

Rob van den Broeke (QuaWonen):

## Langer zelfstandig thuis wonen vraagt om innig samenwerken

Afgelopen zomer presenteerde woningcorporatie **QuaWonen** uit de gemeente Krimpenerwaard (8.500 vhe) een nieuw ondernemingsplan voor de komende vijf jaar. Hoofdthema's zijn extra focus op duurzaamheid en huurders langer zelfstandig thuis laten wonen. CorporatieGids Magazine ging hierover in gesprek met directeur-bestuurder **Rob van den Broeke**.

**D**e energietransitie ziet Rob als een grote uitdaging voor QuaWonen. "De stap naar energie- en CO2-neutraliteit is een forse. Voor ons betekent dit dat al onze 8.500 woningen uiteindelijk getransformeerd moeten worden. Dit is niet alleen een technische en financiële uitdaging, maar ook uitdagend omdat stappen samen met bewoners moeten worden gezet."

### Niet in één dag

Volgens de laatste Aedes Benchmark-cijfers heeft QuaWonen een gemiddelde energie-index van 1,88 terwijl het Nederlands gemiddelde op 1,65 ligt. Deze achterstand wordt inmiddels ingelopen legt Rob uit: "Er is al veel geïnvesteerd, vooral in sloop en nieuwbouw. Van onze woningen zijn 2.000 recentelijk nieuw gebouwd en nog eens 2.000 hebben we al energetisch aangepakt. Dat betekent dat we nog 4.500 woningen te gaan hebben. Maar Rome is ook niet op één dag gebouwd, en zo wordt de energietransitie ook niet gerealiseerd."

### Win-win

Bij de verduurzaming is QuaWonen continu op zoek naar de 'win-win-situatie'. "Je wilt dat de bewoner profiteert van lagere woonlasten en meer comfort. Aan de andere kant profiteert QuaWonen van een toekomstbestendige woningportefeuille. De uitdaging zit hem in het feit dat de businesscase per woning nog wel te maken is, maar dat uiteindelijk de omvangrijke investering gefinancierd moet kunnen worden. Binnen de spelregels van vandaag is de conclusie dat het niet mogelijk is om de transitie nu geheel te maken. De overheid is daarin sterk bepalend, met het handhaven van de verhuurdersheffing, het introduceren van fiscale maatregelen en het beperken van externe financiering."

### Innig samenwerken

De focus op het langer zelfstandig thuis laten wonen van huurders – een ander belangrijk hoofdthema – is meer dan een reactie op de vergrijzing van de regio, legt Rob uit. "Meer dan vroeger huisvest de corporatie mensen op leeftijd met een zorgvraag, mensen die een beetje hulp nodig hebben om goed zelfstandig te kunnen samenwonen of nog wennen aan Nederland. Dit legt druk op het dagelijkse beheer en vergt van zorgpartijen, welzijnsorganisaties, de overheid en corporaties innig samenwerken."

### Huidige woningvoorraad

QuaWonen bezit daarbij bovengemiddeld veel eengezinswoningen, ongeveer 60 procent van haar bezit. Op de vraag hoe dit aansluit bij het langer thuis laten wonen van huurders, zegt Rob. "De gemiddelde huurder op leeftijd wil niet anders dan blijven wonen waar men woont. Het is beleidsdeformatie om te denken dat mensen verhuizen een feest vinden. Voor het gros van de mensen is de huidige woning prima. Het gemak waarmee de politiek zegt dat mensen moeten verhuizen omdat ze schaarse woningen bezet houden, gaat mij veel te ver en is te gemakkelijk gedacht. Het is overigens een illusie om te denken dat je met nieuwbouw het tempo van vergrijzing kunt bijhouden. De oplossing zal toch gewoon gezocht moeten worden in de huidige woningvoorraad."

De corporatie ziet in domotica niet de oplossing voor langer veilig thuis wonen. "Dat is van vroeger. Je zult maar inzetten op VHS of Video 2000; voordat de woning ermee uitgerust is ligt de techniek alweer op de schroothoop van de geschiedenis. Internet, apps en de smartphone hebben dit inmiddels ingehaald. Daarbij zet QuaWonen in op een goede, fysieke basisuitrusting van de woning. In andere woorden: bredere deuren, drempelloos en goed toegankelijk. Daarnaast is het heel bepalend wat we met elkaar weten te organiseren aan de zachte kant, zowel onze dienstverlening als de afstemming met zorg en welzijn."

