

# WONEN DOEN WE SAMEN

#2

DE WONINGCORPORATIES VAN NEDERLAND

**“WIJ DOEN MEER DAN EEN HUIS  
BIEDEN EN AF EN TOE OM HET  
HOEKJE KIJKEN”**

Bewonersconsulent Ineke Hertgers

**“WEES INNOVATIEF  
MET HET GEBOUW ALS  
WATERMACHINE IN EEN  
KLIMAATBESTENDIGE  
STAD”**

Programmamanager Onderzoek  
Jutta Hinterleitner



[wohendoenwesamen.nl](http://wohendoenwesamen.nl)

# “BETAALBAARHEID EN DUURZAAMHEID GAAN HAND IN HAND”



**ARNOLD HIEMSTRA**  
De Bouwvereniging

“Bij ons zijn betaalbaarheid en duurzaamheid al jaren grote kernopgaven”, vertelt Arnold Hiemstra, manager bedrijfsvoering bij De Bouwvereniging. Het een hoeft niet ten koste te gaan van het ander. De woningen van de Bouwvereniging zijn de afgelopen jaren verbeterd naar gemiddeld energielabel A, zonder dat daar een huurverhoging aan vast zat.

“Betaalbare woningen zijn geen vanzelfsprekendheid, maar inzet van ons beleid. Wij staan achter het Klimaatakkoord, maar onze huurders moeten wel hun huur kunnen betalen. Bij al onze beslissingen kijken wij daarom eerst naar betaalbaarheid. Vervolgens vragen we ons af wat een beslissing betekent voor duurzaamheid.

Al doende ontdekten we dat je verduurzaming heel goed kunt inzetten voor betaalbare woningen. Een voorbeeld: binnen en buiten onze corporatie gingen stemmen op voor een eenmalige huurverlaging. Wij hebben toen uitgerekend dat we voor hetzelfde geld al onze woningen van zonnepanelen konden voorzien. De huren zouden gelijk blijven, maar de energierekening ging met bijna 40 euro per maand omlaag. Daarnaast werken wij al sinds 2014 aan verbetering van de schilisolatie van onze woningen. Ook daardoor zien onze huurders hun energierekening flink dalen. Die kostenbesparing is blijvend. En we leveren een bijdrage aan de uitvoering van het Klimaatakkoord.

Natuurlijk vraagt verduurzaming om grote investeringen. Die moet je als corporatie ook maar kunnen dragen. Toch kun je, met de verschillende rijkssubsidies, de lage rente en door verduurzaming te combineren met planmatig onderhoud, best een eind komen.

#### Huurders denken mee

Inmiddels zijn we bijna klaar met het isoleren van onze voorraad en heeft 90 procent van onze woningen zonnepanelen. De woningen hebben nu gemiddeld energielabel A. Onze aanpak laat zien dat verduurzaming niet altijd gepaard gaat met een fikse huurverhoging. Dat maakt mensen enthousiast: huurders willen meedenken en vragen ons bijvoorbeeld naar mogelijkheden voor elektrisch koken.

Verduurzamen doen we samen!”

# INHOUD

## 02 WELKOM

Arnold Hiemstra, manager bedrijfsvoering bij De Bouwvereniging, over betaalbare duurzaamheid.

## 05 EEN DAG UIT HET LEVEN VAN...

Bewonersconsulent Ineke Hertgers.

## 08 INFOGRAPHIC DUURZAAMHEID

Feiten en cijfers van de corporatiesector.

## 10 BLIK VAN EEN BUITENSTAANDER

Jutta Hinterleitner, programmamanager Onderzoek bij de BNA, over klimaatadaptatie.

## 14 HUURDERSVERHAAL

Majken Kampjes woont in een tiny house in Hardenberg.

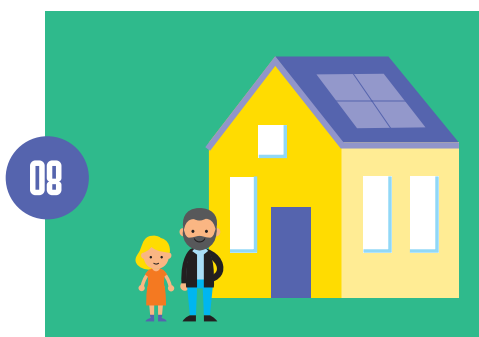
## 16 DE PEPERKLIP

Het langste natuurdak van Nederland.

