



“Verduurzamen doe je er niet even bij”

Corporatiebestuurders over de verduurzaming van de corporatiesector

Woningcorporaties staan de komende jaren voor een grote verduurzamingsopgave. In 2020 moet het gemiddelde bezit richting label B en over iets meer dan dertig jaar moeten ook alle woningen energieneutraal zijn. De lat ligt hoog, maar wat is drie jaar voor de eerste deadline eigenlijk de stand van zaken? CorporatieGids Magazine deed een rondgang langs vijf corporatiebestuurders.

Truus Sweringa, Oost Flevoland Woondiensten: “Verduurzamen doe je er niet ‘er even bij”

Oost Flevoland Woondiensten uit Dronten voldoet volgens Directeur-Bestuurder Truus Sweringa al aan de doelen die in het energieakkoord gesteld zijn voor 2020. “Als er gekeken wordt naar het feitelijk energiegebruik in Nederland, scoren wij nationaal gezien zelfs het beste, blijkt uit de Aedes benchmark.” Een meerjarig integraal plan dat ook gericht is op duurzaamheid ligt volgens Truus ten grondslag aan de duurzaamheidsresultaten. “Bij elke investering die je doet moet de verduurzaming van de woningen betrokken worden. Ruim de helft van ons bezit is gebouwd tussen 1964 en 1972. Omdat zo’n groot gedeelte van ons bezit uit deze periode komt, was het tegelijkertijd aan de beurt voor groot onderhoud. Wij hanteren hierbij een integrale aanpak, en willen naast het benodigde groot onderhoud met aandacht voor wooncomfort de woningen ‘in één keer goed’ verduurzamen. We pakken de buitenschil in een keer aan, dus dak, vloer, muurisolatie met aandacht voor het opheffen van koude bruggen. Huurders merken dat dit hen fors op de energierekening bespaart, en daarom creëren wij onder hen een groot draagvlak voor verduurzaming. Zo creëren wij uiteindelijk bewonerstrots.”

Essentieel voor het voldoen aan de duurzaamheidsopgave is een cultuurverandering. “Je doet het er niet even bij,” licht Truus de Drontense mentaliteit toe. De corporatie houdt daarbij scherp het oog op ‘People, Planet en Profit’. “Dat betekent dat je niet alleen bedrijfseconomisch naar zaken kijkt, maar ook rekening houdt met het leefgenot van de bewoner en de impact op het klimaat. Denk bijvoorbeeld aan verf die beter is voor het klimaat of esthetisch mooiere huizen voor de huurder waardoor de wijk langjarig beter wordt gewaardeerd. Je moet hier echter niet in doorslaan - Profit blijft een onderdeel van de afweging die je maakt - maar het optimum op alle drie de gebieden is het streven.”

Om de verduurzaming van het bezit te versterken, kijkt Truus naar de regelgeving uit Den Haag. “De verhuurdersheffing heeft er fors ingeslagen, en met de Vennootschapbelasting gaat binnenkort twee maanden aan huuropbrengst per jaar de schatkist in. Dit voelt heel wrang, want het zijn de armste mensen die de verhuurdersheffing moeten betalen terwijl de rijkere Nederlanders met hypotheekrenteaftrek geld terugkrijgen. Wij besteden dat geld liever aan goed en duurzaam wonen in Dronten.”

Chris Theuws, Woningstichting de Zaligheden: “Verlagen verhuurdersheffing draagt bij aan verduurzaming”

Woningstichting de Zaligheden uit Eersel behaalde volgens Chris Theuws al in 2012 de verduurzamingsdoelen voor 2020. Hij denkt niet dat corporaties nalatig zijn in het nakomen van de afspraken uit het Convenant Energiebesparing Huursector, maar dat de omvang en impact voor bewoners en benodigd draagvlak wordt onderschat. “Door het opleggen van huurverhoging bij het toepassen van energiebesparende maatregelen werkten veel bewoners in het verleden vaak niet mee aan de uitvoering. Wij hebben daarom gekozen voor een projectgewijze aanpak zonder huurverhoging, waardoor iedereen meedeed en de kosten uiteindelijk lager uitvielen. Bij mutatie zijn de huren geharmoniseerd.”

Het gebruik van energielabels bij de verduurzaming is volgens Chris belangrijk: “Het verschaft inzicht in de kwaliteit van het bezit, en draagt bij aan de verduurzamingsagenda. De wijze waarop de labels ingevoerd werden verdient achteraf echter niet de schoonheidsprijs. Na een eerste wijziging van de systematiek werd het label omgezet naar de energie-index, dat geeft beter de verduurzaming weer.”

