vraag waarom – hangende het onderzoek naar een oplossing – liberalisatie niet wordt stopgezet, zegt Hamit: “Dat zou direct een nadelig financieel effect op de financiële

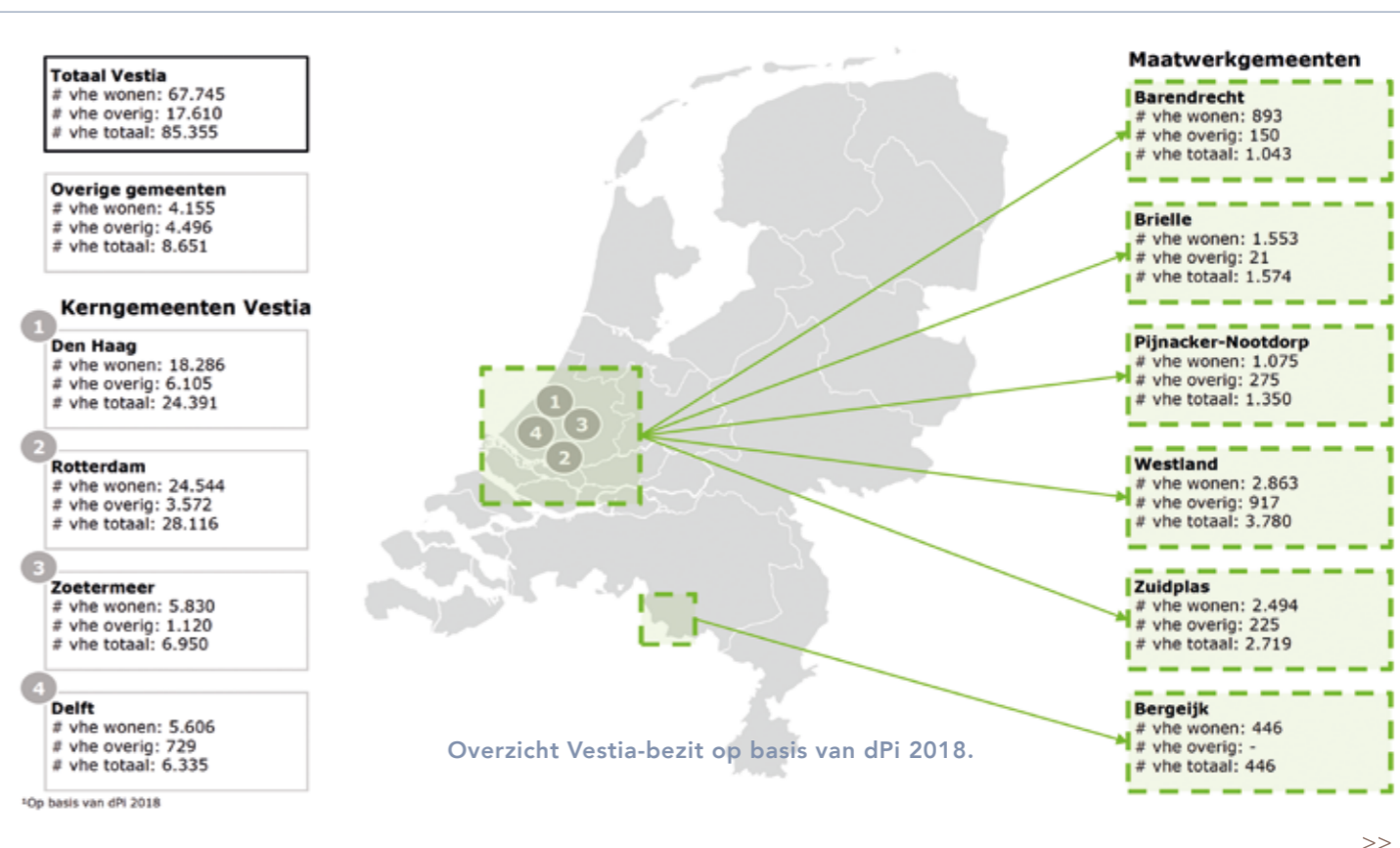
positie van Vestia hebben. Dat zou ook direct strijdig zijn met het Herstelplan 2021 waar Vestia zich richting de toezichthouders AW en WSW aan heeft gecommitteerd. Daarom is een snelle oplossing en overdracht aan andere corporaties gewenst.”

### Sober onderhoud, hoge streefhuur

Vestia voert een door sommige belanghebbenden als sober ervaren investerings-, -beheer en onderhoudsbeleid en hanteert in haar huurbeleid een relatief hoge streefhuur, zo schrijft Hamit in zijn rapport aan Ollengren. De veronderstelling dat corporaties in de maatwerkgemeenten niet bepaald pareltjes overnemen vindt hij echter te sterk uitgedrukt. “Vestia heeft afgelopen jaren gewoon regulier onderhoud uitgevoerd en de technische conditiescores lijken derhalve grotendeels op orde. Voor corporaties die in beeld zijn voor overname van het bezit, ligt de financiële druk vooral op het terugdraaien van het bezit van niet-DAEB naar DAEB. Tel daarbij op dat een deel van die woningen op termijn ook nog verduurzaamd moeten worden.”

### Gedwongen

Hamit vindt evenmin dat corporaties door het liberaliserende Vestia – waarmee woningen aan de sociale voorraad worden onttrokken – feitelijk worden gedwongen om bij te springen. “Niemand wordt gedwongen om het bezit over te nemen. Alle betrokkenen voelen een grote verantwoordelijkheid om de sociale huisvesting in de regio op peil te houden en is er voldoende bereidheid om zich gezamenlijk in te spannen voor het vinden van een oplossing.”