Het magazine 'Wonen doen we samen' is een uitgave van Aedes, namens de woningcorporaties in Nederland. De verhalen in dit magazine laten zien hoe belangrijk duurzaamheid is voor een comfortabele woning en een groene buurt. Woningcorporaties spelen hierbij een belangrijke rol. In een korte serie magazines komen verschillende aspecten van de sociale huursector aan bod. Het eerstvolgende nummer - #3 - staat in het teken van **Leefbaarheid**.

## COLOFON

Wonen doen we samen is een uitgave van Aedes vereniging van woningcorporaties **Redactie** Aedes en DDK, Utrecht **Met medewerking van** Jan de Groen (fotografie cover), BNB Architecten, VISTA landschapsarchitectuur en stedenbouw en Tauw (beeld Oranjeboomstraat), Temp.architecture.urbanism en Royal HaskoningDHV (beeld Waterlandpleinbuurt), LUZ Architecten, Acacia Water, Esmeralda van Tuinen, Michiel Brouwer, Remco Looman (beeld Zwolle diepe infiltratie), Lizzy Ann (fotografie Jutta Hinterleitner), Bertil van Wieren (fotografie huurdersverhaal), **Grafische ontwerp** DDK, Utrecht, November 2020.



# EEN DAG UIT HET LEVEN VAN...



## BEWONERSCONSULENT INEKE HERTGERS

Woningcorporatie Staedion

Wat doen woningcorporaties precies en hoe zetten zij zich in voor goede woningen en een leefbare wijk om in te wonen? In deze rubriek kijken we mee met een van de vele mensen achter de schermen. Deze keer vertelt bewonersconsulent Ineke over haar werk en inzet voor duurzaamheid in de Haagse wijken Vrederust en Bouwlust.

# EEN DAG UIT HET LEVEN VAN... INEKE HERTGERS

## Duizendpoot

Als bewonersconsulent ben ik eigenlijk een duizendpoot die de verbinding zoekt met alle collega's, bewoners en organisaties in de wijk. Mijn belangrijkste doel is om – samen met onze wijkbeheerders en sociaal-complexbeheerders – bewoners te betrekken bij wat er in de wijk gebeurt en móet gebeuren.

