VASTGOED JOURNAAL

Verduurzamen met aandacht voor leefbaarheid: Heembouw kijkt verder

16-05-2025 14:40

“Spelende kinderen zijn als de kanaries in de kolenmijn”, aldus Marjolein Hofstede, Hoofd initiatief & Co-making bij Heembouw. Zij is in die functie bij Heembouw Wonen verantwoordelijk voor alle renovatie- en verduurzamingsprojecten. “Vanuit de expertise die we hier hebben gaan we verder dan louter het vastgoed verduurzamen. Wij richten ons ook op het grotere geheel; op de leefbaarheid van de wijk. Met als overkoepelende visie: wij creëren plekken waar mensen willen zijn. Leefbaarheid dus. Spelende kinderen hebben daarbij een signaalfunctie. Net als kanaries die vroeger in de kolenmijn werden meegenomen als indicatie voor de gezondheid van de lucht. Want als kinderen buiten spelen, komen ook de ouders naar buiten. Zo groeit de sociale samenhang en het woonplezier.”

Met andere woorden: renoveren en verduurzamen gaat, in de ogen van Heembouw, over meer dan alleen het energiezuinig maken en technisch verbeteren van een gebouw. Marjolein Hofstede: “Wij willen samen met corporaties en gemeenten die extra stappen zetten om ook de leefbaarheid in de wijk te verbeteren. En samen uitzoeken welke kansen er nog meer liggen. Daarbij kijken we met alle partijen hoe we de wijk fijner kunnen maken, veiliger. En zoals ik graag zeg: met spelende kinderen, want dan voelen die zich veilig op straat. Ze mogen er spelen van hun ouders. Die ouders komen op straat en treffen elkaar. Op die manier wordt het een fijnere buurt.”

