



In 2007 was ze directeur van het jaar en in 2008 won haar corporatie de NET-trofee, maar toch ziet Truus Sweringa (1955, 's-Hertogenbosch) van Oost Flevoland Woondiensten (OFW) nog genoeg uitdagingen. 'In 2012 mogen de drie slechtste energielabels niet meer in ons woningbezit voorkomen.'

Tekst: Max Wondergem, foto's: Jan-Reinier van der Vliet

'De woonlasten zijn ook onze zorg'

Twee prijzen in korte tijd. Trots?

Zeker. We hebben met de NET-trofee, voor het beste initiatief op het gebied van energiezuinig wonen en werken, toch gewonnen van een beursgenoteerd bedrijf. Ik ben blij met de erkenning en waardering, maar we hebben het natuurlijk met z'n allen gedaan, vooral voor onze bewoners. Het is mooi dat die nu zeggen dat we aldoor prijzen winnen. Daarmee tonen we ook voor hen aan dat orw goed bezig is. Bovendien versterken de prijzen de ontwikkelingen, omdat je door de bijbehorende publiciteit nog meer in contact komt met andere corporaties en partijen die vergelijkbare speerpunten hebben, bijvoorbeeld als het gaat om energiebesparing.

Dat is voor OFW topprioriteit?

Natuurlijk. Ons strategisch voorraadbeleid staat helemaal in het teken van duurzaamheid. Voor het milieu, maar ook om de woonlasten betaalbaar te houden. We richten ons niet alleen op de huur, maar op alle woonlasten. Die zijn namelijk ook ónze zorg. En in dat hele pakket spelen de energiekosten een steeds grotere rol. Een voorbeeld van dat uitgangspunt is inderdaad dat woningen met een E-, F- of G-energielabel een korting op de huurverhoging krijgen van 0,2%. G-labels komen bij ons al nauwelijks voor, maar in 2012 willen we ook geen labels E of F meer hebben. Verder beperken we de bijkomende kosten van huurders ook op andere manieren. Denk aan naar binnen draaiende ramen bij nieuwbouw. Die kunnen huurders aan de buitenkant dan zelf schoonmaken, zonder servicekosten voor een glazenwasser.

In jullie nieuwbouwfolders staan louter A-labels...

We willen het nog beter doen dan de eisen van het Bouwbesluit. Nieuwbouw moet zeer energiezuinig zijn, met een prestatiecoëfficiënt die liefst nog lager is, en dus beter, dan de minimaal vereiste 0,8. Warmte-/koudeopslag is bijvoorbeeld heel duurzaam, maar wordt in het energielabel niet positief genoeg gewaardeerd. Onze nieuwbouw is vaak beter dan het A-label, omdat we kijken naar de echte feiten en cijfers over de duurzaamheid en de energieprestatie. Voor elk project geldt dat we het nog beter willen doen dan het vorige. Uit ervaring weet ik dat geslaagde projecten uitstraling hebben en voor vertrouwen zorgen. Op bewonersavonden over aankomende renovaties zetten veel huurders vaak meteen hun handtekening onder de plannen. Waarom? Omdat ze het resultaat al bij andere woningen hebben gezien.

Ben je blij met de nieuwe Energiebesparings Investerings Aftrek (EIA)?

Dat is best een nuttige crisismaatregel, alleen betaal je als flink ondernemende corporatie niet veel vennootschapsbelasting. Dus kun je daarmee maar weinig investeringen verrekenen. In het algemeen vind ik dat regelingen te vaak los staan van elkaar. De mogelijkheid

voor groenfinanciering, waarmee je goedkoper kunt lenen als je investeert in energiebesparing, zou ik bijvoorbeeld graag gekoppeld zien aan verbetering van de labels in het woningbezit. Zo'n logische samenhang ontbreekt helaas.

Dat staat investeringen niet in de weg?

Nee hoor. We gaan gewoon door met het 'moderniseren' van woningen die aan groot-onderhoud toe zijn. Zo'n duizend van onze 4.600 woningen hebben we al aangepakt. Daarbij gaat het onder meer om hoogwaardige isolatie van de hele buitenschil, inclusief ramen met HR++-glas, en het plaatsen van een zeer zuinige HR-combiketel. De huurders krijgen ook allemaal een energielabel, waarop onder meer staat hoeveel gas de woning verbruikt, afhankelijk van het aantal personen. We kiezen er bewust voor om voor zo veel mogelijk bewoners de woningkwaliteit flink te verbeteren. Dat heb ik liever dan veel minder woningen die vrijwel perfect zijn.

OFW manifesteert zich ook als maatschappelijk betrokken...

Daar doen we ons best voor, dat klopt. Ik vind het belangrijk om ook op dat punt te presteren, maar dan moet je wel met activiteiten komen. Om jongeren een kans te geven hebben we bijvoorbeeld stageplekken en leerlingbouwplaatsen bij bedrijven die voor of met ons werken. Een beginnend tegelzetter die bij ons in drie nieuwbouwcomplexen kunstwerken heeft aangebracht mocht zelfs meedoen aan een wereldkampioenschap op zijn vakgebied in Japan. Als je maatschappelijk betrokken en actief wilt zijn, moet je inspelen op de wensen van bewoners. Liefst op kleinschalig niveau, waarbij het proces niet lang duurt. Dan zijn initiatieven het succesvolst. Op die manier is er bijvoorbeeld in Biddinghuizen een 'zwaluwtil' gekomen, toen bleek dat de huizen na renovatie niet meer geschikt waren voor zwaluwnesten. Te glad hout. Samen met de bewoners is daar een mooie oplossing voor gevonden. Met name één van hen, een boswachter, heeft er als kenner een actieve rol in gespeeld. Mijn visie is om bewoners zelf verantwoordelijk te maken. 'In hun eigen kracht zetten' noem ik dat. Bijvoorbeeld door hen actief keuzes te laten maken bij renovatie of als ze bij ons komen huren.

De corporatiesector ligt wel onder vuur...

Het imago is op dit moment niet best, nee. Zelf ben ik daar nog niet op aangesproken, maar ik vind het jammer voor de geloofwaardigheid. De overheid definieert het maatschappelijk middenveld tussen zichzelf en de markt toch een beetje weg en spreekt de corporaties in feite aan als projectontwikkelaar. Ik vind dat ons maatschappelijke karakter daarmee te weinig wordt benoemd en gewaardeerd. ←



'We kiezen er bewust voor om voor zo veel mogelijk bewoners de woningkwaliteit flink te verbeteren. Dat heb ik liever dan veel minder woningen die vrijwel perfect zijn'