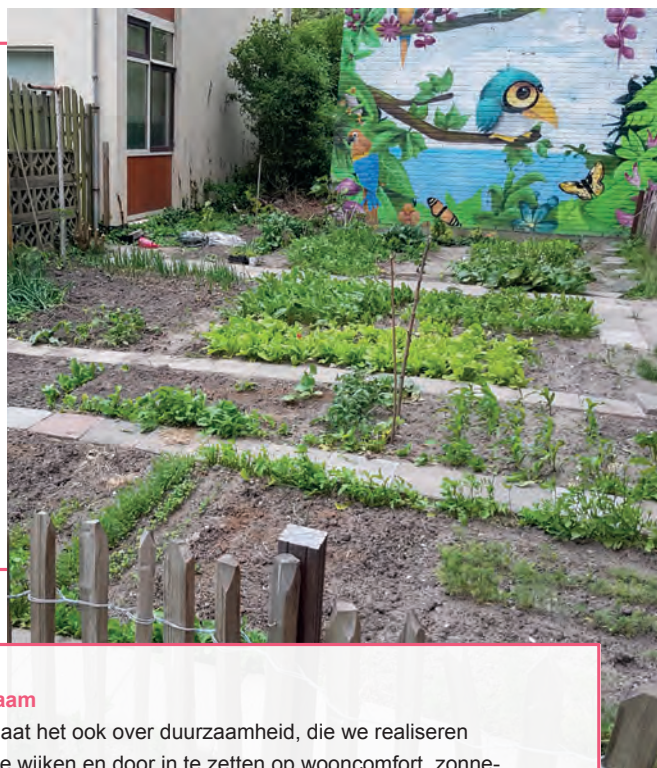


## Het liefst de wijk in

Om dit soort projecten in goede banen te leiden, ben ik veel aan het bellen en overleggen. Met bewoners maar ook met de politie, hulpverleners, het Leger des Heils en gebiedsregisseurs van de gemeente. Maar het liefst ga ik de wijk in en ontmoet ik bewoners op plekken waar ze zelf al samenkomen. In de tuinen bijvoorbeeld, die ze met elkaar beheren en gebruiken. Die eigen verantwoordelijkheid stimuleren we enorm. Het gezamenlijke onderhoud zorgt voor een grotere sociale verbinding in de wijk.

## Ruimte voor emotie

Op dit moment zijn we bijvoorbeeld bezig met een grootschalige vernieuwing van onze woningen. Deze ingreep die de komende 15 jaar zal plaatsvinden en waarbij vergroening en verduurzaming hoog op de agenda staan, zorgt voor veel opschudding in de wijk. Als bewonersconsulent probeer ik ruimte te bieden aan alle emoties: teleurstelling, onbegrip, nieuwsgierigheid en gelukkig ook enthousiasme.



## Brede kijk op duurzaam

In die ontmoetingen gaat het ook over duurzaamheid, die we realiseren met veel groen in onze wijken en door in te zetten op wooncomfort, zonne-energie en goede isolatie. Maar bijvoorbeeld ook met de optimalisatie van afvalstromen. Wanneer bewoners uit onze wijk vertrekken, zoeken we naar maatschappelijk verantwoorde manieren om met hun teveel aan spullen om te gaan. Via weggeefwinkels bijvoorbeeld of via markten in de wijk waar ook mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt een plek hebben.

## Digitale wandelingen

Het is een belangrijk onderdeel van mijn werk: oren en ogen hebben voor onze bewoners en ze betrekken bij onze plannen en ambities. Zij wonen en verblijven dagelijks in onze wijken, hun stem is essentieel. Daarom peilen we regelmatig de tevredenheid. In deze tijd bijvoorbeeld met digitale 'wandelingen' door de wijk, waarbij we via internet met kleine groepen bewoners praten.



## Samen thuis

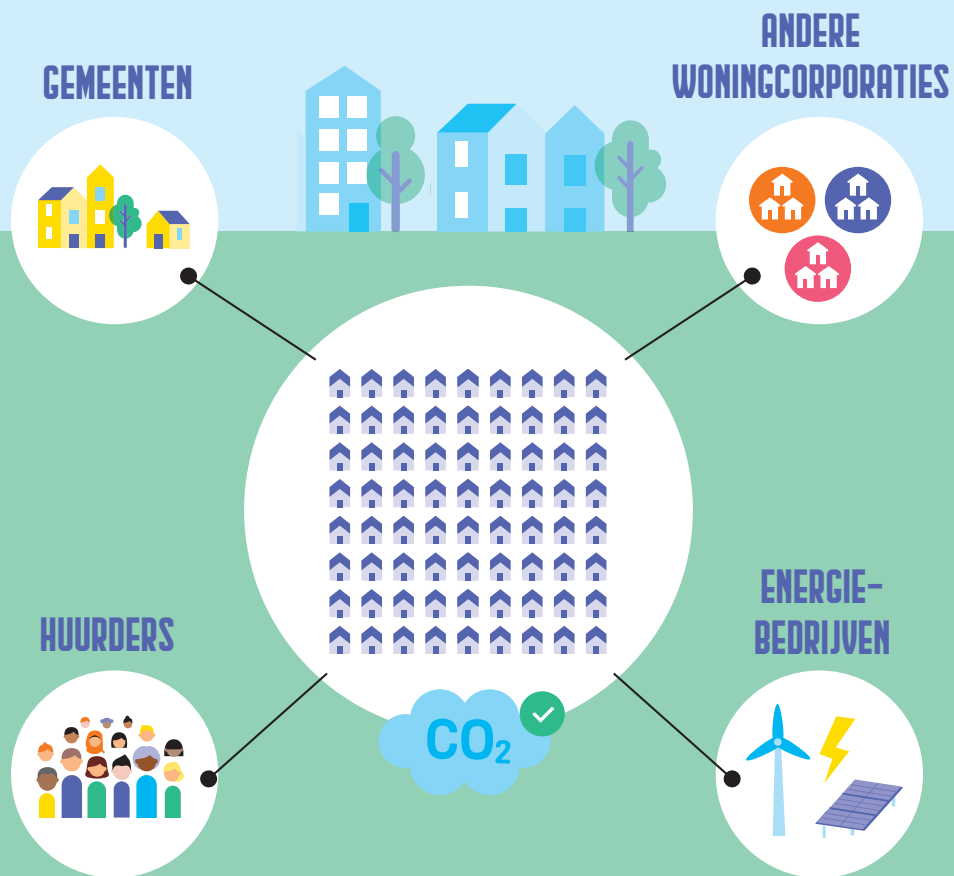
Onze rol als woningcorporatie is veel meer dan een huis bieden en af en toe om het hoekje kijken. We moeten ons er blijvend bewust van zijn dat plannen – hoe idealistisch of noodzakelijk ook – effect hebben op de mensen die achter al die voordeuren wonen en leven. Het is mijn taak om de verbinding op te zoeken en invulling te geven aan ons motto 'Samen thuis'.