# Datarotonde Platform voor bouwen aan business

DIGITALISERING  
VAN PROCESSEN

HÉT INTEGRATIE-  
PLATFORM VOOR DE  
VASTGOEDSECTOR

ALLE  
VASTGOEDDATA  
VOOR IEDEREEN  
OP ORDE

IEDEREEN OP  
DE HOOGTE MET  
REPARATIEVERZOEK-  
VOLGSYSTEEM



ISRES DATAROTONDE.COM



## Twee kwaden

Bijdragen aan een oplossing voor het Vestia-bezit in de maatwerkgemeenten gaat rechtstreeks ten koste van andere volkshuisvestelijke wensen of eisen in de regio, zoals investeringen in nieuwbouw, verduurzaming, kwaliteitsverbetering of betaalbaarheid, schrijft Hamit in zijn rapportage. Op de vraag of dat voor de te hulp schietende corporaties betekent dat ze moeten kiezen uit 'twee kwaden', zegt Hamit: "Zo zwart-wit kun je het niet stellen. Overname van het Vestia-bezit in deze maatwerkgemeenten betekent niet dat er helemaal geen investeringen meer mogelijk zijn. Investeringen in bijvoorbeeld nieuwbouw of verduurzaming kunnen in sommige situaties misschien wel lager worden of ze worden uitgesteld. Het bieden van voldoende sociale huurwoningen is echter niet enkel de verantwoordelijkheid van één woningcorporatie. Bovendien overstijgt de opgave gemeentegrenzen. De corporaties met wie we momenteel in gesprek zijn, willen hun ogen niet sluiten voor de volkshuisvestelijke problemen in hun eigen werkgebied."

## Bestuurlijke tafels

Alles wijst erop dat de andere woningcorporaties in de maatwerkgemeenten het Vestia-bezit gaan overnemen. "Momenteel ben ik aan de bestuurlijke tafels met lokale corporaties serieus in gesprek om te kijken in hoeverre een coalitie in staat is gezamenlijk tegemoet te komen aan de minimale eisen van Vestia, te weten overname van de gehele portefeuille tegen minimaal marktwaarde-in-verhuurde-staat," licht Hamit toe. "Op basis van deze waarde – die nog vastgesteld moet worden – plus de kosten voor de noodzakelijke opgave, moeten de aankopende corporaties bepalen of ze bereid zijn dat te betalen."

## Vrijstelling verhuurdersheffing

Opvallend genoeg beveelt Hamit in zijn advies aan Ollengren vrijstelling van verhuurdersheffing voor de corporaties die

## ^ Potentieel overnemende corporaties in maatwerkgemeenten.

Vestia te hulp schieten niet aan. Op de vraag waarom niet, antwoordt hij: "Enkele jaren vrijstelling verhuurdersheffing op het over te nemen Vestia-bezit zou in dit specifieke traject kunnen helpen om een eventueel financieel deficit deels te overbruggen. Verlaging van de verhuurdersheffing is echter onderdeel van een bredere politieke en maatschappelijke discussie en zou het huidige overnameproces onnodig kunnen vertragen. Een verlaging van de verhuurdersheffing voor het over te nemen Vestia bezit lijkt daarom voor nu niet opportuun."

## Marktpartijen geen optie

In zijn adviesrapport stelt Hamit verder dat verkoop aan marktpartijen geen optie lijkt, mede omdat marktpartijen 'de hoge vraagprijs' lastig kunnen verenigen met de rendementseisen. "Met commerciële beleggers kun je op korte termijn afspraken maken over het sociaal houden van woningen, maar op de lange termijn bestaat een groot risico dat woningen uiteindelijk uit de sociale sector verdwijnen. Dus alleen al om die reden vinden wij dat verkoop aan lokale corporaties de meest gewenste oplossingsrichting is."

## Verwachtingsvol

Over de slagingskans van de verkoop van 10.000 woningen aan de woningcorporaties in de maatwerkgemeenten is Hamit hoopvol gestemd. "Inmiddels zijn de startbijkomensten van alle bestuurlijke tafels in de zes maatwerkgemeenten positief verlopen. Hoewel het de komende maanden nog best ingewikkeld kan worden, geeft dit ons vertrouwen dat we deze volkshuisvestelijke problematiek gezamenlijk kunnen oplossen. Ik kijk dan ook vol verwachting uit naar de gesprekken die hierover de komende maanden zullen plaatsvinden." ■

Arjen de Vries

René Rademaker

## Arjen de Vries en René Rademaker (Lefier): Gebruikmaken van herbruikbare koppelingen vereenvoudigt implementaties en beheer

One-stop-shopping of toch een keuze voor best-of-breed? Corporaties die voor het laatste kiezen, hebben vaak te maken met een ICT-landschap dat bestaat uit een ERP-systeem en verschillende expertsystemen. Systemen die – uiteraard – naadloos op elkaar aan moeten sluiten om processen goed te ondersteunen. Om niet steeds opnieuw het wiel uit te hoeven vinden, maakt woningcorporatie Lefier uit Groningen gebruik van 'herbruikbare koppelingen'. CorporatieGids Magazine ging daarover in gesprek met René Rademaker en Arjen de Vries, beiden Adviseur Informatievoorziening.

Herbruikbare koppelingen werken net als 'normale' koppelingen, legt René uit. "Het verschil is echter dat wanneer de koppeling is gebaseerd op de Volkshuisvesting Enterprise Referentie Architectuur, ofwel de VERA-standaard, hij ook direct bij een andere corporatie kan worden gebruikt."

### CORA als leidraad

Systemen kunnen daarmee sneller op elkaar worden aangesloten. "De gekozen inrichting binnen een applicatie is daarbij wel van invloed," gaat René verder. "Wanneer deze niet standaard is, werkt de koppeling wel in technische zin maar niet in functionele zin. Dan is extra inrichting en finetuning nodig om ervoor te zorgen dat de gegevens juist worden uitgewisseld via de koppeling. Overeenstemming over gebruikte velddefinities en inzicht in processtappen die gebruikmaken van een koppeling zijn daarbij essentieel. De gedefinieerde processen uit de Corporatie Referentie Architectuur – CORA – vormen voor ons een belangrijke leidraad."

### Centrale kern

Lefier maakt in haar ICT-landschap gebruik van een '2-speed-strategy'. In andere woorden: een centrale kern met daar omheen verschillende expertoplossingen. Arjen: "Wij hebben daarbij de keuze gemaakt voor de Datarotonde van ISRES dat als centrale kern in verbinding staat met alle applicaties en de verbinding legt tussen systemen. Wanneer je geen centrale kern hebt, moet je ieder systeem apart aan elkaar koppelen. Als je bijvoorbeeld acht applicaties hebt, betekent dit dat je 28 verschillende koppelingen moet installeren, onderhouden én updaten. Met een centrale kern heb je – in het voorbeeld van acht applicaties – maar acht koppelingen nodig. Een bijkomend voordeel is dat veel leveranciers ook standaard koppelvlakken hebben ontwikkeld, wat de verbinding tussen systemen nog makkelijker maakt."

