



Een terug- en vooruitblik met Peter van Heeswijk 'We zetten stevig in op verduurzaming'

Het zijn roerige tijden, ook voor woningcorporatie WoonInvest. De hoge energie- en grondstofprijzen, de woningnood, de krapte op de arbeidsmarkt. Hoe gaat WoonInvest al deze nieuwe uitdagingen aan? Wat kan wel en wat niet? Tien vragen aan directeur-bestuurder Peter van Heeswijk.

U bent nu bijna twee jaar bestuurder van WoonInvest. Hoe is dat bevallen?

"Dit is een heel interessante regio om in te werken. Het lijkt wel of half Nederland in Haaglanden wil wonen. De woningopgave is groot, net als de sociale uitdagingen. Toen ik begon kon ik nog niet weten hoe ingewikkeld de problematiek zou worden. De oorlog in Oekraïne speelt daarin een grote rol. Door de inflatie en hoge energieprijzen hebben sommige huurders moeite om rond te komen. Veel van hen waren op een gegeven moment meer geld kwijt aan energie dan aan huur. Ook zelf voelen we het effect van hogere prijzen voor grondstoffen en een stijgende rente."

Er zijn meer woningen nodig. Misschien kan dat ook op andere manieren. Bijvoorbeeld door een extra laag te bouwen op een flat.

Maar woningcorporaties hebben toch geld genoeg?
"Dat is een hardnekkig misverstand. In tegenstelling tot wat veel mensen denken krijgen we geen subsidie van de overheid. We zijn een stichting zonder winstoogmerk. Wij moeten het hebben van de huurinkomsten. Na de zomer 2022 gingen bij ons de alarmbellen af. Vanwege de hoge grondstofprijzen en de verviervoudigde rente hebben we onze meerjarenbegroting onder de loep genomen. We moesten keuzes maken. Om financieel gezond te blijven richten we ons nu vooral op de bestaande woningvoorraad en gaan we samenwerken met andere corporaties om onze nieuwbouwplannen uit te voeren."

Het afgelopen jaar is gewerkt aan een nieuw Koersplan, wat zijn daarin belangrijke elementen?

"Onder andere een focus op verduurzaming van woningen en intensieve samenwerking met andere partijen. Het Koersplan en bovenliggende Toekomstplan hebben we op eigen kracht ontwikkeld. Met medewerkers, stakeholders en onze huurdersvereniging Respectus. Dat klinkt logisch, maar het is toch bijzonder. In deze wereld wordt daarvoor maar al te vaak een extern adviesbureau ingeschakeld. Ik ben er trots op dat we onze plannen met eigen mensen hebben gemaakt."

Wat is het antwoord van WoonInvest op de energiecrisis?

"We zetten stevig in op verduurzaming, zoals

betere isolatie. Daar gaat een relatief groot bedrag naartoe van de investeringen die we kunnen doen. Dat is niet meteen morgen klaar, het gaat om een proces van zo'n zes jaar. Daarmee maken we woningen uit onze bestaande voorraad energiezuiniger. Dat merken huurders in hun portemonnee en woongenot. Daarnaast bieden we gratis energiecoaches aan die tips geven om energie te besparen in woningen met een laag energielabel."

In onze woongebouwen hangen spelregelborden. Als iedereen zich eraan houdt kunnen alle bewoners prettig samen wonen.

Wat kan WoonInvest bijdragen om de woningnood te verlichten?

"Wij zijn niet de rijkste corporatie van het land. De nieuwbouwprojecten gaan we daarom uitvoeren in samenwerking met collega-corporaties. Zoals 'La Fluor', 240 appartementen in Leidschenveen en 'De Star' in Leidschendam. Verder kijken we naar innovatieve woonvormen, zoals het optoppen van woongebouwen – extra bouwlagen op portiek- of galerijflats – en het splitsen van grote panden in kleine eenheden, zoals we nu al aan het doen zijn."

Ook in jullie Koersplan ligt de nadruk op kleine woningen van 25 tot 40m2. Waarom?

"In deze tijd van hoge prijzen voor bouwmaterialen zijn alleen compacte woningen betaalbaar en rendabel. Daarbij komt: 60% van alle woningen die we verhuren gaat naar één persoon. We krijgen weleens het verwijt dat we 'alle mensen in kleine huizen stoppen'. Dat is niet zo. Het betekent wel dat over ongeveer 10 jaar 5% van onze woningen compact en betaalbaar zijn. We spelen zo in op de vraag: betaalbaar wonen voor éénpersoonshuishoudens. Dat is voor sommigen nog even wennen."

In 2022 kreeg het Emmastraatcomplex in Voorburg de monumentenstatus. Hoe kijkt u terug op dat besluit?

"Het betekende een streep door onze nieuwbouwplannen. Wat mij betreft is het de 'next best' oplossing, maar ik leg me neer bij de nieuwe realiteit. Zo werkt democratie. We maken nu een onderhoudsplan en kijken wat nodig is. We doen dat zorgvuldig en luisteren daarbij ook naar de bewoners."

Hoe werkt WoonInvest aan de verbetering van de leefbaarheid in de wijken?