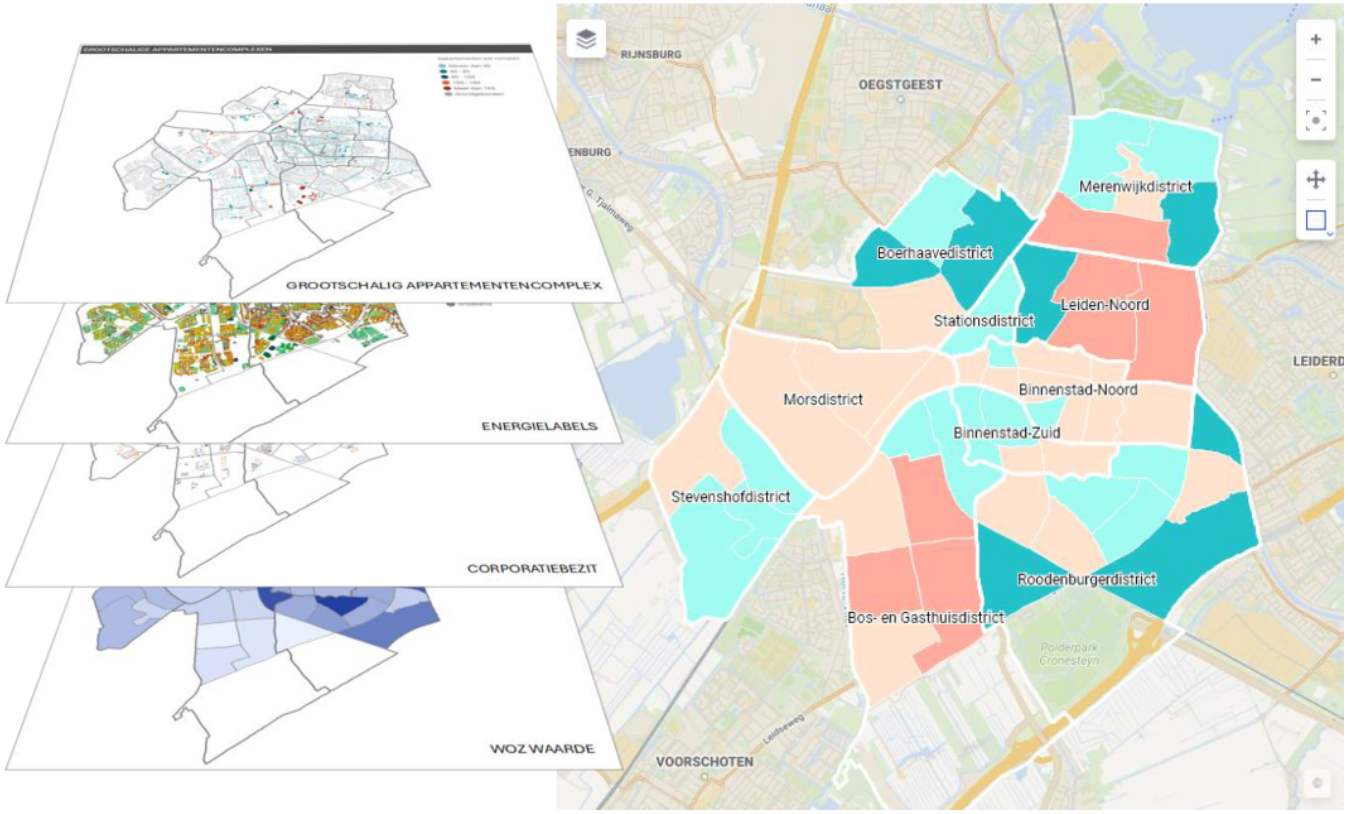
VASTGOED JOURNAAL

Leefbaarheid voorop

Marjolein is afkomstig van een grote woningcorporatie uit het Amsterdamse en weet dus als geen ander dat voor woonplezier en woongeluk meer nodig is dan een goede woning. Bij haar overstap naar Heembouw kwam ze, volgens eigen zeggen, in een warm bad terecht. Marjolein: “Heembouwers willen vanuit intrinsieke motivatie bijdragen aan een wijk die écht leefbaar is. Waar mensen met plezier wonen, zichzelf veilig voelen en het fijn hebben met elkaar. Dat zeggen we niet alleen, maar dat doen we ook door bouwtechniek, digitale kennis, buurtcontact en verbinding met mensen samen te voegen in een integrale aanpak. Met andere woorden: we zijn niet alleen gemotiveerd om verder te gaan dan de technisch/bouwkundige renovatie en verduurzaming, maar hebben ook alles in huis om die verbetering van de leefbaarheid op te pakken.”

VASTGOED JOURNAAL

Verder kijken
Dat is volgens Marjolein ook noodzakelijk, omdat je als woningcorporatie te maken hebt met een groep huurders in een kwetsbare positie, voor wie zo'n renovatie/verduurzamingsproject een enorme ingreep betekent. Marjolein: "Ga dan kijken wat je meer kunt doen. Wij zijn een ontwerpende bouwer, een bouwer met een eigen architectenbureau en een eigen datateam, en kunnen daardoor meer doen dan een doorsnee bouwer die zo'n project puur bouwkundig aanvliegt. Wij hebben architecten in dienst die gespecialiseerd zijn in sociale huuropgave, maar er werkt bij ons bijvoorbeeld ook een architect met een ecologische achtergrond."
Die combinatie van bouwer, architectenbureau en datateam zorgt ervoor dat Heembouw verder kijkt dan alleen het gebouw, en zich verdiept in de omgeving. Vraag is: hoe pak je dat nou zo effectief mogelijk aan om?



Stappenplan

Heembouw verdiept zich, zoals gezegd, bij een renovatie/verduurzamingsopgave in de buurt, de wijk, en onderzoekt wat er ontbreekt en hoe stappen gezet kunnen worden om dingen te verbeteren. Marjolein: “Om concreet te worden: wij hebben een stappenplan ontwikkeld om van analyse te komen tot actie. Eerste stap daarbij is dat we met onze zogenaamde WijkWijzer inventariseren hoe de wijk ervoor staat. Met dit data-dashboard maken we inzichtelijk wat de sterke en zwakke punten van een wijk zijn met aspecten als: type woningbezit, energielabels, bewonersgroepen, sociale veiligheid, hittestress en groenintensiteit.” Deze data wordt, tweede stap, aangevuld en gecombineerd met veldwerk, want een woningcorporatie heeft natuurlijk zelf ook een schat aan kennis van een bepaalde buurt. Marjolein: “De kennis over het complex bespreken we met de opdrachtgever. Ook kijken we in deze fase naar kansen voor verbetering in de wijk. Zoals het omzetten van garageboxen naar woningen, het toegankelijker maken van groen en het verbeteren van de sociale veiligheid. Deze kennis kunnen we eventueel nog aanvullen met bewonersenquêtes of bijeenkomsten waar we samen met de opdrachtgever in gesprek gaan met bewoners over de uitdagingen in de wijk.”

En: actie
Volgende, derde, stap is het opstellen van een plan van aanpak waarin de verduurzamingsopgave wordt gecombineerd met de wijkinzichten. Marjolein: “Bewonerswensen worden meegenomen in een ontwerp en onze architecten benutten kansen om buurten mooier, veiliger en leefbaarder te maken. Bijvoorbeeld door het creëren van een gezamenlijke woonkamer in een oude garagebox, een vide voor ontmoetingen in een trappenhuis of een groene ontmoet- en speelplek op een ongebruikt gemeenteplantsoen achter een complex.”

Hierna kunnen de handen uit de mouwen worden gestoken en kan gestart worden met, stap vier, de uitvoering van de renovatie. Dankzij de gedegen aanpak van Heembouw krijgt een opdrachtgever een volledig beeld van de buurt, de kansen en de uitdagingen. Marjolein: “Dit stelt een woningcorporatie in staat om met de gemeente en andere stakeholders om tafel te gaan om medewerking te verkrijgen voor plannen die verder gaan dan het gebouw alleen, gebaseerd op onze datadashboards en ontwerpoplossingen. Want je moet ook vaak op zoek naar andere belanghebbenden om de kosten daarvan te dragen. Want afgezien van de ingrepen die ‘gratis’ zijn of weinig geld kosten, zijn er natuurlijk ook plannen waarvoor meer geld nodig is. Zo’n compleet plan dat een gebouw èn de buurt ‘schoon, heel en veilig’ maakt, zorgt er overigens ook vaak voor dat bewoners enthousiast worden en makkelijker kunnen worden meegenomen in een project.”

Meer weten?

Heembouw heeft inmiddels een schat aan ervaring opgedaan met de realisatie van dergelijke projecten in samenwerking met een viertal woningcorporaties als ketenpartners. Bent u als woningcorporatie ook

geïnteresseerd in de aanpak van Heembouw, waarbij verduurzaming gepaard gaat met volop aandacht voor leefbaarheid? Neem dan contact met Marjolein Hofstede, 071 332 00 50.

Special