### Stad als magneet

Ook al is langer zelfstandig thuis wonen van ouderen een hoofdthema, QuaWonen sluit de ogen niet voor het feit dat jongeren en starters in de regio Krimpenerwaard momenteel ook lastig aan bod komen. "Om de doorstroming in deze doelgroep te verbeteren, willen wij de komende jaren ons verdiepen in hun motieven om al dan niet te blijven wonen in de regio. Wat beweegt deze doelgroep en wat zijn de condities waaronder de grote stad lonkt? Is er geen passend woningaanbod of is de stad een te sterke magneet? We moeten er uiteindelijk voor zorgen dat iedereen die hier wil wonen, redelijk snel een passende woning kan bemachtigen."





## Samen wonen belangrijk maken

Als laatste onderdeel wil de Zuid-Hollandse corporatie zich de komende jaren inzetten voor leefbare buurten. "Dit is wat mij betreft een open deur," vertelt Rob. "Het Nederlandse volkshuisvestingssysteem is uniek in de wereld. Problemen zoals in het buitenland kennen wij niet. Dat is niet toevallig, maar het gevolg van een bewuste keuze om samen wonen belangrijk te maken. Leefbare buurten zijn een randvoorwaarde om de toekomst goed tegemoet te kunnen treden, en inzet daarop is geen kostenpost maar een basale investering in morgen."

## Gezonde financiële basis

De afgelopen jaren scoorde QuaWonen erg goed in de Aedes Benchmark op bedrijfslasten, zo'n 200 euro per vhe minder dan gemiddeld. Volgens Rob ligt hier de reorganisatie uit 2013 en 2014 aan ten grondslag. "We hebben toen de keuze gemaakt de organisatie terug te snoeien naar de basis. De nieuwe takken en blaadjes die nu aan de boom groeien dragen bij aan de opgave 'buiten op straat' en zijn nodig in het kader van wet- en regelgeving. De oplopende kosten die je daardoor de laatste jaren licht ziet ontstaan, is wat mij betreft daarom verdedigbaar. Je zorgt inmiddels voor toegevoegde waarde."

## Toegevoegde waarde

Toegevoegde waarde is ook de eis die Rob stelt aan ICT-

middelen die de organisatie inzet om haar doelstellingen te verwezenlijken. Eerder dit jaar nam QuaWonen om die reden een nieuw ERP-systeem in gebruik. "We kwamen uit een tijd met expertsystemen en spaghetti," legt Rob uit. "Daarmee bedoel ik: ICT die ingewikkeld met elkaar verknoopt was. We hadden die systemen nodig om het gemis aan functionaliteit in ons basis ICT-systeem op te vangen. Vanwege beheersbaarheid hebben we nu echter gekozen voor een brede ERP-kern en een ICT-landschap zonder spaghetti. Hierbij zijn we ondersteund door adviesbureau Hersense. Zij hebben ons door het woud aan keuzen en besluiten geholpen en ons ondersteund om te komen tot een goede basisinrichting. Het implementeren van een nieuw ERP-systeem is immers geen kernactiviteit van ons, dat kun je beter de hulp inschakelen van mensen met kennis en ervaring."

## Continu meebewegen

"Het landschap waarbinnen corporaties de afgelopen 120 jaar hebben gewerkt, is nooit hetzelfde geweest," sluit Rob af. "Het heeft zich altijd ontwikkeld en aangepast aan de grillen van de tijd. De sector heeft altijd meebewogen op de maatschappelijke vraag, en dat zal de komende jaren niet anders zijn. Er komt een moment dat de overheid de conclusie trekt dat er wellicht iets teveel kind met badwater is weggespoeld, en dan is er een nieuw probleem gedefinieerd waarvoor nieuwe oplossingen nodig zijn. Saai zal het in ieder geval nooit worden." ■