



POLITIE  
KEURMERK  
VEILIG  
WONEN®

Leidse woningcorporatie De Sleutels zet in op duurzaamheid én veiligheid

## ‘De winst voor huurders zit ‘m in de combinatie’

**Duurzaamheid is momenteel voor elke woningbouwcorporatie een hot item. Termen als energiereductie, vergroening en nul-op-de-meter zijn in de meeste corporatieplannen wel terug te vinden. De Leidse woningbouwcorporatie De Sleutels vormt hierop geen uitzondering. Al kiest deze corporatie er wel bewust voor om het verduurzamen te combineren met veiligheid. Volgens Wilbert de Wilde, manager Vastgoed bij De Sleutels, sla je zo meerdere vliegen in één klap. “Door bij het verduurzamen inbraakpreventie mee te nemen, worden wijken comfortabeler, moderner én veiliger.”**

Duurzaamheid is volgens De Wilde momenteel een belangrijk thema in corporatieland. “De overheid wil dat huurwoningen energiezuiniger worden gemaakt en als het even kan moeten er nul-op-de-meter-woningen (NOM) worden opgeleverd. NOM-woningen zijn natuurlijk een prima streven, al denk ik dat, wat betreft het verduurzamen van corporatiewoningen, de grootste winst bij de B-woningen valt te halen.” Een initiatief als Stroomversnelling of andere nul-op-de-meter-projecten is voor De Sleutels nog een brug te ver. “Voor corporaties die hun woningbezit al grotendeels op label B hebben, is het misschien wel interessant. Maar wij hebben nog woningen met het label G en F. Dan valt er qua energiebesparing nog een wereld te winnen als je die kan opkrikken naar een B-niveau. Die woningen zijn voor de reductie van de energierekening heel interessant. Dan heb je het soms wel over een besparing van 45 euro per maand.”

### ‘Er valt qua duurzaamheid vooral een wereld te winnen door G-woningen op te krikken naar een B-niveau’

Nicole de Vrij, gebiedsontwikkelaar bij De Sleutels, legt uit dat het uiteindelijk gaat om de totale kosten van wonen en energie. “We zijn altijd op zoek naar het broze evenwicht van investeren aan de ene kant en het drukken van de huur- en energielasten aan de andere kant. We streven er bij ons onderhoud naar dat de huurverhoging die door de aanpassingen ontstaat, gemiddeld gelijk is aan de besparing op de energierekening. Zodat de huurder er in zijn portemonnee uiteindelijk niks van merkt.”

#### Groot onderhoud

Het verbeteren van de duurzaamheid wordt bij de Sleutels hoofdzakelijk in combinatie met groot onderhoud opgepakt. “Het is niet zo dat we bijvoorbeeld alleen dubbelglas plaatsen”, legt De Vrij uit. “Op het moment dat woningen aan de beurt zijn voor groot onderhoud, kijken wij welke andere zaken we nog meer mee kunnen nemen. We zijn dan toch al bezig. Dat kunnen milieumaatregelen zijn, maar bijvoorbeeld ook nieuw hang-en-sluitwerk.”



De huurders hebben een belangrijke stem bij deze aanpassingen. De Vrij: “Als er een renovatie op de rol staat, gaan we het gesprek met de huurders aan. “Tijdens groeps gesprekken of een-op-een langs de deur. We vragen dan wat de huurders belangrijk vinden en stellen zo, in overleg met de aannemer, bepaalde pakketten samen. Daarbij moet je altijd keuzes maken, want ook wij kunnen het geld maar één keer uitgeven.”

### ‘Wij willen vooral sturen op de zaken die bewoners belangrijk vinden’

#### Comfort

De Wilde vult aan: “Op zich juichen we de aandacht voor energiebesparing natuurlijk toe. Maar als ik hoor welke vragen er bij onze huurders spelen, dan gaan die meestal niet over het verminderen van hun energieverbruik. Huurders zijn vooral geïnteresseerd of er tijdens het onderhoud ook een nieuwe keuken en badkamer worden geplaatst.” Comfort is volgens De Vrij wel een issue. “Niemand wil in een vochtige of tochtige woning wonen. Begin jaren 80 konden bewoners kiezen voor enkel of dubbelglas. Nu wordt bij onderhoud al het enkel glas sowieso vervangen.”