### Niet van de grond af aan

René beaamt dat het implementeren van koppelingen hierdoor een stuk makkelijker is geworden. "Het vertrekpunt is iets dat eerder is gedaan, waardoor we niet vanaf de grond af aan ontwikkelen. Zeker wanneer er sprake is van op de VERA standaard gebaseerde koppelingen komt dit optimaal tot zijn recht. Daarom stellen wij dan ook VERA als randvoorwaarde bij de aanschaf van software waarvoor koppelingen noodzakelijk zijn. Hiermee wordt het op lange termijn eenvoudiger om van leverancier te wisselen, waardoor 'Vendor lock-in' kleiner wordt of zelfs verdwijnt."

Volgens Arjen betekent het ook meer flexibiliteit bij het testen van software. "Omdat applicaties alleen met de centrale kern in verbinding staan, kun je ze gemakkelijk afzonderlijk testen. Dat hoeft niet langer integraal gedaan te worden."

### Grip houden op gegevens

"Door de toenemende digitalisering wordt het steeds lastiger om grip te houden op je gegevens en de datastromen,"

gaat René verder. "Dat geldt bijvoorbeeld ook voor alle gegevens die over het vastgoed moeten worden vastgelegd. Door ontwikkelingen als BIM, sensortechnologie en ketensamenwerking zie je diverse externe dataplatformen ontstaan. Het voordeel daarvan is dat verschillende partijen dezelfde informatiebron kunnen gebruiken. En, afhankelijk van hun rol, ook bijwerken en actueel houden. Een deel van die gegevens zijn echter ook nodig voor de interne bedrijfsvoering. Door het inzetten van de Datarotonde kunnen we de externe gegevens synchroniseren met onze eigen systemen."

### Koppelen van applicaties

Op de vraag of herbruikbare koppelingen een 'must' zijn voor corporaties, zegt Arjen: "Dat ligt uiteindelijk aan de structuur van de organisatie. De verwachting voor Lefier is dat wij de komende jaren steeds meer gebruik zullen maken van SaaS-applicaties. Hierdoor komt de crux te liggen op het koppelen van diverse applicaties. De herbruikbaarheid maakt het gebruik en de implementatie van koppelingen goedkoper. Daarbij hebben we als uitgangspunt dat we op de lange termijn alle applicaties vanuit de cloud willen afnemen, wat alleen lukt met een centraal koppelpunt. Een bijkomend voordeel is dat je hiermee data consistent houdt binnen de hele organisatie, en er geen informatie-eilandjes ontstaan."

### Heldere strategie en visie

"Voor corporaties waarbij one-stop-shopping voldoende is om aan de organisatie te voldoen, is de noodzaak van herbruikbare koppelingen minder groot dan bij Lefier," sluit René af. "Het is dan belangrijk een heldere ICT-strategie en -visie aan voor de toekomst te hebben. Hoe verwacht je dat het applicatielandschap van de toekomst eruit ziet? Wanneer je hier antwoord op kunt geven, wordt direct het belang van herbruikbare koppelingen duidelijk. Voor Lefier is in ieder geval helder dat de informatie uit de koppelvlakken aan meerdere afnemers wordt aangeboden. Een centraal koppelpunt in je ICT-landschap biedt in dat geval uitkomst en zorgt ervoor dat je hier beter grip op kunt houden." ■



# Versnel uw verkoop- en verhuurtransacties

Het goed organiseren van woningverkoop en vrije-sector-huur kost veel tijd. Net als het coördineren van werkzaamheden van een onderhoudsdienst, taxateur, bouwkundig inspecteur, makelaar en notaris.

Notapp Corporatieportaal stroomlijnt alle processen, publiceert uw woningaanbod en administreert de contacten met woningzoekenden: één webapplicatie voor al uw transacties.

Kijk op [notapp.nl](http://notapp.nl)

Bel voor het maken van een afspraak of demonstratie 088 668 28 00

**NOTAPP**  
REGISTER GOED OVERDRAGEN



Foto: Shutterstock en AvW2



Angela Kolk



Jos Vervoort

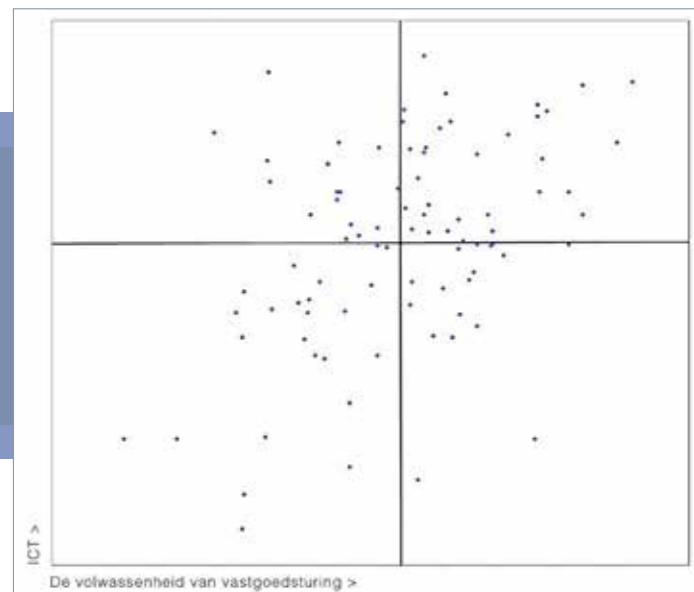
## Vastgoedsturing leeft steeds meer in de sector

‘Vastgoedsturing is springlevend’. Dat concluderen Jos Vervoort en Angela Kolk van adviesbureau AvW2. Het bureau deed onderzoek naar de volwassenheid van vastgoedsturing en ICT in de sector. CorporatieGids Magazine duikt met hen samen in de materie en kijkt naar de opvallendste resultaten.

Waar een jaar geleden – vooruitblikkend op de eerste onderzoeksresultaten – geconcludeerd werd dat vastgoedsturing en ICT vooral bij kleine corporaties nog in de kinderschoenen stonden, kopt Jos nu anders: vastgoedsturing leeft in de corporatiesector. “Dat kun je aan verschillende dingen zien, zoals een booming opleidingsaanbod, vele seminars en corporaties die hun collega’s opzoeken om te zien hoe de buurman het doet. Daarnaast hebben uiteindelijk 89 corporaties – ongeveer 30 procent van de sector – meegedaan aan het onderzoek, wat de validiteit bevestigt.”

### Uniform beeld

Het beeld van een jaar geleden is in het onderzoek niet veel veranderd, legt Angela uit: “Je ziet nog steeds in het algemeen dat grote corporaties verder zijn dan kleine corporaties. Wat je ook ziet, is dat grote en kleine corporaties een redelijk uniform beeld geven. De grootste verschillen op het gebied van vastgoedsturing en ICT zie je binnen middelgrote corporaties.”



