

VAN ELKAAR LEREN IS EEN ABSOLUTE MEERWAARDE

**Dré Boidin vertelt hoe Staedion,
Hemubo en Hillen & Roosen samen
werken aan meer kwalitatieve en
duurzamere woningen**

Staedion 

Het is een zomerse dag en uw verslaggever is onderweg naar het kantoor van woningcorporatie Staedion, vlak naast het centraal station in Den Haag, voor een bezoek aan Dré Boidin, directeur Onderhoud & Vastgoed bij Staedion. Dré werkt sinds 2014 bij Staedion en heeft bewust voor deze corporatie gekozen. Een corporatie die als werkveld de grote stad Den Haag heeft met al zijn diversiteit, zijn energie en mooie uitdagingen. Daar waar je het verschil kunt maken.

Dré zit hier zichtbaar op zijn plek, het voelt op dit kantoor sowieso aan alsof iedereen met ontzettend veel plezier aan het werk is. Dat zit 'm in de kleine dingen, in de begroetingen op de gangen, de gesprekjes die worden gevoerd, de grapjes in de lift. Dré: "Iedereen die hier werkt heeft hart voor de zaak. Eén op de zeven woningen in Den Haag is van Staedion, dat brengt verantwoordelijkheid met zich mee en die voelen we allemaal. Vanzelfsprekend staat de bewoner op één. En voor die bewoner werken we aan betaalbare woningen, van een mooie, hoge kwaliteit in een veilige en leefbare buurt."

Hemubo en Hillen & Roosen zijn al jaren vaste partner van Staedion. Hoe gaat de samenwerking in de praktijk? Wat is de missie en visie van Staedion en van Dré meer

in het bijzonder? Welke projecten staan op de rol, welke ambitie ligt er en hoe gaan we om met de uitdagingen van nu? Alle reden voor een gesprek met Dré.

*"Ik ben er trots op als bewoners mij
in hun woning uitnodigen omdat zij
er zo trots op zijn!"*

Hoe is de samenwerking ooit begonnen?

Dat gaat al meer dan 25 jaar terug. Mijn voorganger regelde zo een beetje op mijn eerste dag een gesprek met de directie en we zaten helemaal op één lijn. Het mooie is dat Hemubo een jaar of zes geleden Hillen & Roosen heeft overgenomen en dat ze nu de gehele keten kunnen bedienen. Van dagelijks onderhoud tot mutatiwerkzaamheden, van renovatie tot nieuwbouw.

We hebben een ketensamenwerking op planmatig onderhoud en gevelonderhoud. Ook werken we in co-making op dagelijks onderhoud. Allemaal conceptuele termen, maar waar het om gaat is dat we KPI's (kritische prestatie indicatoren) vastleggen en dat onze ketenpartners daaraan voldoen. Per project kijken we samen met de partner naar de KPI's, maar ook naar 'no regret' maatregelen. Als er bijvoorbeeld ergens zonnepanelen worden geplaatst, waarbij je sowieso het dak op moet, dan is dat het juiste moment om ook de dakgoot te vervangen. En we hebben het over de frequentie van het onderhoud. Je kunt je voorstellen dat schilderwerk aan de woningen aan de kust een andere onderhoudscyclus heeft dan woningen in het stadscentrum.

Jullie werken samen volgens RGS, wat houdt dat in?

Resultaat Gericht Samenwerken (RGS) is voor ons samenwerken met open vizier. We werken al jarenlang volgens RGS met zes vaste partners. Twee keer per jaar hebben we met alle partners een zogenaamde prestatiedialoog en eens per jaar komen we bij elkaar om de begroting te bespreken. Dat is dus echt volledig

transparant. De afspraken die we hebben zijn goed. Dat de betrokken partners ook van elkaar leren is een absolute meerwaarde.

Laten we wat projecten afgaan die Hemubo en Hillen & Roosen voor jullie hebben uitgevoerd. Waar ben je trots op?

Ik ben er trots op, en dat meen ik serieus, als bewoners mij uitnodigen om binnen te komen kijken, omdat zij trots zijn op hun woning.