# FEITEN & CIJFERS

Woningcorporaties staan voor de opgave om al hun **2,4 miljoen** woningen te verduurzamen. Dat doen we niet alleen voor een beter klimaat, maar ook voor beter wooncomfort en een lagere energierekening voor huurders. Verduurzamen van woningen doen we met andere partijen: samen streven we ernaar dat in **2050** alle woningen CO<sub>2</sub>-neutraal zijn.

Het verduurzamen van woningen doen we samen met:



# DUURZAAMHEID

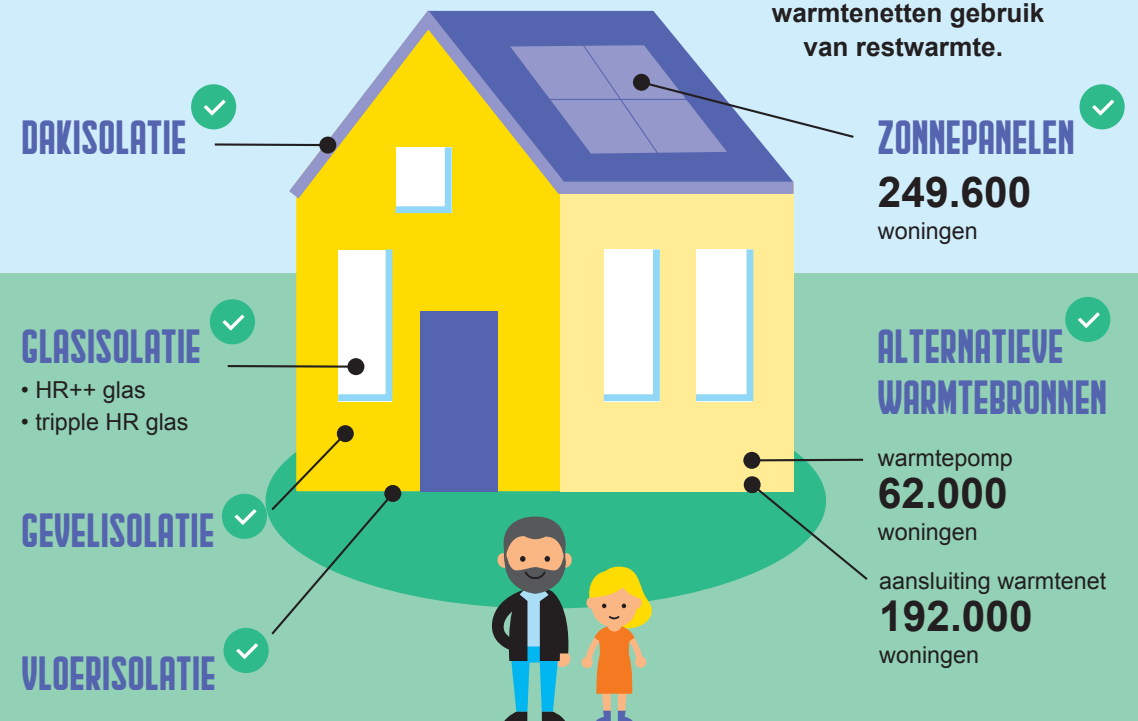
Verduurzamen doen we zo:

## Stap 1 Energiebesparing

Eerst zorgen we voor een zo laag mogelijk energie-verbruik door een zo goed mogelijke isolatie.

## Stap 2 Hernieuwbare bronnen

De energie die dan nog nodig is halen we zo veel mogelijk uit duurzame bronnen, zoals zonnepanelen. Ook maken we met warmtenetten gebruik van restwarmte.



Zo verbetert ook het energielabel van onze woningen

B



## JUTTA HINTERLEITNER

Jutta Hinterleitner is programmamanager Onderzoek bij de Branchevereniging Nederlandse Architectenbureaus (BNA), die met de TU Delft de handen ineensloeg voor een ontwerpend onderzoekstraject naar klimaatadaptatie.

# HET GEBOUW ALS INSTRUMENT IN EEN KLIMAATBESTENDIGE STAD

**Droge voeten. We staan er als bewoners van ons lage land eigenlijk nauwelijks bij stil dat dat geen vanzelfsprekendheid is. Toch dwingt het veranderende klimaat ons om anders te kijken naar manieren om steden leefbaar te houden en aan te passen aan de steeds hevigere regenbuien en langere perioden van droogte. Jutta Hinterleitner, programmamanager Onderzoek bij de Branchevereniging Nederlandse Architectenbureaus (BNA), onderzocht de bijdrage die woningcorporaties kunnen leveren aan klimaatbestendig bouwen. Het resultaat is een prachtig boek over de innovatieve inzet van gebouwen. Een boek vol inspiratie én het advies om vooral te beginnen!**

“Dat onderzoek heb ik niet in m’n eentje gedaan hoor”, vertelt Hinterleitner. “Integendeel! We hebben vijf teams samengesteld, met experts uit verschillende vakgebieden. Naast ontwerpers, stedenbouwkundigen, landschapsontwerpers en architecten deden bijvoorbeeld ook waterbouwkundigen en duurzaamheidsadviseurs mee aan het ontwerpend onderzoek. En natuurlijk de woningcorporaties. Zo hebben we integraal naar het vraagstuk van klimaatadaptatie kunnen kijken. Dat leverde bijzondere uitkomsten en ideeën op, zoals het gebouw als watermachine die voorziet in zijn eigen groene leefklimaat.”

### Inzet op meekoppelkansen

Onderzoek naar mogelijkheden om onze leefomgeving klimaatbestendig te maken is doorgaans gericht op de openbare ruimte. “Best vreemd eigenlijk, want in stedelijke gebieden staan vooral veel huizen. Heel logisch dus om ook te kijken naar welke rol gebouwen kunnen spelen in klimaatadaptatie. En omdat woningcorporaties met elkaar de grootste georganiseerde groep eigenaren zijn van gebouwen in de stad, vormden zij de meest voor de hand liggende partners om mee te werken aan ons onderzoek. Bovendien hebben corporaties onderhoudscycli voor hun woningen, die de kans bieden om op een slimme manier grote slagen te maken in de verduurzaming.



Oranjeboomstraat doorsnede

Daarom hebben we ons onderzoek zo concreet en pragmatisch mogelijk ingestoken en gezocht naar zogenaemde 'meekoppelkansen'. Bijvoorbeeld door ook direct een watertank op het dak te installeren, of leidingen aan te leggen voor het hergebruik van grijs- of hemelwater als een pand wordt geïsoleerd."

