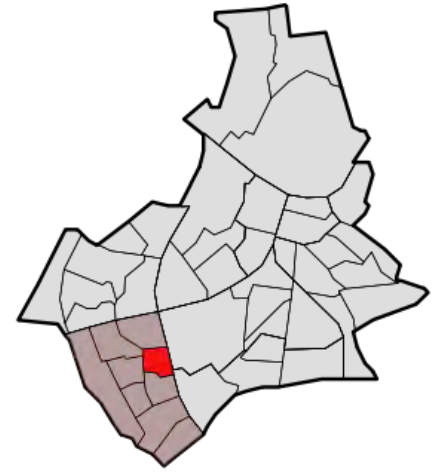


## Project:

Lankforst 120 maisonnette woningen in het stadsdeel Dukenburg.  
De Gemeenschap is voornemens om in 2019 een aanvang te maken om de 120 maisonnette woningen te verduurzamen en gas loos te maken.  
Op dit moment zijn we gestart met de bewoner enquête om zo te komen naar een optimale uitvoering.



Wijk 07 Dukenburg  
Buurt 34 Lankforst

## Over ons

Op 13 augustus 1920 is De Gemeenschap opgericht als woningbouwvereniging voor medewerkers van de toenmalige Nederlandse Spoor- en Tramwegen. De doelgroep is inmiddels uitgebreid, maar nog steeds doen wij 'gewoon wat nodig is': het bouwen en beheren van betaalbare en kwaliteitsvolle huurwoningen op goede locaties. Daarnaast zorgen wij voor een prettige woonomgeving voor onze huurders en investeren wij in leefbaarheid, zorg en veiligheid. Ons woningbestand telt bijna 2.500 verhuureenheden, waarvan 2.328 huurwoningen.

## Visie

In een snel veranderde samenleving richten wij ons op het realiseren van onze kerntaak: het bouwen, beheren en toewijzen van goede woningen tegen een betaalbare huurprijs. Wij richten ons daarbij op mensen die niet ( volledig) zelfstandig in hun woonruimte, woonwensen en - behoeften kunnen voorzien.

De Gemeenschap is een dynamische maatschappelijke vastgoedonderneming, die mensgericht, vernieuwend en duurzaam diensten verleent en investeert in vastgoed. Met als uitgangspunt het zelf-organiserend vermogen van huurders, collega's en andere partners.

## Missie

De Gemeenschap zorgt samen met haar partners voor een *prettig, duurzaam en betaalbaar thuis in Nijmegen*.

## Kernwaarden

Ons handelen is gebaseerd op drie waarden die wij als uitgangspunt hanteren en samen onze persoonlijkheid vormen.

### • Vertrouwen

De Gemeenschap gaat uit van ieders eerlijkheid, bereidheid en potentieel. We zien mensen als gelijkwaardig en autonoom. We willen mensen de ruimte en de mogelijkheden

geven om zelf invulling te geven aan hun eigen woon- of werkgenot.

### • Wederkerigheid

We willen de mogelijkheid hebben om zowel bewoners als collega's en andere partners aan te spreken op hun eigen verantwoordelijkheid en potentieel. Daarom staan wij er zelf voor open wanneer anderen ons op deze punten aanspreken. Door het creëren van een evenwichtige relatie op basis van wederkerigheid doen wij recht aan het mensbeeld dat wij hanteren.

### • Duurzaamheid

We investeren voortdurend in duurzame relaties met onze partners. Door samen te werken kunnen we meer bereiken dan individueel en hebben onze inspanningen langer effect. Natuurlijk investeren we ook in technologische aanpassingen van onze woningen waarmee onze woningen energiezuinig worden en langer meegaan. Zo dragen wij op verschillende manieren bij aan een duurzaam Thuis in Nijmegen.





