



DUURZAAMHEID

Duurzaamheid is niet langer een keuze, maar noodzaak. We zetten grote stappen op het gebied van verduurzaming, en doen dat met een duidelijk doel voor ogen: een CO₂-neutrale toekomst en betaalbare energiekosten voor onze huurders.

In deze nieuwsbrief delen we onze prioriteiten en nieuwste initiatieven, zoals zonnepanelen op hoogbouw. En staan we stil bij een bestuurswissel: we nemen na tien jaar afscheid van Leo Schuld. Margriet Dam neemt zijn portefeuille over.



HUURDERS VOOROP IN ONZE DUURZAME AMBITIES

Onze inzet op duurzaamheid is breed. En onze ambitie hoog. "Het belang van de huurder staat voorop bij de keuzes die we maken", duidt Hans Pars, bestuursvoorzitter bij WonenBregburg, onze manier van prioriteren.

HUURDERS VOOROP IN ONZE DUURZAME AMBITIES

PERRY



HANS



Duurzaamheid bij WonenBregburg bestaat uit vier pijlers: CO₂-neutrale woningen, betaalbare energiekosten, circulariteit en klimaatadaptief wonen. Als programmamanager duurzaamheid is Perry van Happen verantwoordelijk voor het beleid en de concrete acties. "Een afwegingskader vormt ons handvat voor de keuzes die we maken. Het helpt ons om concrete ondergrenzen te stellen. Zo willen we in 2029 geen woningen meer met energielabel E, F of G. En in 2031 geen woningen meer met enkel glas."

Energiezuinig wonen voorop

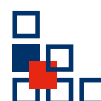
Op weg naar CO₂-neutraliteit, ons eerste focuspunt, hebben we de afgelopen jaren grote stappen gezet. "Woningen isoleren, aardgasvrij maken, zonnepanelen leggen: het maakt allemaal deel uit van ons groot en planmatig onderhoud", legt Perry uit. "We pakken dit ook aan op vraag van de huurder en op projectbasis."

Betaalbare energiekosten voor huurders

Ons tweede focuspunt is het verlagen van de energiekosten voor onze bewoners. Hans: "Negentig procent van onze huurders zit wat betreft energielasten gelukkig onder de Nibud-norm. Maar energie is duur en veel huurders zijn er een flink deel van hun inkomen aan kwijt. Daarom nemen we maatregelen om de energiekosten waar mogelijk te verlagen. Zo brengen we het aantal energie-aansluitingen per huishouden terug naar maximaal twee, en nemen we de huurkosten voor geisers, boilers en afleversets (warmteaansluiting) van alle huurders over."

Om huurders te motiveren zelf actie te ondernemen om hun energiekosten betaalbaar te houden, hebben we samen met acht collega-corporaties in Brabant [Tante Tip](#) ontwikkeld. Op dit platform staan toegankelijke en praktische tips om direct energiezuiniger, gezonder en comfortabeler te wonen.

**TANTE
TIP**



HUURDERS VOOROP IN ONZE DUURZAME AMBITIES

“Op die manier werken we aan de betaalbaarheid voor onze huurders”, vervolgt Hans. “Door onze woningen daarnaast ook te isoleren, verminderen we bovendien het verbruik. Dat is goed voor het klimaat én voor de portemonnee van de huurder.”

Naar een circulaire toekomst

Circulariteit krijgt steeds meer prioriteit binnen WonenBregburg. Dit betekent dat we natuurlijke (isolatie)-materialen gebruiken en bestaande producten zo hoogwaardig mogelijk hergebruiken. Perry: “Dit thema is het meest ingrijpend omdat we hiervoor onze ketenpartners nodig hebben. We sluiten aan bij wat zij al doen om samen impact te maken.”

Zo worden oude keukens door de keukenleverancier vermalen tot spaanplaten voor nieuwe keukens. Bij groot onderhoud of mutatie worden wc-potten of wasbakken, waar mogelijk, grondig gereinigd in plaats van vernietigd. Perry: “Onze ambitie is om uiteindelijk geen afval meer te produceren. Bij het isoleren werken we nu nog met lineaire producten, maar we zijn bezig om dit te veranderen. Zo gebruiken we in een complex vlaswol en experimenteren we met het na-isoleren van daken met stro.”