"Dat is een samenspel tussen allerlei partijen, zoals zorginstellingen, de politie en de gemeente. We hebben een geweldig team van wijkbeheerders en woonconsulenten die vaak al vroegtijdig signaleren of een bewoner behoefte heeft aan hulp of zorg. Ook de bewoners zelf kunnen bijdragen

aan de leefbaarheid, door meer rekening met elkaar te houden. Daarom hebben we voor al onze woongebouwen 'spelregelborden' gemaakt. Hierop staan duidelijke iconen voor de negen belangrijkste leefregels. Bewoners kunnen elkaar daarop aanspreken."

Heeft WoonInvest ook last van de krapte op de arbeidsmarkt?

"Ja, daar ontkomen we niet aan. Als we bijvoorbeeld reparaties moeten uitvoeren of onderhoudswerkzaamheden moeten doen is het steeds moeilijker goede vakmensen te vinden. Dat is misschien wel de grootste uitdaging voor de komende jaren. Want wij willen tevreden huurders die we de juiste service kunnen bieden. Maar dan moeten er wel elektriciens en loodgieters zijn. Ook binnen onze organisatie zien we mensen komen en gaan. We doen er alles aan om mensen aan ons te binden met opleidingen en doorgroei kansen."

Het wordt steeds moeilijker om goede vakmensen te vinden. We doen ons best voor onze huurders om reparaties en onderhoud zo snel en goed mogelijk te doen.

Wat maakt WoonInvest zo'n aantrekkelijke werkgever?

"Dit werk gaat ergens over. We zetten ons elke dag in om mensen prettig te laten wonen in goede huizen in prettige buurten. Het is nooit saai, er liggen tal van uitdagingen. Wij zijn een kleine corporatie, er werken 80 medewerkers. De cultuur is warm en we kennen elkaar. Tegelijkertijd is er voldoende kennis in huis om te werken aan ons belangrijkste doel: tevreden huurders die blij zijn met hun woning."

2022 IN GETALLEN

- € 1.390.000 is besteed aan de leefbaarheid in de wijken
- Zes woningen zijn op basis van een rechterlijke uitspraak ontruimd. Er was sprake van ernstige huurschuld (1 woning) of woonfraude/overlast (5 woningen)
- Verhuren: 457 woningen kregen een nieuwe huurder
- Verkopen: 32 vrije sector huurwoningen - waarvan de huur is opgezegd - zijn verkocht
- 82 statushouders kregen een dak boven het hoofd

UWCORPORATIE

U leest hier informatie over WoonInvest. Wij verhuren en beheren ongeveer 8600 woningen, voornamelijk in de gemeente Leidschendam-Voorburg en de Haagse wijk Leidschenveen.

UW WOONIDEE

Samen met u zorgen WoonInvest en Huurdersvereniging Respectus voor een fijn thuis. U als bewoner weet het beste wat er in uw woon- en leefomgeving speelt en wat er beter kan. Die goede ideeën horen wij graag van u.



Heeft u een goed woonidee? Gebruik het online aanvraagformulier om het met ons te delen. Wij nemen dan zo snel mogelijk contact met u op!

www.wooninvest.nl > mijn buurt > uw woonidee

ONZE PROJECTEN

Huurders Elzendreef belonen ons met een 9.4!

Aan de Elzendreef verduurzaamden wij samen met Willems VGO in totaal 161 woningen. Naast verschillende energiebesparende maatregelen in de woningen voerden wij tegelijkertijd groot onderhoud aan het gebouw uit. Daarbij zijn op meerdere plaatsen ook nestvoorzieningen voor gierzwaluwen en vleermuizen aangebracht. Over de werkzaamheden zelf en het eindresultaat zijn onze huurders uiterst tevreden. Zij beloonden het met een rapportcijfer van 9.4! Op dit moment verduurzamen wij 121



woningen aan de Klaverweide in Voorburg. Begin september starten de werkzaamheden bij 196 woningen aan De Tol in Leidschendam. In totaal verduurzamen wij samen met onze co-makers Smits VGZ en Willems VGO maar liefst 1676 woningen tot een gemiddeld energielabel B. Wij verwachten hiermee begin 2027 klaar te zijn.

www.wooninvest.nl > over ons > onze projecten



Jennifer Dolging
Wijkbeheerder in Voorburg Midden & Oud en Den Haag Theresiastraat

KLANTENSERVICE

Servicebalie en kantoor

Charlotte van Pallandtlaan 2 - Voorburg
070 301 11 00
algemeen@wooninvest.nl

Onze openingstijden

Bezoek alleen op afspraak!
Maandag t/m donderdag 08.30 - 16.30u
Vrijdag 08.30 - 12.00u

Is er iets stuk in uw woning?

Een afspraak voor reparatie regelt u eenvoudig op onze website. Onze onderhoudsdienst neemt dan snel contact met u op! Liever persoonlijk contact? Bel dan met onze klantenservice.

24/7 service bij spoed

Voor het melden van spoedeisende zaken die niet kunnen wachten belt u altijd met 070 301 11 00.

Vraag het uw wijkbeheerder!

Vragen over uw woning of uw wijk? Onze wijkbeheerders helpen u graag verder. Zij zijn het aanspreekpunt over de leefbaarheid in de wijk en over WoonInvest. Zij houden dagelijks toezicht op schoon, heel en veilig in uw wijk.

Hoe vind ik mijn wijkbeheerder?

Kijk op onze website onder 'mijn buurt' voor een actueel overzicht.