# Portaal in Dukenburg

Woningcorporatie Portaal (> 50.000 woningen) heeft bezit in de regio's Amersfoort/Soest, Leiden, Utrecht, Arnhem en Nijmegen. Op die verschillende plekken definiëren we onze rol en inzet, passend bij de lokale situatie. Lokaal verankerd noemen we dat. Wij bouwen aan kansrijke buurten waar mensen zich thuis voelen.

## CO2 neutraal in 2050

Portaal heeft een belangrijke volkshuisvestelijke opgave. Onze taak is het verzorgen van voldoende betaalbare, duurzame en leefbare sociale woningen. Belangrijk daarbij is ons doel om in 2050 een CO2 neutrale woonvoorraad te hebben. Dit doen we vanuit het oogpunt van continuïteit, betaalbaarheid en klantwaarde. Waarbij we op een gebiedsgerichte wijze bouwen en denken.

## De rol van Portaal

Portaal staat bekend als innovator en aanjager van duurzaamheid door de inzet bij o.a. NiaNesto en Stroomversnelling. Ook is Portaal koploper van de verduurzaming van de energieprestatie. Portaal ligt op koers om een energie-index van 1,36 te behalen in 2020. Portaal wil tot de koplopers blijven behoren op het gebied van duurzaamheid. Portaal is bereid niet alleen kansen te benutten maar ook kansen te creëren.

## Realisatie op gebiedsniveau

Portaal neemt dus haar verantwoordelijkheid, maar het succes is niet alleen afhankelijk van haar eigen inzet. Portaal heeft de afgelopen jaren sterk ingezet op het isoleren van de woningen. Voor Portaal zal de opgave om te komen tot een CO2 neutrale voorraad de komende jaren veranderen van een bouwkundige opgave op complexniveau naar een infrastructurele en installatietechnische opgave op gebiedsniveau. Een goede samenwerking met en de inzet en initiatief van gemeenten, bewoners, energiebedrijven, aannemers en netbeheerders en is dus een randvoorwaarde voor het behalen van duurzaamheidsdoelstellingen. Niet onbelangrijk is dat de realisatie van de ambitie sterk afhankelijk is van de investeringscapaciteit, uitvoeringscapaciteit (intern en extern), innovatie en het draagvlak bij bewoners.



## Dukenburg als voorbeeld

In het stadsdeel Dukenburg heeft Portaal een fors aandeel in het woningbezit, met zowel eengezinswoningen, benedenbovenwoningen en appartementencomplexen. Een impuls aan de verduurzaming is al gegeven in de Meijhorst (wijk), waar Portaal 132 woningen naar Nul-Op-de-Meter brengt en van het gas af haalt. De werkzaamheden zijn dit voorjaar begonnen. Ook de complexen Bloemberg en de Zwaan (hoogbouw) in

Zwanenveld (wijk) worden momenteel aangepakt. Deze complexen worden vergaand geïsoleerd en gemoderniseerd, waarbij we ze naar de status van NOM-ready brengen.

Voor deze en andere complexen van Portaal in Dukenburg geldt dat de gebiedsvisie van de gemeente, en de snelheid van uitvoering daarvan, bepalend wordt voor strategische keuzes over dit vastgoed, inclusief het bepalen van de gewenste warmtevoorziening.

Om die reden kijken wij vol enthousiasme uit naar dit project, om Dukenburg versneld van het gas af te brengen.





## **Woningcorporatie Talis**

Bijna 30.000 inwoners van Wijchen en Nijmegen wonen in een woning van Talis. Een groot aantal van hen blijft ook in de toekomst bij ons wonen. Voor al deze huurders zijn wij sociale huisvester en willen wij er toe doen. Met passende en betaalbare woningen in wijken die schoon, heel en veilig zijn en waar het prettig samen wonen is.

Dat doen we niet alleen. We werken samen met maatschappelijke organisaties zoals zorg- en welzijnsinstellingen, gemeenten én natuurlijk de bewoners zelf. Met oog voor de individuele huurder en voor de zo belangrijke sociale samenhang in de wijk. Altijd in een gezonde balans tussen sociaal belang en verantwoord ondernemerschap.

