

HOE BEWONERS VERDUURZAMING OMARMEN DANKZIJ STRAK PARTICIPATIE TRAJECT VORMEN HOF WONEN



de HAAGSE VASTGOEDWEEK MENSENMAKEN&STAD 2021

De slag om de verduurzaming wordt gewonnen in de bestaande woningvoorraad, weten Timo Stoopman van VORM en Ingeborg Klunne van woningcorporatie Hof Wonen. Dat lukt echter alleen als de bewoners goed worden meegenomen. De renovatie van de Haagse Lannoy Toren is het toonbeeld van wat bewonersparticipatie vermag. ‘We doen het voor en met de bewoners.’

In de Haagse wijk Morgenstond staat de Lannoy Toren, een robuust woongebouw uit de jaren zestig. Eigenaar is Hof Wonen, het voormalige Vestia, dat maar liefst 19.000 verhuurbare eenheden in voornamelijk regio Haaglanden bezit. De keuze voor renovatie en verduurzaming van het wooncomplex met 128 sociale huurwoningen was snel gemaakt, zegt teammanager Ontwikkeling Ingeborg Klunne. ‘De woningen hebben voornamelijk energielabel E en sommige D. We besloten in te zetten op hoogwaardige renovatie naar energielabel B en A. Daarmee garanderen we dat de bewoners hier nog jaren comfortabel en betaalbaar kunnen wonen.’

De partij die het renovatieproject uitvoert is VORM. Niet iedereen weet dat deze ontwikkelaar en bouwer van prestigieuze woontorens ook een stevige renovatietak heeft, verklaart

hoofd Initiatief & Planontwikkeling Timo Stoopman. ‘VORM

Renovatie heeft nu dertien projecten met 1.500 woningen in

de pijplijn, waarvan 400 nu in renovatie. We werken veel voor

woningcorporaties, die een grote impact met verduurzaming

willen maken. De meeste projecten bevinden zich in de

Drechtsteden, Rotterdam en Den Haag. Maar voor De Alliantie

in Amsterdam transformeren we ook een jeugdgevangenis naar

jongerenwoningen.’

Tekst: *Martijn van Leentven*
Beeld: *Marcel Krijger*

Duurzame make-over

De opgave voor de Lannoy

Toren is niet gering, vervolgt

Stoopman. ‘Hof Wonen

vraagt ons de Lannoy Toren

energiezuiniger, comfortabeler

en moderner te maken. Naar

ontwerp van A3 Architecten

hebben we een plan opgesteld

dat daarin voorziet. Zo isoleren

we het dak en vernieuwen de

hele gevel van de toren met

beterere isolatie en steenstrips.

We plaatsen in alle woningen

nieuwe kunststofkozijnen met

isolerend triple HR-glas en

nieuwe voor- en balkondeuren.

Ook de hekwerken op de

balkons vernieuwen we.

Waar nodig vervangen we

de badkamer, keuken en

toilet. Daarnaast installeren

we mechanische ventilatie

en gaan bewoners elektrisch

koken. De Lannoy Toren gaat voor het koken van het gas af en

wordt voorbereid om over enkele jaren aangesloten te worden op

stadsverwarming.’

Voor Hof Wonen is de grondige renovatie en verduurzaming van

groot belang, stelt Klunne. ‘Woningcorporaties mogen vanaf 2029

geen woningen meer verhuren met energielabels E, F en G. Deze

woningen moeten minimaal energielabel D krijgen, maar voor ons

is label-B de ondergrens. 4.500 woningen uit onze Haagse portfolio

bestaat nog uit woningen met

een E, F of G label. We zijn

het ook aan onze bewoners

verplicht te verduurzamen,

zonder dat we hen opzadelen

met hogere huurlasten.’

Bewonersparticipatie onontbeerlijk

Alles valt of staat met de

bewoners, zeggen Stoopman

en Klunne in koor. ‘Voordat we

aan het project begonnen, zijn

we alle bewoners langsgegaan.

De reacties varieerden van

verwachtingsvol, sceptisch en

er een beetje tegenop zien.

Daarop hebben we vanuit de

bewoners een klankbordgroep

opgericht die regelmatig

bijeenkomt. Het is een mooie

club mensen die oprecht

betrokken zijn en meedenken

vanuit het algemeen belang.

