

AEDES Corporatiedag 2024

Superbrainstorm als teamsport



Onder de noemer 'Superbrainstorm als teamsport' deelden zo'n 40 medewerkers van corporaties uit het hele land hun kennis en ervaring met elkaar tijdens de Superbrainstorm op de AEDES Corporatiedag.

Met Superbrainstormer Erik Peekel van Aaaaha! Bureau voor live communicatie kwamen zij tot onderstaande concrete aandachtspunten rond de opgaven:

- 1 - bouwen, renoveren en verduurzamen**
- 2 - van het aardgas af**
- 3 - energie besparen**
- 4 - leefbare wijken**
- 5 - samenwerken**

De deelnemers stuurden onderstaande aanbevelingen in via de mobiele telefoon.

1 - Bouwen, renoveren, verduurzamen - wat is jouw advies?

1. Communicatie en transparantie:

- Communiceer, communiceer, communiceer
- Communicatie
- Sociale projectleiding steeds belangrijker. Communicatie zo veel mogelijk procesmatig inregelen
- Huurders goed informeren
- Ga met elkaar in gesprek en leer van elkaars ervaringen

2. Samenwerking en integratie:

- Vorm een "blok" richting de gemeente i.p.v. iedere corporatie voor zich
- Integraal samenwerken met een gezamenlijk belang. Niet 1 winnaar
- Werk samen met regiepartners voor planmatig onderhoud
- Samenwerking over grenzen van afdelingen en corporatiegrenzen heen
- Samen optrekken met collega corporaties, lobbyen, regels vereenvoudigen

3. Participatie en betrokkenheid:

- Participatie traject tijdig starten
- Betrek bewoners zo vroeg mogelijk
- Participatie
- Gericht het tekort aan woningen aanpakken en luisteren naar wat de markt wil!

4. Efficiëntie en procesverbetering:

- Breng aub iets meer flow aan in die stroperige processen
- Goed projectmanagement
- Verklein de gap tussen planvorming en operationele uitvoering.
- Ga planmatig te werk om zo meer te kunnen realiseren voor hetzelfde geld.

5. Strategische en lange termijn benaderingen:

- Meer aandacht voor verduurzaming, dit is nu bij de meeste woco's nog ondergeschoven kindje
- Inzetten op langere samenwerking
- Maak keuzes, denk breed
- Denk ook na over de lange termijn vb. in materiaalkeuze. Ook al moeten we snel ga niet te snel
- Lange termijn consequenties over nadenken

6. Innovatie en duurzaamheid:

- Bouw aan energienetwerken!
- Versnel dubbel glas en spouwmuurisolatie
- Blijf hybride inzetten. Probeer niet volledig afhankelijk te zijn van één energiebron.
- Isoleren, isoleren, isoleren
- Biobased accu's

7. Flexibiliteit en aanpassingsvermogen:

- Korte procedures, versnelde en conceptuele nieuwbouw
- Gemeentelijke procedures inkorten en sneller doorlopen
- Vergeet het warmtenet en hang hybride individuele ketels op
- Ruimte geven voor maatwerk in aanpalend beleid

8. Financiële aspecten:

- Zorg ervoor dat corporaties hier geld voor beschikbaar hebben (want de opgaven zijn veel breder)!
- Twee hurenbeleid: Huurprijs wordt bepaald a.h.v. huishoudboekje van de huurder om zo meer differentiatie in de wijk te zorgen
- Betaalbaar in de toekomst
- Betaalbaarheid in de toekomst

2 - Van het aardgas af - wat is jouw advies?

1. Bewustwording en educatie van huurders:

- Bewoners meenemen in de opgave
- Bewustwording bij huurders creëren (tweemaal genoemd)
- Kookworkshops, maak de inductieplaat gemind
- Kookworkshops voor oudere bewoners die van het gas af moeten
- Bewoners bewust maken van verbruik van energie en mogelijkheden op beperking hiervan

2. Energiebronnen en technologische oplossingen:

- Probeer op meerdere warmtebronnen in te zetten
- Zorg voor proven technologie!
- Ontwikkelingen gaan snel, blijf evalueren
- Zet in op hybride. Zorg ervoor dat je niet afhankelijk bent van maar één energiebron in grote gebieden
- Houdt leidingen overeind voor bijv. waterstof
- Vermijdt warmtenetten. Hang een hybride ketel op en wacht op nieuwe ontwikkelingen.