Aanpassingen voor een veranderend klimaat

Ons laatste aandachtspunt is klimaatadaptatie en biodiversiteit. “We experimenteren met de kansen die voorbijkomen”, zegt Perry. “Daarbij hebben we aandacht voor hittestress, wateroverlast en droogte, maar ook aan de flora en fauna in de bebouwde omgeving. Vooralsnog sluiten we vooral aan bij gemeentelijk beleid. Ook hier geldt: de belangen van onze huurders hebben voorrang. Dus als het te warm is in een woning, kijken we hoe we dat kunnen verbeteren.”

Hans: “Binnen het gehele palet van duurzaamheid zien we steeds meer wederzijdse afhankelijkheid met andere partijen. Op elk subthema hebben we te maken met verschillende stakeholders. Ondertussen komt er veel op ons bord. Maar de eerlijke boodschap is ook dat we niet alles kunnen doen. Het is een gezamenlijke opgave, waar de hele maatschappij in mee moet. De vraag ‘wie gaat waarvoor betalen?’ zal steeds meer naar voren komen. Maar de komende vijf jaar kunnen wij als WonenBregburg in elk geval belangrijke stappen zetten in de verdere verduurzaming en betaalbaarheid van onze woningen. En dat is ook nog eens heel leuk om aan te werken.”

UITGELICHT: DUURZAME PROJECTEN

Hero van Breda



Alle nieuwbouw is gasloos én goed geïsoleerd. Maar sommige nieuwbouw is extra duurzaam. Zoals Hero in Breda. De ambitie? De gezondste buurt van de stad te bouwen. Waar bewoners langer gezond en gelukkig leven. Daarom worden auto's naar de rand van de wijk verplaatst, zodat er een groen en autovrij openbaar gebied ontstaat. Ook is er een gemeenschappelijke huiskamer in het plan opgenomen, waarvan de invulling samen met de toekomstige bewoners uitgewerkt wordt.

UITGELICHT: DUURZAME PROJECTEN



GROOT ONDERHOUD PRINSESSENHOFJES IN TILBURG

De eengezinswoningen in Tilburg-West uit de jaren vijftig krijgen een grote opknapbeurt. We proberen nieuwe dingen uit. Bij een paar woningen monitoren we het effect van een hybride warmtepomp op het energiegebruik. Zo bewaken we dat onze huurders er ook écht op vooruit gaan. En we kunnen bijsturen als de installatie toch niet optimaal blijkt te zijn afgesteld. Bij drie woningen wordt het dak geïsoleerd door stro in te blazen; een isolatiemateriaal dat terug is van weggeweest.



NIEUW: ZONNEPANELEN VOOR HOOGBOUW

De eerste collectieve zonnepanelen van WonenBreborg: de Paletflat in Tilburg heeft de primeur. Dit jaar nog plaatsen we 106 zonnepanelen op het dak. Een pilot om ook onze hoogbouw verder te verduurzamen.

Het is een belangrijk onderdeel van ons ondernemingsplan: duurzaamheid. Het doel is tweeledig, enerzijds de woonlasten verlagen, anderzijds de CO2-uitstoot verminderen. "Zonnepanelen doen beide", legt projectleider duurzaamheid Hanneke Godfroij uit.

Pilotproject in Tilburg-West

Reden voor een nieuw beleidsplan: zonnepanelen voor collectief verbruik bij hoogbouw. Bij de Paletflat in Tilburg-West doen we ervaringen op. Hanneke: "Een complex aan de Hart van Brabantlaan in Tilburg viel af als pilotcase omdat het stroomnet vol bleek; iets dat we zeker meer tegenkomen in de toekomst. Maar de Paletflat stelde ons ook voor uitdagingen, vooral van technische aard. Zo is er afstand nodig tussen de zonnepanelen en de bliksemafleider, en moest er ruimte blijven voor de glazenwasinstallatie. Het was dus puzzelen met de hoeveelheid panelen die nodig is en de ruimte op het dak. Voor de 42 meter hoge flat is er bovendien een serieuze hijskraan nodig om ze te plaatsen."

Betrokkenheid van huurders

"We vragen een vergoeding in de servicekosten voor de zonnepanelen. Daarom willen we dat minimaal 70% van de huurders akkoord geeft. Bij de Paletflat was dat met één informatiebrief geregeld."