Daar zijn wij als Hof Wonen

de bewoners heel dankbaar

voor. Hun wensen, inzichten en bezwaren zijn meegenomen in het

uiteindelijke plan. Ook hebben we een modelwoning gemaakt, die is

bezoekt door bewoners. En om hen te laten wennen aan elektrisch

koken, hebben we zelfs een kookworkshop georganiseerd’, aldus

Stoopman.

Bovendien hebben zowel VORM als Hof Wonen een

bewonersbegeleider ingezet, vult Klunne aan. ‘Bewonersparticipatie

en goede communicatie zijn onontbeerlijk. Pas als je beseft wie

je doelgroep is, kan een project slagen. In de Lannoy Toren is de

betrokkenheid gelukkig groot. De meeste mensen wonen er al jaren

en de sociale cohesie is hecht. Onze begeleiders hebben niettemin

geïnventariseerd hoe de sociale en persoonlijke situatie van elke

bewoner is. Persoonlijk contact is toch de beste manier hen te

informereren en enthousiast te krijgen.’

Denken vanuit de bewoner

Renovatie is een vak apart,

benadrukt het VORM

Renovatie-hoofd. ‘Bij

nieuwbouw is de uitvoerder koning, bij renovatie is dat de

bewoner. Onze mensen hebben een hele andere mindset nodig;

ze moeten denken vanuit de bewoner. Je kan niet zomaar elk

moment binnenlopen, de bouwradio in de galerij aanzetten of

in het trappenhuis zomaar de leuning eraf schroeven. Het is je

netjes voorstellen, altijd je voeten vegen en de deur nooit zomaar

openlaten. Een keer waren daardoor de katten van een bewoner

weggelopen en waren we de hele middag buiten zes katten aan

het zoeken. In de Lannoy kunnen bewoners met een deurhanger

aangeven of er huisdieren zijn.’

Nu de verbouwing is begonnen, is de hamvraag hoe het

de bewoners vergaat. Het participatietraject betaalt zich uit,

constateert Klunne. ‘De bewoners zijn erg tevreden. De verbouwing

is impactvol, maar we helpen de bewoners er zo goed mogelijk

doorheen. Per woning is VORM gemiddeld 2,5 week bezig.

Voor wie wil, heeft Hof Wonen een logeerwoning klaarstaan.

Pak een tas in alsof je op

vakantie gaat, raden we aan.

Bewoners die extra hulp

nodig hebben, ondersteunen

we waar nodig. VORM biedt

ook hulp aan, zoals met het

verplaatsen van zware spullen

als een wasmachine. Intussen

zijn er ook energiecoaches

opgeleid die de bewoners na

oplevering praktisch helpen en

energiebesparingstips geven.

Een heel goed geïsoleerde

en mechanisch geventileerde

woning vergt namelijk een

andere manier van gebruik.’

Oplevering augustus 2024

De bewonerservaring wordt

hier dan ook goed vastgelegd,

weet Stoopman. ‘VORM maakt

bewonersvideo’s voor, tijdens en

na de renovatie. Daarin volgen

we bewoners die eerlijk vertellen

hoe alles gaat. Die video’s

willen we ook intern gebruiken.

Zo zien onze mensen met eigen ogen hoeveel impact zo’n project

heeft. Dat leidt bij ons tot bewustwording en nog betere projecten.

Hof Wonen heeft het Centrum voor Woononderzoek ingezet

om te achterhalen hoe bewoners het project, de participatie,

communicatie maar ook de logeerwoningen ervaren. Indien nodig

kunnen we dan bijsturen gedurende het project. Centrum voor

Woononderzoek meet op drie momenten; voordat de renovatie

begint, tijdens de renovatie en tot slot de woonbeleving na

oplevering. Zo wordt onafhankelijk bepaald hoe wij het hebben

gedaan. Op dit moment staat de score op een mooie 8,5. Eind

november zijn de eerste woningen opgeleverd. In augustus 2024

hebben Hof Wonen en zijn bewoners een toekomstbestendige

Lannoy Toren.’

Intussen zijn zowel VORM Renovatie als Hof Wonen volop bezig

met nieuwe verduurzamingsprojecten. ‘Met ons Warm Thuistraject

pakken we onze woningen met energielabel E, F en G aan. Om er

nog meer vaart in te krijgen hanteren we een strak programma waar

we niet teveel van afwijken en werken we met vaste bouwpartners’,

aldus Klunne. Ook VORM neemt initiatieven om de vaart er in te

houden. ‘In Dordrecht hebben we ook meerdere projecten lopen.