#### Sponswerking van gebouwen

Het enthousiasme voor die aanpak vanuit woningcorporaties was groot. "Zij zijn zich zeer bewust van de noodzaak van verduurzaming maar zoeken soms nog naar de concrete invulling. Ze zien het belang, maar worstelen met de praktijk." Juist vanuit die praktijk is het onderzoek tot stand gekomen en zijn vijf multidisciplinaire ontwerpteams aan de slag gegaan met vijf verouderde wooncomplexen in Amsterdam, Rotterdam en Zwolle. Een straat in de Rotterdamse wijk Feyenoord is een goed voorbeeld vertelt Hinterleitner. "Die straat is de afgelopen eeuw al drie keer opgehoogd, maar de huizenblokken uiteraard niet. Waardoor het water bij hevige regen vanaf de straat via trappetjes en de voordeur de huizen binnenstroomt. De bijnaam van het huizenblok is toepasselijk 'het Zwembadblok'. We hebben daar gekeken naar de mogelijke sponswerking van deze gebouwen en hun directe omgeving. Regent het hard en veel, dan vangen de daken het water op, dat vervolgens gereguleerd wordt afgevoerd en

opgevangen in een ondergronds krattensysteem in een nieuw aan te leggen groenstrook het midden van de straat."

#### Zoetwaterbel in de wijk

Een ander voorbeeld is de wijk Nieuw Assendorp in Zwolle, waar het team een plan bedacht om overtollig regenwater op te slaan in diepe putten. Zodat het op droge momenten weer kan worden opgepompt en ingezet. "Tussen de daken en deze infiltratieputten zorgt een grijswaterbuffer ervoor dat mensen bijvoorbeeld hun wasmachine al met regenwater kunnen draaien. Het water dat overblijft, wordt via diepte-infiltratie opgeslagen in een zoetwaterbel die in een periode van droogte kan worden hergebruikt. Een perfect voorbeeld van hoe je de waterkringloop kunt sluiten!"

#### Portiektuinen

Voor een portiek-etageflat met vier verdiepingen in de Amsterdamse Waterlandpleinbuurt ontwierp het team een plan om de trappenhuizen te vervangen door interne groene tuinen. "Je loopt dan als bewoner over de – nieuw te bouwen – galerij en komt om de paar meter een prachtige tuin tegen. Door hemelwater op te vangen en te filteren ontstaat een secundair watersysteem dat de tuintjes in droge perioden bewatert. En zo ontstond de gedachte van het gebouw als watermachine die voorziet in zijn eigen groene leefklimaat."

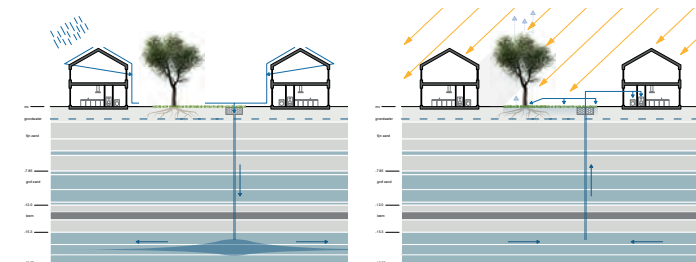


Waterlandpleinbuurt - De getransformeerde flat met portiektuinen op de plek van de oude trappenhuizen

## “KLIMAATVERANDERING DWINGT ONS OP EEN NIEUWE MANIER NAAR STEDEN TE KIJKEN”

#### Balans tussen nut en noodzaak

"Dankzij hun verschillende expertises hebben de teamleden veel van elkaar kunnen leren. Zo behartigden de adviseurs vanuit de woningcorporaties van nature het belang van bewoners, en waren de architecten sneller geneigd om naar de technische kant – de bakstenen en dakpannen – te kijken." Het is volgens Hinterleitner van belang bewoners – voor wie de maatregelen de grootste gevolgen hebben – mee te nemen in de stappen die je als woningcorporatie neemt. "Door aan te geven wat de aanpassingen zullen zijn, maar ook waarom die maatregelen zo noodzakelijk zijn. En door te laten zien welke kansen ze bieden. Daarom hebben we in alle praktijksituaties de balans gezocht tussen de noodzakelijke aanpassingen én de verbeterkansen voor het leefklimaat van bewoners."