"De komende jaren gaan we bij alle ongeveer 150 flats in Breda en Tilburg zonnepanelen installeren", zegt Hanneke. "Bij de planning kijken we naar technische aspecten: wanneer moet de dakbedekking vervangen worden, is er ruimte op het stroomnet? En de asset-managers adviseren waar de behoefte van de huurders groot is om te verduurzamen of de servicekosten per saldo te verlagen."



Zonnepanelen voor tweelaagse bebouwing

Naast de hoogbouw starten we ook met zonnepanelen op boven- en benedenwoningen. Dat gaat in totaal om zo'n 1.000 woningen in Breda en Tilburg. Hier is geen sprake van collectief verbruik, en gaat het om individueel verbruik. "Het is voor de huurders daarom een eigen keuze om mee te doen. Ook als de bewoners van de bovenste verdieping geen zonnepanelen willen, kunnen de benedenburen wel mee doen", legt Hanneke uit. Bij het proefproject in de Schimmelpenninckstraat in Breda plaatsen we 48 panelen op 8 woningen.

ZONNEPANELEN VOOR RIJWONINGEN IN TREK

WonenBregburg stelde zich in 2021 tot doel om in vier jaar tijd 8.500 zonnepanelen te plaatsen op eengezinswoningen. Na drie jaar stond de teller al op ruim 18.000 panelen. Huurders van meer dan 2.200 woningen in Breda en Tilburg profiteren daarmee van een lagere energierekening.

Huurders die interesse hebben kunnen zelf zonnepanelen aanvragen voor hun rijwoning. Als het dak geschikt is, neemt WonenBregburg de investeringskosten, installatie én het onderhoud voor haar rekening. De huurder betaalt per maand een klein bedrag aan servicekosten, maar gaat er op jaarbasis dankzij een lagere energierekening altijd op vooruit.

In samenwerking met installateurs Feenstra en Kemkens werd in het eerste jaar al 77% van de totale ambitie voor vier jaar bereikt. Alle huurders in een eengezinswoning zijn inmiddels per brief geïnformeerd over de mogelijkheid om zonnepanelen aan te vragen.

DE CIJFERS PER JAAR:



HOE RENDABEL IS HET NOG?

Over zonnepanelen is er discussie. In de media, bij huurders en ook binnen WonenBregburg. We kijken namelijk goed naar elke investering. Nu energieleveranciers kosten rekenen voor het terugleveren van stroom, ontstaat de vraag: zijn zonnepanelen nog rendabel? Het korte antwoord: ja. De besparing wordt weliswaar lager, maar besparen huurders nog steeds. De inkomsten uit zonnepanelen zijn hoger dan de terugleverkosten en de servicekosten.





BESTUURSWISSEL **LEO SCHULD NEEMT AFSCHIED,** **MARGRIET DAM NIEUWE** **DIRECTEUR-BESTUURDER**

Na tien jaar vond Leo Schuld het tijd om een stapje terug te doen. En WonenBreborg als directeur-bestuurder te verlaten. Margriet Dam volgt hem op.

"Ik heb al die tijd met heel veel plezier en energie gewerkt aan onze filosofie; dat we meer zijn dan een huisbaas voor onze huurders", zegt Leo. "Als woningcorporatie hebben we oog voor ieders situatie én de leefomgeving. We durven daarin keuzes te maken, er menskracht voor in te zetten. Om er te zijn voor mensen die het niet eenvoudig hebben in het leven."

Leo roemt de collega's die actief zijn in buurten en wijken waar de leefbaarheid onder druk staat door overlastsituaties. Tegelijkertijd is dit punt van zorg, schets hij. "Enerzijds voor de collega's, het is mentaal soms zwaar werk. Daar moeten we oog voor hebben en houden. Daarnaast is het essentieel dat we samenwerking blijven zoeken in de wijk om met elkaar te werken aan de leefbaarheid en veerkracht. Want voor ons als woningcorporatie zijn de middelen en capaciteit niet oneindig."