### Relatie

Uit het onderzoek blijkt ook dat er een relatie is tussen volwassenheid van vastgoedsturing en volwassenheid van ICT. “Dat kun je goed zien in de puntenwolk die is verdeeld over de vier kwadranten van de grafiek,” vertelt Jos. “Uiterst rechts – wat aangeeft dat de volwassenheid op het gebied van vastgoedsturing groot is – zijn er geen punten te vinden in het kwadrant rechtsonder, maar wel rechtsboven. Dus heel goed presteren op het gebied van vastgoedsturing gaat blijkbaar niet samen met een hele slechte score op het gebied van ICT. En andersom is dat ook het geval: uiterst links scoren in de grafiek gaat vrijwel niet samen met een hele goede score op het gebied van ICT.”

### Nuance

“Overigens moet daarbij wel een kanttekening gemaakt worden,” geeft Angela aan. “Het kan namelijk wel zo zijn dat een corporatie best goed scoort op het gebied van ICT maar nog niet op het gebied van vastgoedsturing, en omgekeerd. Daaruit blijkt dat je best ver kunt komen met vastgoedsturing zonder een volwassen ICT-organisatie. Ik verwacht dat dit vooral het geval zal zijn bij kleinere corporaties, ook al is dat niet meegenomen in het onderzoek.”

### Waarderingsmethodiek

In het onderzoek wordt gekeken naar verschillende onderdelen van vastgoedsturing en ICT, waaronder de waarderingsmethodiek die corporaties toepassen. Uit de resultaten blijkt dat vooral grote corporaties hier voor de ‘full-variant’ kiezen. In de groep boven 25.000 vhe kiest namelijk 83 procent voor deze waarderingswijze, terwijl in de groep met minder dan 1.000 vhe slechts 14 procent hiervoor kiest. “De komende jaren verwacht ik dat er nog een lichte stijging zal zijn in het aantal corporaties dat de full-versie gebruikt, met name in de middelste grootte-klassen,” vertelt Angela. “Maar een aantal corporaties die we hebben gesproken geven aan dat ze alleen als er sprake is van verkoop, transformatie of sloop kiezen voor een volledige waardering van dat betreffende bezit. Wanneer de strategie van het complex door exploiteren is, wordt vaak voor de basis-variant gekozen, en daar is op zich niets mis mee.”

### Streefportefeuille en transformatie

Ook het in beeld hebben van een streefportefeuille en financieel doorberekenen van een transformatie is iets wat vooral grote corporaties doen. Zo heeft de bij de grootste klasse bijna 70 procent haar streefportefeuille in beeld, terwijl dat bij de kleinere corporaties slechts voor 30 procent het geval is. Het financieel doorrekenen van de transformatie doet iets minder dan 60 procent van de kleinste corporaties, terwijl corporaties met 10.000 vhe of meer dat in 90 procent van de gevallen doen.

Jos: “Wat hieraan ten grondslag ligt, weten we nog niet. De capaciteit of beschikbare financiële middelen zouden een oorzaak kunnen zijn, maar dat is voor nu gissen. Of dit een probleem is hangt onder andere af van de huidige financiële positie van de corporatie. Soms kun je op een – al dan niet spreekwoordelijk – bierviltje uitrekenen dat het realiseren van de streefportefeuille of de transformatie geen gevaar oplevert voor de cruciale risico’s. Maar daar waar het bierviltje niet toereikend is, is het doorrekenen een must.”

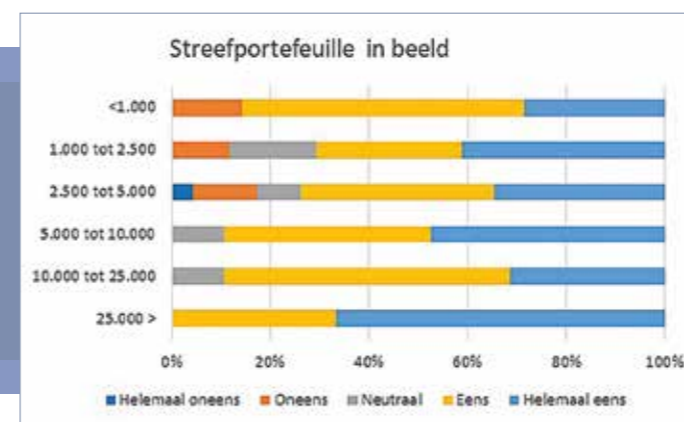
### Gescheiden functies

Uit het onderzoek blijkt dat grote corporaties ook vaker over een asset- of portefeuillemanager beschikken. Alle deelnemende corporaties boven 25.000 vhe beschikken over deze functie,

terwijl organisaties tot 2.500 vhe maar in 30 procent van de gevallen een portefeuillemanager hebben en in slechts 10 procent van de gevallen een assetmanager. Jos: “Daarnaast zijn de grootste corporaties in staat deze rollen te scheiden, tegenover slechts 40 procent van de kleinere corporaties. Het neerzetten van een betere functiescheiding wordt mogelijk gemaakt door de omvang. En omdat deze functies vervolgens ook full-time kunnen worden ingevuld, maakt dat ze professioneler kunnen worden uitgevoerd en uitgediept. Hierdoor hebben grotere corporaties meer potentie om ten aanzien van vastgoedsturing tot volwassenheid te komen.”

### Aandacht van management

Deze potentie ziet het duo ook terug in de aandacht vanuit het management voor vastgoedsturing. Waar alle grote corporaties hier positief op reageren, vindt ongeveer 30 procent van de corporaties onder 5.000 vhe dat er te weinig aandacht is vanuit de organisatie. Angela: “Een reden hiervoor zou kunnen zijn dat de focus op allerlei andere onderwerpen ligt die een meer dringende aandacht vergen. Het risico dat



deze corporaties lopen is dat er geen doorkijk beschikbaar is in de toekomst- en verhuurbestendigheid van de woningportefeuille en benodigde financiële investeringen.”

### Kinderschoenen

Gevraagd of ICT nog in de kinderschoenen staat, zijn het vooral de kleinere corporaties die dit beamen. Bijna 90 procent van de kleinste groep corporaties is het hiermee ‘eens’ of ‘helemaal eens’, terwijl meer dan de helft van de grote corporaties oneens is met de stelling.