3. Isolatie en energie-efficiëntie:

- Isoleren, isoleren, isoleren
- Kijk ook wat bij mutatie kan

4. Financiële overwegingen en beleid:

- Denk aan de bewoner en de rekening
- Aanvliegen alsof het je eigen portemonnee is! Betaalbaar maken!
- Politiek moet het betaalbaar maken
- Goedkopere (stads-)verwarming

5. Strategie en planning:

- Zorg dat aan de voorkant op landelijk niveau de afstemming tussen verschillende sectoren geregeld is
- Maak vooraf goede (prestatie)afspraken met alle nutsbedrijven!
- Advies aan het rijk. Regel ook goed de andere randvoorwaarden (Electrabel e.d.)
- Hoe kan het wel?

6. Communicatie en begeleiding:

- Huurders hierin goed te begeleiden
- Neem bewoners goed mee
- Bedenk dat het niet alleen een technisch en duurzaam verhaal is, maar dat er achter de voordeur individuele huurders zitten die ook belangrijk zijn

7. Leren en experimenteren:

- Doe wat al werkt en blijf experimenteren
- Klinkt eenvoudiger dan het is. Leer van anderen
- Nog veel onduidelijk. Moet nog veel ontwikkeld worden

3 - Energie besparen - wat is jouw advies?

1. Educatie en voorlichting:

- Voorlichting!!! En aftersales!
- Goede communicatie via bv duidelijke flyer met informatie
- Bewoners uitleg geven
- Informeren
- Energiebesparing pakketjes
- Bewoners zelf bewust maken door bv energiedisplay verspreiden
- Gefragmenteerd informeren over kansen gedurende het jaar
- Informeren en communiceren. Samenwerken met andere organisaties (gemeente, andere corporaties)

2. Energiecoaches en persoonlijke begeleiding:

- Energiecoach
- Met huurders erover in gesprek blijven met energiecoaches of de klus bus
- Energiecoach waar mensen advies aan kunnen vragen. Bij bewoners langsgaan
- Energie coaches inzetten
- Inzetten van energiecoaches en ook nazorg leveren
- Energiecoaches voor huurders proactief inzetten ipv alleen op aanvraag
- Project Energiearmoede. Alle medewerkers opleiden tot energiecoach. Focus op gedragsverandering
- Energiecoaches op laagste labels
- Tip gehoord: na een paar weken na een nieuwe verhuring energiecoach langsgaan bij bewoner

3. Technische maatregelen en verbeteringen:

- Isoleren met maatregelen zonder spijt!
- Zonnepanelen
- Radiatorknoppen weghalen in algemene ruimten 😊
- Dubbele beglazing, tochtstrips, verwarming lager, tips geven aan huurders
- Isoleren
- Energiemanagement inrichten, meten van diverse ruimtes en verbeteren isolatie ed.

4. Gedragsverandering en bewustwording:

- Bewoners beter inzicht geven in eigen gebruik
- De bewoner goed begeleiden hoe je woont in de woning
- De energie display. Minder belerend
- Zorg dat huurders geïnformeerd worden hoe ze omgaan met een nieuw of beter geïsoleerd huis. Vraagt ander gedrag om ook echt energie te besparen

5. Participatie en feedback:

- Neem de bewoner mee
- Ga het gesprek aan en achterhaal waar de behoefte ligt
- Sociaal renoveren/ onderhoud

4 - Leefbare wijken - wat is jouw advies?