Om genoeg logeerwoningen te hebben, is het idee van VORM hier

een klein woondorpje met dertig prefabwoningen realiseren. Zo

kunnen bewoners gegarandeerd in de wijk blijven en houden we ook

geen woningen bezet van woningcorporaties’, legt Stoopman uit.

Vertraging woningbouw

Vaart maken is niet altijd eenvoudig, stelt Klunne. ‘De

doorlooptijden van vergelijkbare grote renovaties zijn over het

algemeen lang. De uitvoering neemt uiteraard een groot deel van

deze tijd in beslag. Maar daarnaast ook de interne besluitvorming

en de wet- en regelgeving zoals de ontheffing van de wet

natuurbescherming en omgevingsvergunning. Natuurlijk kunnen

we kijken, samen met andere partijen, hoe we dit sneller voor

elkaar kunnen krijgen.’ Volgens Stoopman is de realisatie het

probleem niet. ‘Het gaat om de hele aanloop naar de bouwstart.

Door trage besluitvorming

binnen gemeenten kan het

wel 1,5 jaar duren voordat we

kunnen renoveren. Ik vind dat

onbegrijpelijk als je weet dat

er mensen zes jaar lang op een

wachtlijst voor een woning

staan.’

De Hof Wonen-manager

heeft haar hoop op een

nieuw kabinet gevestigd.

‘Woningcorporaties moeten nog

vele woningen verduurzamen.

De krapte op de arbeidsmarkt,

hoge bouwkosten en rente

helpen niet. Helaas zie ik dat

daardoor op veel plekken

in Nederland de stekker

uit zowel nieuwbouw als

renovatieprojecten wordt

getrokken. Ik zou de nieuwe

woonminister graag uitnodigen

om te laten zien hoe goed we het hier doen met de Lannoy

Toren, maar hoe moeilijk het is onder de huidige financiële

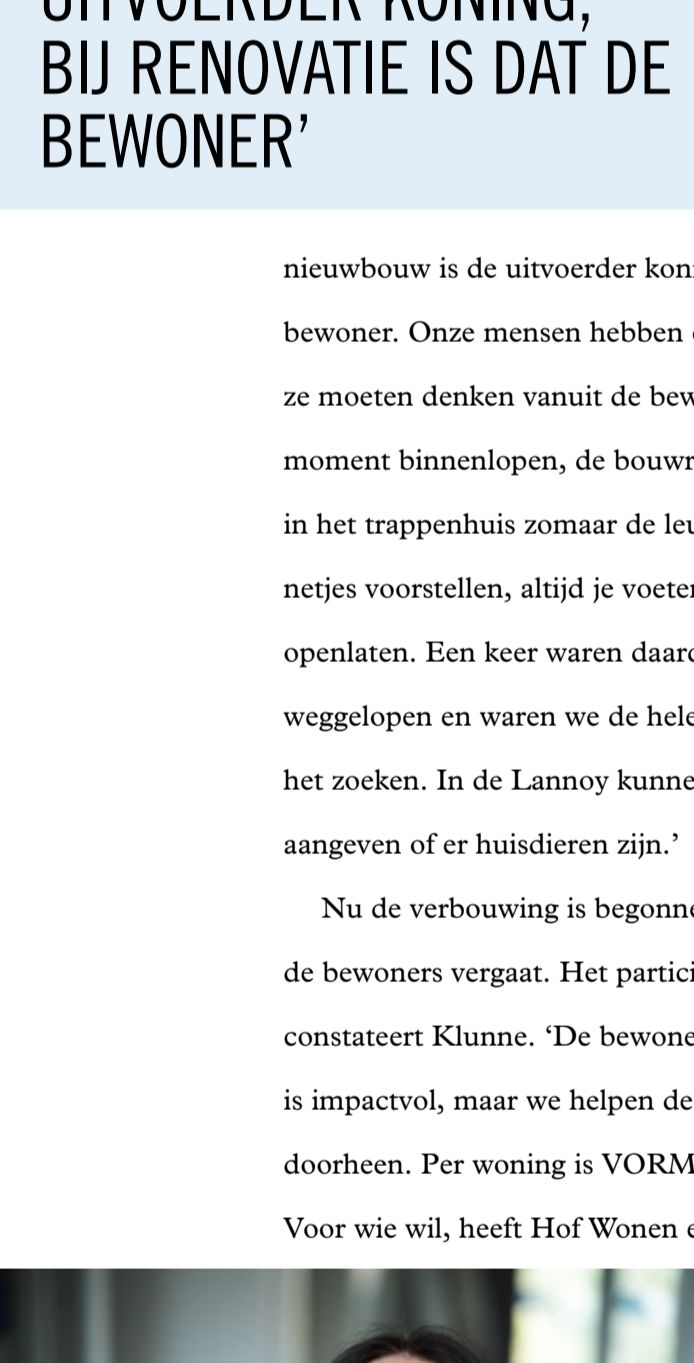
omstandigheden en tijdrovende procedures.’