Zwolle diepe infiltratie

#### Kleine stapjes op de goede weg

De plannen, ontwerpen, adviezen en conclusies van het onderzoek zijn verzameld in het boek Stad x klimaat - Het gebouw als watermachine' dat de BNA heeft uitgegeven. Hinterleitner: "Het enthousiasme waarmee ons boek is ontvangen, is voor mij een signaal dat we op de goede weg zijn. Maar die weg is nog lang. Woningcorporaties zijn enthousiast over onze ideeën en ontdekkingen maar behoren tot de groep van voorlopers. Daar achteraan komt straks hopelijk de grote meerderheid, die nu het belang van klimaatadaptatie nog niet inziet." Om die groep in beweging te krijgen is het volgens Hinterleitner essentieel de maatregelen stapsgewijs door te voeren. "Het is ons nadrukkelijke advies geweest om als corporatie vooral aan de slag te gaan, te experimenteren en te onderzoeken wat werkt. Houd het klein, houd het simpel en schaal vanuit daar op. Het klimaatprobleem in één keer oplossen lukt niet. Dat proces is een hobbelige transitie die bestaat uit vele kleine stapjes die we met elkaar moeten zetten. Laten we daar zo snel mogelijk mee beginnen!"



Het onderzoekstraject van zes maanden is afgesloten met de uitgave van het boek **Het gebouw als Watermachine - Onderzoek naar de rol van corporatiewoningen in de klimaatadaptatieopgave**. Het boek is te bestellen via [BNA.nl/shop](https://www.bna.nl/shop).

# “MIJN TINY HOUSE IS PRECIES GROOT GENOEG”



Zo'n vier miljoen mensen huren een huis bij een woningcorporatie. In een serie korte verhalen vertellen zij wat dat huis voor hen betekent.

“Het wonen in mijn nieuwe huisje vind ik heerlijk en het is ook helemaal niet te klein. Door het coronavirus ben ik de laatste tijd veel thuis geweest en kon ik hier mijn plek vinden.”

“Ik kook graag, zoveel mogelijk veganistisch, en gelukkig heb ik een fijne keuken. En ook een tuintje, zodat ik lekker buiten kan zitten. Wat ik erg fijn vind, is dat het huisje zonnepanelen heeft. En dat er geen gasaansluiting is. De energiekosten vallen dan ook mee, nog geen 50 euro per maand. Nou probeer ik ook wel zuinig met energie om te gaan. Licht niet onnodig laten branden en dat soort dingen.”

“Op het moment dat ik achttien werd, heb ik me ingeschreven als woningzoekend. Na een intakegesprek met Vechtdal Wonen ging het heel snel. Drie weken later kreeg ik de sleutel al. Gelukkig werd het huisje niet helemaal kaal opgeleverd, want ik had nog helemaal niets. De basis was er al: keuken, vloer, twee hoge kasten, gordijnen en haakjes om iets op te hangen, want je mag niet boren. Ik betaal 450 euro per maand, inclusief servicekosten.”

“Ik was de eerste die in één van de vijftien tiny houses van Vechtdal Wonen ging wonen. Maximaal twee jaar mag ik hier wonen. In die periode helpen de mensen van Vechtdal Wonen mij om een nieuw huis te vinden. En in Hardenberg moet dat ook wel lukken, als ik actief reageer.”

Meer verhalen van huurders lees je op [wonendoenwesamen.nl](https://www.wonendoenwesamen.nl)



Majken Kampjes woont sinds begin januari in een tiny house in Hardenberg. Haar huisje heeft een oppervlakte van 33 m<sup>2</sup> en ze heeft een tuin en een schuur.



## DE PEPERKLIP

Rotterdamers zeggen graag waar het op staat. Lijkt een gebouw op een paperclip? Dan noem je het toch gewoon De Peperklip! Toch is de naam eigenlijk geïnspireerd op klippers die peper losten in de voormalige haven in Rotterdam-Zuid. Het bijna 500 meter lange gebouw is eigendom van Vestia, dat het tussen 2017 en 2019 een flinke opknapbeurt gaf. Met onder meer het langste natuurdak van Nederland.