### Excel

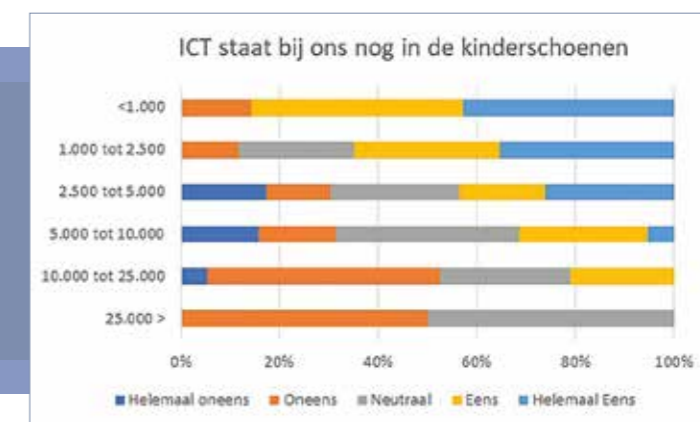
Opvallend is het gebruik van Excel in de corporatiesector: twee derde van alle respondenten gebruikt het programma als het gaat om vastgoedsturing. Op de vraag of dit een probleem is, vertelt Jos: “Op zich is er niets mis met Excel. Het is flexibel en makkelijk te gebruiken. In dit onderzoek hebben we nog niet gekeken naar ‘hoe’ het programma wordt gebruikt, en is dus niet per se iets om je zorgen over te maken.

Wel brengt het gebruik risico’s met zich mee op het gebied van fouten en controleerbaarheid. Bij verdergaande digitalisering zal daarom de rol van Excel kleiner worden.”

### Gebruik van software

Daarbij zijn het de grote corporaties die het belang inzien van softwaremodules bij vastgoedsturing. Waar zo’n 80 procent van de grote corporaties aangeeft de meerwaarde te ervaren, ziet ongeveer 40 procent van de kleinste corporaties de bijdrage niet. “Als het aantal vhe toeneemt, dan neemt het aantal gegevens die een rol spelen binnen vastgoedsturing ook toe,” redeneert Angela. “Deze toename van gegevens vraagt om instrumenten die deze hoeveelheid goed en betrouwbaar kunnen verwerken, wat een verklaring kan zijn waarom vooral de grote organisaties het belang inzien.”

Het gebrek aan softwaregebruik bij kleine corporaties voor het onderbouwen van keuzes betekent volgens Jos niet direct dat ze meer risico lopen: “Software zorgt ervoor dat uitkomsten reproduceerbaar en dus toetsbaar zijn, mits de gegevensinvoer



klopt en de datakwaliteit op orde is. Het is echter niet zo dat het omgekeerde automatisch waar is. Het niet gebruiken van software betekent alleen dat er andere manieren gevonden moeten worden.”

### Volgende stap

Dat vastgoedsturing en het gebruik van ICT de komende jaren verder zullen professionaliseren, staat volgens Jos buiten kijf. Op de vraag waar deze volgende stappen kunnen worden gezet, zegt hij: “Het onderzoek geeft aan dat datakwaliteit en data-eigenaarschap de belangrijkste eerste stappen zijn. Op de tweede plaats staat het verder professionaliseren van vastgoedsturing en het opdoen van kennis en vaardigheden. Onze ervaring hierbij is dat het goed en soepel doorlopen van de beleidsachtbaan een bijdrage levert aan deze volgende stap. Het gaat namelijk over meerdere afdelingen heen en heeft dus een procesaanpak. En het is juist deze aanpak die om extra aandacht vraagt.” ■

# Marja Elsinga (TU Delft): Eén miljoen huizen realiseren om woningcrisis aan te pakken

Wachttijden die oplopen, schaarste aan vaklieden in de bouw en nog minder vrije bouwruimte. De opgave voor woningcorporaties om de komende jaren nieuwe woningen te realiseren is geen sinecure. Voor de TU Delft geen reden om bij de pakken neer te zitten, maar juist de spreekwoordelijke hamer en beitel op te pakken voor een ambitieus initiatief: één miljoen woningen.

**Marja Elsinga**, Hoogleraar Housing Institutions & Governance aan de Universiteit, sprak met ons over het voornemen.



Volgens Marja schaarst de universiteit zich daarmee niet in het rijtje met andere grote bouwers in Nederland. "Wij gaan natuurlijk zelf niet bouwen. De bedoeling van 1 Million Homes is dat wij op zoek gaan naar innovaties en een visie ontwikkelen op woningbouw. Het realiseren van een paar pilots of living labs op de campus horen wellicht wel tot de mogelijkheden, maar het doel is hoofdzakelijk het helpen zoeken naar een oplossing voor het gebrek aan woonruimte in Nederland."

## Nieuwbouw en herontwikkeling

Het project richt zich daarbij niet alleen op nieuwbouw, maar ook op herontwikkeling. "Onze ambitie is om samen met architecten, stedenbouwers, bouwtechnologen en beleids- en financieringsexperts te komen tot één visie. Daarin vormt het realiseren van een adequate woonvoorziening, circulariteit en een energieneutraal Nederland met een fysieke leefomgeving en kwaliteit een belangrijk onderdeel."

## Bewustzijn vergroten

Een belangrijk doel van 1 Million Homes initiatief is daarnaast het woningtekort nog meer te agenderen. Marja: "Het is namelijk erg apart dat zo'n rijk land als Nederland, met een rijke traditie in volkshuisvesting en stedenbouw, zo'n groot woningprobleem heeft. Het moet mogelijk zijn om met een oplossing te komen en daarvoor is het nodig buiten de gebaande paden te denken. Het besef dat er een oplossing mogelijk is en dat creativiteit cruciaal is, kan stimulerend zijn in het zoeken naar oplossingen."

## Meerwaarde

Eén miljoen prefab woningen neerzetten in krimpgebieden is dan ook niet voldoende. "Dat lost het probleem op papier wellicht direct op, maar je wilt ook kijken naar het zoveel mogelijk bieden van meerwaarde. Het gebruik van prefab-woningen is overigens wel één van de oplossingen die uitkomst kunnen bieden, maar het is ons doel om meerdere innovatieve mogelijkheden uit de bouwsector te verkennen. Denk bijvoorbeeld ook aan 3D-geprinte woningen of tijdelijke huisvesting. Daarnaast richt ons initiatief zich niet louter op gebieden buiten de Randstad. We willen kijken naar wat de mogelijkheden zijn in zowel groei- als krimpregio's, en ook de herontwikkeling van bestaande woongebieden en de transformatie van leegstaande gebouwen bestuderen."