"Hemubo wil zich vol inzetten voor goede, betaalbare woningen"

Een voorbeeld van een prachtig, goed uitgevoerd project is de Nocturnestraat, ik mag wel zeggen de parel van de buurt. Dat is een metamorfose van jewelste geworden, waar we met Hemubo hebben gewerkt volgens een Build & Design constructie. De expertise – van ontwerp tot en met het meerjarenplan voor groot onderhoud – hebben we geheel aan Hemubo overgelaten. We hebben ook energetische keuzes gemaakt, waardoor de bewoners van energielabel G naar energielabel A zijn gegaan. Dat merken zij meteen in hun portemonnee. Voor bewoners is betaalbaarheid van huisvestingslasten heel belangrijk. De energiekosten én de boodschappen worden tenslotte duurder. Bewoners zijn blij met isolerende maatregelen, zonnepanelen, aansluiting op het warmtenet of de aansluiting van een warmtepomp. Je moet het gewoon goed uitleggen.



Het project Nocturnestraat
(opgeleverd in december 2020)

Wij pakken woningen die slecht geïsoleerd zijn (E-, F- en G-labels) met voorrang aan en in 2028 willen we al die woningen hebben verduurzaamd. Dat is een verdubbeling van het aantal woningen ten opzichte van onze oude plannen.

We hebben te maken met een steeds meer mensen die een woning zoeken. Hoe gaan jullie daar mee om?

Ook daar zit voor ons een geweldige opgave. Wij willen 1.000 woningen per jaar opstarten qua bouw en 1.000 woningen per jaar opleveren. We kijken ook naar gebiedsontwikkeling, want transformeren van een wijk hoort ook bij onze ambitie. Dan heb ik het over koop- en huurwoningen aanbieden, verschillende plattegronden realiseren en ook, door de vergrijzing van tegenwoordig, levensloopbestendige appartementen bouwen. Een voorbeeld daarvan is de Wenckebachstraat, waar we met Hillen & Roosen 136 appartementen realiseren binnen het woonzorgconcept 'Wonen met een Plus'. Dat zijn woningen voor ouderen en mensen met een (licht) fysieke beperking die daar dus zelfstandig kunnen wonen.

We merken dat steeds meer mensen, bijvoorbeeld de pensionado's, automatisch klant van ons worden, omdat je met alleen een AOW in aanmerking komt voor een sociale huurwoning. Om de grotere instroom te kunnen faciliteren kijken we of we bestaande bouw kunnen aanpassen, door bijvoorbeeld liften toe te voegen in een appartementencomplex. Wij werken ook met voorrang voor 55+'ers op begane grondwoningen. En woningruil is een tool die we inzetten. Een voorbeeld is het project Pretoriusstraat en Smitstraat daar hebben we de 8 appartementen op de begane grond toe kunnen wijzen aan ouderen uit de buurt.

Wat is jouw visie op de toekomst?

We hebben te maken met de klimaatdoelen, hogere lasten voor bewoners, vergrijzing en een hogere instroom van bewoners. Dat betekent voor ons dat we alle zeilen bij moeten zetten en dat verwachten we ook van onze partners. En dat vind ik dan heel tof van Hemubo: zij weten ook dat er een tekort is aan goede, betaalbare woningen en willen zich hier vol voor inzetten. Zij denken echt mee over slimmer inkopen, effectiever bouwen en doen ondertussen geen concessies aan de kwaliteit. Daar waar het om grote ingewikkelde projecten gaat, of juist om projecten waar we veel doen aan duurzaamheid en circulair bouwen, zien we echt de ervaring van Hemubo terug. Als onze bouwpartner 1% kosten kan besparen, betekent dit dat zij 20 extra woningen – duurzaam, circulair en kwalitatief hoogstaand gebouwd – kunnen opleveren en wij die dus kunnen aanbieden aan onze huurders en woningzoekenden. Daar moeten we naartoe. Vooral, en daar is het mij en Staedion om te doen, om de bewoners van deze mooie stad te kunnen blijven bedienen.

Tekst: Frauke van Hulst

Beelden: Jacob Heus, Remco Koenderman, Team Paul de Vroom + Sputnik



Impressie van het complex Wenckebach, gezien vanaf de Wenckebachstraat



Impressie van het complex Wenckebach, gezien vanaf de Noordpolderkade



Het complex Pretorius-Smitstraat in aanbouw



De achterzijde van het complex Pretorius-Smitstraat