Wij zijn er voor die mensen die niet zelfstandig in hun woonruimte kunnen voorzien, de groep met een laag inkomen tot € 36.798 (2018). Ook zijn we huisvester voor bijzondere doelgroepen, voor kwetsbare mensen die een vorm van begeleiding of zorg nodig hebben.

## **Duurzaamheid**

Duurzaamheid in de brede betekenis loopt dwars door onze ambities en opgaven heen. Het vraagt dat we kostenbewust, zorgvuldig en transparant omgaan met ons bezit, onze middelen, onze mensen en onze omgeving. Met de focus op de energie-duurzaamheid willen we het milieu zo min mogelijk belasten. Voor 2021 hebben onze 14.000 woningen gemiddeld label B. Afgelopen vijf jaar hebben we hiervoor fors geïnvesteerd in het goed isoleren van onze oudere woningen. Daarnaast zetten we stappen in het opwekken van energie, via zonnepanelen, warmtepompen en het benutten van innovatieve technieken. Er liggen inmiddels bijna 9.000 zonnepanelen op zo'n 2.000 woningen.

We zijn alert op ontwikkelingen en benutten kennis en ervaringen uit de markt. We werken hierbij intensief samen met allerlei partijen die een bijdragen hebben in dit energievraagstuk. Daar horen ook de bewoners bij. We stimuleren en ondersteunen onze huurders om energiezuinig te wonen.

Een mooie volgende stap is het gasloos maken van een buurt of wijk, zoals Zwanenveld. Hier heeft Talis een viertal grotere woongebouwen met in totaal 453 appartementen.





Een van de vier woongebouwen van Talis in wijk Zwanenveld in Nijmegen.





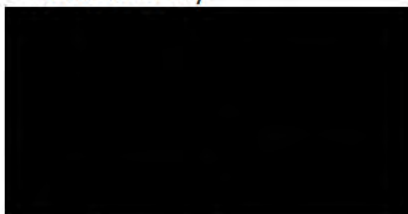
Winkelcentrum Dukenburg is als stadsdeelcentrum gebouwd eind jaren 70, uitgebreid en overkapt begin jaren 90. Er zijn 97 winkeleenheden gevestigd verdeeld over 65 eigendomsposities. De Coöperatieve Verenging van Eigenaren is eigenaar van de collectieve ruimten en is verantwoordelijk voor instandhouding van een aantal gezamenlijke voorzieningen, waaronder de centraal geregelde warmte voorziening.


Vanuit de Coöperatieve Verenging van Eigenaren liggen er kansen om verduurzaming van het centrum te realiseren. Hoewel er juridisch beperkingen zijn kan de vereniging, na een zorgvuldig doorlopen besluitvormingstraject, meer doen dan alleen dat waarvoor zij oorspronkelijk is opgericht. De sterke organisatiegraad is daarbij van nut. Daarnaast biedt de huidige infrastructuur met centraal geplaatste ketelhuizen een goede uitgangssituatie voor aansluiting op een warmtenet mits noodzakelijke uitgangswaarden gehaald kunnen worden en er geen financieel nadeel ontstaat als gevolg van desinvesteringen in de huidige installatie of additionele kosten voor de eindgebruikers.

Het winkelcentrum bevindt zich op dit moment in een lastige situatie. De rol als regionaal koopcentrum is door veranderend koopgedrag komen te vervallen met veel leegstand tot gevolg. Hierdoor wordt in toenemende mate de urgentie gevoeld onder eigenaren om te komen tot transformatie van het centrum om het daarmee weer toekomstbestendig te maken. In dat kader staat ook verduurzaming van het gebouw hoger dan ooit op de agenda.