## Internationale pilots

Hoewel het 1 Million Homes initiatief nog grotendeels in de startblokken staat, lopen er al verschillende projecten die hier goed bij aansluiten. Marja: "Zo zijn we onlangs begonnen met het project 'Housing 4.0 Energy'. Dit project omvat vier verschillende pilots gericht op betaalbare en energieneutrale woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens in Nederland, België, Duitsland en Ierland. De bedoeling van deze pilot is het kijken naar mogelijke businessmodellen voor deze producten, alsook het ontwikkelen van woningen en verkennen van de marktvraag. En niet onbelangrijk, we brengen de obstakels voor het realiseren van deze nieuwe producten in beeld en komen met aanbevelingen om die weg te nemen. Tenslotte maakt H4.0E deel uit van een project om de opschaling van nieuwe, innovatieve producten verder te faciliteren."

## Buiten Nederland

Omdat Nederland niet het enige land is met een huizen crisis, is het volgens Marja belangrijk over de landgrenzen heen te kijken. "De H4.0E pilot vindt bijvoorbeeld al plaats in meerdere landen, maar als je kijkt naar landen als Italië of India zie je ook daar problemen om voldoende woonruimte te realiseren. Door ervaringen en nieuwe inzichten uit deze landen mee te nemen, hopen we ook de woonruimteproblematiek hier op te kunnen lossen. Samenwerken met universiteiten en nationale en internationale studenten kunnen innovatie stimuleren."

## Betaalbaarheid

Dat de woonconcepten tegelijkertijd betaalbaar zijn, is volgens Marja cruciaal. "Met name de mensen met een niet al te brede portemonnee ervaren veel problemen bij het vinden van woonruimte. Het is daarom zaak dat juist die groep voordeel ondervindt van de innovaties. Naast mensen met een beperkte portemonnee, willen we ook de sociale duurzaamheid meenemen. De groep alleenstaanden in Nederland wordt steeds groter. Het is daarom belangrijk niet alleen hen een thuis te bieden, maar ook antwoord te geven op de vraag hoe vanuit de woning en de wijk het langer zelfstandig wonen kan worden gefaciliteerd."

## Leren van vroeger

Bij 1 Million Homes willen ze niet alleen kijken naar innovatie en technieken die nu of in de toekomst beschikbaar komen, maar ook lessen leren uit het verleden. "Een voorbeeld van zo'n les is het eerste grote publieke woningbouwproject in de Verenigde Staten uit 1954: Pruitt-Igoe in St. Louis," legt Marja uit. "Dit project werd na 25 jaar alweer gesloopt en hier is veel onderzoek naar gedaan. De diagnose is echter heel divers. Was de kern namelijk het gebruik van hoogbouw, het feit dat het ging om publieke woningbouw, het gebrek aan onderhoud of de economische malaise in St. Louis? Het is goed om deze diversiteit aan analyses op een rij te zetten – en ook naar andere projecten te kijken – om daar vervolgens lessen uit te trekken."

## Postdocs

1 Million Homes is afgelopen september officieel van start gegaan. "Inmiddels hebben we een stuurgroep vanuit verschillende afdelingen – zoals architectuur, stedenbouw, bouwtechnologie en management in de gebouwde omgeving – in de faculteit opgesteld. Daarnaast hebben we verschillende postdocs aangesteld die vanaf volgend jaar aan de slag gaan met het onderwerp op drie fronten: onderwijs, onderzoek en valorisatie."

## Creativiteit

Wanneer Marja afsluitend gevraagd wordt welke rol woningcorporaties kunnen spelen bij het realiseren van 1 Million Homes, vertelt ze: "Woningcorporaties zijn natuurlijk bedacht om problemen op de woningmarkt op te lossen. Ze hebben een maatschappelijke taak en na de crisis en de parlementaire enquête volgden striktere regelgeving en werd creatief werken ontmoedigd. Nu steeds meer duidelijk wordt dat er sprake is van een enorm woonprobleem in Nederland en er steeds vaker beroep wordt gedaan op woningcorporaties als maatschappelijke organisatie, is de tijd rijp om hun meerwaarde voor de samenleving duidelijk te maken. Out-of-the-box denken en creatieve en innovatieve oplossingen uitproberen om meer woonruimte te creëren is daarvoor essentieel, en wij willen daarbij ondersteuning bieden door middel van kennisdeling." ■

# Heeft u grip op de financiële toekomst van uw vastgoedprojecten?

- Reken slim aan haalbaarheid
- Onderbouw uw besluiten
- Maak investeringsanalyses en cashflowprognoses
- Analyseer en rapporteer sneller en beter



Met de Reasult software heeft u inzicht in de financiële prognose en realisatie van uw vastgoed- en renovatieprojecten. Het proces is efficiënt en geborgd en u houdt voortdurend inzicht in de voortgang van alle projecten en kasstromen.

## Meer weten?

🌐 [www.reasult.nl](http://www.reasult.nl)

☎ 0318 67 29 30

✉ [marketing@reasult.nl](mailto:marketing@reasult.nl)

**REASULT**  
REAL ESTATE IN CONTROL

Maria Molenaar (Woonstad Rotterdam):  
**Innovatie noodzakelijk voor slagen energietransitie**

Woonstad Rotterdam organiseert de Energie Challenge, waarmee de Rotterdamse woningcorporatie bedrijven en organisaties vraagt om nieuwe oplossingen te bedenken voor het verduurzamen van bestaande woningen. "In het huidige tempo en met de huidige technieken redden we het niet." Maria Molenaar, voorzitter van de Raad van Bestuur, over het waarom van de challenge en hoe die past in de duurzaamheidsambities van Woonstad.



“In Rotterdam beheren wij zo’n 56.000 woningen, die in 2050 geen CO<sub>2</sub> meer mogen uitstoten,” start Maria het gesprek als haar wordt gevraagd welke specifieke uitdagingen Woonstad het hoofd moet bieden in het verduurzamen van bestaand bezit. “Om dat te bereiken moeten alle woningen van het aardgas af, minder energie verbruiken en worden aangesloten op alternatieve bronnen. Nu is bijna 20 procent van onze voorraad gasloos. Gelukkig ligt er in Rotterdam een uitgebreid restwarmtenet, waarop we een groot deel van onze woningen kunnen aansluiten.”