Het sectorbreed verlagen van de verhuurdersheffing stelt corporaties volgens de bestuurder van de Zaligheden beter in staat écht te verduurzamen. “Een oplossing en stimulans



Truus Sweringa



Chris Theuws

kan een koppeling tussen investering en heffing zijn. Zodra een corporatie investeert in verduurzaming, ontvang je korting op de verhuurdersheffing. Naar mijn mening is het met de huidige technische oplossingen nagenoeg onmogelijk alle corporatiewoningen CO2-neutraal te maken, constructieve problemen maken dit tot een uitdaging waardoor de afweging sloop-nieuwbouw zich al snel opdringt. Op deze momenten ben je op slopershoogte. "Maar," sluit Chris af, "ik heb echter veel vertrouwen in de aanstaande innovatieve oplossingen."

Jan Salverda, Domijn: "Geef corporaties ruimte om verduurzamingsopgave zelf op te lossen"

Voor de Enschedese corporatie Domijn is het nog niet zeker of de doelen in 2020 worden gehaald. Jan Salverda: "Wij waren hard op weg ons bezit te verduurzamen, maar door de verandering in de criteria van de labels zijn wij in de opgave teruggevallen. Het is goed een norm te hebben zoals energielabels - ze geven je tenslotte een framework om te meten hoe je bezit ervoor staat - maar als tijdens de wedstrijd de spelregels worden aangepast heb je hier niet zoveel aan."

Volgens Jan gaat verduurzaming daarnaast verder dan het CO2-neutraal maken van woningen of voldoen aan een label. "Criteria als de leefbaarheid van woningen, of mensen er lang willen blijven wonen en de duurzaamheid van de buurt zijn erg belangrijk. Daar wordt momenteel minder naar gekeken." Daarnaast maakt Domijn een afweging op basis van haar vastgoedstrategie bij de verduurzaming. "Woningen staan tientallen jaren op een plek, maar worden na tig aantal jaar ook weer gesloopt. We kunnen een label C-woning nu wel vervangen, maar als die volgens de planning over tien of vijftien jaar gesloopt wordt, is die investering niet verstandig. Overigens zien we ook dat door de hogere eisen die aan duurzaamheid worden gesteld de afweging investeren in bestaand vastgoed of slopen en vervangen eerder wordt gemaakt."

Corporaties hebben volgens Jan de positie om het verschil

te maken in een stad. "Samen met onze collega-corporaties in Enschede bezitten wij ongeveer dertig procent van de totale woningvoorraad. Als wij dat verduurzamen, kun je echt een verschil maken. Het moet dan wel duidelijk zijn waar we op sturen naast de interne afwegingen die we maken." Hij wijst bijvoorbeeld naar de eis voor energieneutrale woningen. "Wat dit doel in de praktijk betekent, is lastig uit te leggen. Moet elk huis energieneutraal zijn, of elke straat? Of is dit een gemiddelde voor een stad? Met oude woningen is de verduurzaming een stuk lastiger, zeker daar waar het gaat over gestapelde bouw terwijl onze doelgroep in de meeste gevallen aan deze (goedkope) woningen behoefte heeft. De binnenstad energieneutraal maken is - als je puur naar de woningen kijkt - wellicht te optimistisch. Overigens is deze afweging bij grondgebonden nieuwe woningen veel gemakkelijker te maken. Die sluit je als het even kan niet meer aan op het aardgas en maak je 'nul-op-de-meter'. Die investering is gemakkelijk terugverdiend met de EPV. Bovendien kun je bij sloop en vervangende nieuwbouw woningen veel beter situeren ten opzichte van de zon."

Het oppakken van energie- en CO2-neutraliteit door de markt is volgens Jan dé manier om te verduurzamen. "Laat corporaties en marktpartijen ideeën met elkaar uitwisselen en geef hen de ruimte om te leren en experimenteren zodat er meer kansen ontstaan voor 'echte' innovatie. Zet een kader van doelen die ze moeten halen - bijvoorbeeld de doelen die in Parijs op papier zijn gezet - en laat de markt vervolgens met oplossingen komen om dit te behalen. Zo zorg je ervoor dat de ideeën ook in de toekomst financieel duurzaam zijn."

Aart Rekers, Lyaemer Wonen: "Bestendig en lange termijn energiebeleid essentieel voor verduurzamen"

Woningcorporatie Lyaemer Wonen uit Lemmer is naar eigen zeggen hard op weg de doelstellingen voor 2020 te halen. Aart Rekers: "Onze ervaring leert dat één label stijgen per



Jan Salverda



Aart Rekers

woning zo'n 5.000 euro kost. Voor de resterende woningen van Lyaemer Wonen betekent dat een investering van ongeveer vier miljoen euro. Deze som geld hebben wij in onze meerjarenbegroting ingeboekt, om zo te garanderen dat wij de komende jaren financieel aan deze opgave kunnen voldoen."