Een voorbeeld van een succesvolle verduurzamingsmaatregel is de dit jaar gerealiseerde ombouw van de verlichting van de parkeergarage naar LED. Daarmee wordt op jaarbasis ongeveer 188.000 KWH (144.000 Kg. CO<sub>2</sub>) bespaard. Naast aansluiting op het warmtenet onderzoekt het Winkelcentrum de mogelijkheden op haar dak een zonnepark te realiseren, niet alleen voor eigen gebruik maar ook voor omwonenden.

CVVE Winkelcentrum Dukenburg  
Namens deze,



  
Voorzitter.

## WoonGenoot

WoonGenoot is een corporatie met een beperkte schaal die zich richt op Nijmegen. Met ongeveer 1850 verhuureenheden (waarvan 1550 woningen) voorzien wij ruim 3000 mensen van kwalitatief goede huisvesting tegen een betaalbare prijs. Onze missie luidt: “WoonGenoot is een actieve, klantgerichte en financieel gezonde woningcorporatie die in de stad Nijmegen voorziet in betaalbare huisvesting voor mensen die door financiële, sociale en/of andere beperkingen onvoldoende in staat zijn daarin zelf te voorzien”

In onze visie wordt specifiek uitgeschreven dat we ons daarbij richten op individuele woonwensen van onze huurders en de leefbaarheid in de buurten waar wij woningen hebben, centraal staat. Wij voorzien in goede, betaalbare en duurzame woningen in een omgeving die schoon, heel en veilig is.

Samen met onze partners willen wij een bijdrage leveren aan de stad op het terrein van betaalbare duurzame volkshuisvesting en daarmee het bedienen van de doelgroepen. Kenmerkend voor WoonGenoot is de nabijheid die we willen laten zien aan onze huurders. Het directe contact en de kennis van de klant en het complex/wijk waarin hij woont, is daarbij essentieel. De klanttevredenheid is hoog zoals jaarlijks blijkt uit de Aedes benchmark waar we in het hoogste segment zitten (A-corporatie).

Op het gebied van duurzaamheid zijn wij tot op heden actief geweest waarbij het behalen van de doelstellingen zoals afgesproken met de rijksoverheid (gemiddeld energielabel B in 2020) voorop stond. Door onze permanente inzet op verbetering (isoleren) van woningen en enkele grote investeringen de afgelopen 5 jaar in de Aldenhof (woningverbetering van 216 maisonnettes) en complex de Meijberg (woningverbetering van 162 seniorenflats) wordt deze doelstelling ook gehaald. Ook werken we nauw samen met de huurders belangen vereniging om het individuele gedrag van huurders te beïnvloeden.

In het nieuwe ondernemingsplan is uitgesproken dat we meer initiatieven nemen en lef tonen om deel te nemen aan duurzaamheidspilots en innovaties op het gebied van duurzaamheid. Uiteraard moeten de risico's aanvaardbaar zijn en is het doel drieledig: verduurzaming van woningbezit (het milieu), waarde creatie en de betaalbaarheid van het wonen op de lange termijn. In 2017 zijn de eerste 200 zonnepanelen geplaatst. In 2018 hebben wij 240 huurders een energie dak aangeboden waarbij de verwachting is dat ruim 150 huurders deel gaan nemen. Gemiddeld worden hier 8 zonnepanelen per woning geplaatst (1200 zonnepanelen). Tevens gaan we een aantal proeven doen met warmtepompen. Een zelfde aanbod maar dan een combinatie van zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen worden naar alle waarschijnlijkheid eind 2018-begin 2019 aangeboden aan nog eens 250 huishoudens. Dit zijn de eerste stappen naar verdergaande verduurzaming van ons woningbezit. Het ontkoppelen van 114 appartementen van aardgas aan de Lankforst, zou een mooie en belangrijke vervolgstap zijn om de duurzaamheidsambities verder vorm te geven.

De Lankforst (114 appartementen)