### Grootschalige renovatie

“Verduurzamen doen we meestal in combinatie met een grootschalige renovatie,” vervolgt ze. “Flatgebouwen die dicht bij een warmtenet liggen zijn relatief eenvoudig aan te pakken. Maar lang niet overal liggen warmtenetleidingen voor de deur. Voor een deel van onze voorraad moeten we op zoek naar alternatieve energiebronnen. Zeker de vooroorlogse voorraad kent veel variatie in woningtypen en indeling, waardoor vrijwel altijd maatwerk nodig is. Bovendien moeten we veel meer woningen aanpakken in bewoonde staat. Dat vraagt veel van ons als opdrachtgever en van de uitvoerende partijen, vooral op het gebied van communicatie en inlevingsvermogen.”

### Tempo

Om de doelen van het klimaatakkoord te halen is het noodzakelijk tempo erin te houden, weet ook Maria. “We doen nu 1,5 tot 2 procent van de voorraad per jaar, dat zijn zo’n 1.100 woningen. Die pakken we aan met de nu bekende technieken. In de toekomst komen er vast en zeker nieuwe, betere technische oplossingen beschikbaar. Die zullen we dan toepassen. De opgave is echter te groot om daar op te wachten.”

### Gasloos gereed

“Het liefste maken we onze woningen in een keer gasloos,” vervolgt ze. “Maar ‘gasloos gereed’ is ook een optie. Dan isoleren we de woning op natuurlijke onderhoudsmomenten, plaatsen we zonnepanelen en installeren we elektrisch koken. Daarmee brengen we de CO<sub>2</sub> uitstoot al zoveel mogelijk

omlaag. De overgang naar duurzaam wonen is een transitie, die gaat stap voor stap. Wellicht komen uit onze challenge aanvullende oplossingen.”

### 100 jaar ervaring

Woonstad Rotterdam heeft meer dan 100 jaar ervaring als volkshuisvester. Op de vraag of bogen op deze ervaring niet afdoende is voor de energietransitie, antwoordt Maria: “Honderd jaar geleden werden woningen verwarmd met kolen en kookte men op petroleum of stadsgas. In de jaren zestig schakelde Nederland massaal over op aardgas. Nu zitten we met de transitie naar wonen zonder aardgas in weer een nieuwe fase. Die is voor iedereen nieuw. Wat we wel meenemen uit onze ervaring als sociale huisvester is kennis van onze bewoners en veel ervaring met het herstructureren van woningen, in overleg en samen met bewoners.”

### Verhuurdersheffing vertraagt

Er moeten in Nederland veel nieuwe woningen gebouwd worden, hetgeen veel capaciteit vraagt van bouwland Nederland. Toch is dat volgens Maria niet de belangrijkste tempobepaler in de energietransitie van bestaand vastgoed. “Capaciteit bij aannemers staat inderdaad onder druk door de bouwopgave, waaronder verduurzaming. Maar als er iets het tempo en de betaalbaarheid van de verduurzaming in de weg zit, dan is dat de verhuurdersheffing. In Pendrecht zijn wij bijvoorbeeld bezig met het verduurzamen en ingrijpend verbeteren van 102 eengezinswoningen. Als we dit jaar geen verhuurdersheffing in de staatskas hadden hoeven storten, dan konden we 230 woningen extra op deze manier aanpakken.”

### Meer van hetzelfde

Voor een deel van de woningvoorraad van de Rotterdamse stadscorporatie wordt gezocht naar alternatieve energiebronnen, zoals groen gas, warmtepompen, zonne- en windenergie en warmte uit de aarde of rioolwater. Vrijwel al deze alternatieven worden momenteel ook onderzocht door collega-corporaties, of al toegepast. Op de vraag of met de energie challenge het wiel opnieuw wordt uitgevonden, antwoordt Maria: “Nee. Met de challenge willen we onderzoeken of er innovatieve alternatieven in de markt zijn die wij nog niet in beeld hebben. Daarom vragen we nadrukkelijk ook startups om deel te nemen.”

### Paddenstoelen

Waar de ene corporatie een challenge organiseert, houdt weer een ander een pilot. Volgens Maria is het geen noodzaak om de nu vaak gefragmenteerde zoektocht van 350 verschillende corporaties naar een hoger geaggregeerd niveau te tillen. “Nee, het is juist prima zoals het nu gaat. Laat al die paddenstoelen maar uit de grond schieten! De opgedane resultaten delen we met elkaar. Daarbij heeft elke corporatie eigen ambities en mogelijkheden. Elke vastgoedportefeuille is weer anders, evenals de lokale context. Wij doen wat wij kunnen met onze woningen. In onze challenge vragen we naar een technische en een sociale oplossing, waar ook andere corporaties weer van kunnen profiteren.”

### Startmotor

Het lijkt erop dat corporaties als ‘startmotor’ van verduurzaming massaal het voortouw nemen, terwijl gemeenten eigenlijk eerst aan zet zouden moeten zijn met hun ‘wijk voor wijk’ plannen. Toch wringt hier wat Maria betreft niet de schoen. “Wij zijn zo’n vijf jaar geleden begonnen met onze verduurzaming en gaan in hoog tempo door. Daarbij trekken we juist samen op met de gemeente, die lijnen zijn heel kort. We overleggen goed en doen mee in een aantal gebiedsaanpakken van de gemeente. Daarbij staan wij vanzelfsprekend voor het belang van onze huurders, terwijl de gemeente ook de belangen behartigt van particuliere eigenaren en huurders van particulieren.”

### Slopen en nieuw bouwen

Woonstad bezit veel portiekflats uit de jaren zeventig en tachtig. Dat de makkelijkste transitie slopen is en duurzaam en circulair nieuw bouwen, wuift Maria weg. “Sloop is technisch gezien misschien makkelijk, maar sociaal erg ingewikkeld. Sloop grijpt diep in op het leven van bewoners. Want bewoners moeten dan verhuizen. De opgave is zo groot dat er veel te weinig woningen beschikbaar zijn waar zij dan naartoe kunnen

verhuizen. Bovendien hebben we meer aanleidingen om woningen aan te pakken. Door ingrijpend te renoveren kunnen woningen vaak weer tientallen jaren mee. Niet slopen en hergebruiken is het meest circulair.”