Professionaliseren in de breedte

Leo is trots op de professionaliseringsslag die WonenBregburg de afgelopen jaren in de volle breedte heeft ingezet. "Toen ik hier begon, dreef de organisatie meer op relaties, minder op processen. Met veel nieuwe medewerkers aan boord, moesten we hierin wel stappen zetten. Vastleggen hoe we dingen doen, afspraken maken. Dat heeft zeker nog aandacht nodig, maar we zijn goed op weg."

Wat niet is veranderd volgens Leo is de behulpzaamheid onder de collega's. "Ook al zijn we gegroeid als organisaties, iedereen staat nog steeds voor elkaar klaar. Ik voelde me tien jaar geleden heel erg welkom, en heb het idee dat dat niet veranderd is", zegt hij met een schuin oog richting zijn opvolger.

Warm ontvangst

Margriet Dam neemt de portefeuille van Leo over en spreekt van een warm ontvangst. Ze heeft een financiële achtergrond en is bekend met brede verantwoordelijkheden. Het maatschappelijke element in de functie was doorslaggevend voor haar. "WonenBregburg is als woningcorporatie een schakel in het oplossen van het volkshuisvestingsprobleem. Daar ligt een uitdaging, er is iets van ons nodig. En daar gaat mijn hart sneller van kloppen."

Het verder optimaliseren van de (digitale) dienstverlening aan huurders heeft haar aandacht, zegt ze. "Maar vooralsnog zit ik nog volop in de kennismaking om een beeld te krijgen van de organisatie. En in mijn eerste weken heb ik al gezien dat medewerkers hier vanuit een intrinsieke motivatie werken. Dat merk je en dat voel je."

Bijdragen aan de leefomgeving

"Bovendien gaat de maatschappelijke betrokkenheid, bijdragen aan de leefomgeving van mensen, verder dan ik had kunnen vermoeden", zegt Margriet. Ze noemt de vier zelfstandige atelierwoningen aan de rand van het Ypelaerpark in Tilburg Noord. "Echt een voorbeeld van wat Leo schetst: hoe we als corporatie sociale leefbaarheid en veiligheid van huurders en bewoners vergroten. En daarmee de randvoorwaarden scheppen voor mensen om zich thuis te voelen."



EXTRA FINANCIËLE HULP VOOR OVERSTAP OP ELEKTRISCH KOKEN

Samen met Gemeente Breda verleidt WonenBredburg huurders om over te stappen op elektrisch koken. Dit mes snijdt aan twee kanten: bewoners betalen niet meer voor een gasaansluiting. En de woningen worden aardgasvrij.

Omdat we onze huurders willen helpen bij de overstap, krijgen huurders een vergoeding van € 200 als we de woningen projectmatig aanpakken per flat. Dit bedrag kunnen zij gebruiken om een elektrische kookplaat of fornuis aan te schaffen.

De gemeente Breda verdubbelt voortaan dit bedrag, om zo energiearmoede tegen te gaan. Dit betekent dat huurders voor een losse kookplaat van ruim € 500 nu zelf nog ongeveer € 100 betalen. Dit aanbod krijgen 478 adressen in Breda in 2024 en 2025.

EXTRA AANDACHT VOOR COLLECTIEVE INSTALLATIES

Het energieverbruik van collectieve installaties krijgt sinds dit jaar extra aandacht. Waar het kan wil WonenBregburg de prestaties verbeteren, zonder concessies te doen aan het wooncomfort van huurders. Zo verlagen we de woonlasten én bereiken we onze ambitie om in 2050 CO₂-neutraal te zijn.



We willen de energieprestaties van verwarmings- en warmwatersystemen verbeteren die door meerdere woningen worden gebruikt, zoals blokverwarming. Door het energieverbruik te monitoren, zien we waar veel energie wordt verbruikt en waar er inefficiënties zijn. Zo kunnen we snel verbeteringen doorvoeren. Bijvoorbeeld door het complex voorrang te geven bij onderhoud. We kijken ook naar manieren om bewoners beter inzicht te geven in hun eigen energieverbruik.

Nieuwe functie: specialist energiemanagement

De specialist energiemanagement, Koen Seghers, speelt hierin een cruciale rol. Hij analyseert het energieverbruik in wooncomplexen en geeft advies over mogelijke verbeteringen. Koen is ook het aanspreekpunt voor bewoners met vragen over energie.