## **‘Meer veiligheid’, is een wens die huurders naar voren brengen, het terugbrengen van hun energieverbruik speelt een stuk minder’**

Een ander aspect dat standaard wordt meegenomen bij onderhoud en renovatie is veiligheid. Veiligheid gaat bij de Leidse corporatie overigens verder dan alleen de afsluitbaarheid van woningen. “We denken daarbij ook aan brandveiligheid en gezondheidsrisico’s. Dat betekent in de praktijk bijvoorbeeld het vervangen van geisers of het verwijderen van asbest”, aldus De Vrij.

‘Meer veiligheid’, is een wens die De Vrij tijdens bijna alle renovatieprojecten naar voren hoort komen. Uit de Leefbaarheidsmonitor die de gemeente uitvoert, komt eenzelfde beeld naar voren. “Niet verwonderlijk natuurlijk. Juist in je eigen huis wil je je prettig en op je gemak voelen.”

### **Veiligheidsgevoel**

Renovatie ziet De Wilde als een uitgelezen moment om aan die huurderswens te voldoen. “Je bent tijdens het groot onderhoud toch al met de woning bezig, waardoor je tegen relatief lage kosten een enorme verbetering van de veiligheid en het veiligheidsgevoel van je huurders kunt realiseren. Denk aan veiligheidsmaatregelen zoals het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW) - in mijn ogen hét instrument om de veiligheid van huurwoningen te verbeteren. De extra kosten die je tijdens een renovatie voor het PKVW moet maken zijn peanuts. Je hebt het over een rookmelder en wat verlichting, de rest doen we standaard al. Dat stelt op de totale kosten van het onderhoud niks voor. Ik denk dat je het met circa 200 euro wel hebt gehad.”

## **‘Woningen die slecht scoren qua duurzaamheid, staan vaak in de wijken waar de meeste inbraken plaatsvinden’**

De Wilde vindt dat de combinatie van duurzaamheid en veiligheid een enorme meerwaarde heeft. “Ik ben ervan overtuigd dat de woningen waar op het gebied van energiereductie een flinke winst te behalen is, ook precies die woningen zijn waar qua veiligheid nog een flinke verbetering te realiseren is. Daar zit wat mij betreft de winst voor de komende jaren. Woningen die slecht scoren qua duurzaamheid, staan vaak in de wijken waar de meeste inbraken plaatsvinden. Door duurzaamheid en veiligheid te combineren sla je dus twee vliegen in een klap.”

### **Actiestand**

Ongeacht de dalende trend in het aantal inbraken, blijft het onderwerp bij De Sleutels hoog op de agenda staan. “Elke inbraak is er een te veel”, benadrukt De Wilde. “Zeker als je kijkt naar de impact ervan op de huurder. Bovendien gaat het ook om de veiligheidsbeleving. Want onze woningen kunnen wel veilig zijn, maar als onze huurders dat niet zo ervaren, dan moeten we daar wat mee. Als een bewoner niet prettig woont, moeten wij in de actiestand. Na de introductie van het Politiekeurmerk Veilig Wonen, zijn wij vrij snel gaan werken met dit keurmerk. Ik denk dat we door in te zetten op het PKVW veel inbraken hebben voorkomen.”

## **‘Veiligheid en inbraakpreventie zijn bij veel van mijn vakbroeders en -zusters geen hot item’**

Als het op het belang van veiligheid aankomt, voelt De Wilde zich soms weleens een roepende in de woestijn. “Veiligheid en inbraakpreventie zijn bij veel van mijn vakbroeders en -zusters nooit echt een hot item geweest. Dat verbaast me, aangezien ook uit onderzoek van de Woonbond blijkt dat het voor huurders juist een enorm belangrijk thema is.” Voor De Sleutels dé reden om er vol op in te zetten. “Ons beleid is dat woningen na groot onderhoud altijd moeten voldoen aan de eisen van het PKVW. De woningen sowieso; maar als het kan, proberen we ook voor een complex en de omgeving dit certificaat te behalen.”

### **Stapje extra**

Voor de woningcorporatie is het een mooie manier om zich te profileren en echt iets voor de huurders te betekenen. Bewoners krijgen na de oplevering van de woning een map met daarin ook informatie over het PKVW, een sticker voor op de deur en een kopie van het certificaat waarmee ze korting kunnen krijgen op hun inboedelverzekering. Bij het certificaat krijgen ze richtlijnen mee met tips en trucs. De Wilde: “Je laat zien dat je ook op het gebied van veiligheid en woongenot een stapje extra wilt zetten voor je huurders. Dat doen we uiteraard graag.”