‘VORM RENOVATIE MAAKT DE HAAGSE LANNLOY TOREN VAN HOF WONEN ENERGIEZUINIGER, COMFORTABELER EN MODERNER’



‘WE ZIJN HET OOK AAN ONZE BEWONERS VERPLICHT TE VERDUURZAMEN, ZONDER DAT WE HEN OPZADELEN MET HOGERE HUURLASTEN’



‘BIJ NIEUWBOUW IS DE UITVOERDER KONING, BIJ RENOVATIE IS DAT DE BEWONER’

Mooiste straat: Lange Vijverberg en Lange Voorhout
Persoonlijke City secret: Paleistuinen en de ‘geheime gang’
Eerste herinnering aan Den Haag: Werken in de Parkstraat en wonen aan de Hooikade
Welke mensen maken echt verschil in Den Haag: Social workers, Wijkbeheerders
Welke innovatie werkt in Den Haag: Die vind ik lastig. Ik vind Den Haag hierin vaak wat conservatief. Zeker als je het vergelijkt met steden als Rotterdam en Eindhoven
Welke buurt is echt in opkomst: Binkhorst
Wat gaat echt goed in de stad: Ontwikkelingen Binkhorst en besluit van de herontwikkeling van winkelcentrum Megastores
Den Haag moet echt beter: En wat mag meer lef hebben zoals bv Rotterdam of Eindhoven
Wat mag nooit weg of veranderd worden: Het Binnenhof en Haagse Harry
Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt: In de zee op een surfplank
Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen: De duinen met Scheveningen Haven en Kijkduin

Ingeborg Klunne
Teammanager Ontwikkeling Hof Wonen
Vooraf bezig met: Ontwikkelen, bouwen woningen en verkoop
Wil bereiken: Flink meer goede sociale woningen in Den Haag
Over 10 jaar: De woningen!
Het kantoormoment van de dag: Lunch (wandeling) met collega’s! Hier komt alles samen
Beste restaurant: Suzie Q of ‘t Kleinste winkeltje’ (friet)
De lekkerste koffie: De home made cappuccino, (met havermelk) maar ik ga ook graag naar verschillende koffietentjes in het regentessekwartier of zeeheldenkwartier
Waar staat de stad voor in vier woorden: Voor mij persoonlijk: Cultuur, Zee/Strand, Thuis, Politiek
Favo public space: Theater Diligencia, Kaninklijke Schouwburg
Favoriete winkel: Kringloop?
Mooiste gebouw: Binnenhof, Toren van Oud



Timo Stoopman
Hoofd Initiatief en planontwikkeling VORM Renovatie
Vooraf bezig met: Verduurzaming van woningen
Wil bereiken: Beter thuis en sterke buurten
Over 10 jaar: Aardgasvrij den Haag en trotse bewoners
Het kantoormoment van de dag: De dag starten met leuke collega’s en goede koffie
Beste restaurant: Japans: Restaurant Set
Spaans: Medi
Chinees: Fatkee
Argentijns: Santos
De lekkerste koffie: Barista café Dagelijkse Groenmarkt
Waar staat de stad voor in vier woorden: Politiek hart, Mooie mengeling van architectuur, Strand, Wereldstad

Favo public space: Het Plein
Favoriete winkel: De Bijenkorf
Mooiste gebouw: Modern. Ministerie VROM
Oud. Vredespaleis
Mooiste straat: Lange Vijverberg
Persoonlijke City secret: Het Buttenhof
Welke mensen maken echt verschil in Den Haag: De arbeidsmigranten.
Welke buurt is echt in opkomst: Binkhorst
Wat mag nooit weg of veranderd worden: Belgisch Park
Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt: Strand van Scheveningen
Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen: Route halve marathon CPC