1. Sociale Cohesie en Gemeenschapsbinding:

- Community coach
- Luisteren naar bewoners en bewoners onderling verbinden
- Luisteren naar bewoners die je normaal gesproken niet hoort
- Ambassadeurs inzetten om taalbarrière te overbruggen
- Insteken op sociale cohesie. Mensen in de wijk met elkaar verbinden
- Meer bouwen aan contact tussen bewoners en zo de leefbaarheid verbeteren
- Bewoner: "faciliteer ons bij het organiseren van leefbaarheid"
- Ontmoeting faciliteren
- Persoonlijke aandacht, lik-op-stuk en zerotolerance

2. Fysieke Omgeving en Infrastructuur:

- Vergroening in de wijk
- Tegelwippen tuinprojecten
- Groene wijken, 'verplichten aan huurders' betere leefomgeving
- Vb. tuindagen. De hele wijk die samen werkt aan de tuinen in de buurt. Met eten, drinken iedereen kan wat bijdragen

3. Strategieën en Beleid:

- Zet huurbeleid in
- Differentiatie, verdunning of verdichting
- Mixen en bij mutatie anders op de markt zetten
- Tweehurenbeleid (zorgt voor differentiatie)
- Zorgen voor een goede mix in de wijk. Draagkracht vs. draaglast. Wat geef je als huurder terug aan de wijk? Op selecteren
- Niet invullen wat wij denken dat de huurder wil
- Segmenteer het begrip leefbaar en haal de vraag op bij je doelgroep. Niet vooraf invullen op basis van eerdere ervaringen

4. Samenwerking en Partnerschappen:

- Samenwerking met verschillende partijen: Politie – Zorgverlening - Gemeente
- Afspraken met ketenpartners
- Discussie ook over afdelingen heen voeren
- Alle afdelingen mee de wijk in

5. Communicatie en Engagement:

- Luisteren, niveau!
- Ga het gesprek aan en luister echt
- Kennismakingsgesprekken houden met nieuwe huurders
- Maak het praktisch
- Hou het in de gaten en pas maatwerk toe. Wanneer je het uit handen verliest kan het je flink achterna komen
- Blijven afstemmen

6. Privacy en Regelgeving:

- AVG werkbaarder maken om 'probleemgevallen' beter te kunnen bespreken en vooral helpen

7. Innovatie en Ontwikkeling:

- Sociaal innoveren na innovatie
- Stel proces + resultaat verantwoordelijke aan!
- Na een investeringsproject gaan we in een aantal wijken sociaal renoveren

5 - Samenwerken - wat is jouw advies?

1. Actieve Samenwerking en Netwerken:

- Samenwerken moet je gewoon doen
- Begin vooral zelf met samenwerken
- Zoek elkaar op en kom samen met oplossingen voor o.a. regionale problematiek
- Trek binnen een gemeente samen op richting de gemeente met de neuzen dezelfde kant op
- Samenwerking actief bevorderen. Doen we dit project alleen? Of werken we samen?
- Samen sta je sterk, voor veerkracht in de wijken en doorstroming

2. Kennisdeling en Informatie-uitwisseling:

- Kennisdeling
- Kennis delen
- Ervaringen uitwisselen
- Kennis en ervaring met elkaar delen
- Nog meer verbinding zoeken. Niet zelf het wiel uit vinden waar het samen kan

3. Digitalisering en Standaardisatie:

- Ga samenwerken op vlak van digitalisering
- Adapteer standaarden om efficiënter te werken

4. Motivatie en Proactief Handelen:

- Durf te vragen
- Doen. Altijd. Meer. Buiten de box. Overal. Hoe klein ook
- Meer doen! $1+1=3$

5. Planning en Strategie:

- Om verder te komen dan klankborden en uitwisselen van informatie is urgentie nodig
- Maak goede afspraken met elkaar
- Blijven afstemmen. Als het nodig is!
- Verbinding

6. Aanmoediging en Inspiratie:

- Vaker doen. Sneller doen
- Elkaar opzoeken! Hetzelfde doel beter goed gejat dan slecht bedacht!
- Wie kan aanhaken?
- Samenwerken op meerdere niveaus over gezamenlijke doelen