Aart verbaast zich meer en meer over het feit dat een deel van de huurders zich verzetten tegen verduurzaming. "Hoezeer wij de nadruk leggen op het realiseren van besparing in het energieverbruik en wij proberen de huurverhoging zo laag mogelijk te houden, sommige huurders willen niet meedoen aan een voorgelegd project. De redenen hiervoor zijn divers, en variëren van 'ik ben te oud en de volgende huurder moet dit oppakken' tot 'ik wil alle rompslomp niet en kies ervoor dan meer voor energie te betalen'. En hoewel het hierbij een minderheid van de gevallen betreft, ze vormen in de aanpak van verduurzaming een last. Er moet immers in het werk om deze woningen heen gewerkt worden en ook het uiteindelijk resultaat van het project in termen van energiebesparing wordt negatief beïnvloed."

Meer mogelijkheden om huurders tot verduurzaming te verplichten, zou volgens Aart helpen. "Corporaties hebben behoefte aan simpele, adequate mogelijkheden die tot deelname verplichten. Die mogelijkheden zijn er momenteel onvoldoende. Let wel; onvoldoende wil niet zeggen dat er niets is dat helpt. Het is alleen erg ingewikkeld, kost veel overredingskracht en daarmee tijd en is in het geval van subsidies ook nog eens politiek gevoelig."

"Het is daarnaast goed om voor de komende jaren een bestendig en lange termijn energiebeleid uit te stippelen, dat corporaties zekerheid biedt en de mogelijkheid geeft rekening te houden met een gefundeerde afweging van verduurzamen door renovatie of vervangende nieuwbouw. De prioriteit moet liggen bij een energiebeleid gericht op de toekomst; dat is het meest nodig om corporaties maximaal

te laten investeren in gezonde, vitale mensen, een profijtelijk woningbezit en een groene wereld."

Wim Hazeu, Wonen Limburg: "Routekaart naar CO2-neutraal onmisbaar voor de juiste investeringen"

Wim Hazeu, directeur-bestuurder van woningcorporatie Wonen Limburg uit Roermond, vertelt dat de corporatie eveneens op weg is de doelen voor 2020 te halen. "We zijn een grote corporatie met 26.000 vhe, dat betekent dat wij elk jaar een fors aantal huizen moeten verduurzamen. De laatste jaren deden wij dat met zo'n 800 woningen per jaar, maar in de eindsprint doen wij er een schepje bovenop en is het doel 1.000 woningen per jaar onder handen te nemen."

Wonen Limburg begon in 2011 met een verduurzamingsprogramma. Naast sloop en vervangende nieuwbouw en traditionele energieprojecten, kijkt de corporatie ook naar samenwerking met andere corporaties en de Stroomversnelling. "Met tien andere corporaties werken wij samen in 'Zonnig-Limburg'. Hier valt onder andere de gezamenlijke inkoop van zonnepanelen onder, die wij inmiddels op zo'n 1.300 daken hebben geplaatst. Daarnaast waren wij één van de zes startende corporaties met de Stroomversnelling. Waar mogelijk willen we geen kleine sprongetjes, maar verduurzaming in één keer goed toepassen. Als je dit wilt doen, heb je innovatie in de bouw nodig. Niet onbelangrijk: je hoeft niet steeds het wiel uit te vinden, maar geef elkaar wel de ruimte om te innoveren."

Verduurzaming brengt een groot dilemma met zich mee. "Aan de ene kant heb je de doelen die in 2020 gehaald moeten worden," legt Wim uit. "Maar zijn die doelen ook effectief op de lange termijn? Over dertig jaar moeten alle woningen CO²-neutraal, en veel maatregelen van nu hebben dan nog steeds hun werking. Een lange termijn visie is essentieel, en daarom is het goed dat corporaties in 2018 een routekaart voor een CO²-neutrale woningvoorraad gaan opstellen." Daarnaast is het volgens Wim niet maatschappelijk verantwoord om alle woningen gelijk te behandelen. "In uitgefaseerde woningen doe je een andere investering dan in een nieuwe woning die over veertig jaar er nog staat. Dat maatwerk moet behouden blijven.

Absolute regels doen geen recht aan de diverse werkelijkheid." Naast directeur-bestuurder is Wim ook vice-voorzitter bij Aedes, en is trots op hoe de corporatiesector verduurzaming aanpakt. "Corporaties hebben hun nek uitgestoken om als eerste een stevig convenant uit te spreken, en gaan daarin verder dan de commerciële huursector. Wij weten dat wellicht niet alle doelen worden gehaald, maar dat heeft onder meer door de heffingen en nieuwe wetgeving zijn redenen. Ondanks dat heeft de corporatiesector een serieuze beweging ingezet. Je kunt zien dat jaarlijks serieuze stappen worden genomen, en we lopen vooruit op de rest van de woningvoorraad in Nederland." ■



Wim Hazeu