### Bewonersjury

Woonstad betreft haar huurders actief bij het duurzaam maken van haar woningen. Voor het ten uitvoer kunnen brengen is immers toestemming nodig van zeventig procent van de huurder. Op de vraag of de focus van huurders op doorgaans zo laag mogelijke woonlasten remmend werkt op verduurzaming, zegt ze: “Betaalbaarheid is in alles wat wij doen een cruciaal aspect. Daarom blijft na verduurzaming de huur gelijk voor zittende bewoners. In de Energie Challenge hebben we bewust gekozen voor een bewonersjury naast een vakjury. De bewonersjury beoordeelt de inzendingen onder meer op wooncomfort, woonlasten en gebruiksgemak.”

De inschrijving op de challenge is 12 september geopend. Een flink aantal partijen heeft aangegeven te werken aan een plan. Op het moment van schrijven kon nog niet over de inhoud van de ingediende plannen worden gepubliceerd. ■



## Wordt modulair en circulair bouwen het nieuwe normaal?

Corporaties bouwen op steeds grotere schaal tijdelijke wooneenheden voor jongeren, stathouders en startende urban professionals zoals onderwijzers en verplegend personeel. Vaak gaat het over honderden units tegelijkertijd. Denk bijvoorbeeld aan het recent opgeleverde Spark Village van woningcorporatie Rochdale op SciencePark Amsterdam (240 wooneenheden) en het op steenworp afstand liggende vergelijkbare project Stek Oost van collega Stadgenoot.

Het zijn maar twee voorbeelden. Dergelijke projecten verrijzen op veel plekken in Nederland. Die wooneenheden zijn flexibel, modulair, aanpasbaar, hebben steeds hogere energieprestaties en een steeds betere architectonische kwaliteit. De projecten passen principes van de circulaire economie toe. De wooneenheden op Stek Oost stonden bijvoorbeeld eerst in Eindhoven en zijn na 10 jaar door de bouwer in de fabriek gereviseerd en naar Amsterdam verplaatst.

Die projecten laten niet alleen hoge prestaties zien op het gebied van energie- en grondstoffenverbruik, maar hebben ook de ambitie om bij te dragen aan sociale duurzaamheid. De gebouwen hebben gemeenschappelijke ruimten en sociale programma's om de interactie tussen bewoners te stimuleren en stathouders hun weg te laten vinden in de Nederlandse samenleving.

Prefab bouwen is goedkoper dan reguliere bouw, levert door industrialisering van het productieproces hogere kwaliteit met minder bouwafval, én lagere CO<sub>2</sub>-emissies. Kortom prefab en modulair bouwen heeft vele voorbeelden. Waarom maken we dan van modulair en circulair bouwen niet het nieuwe normaal?

Woningen realiseren voor starters op tijdelijke locaties is mooi, maar zijn woningcorporaties en hun samenwerkingspartners in staat om woningen te ontwikkelen die een meer permanent karakter hebben en voor een bredere doelgroep? Dus niet alleen woningen waarvoor je elke 10 tot 15 jaar een nieuwe locatie moet zoeken, maar nieuwbouw- en renovatieconcepten

voor reguliere woningen die zo modulair zijn dat je componenten, zoals gevels, daken, op- en aanbouwen, badkamers en keukens, gemakkelijk kunt vervangen.

Corporaties maken nu nog gebruik van bouwconcepten die door industriepartners zijn ontwikkeld. Maar zijn er aantrekkelijke alternatieven? In Engeland hebben diverse housing associations hun eigen fabriek voor modulaire prefab woningen gebouwd, bijvoorbeeld Accord. Accord is een middelgrote woningcorporatie met 13.000 woningen (maar met een hele grote zorg- en welzijnstak). Hun LoCaL Homes Factory in Aldridge, iets ten Noorden van Birmingham, heeft de capaciteit om 1.000 woningen per jaar te produceren. Dat doen ze voor een groot deel met medewerkers met een afstand tot de arbeidsmarkt. In Nederland bouwen woningcorporaties hun woningen niet zelf. Maar waarom niet? Hebben we ooit serieus de haalbaarheid en voor- en nadelen verkend? Ik denk het niet. Zijn corporaties in staat om schaal te creëren door hun bouwprogramma's te bundelen, te standaardiseren en zelf te realiseren? Wie weet zijn dergelijke bouwactiviteiten zelfs vrijgesteld van omzetbelasting. Bij de TU Delft denken we graag 'out-of-the-box' als het gaat om circulair, prefab en modulair bouwen. Wie denkt er mee? ■

*Gerard van Bortel is universitair docent housing management aan de TU Delft, lid van de raad van commissarissen bij woningcorporatie Rochdale op voordracht van de huurdersorganisatie, en aankomend lid van het landelijk bestuur van de Woonbond.*



## Hier werken wij aan uw meerjarenbegroting

Lekkage uitgevoerd, correctief onderhoud

Gewenste conditie: 3

Verwachte renovatie in 2025

Bijzonderheden: tweede lekkage in 2019 op complex 16005324

Dakbouwonderdeel: dakrand

Oorzaak: onthechting overlap

Consolidated verzamelt bij elke lekkage op het dak een schat aan informatie. Deze data worden gekoppeld aan de resultaten van nulmetingen en ingevoerd in Dakota, ons dakmanagementsysteem. Zo krijgt u inzicht in uw daken. Dakota is dé tool om uw daken te managen, onderhoudskosten te verlagen en de huurderstevredenheid te verhogen.

 **consolidated**  
Kennis van daken

Maak ook werk van uw daken en kijk op [www.consolidated.nl](http://www.consolidated.nl)

# SmartInduction: koken op slechts één elektriciteitsgroep!



Met deze unieke kookplaat van Bosch kunnen uw huurders vandaag nog eenvoudig en tegen een lage investering van het gas af. Deze kookplaat sluit je namelijk aan op slechts één elektriciteitsgroep van 230 volt. Hierdoor zijn er geen verbouwingen in de meterkast meer nodig.

Daarnaast levert Bosch meteen een goede pannenset voor uw huurders mee. Dus stekker in het stopcontact en koken maar!

Liever inbouw?  
Vraag naar de mogelijkheden.



Toch liever een vrijstaand fornuis met inductiekookplaat? Ook hiervoor kunt u bij Bosch terecht. Speciaal voor woningcorporaties hebben wij namelijk fornuizen met een 2-fase aansluiting. Hierdoor is alles snel te installeren. Wel zo fijn voor uw huurders.



Meer informatie en contactgegevens zijn te vinden op [www.bosch-home.nl/projecten](http://www.bosch-home.nl/projecten).  
Bosch Inspiratiecenter, inspiratiehuis 20I20, Taurusavenue 36, 2132 LS, Hoofddorp.