

A portrait of Michel van Golberdinge, a middle-aged man with short dark hair and a beard, smiling warmly. He is wearing a blue blazer over a light blue shirt and a patterned tie. The background is a blurred industrial or construction setting with metal beams.

Michel van Golberdinge (Beter Wonen):
**Binnen- én buitenkant
verduurzamen op weg naar 2050**

In oktober ronde woningcorporatie Beter Wonen uit Goedereede een Nul op de Meter (NOM) project af. Met dit project realiseerde de corporatie 71 NOM-woningen en volgend jaar komen daar 27 NOM-appartementen bij. Een flinke verduurzamingsstap voor een corporatie met ongeveer 1.200 vhe.

CorporatieGids Magazine sprak hierover met **Michel van Golberdinge**, Manager Vastgoed & Strategie bij **Beter Wonen**, en praatte met hem over verduurzamen in kleine stappen en grote sprongen.

Wie de cijfers van de Aedes Benchmark erop naslaat, ziet dat Beter Wonen er momenteel goed voorstaat. Waar de gemiddelde Nederlandse corporatie momenteel een energie-index heeft van 1,73, scoren de Zuid-Hollanders gemiddeld een 1,56. "Gemiddeld hebben we label B voor 2020 bijna bereikt," vertelt Michel. "Daarbij realiseren wij gemiddeld tussen de dertig en vijftig NOM-woningen per jaar en verduurzamen wij tussen de vijftig en honderd woningen

naar label A++." Echter moet er bij het gemiddelde cijfer in de Benchmark wel een kanttekening worden geplaatst, zegt Michel. "Met de invoering van het Nader Voorschrift hebben wij onze woningen opnieuw gelabeld, en zagen dat er in het verleden veel fouten zijn gemaakt. Onze index ligt dan ook iets hoger dan 1,56 en het zou mij niets verbazen als het Nederlands gemiddelde ook hoger ligt."

Energiezuinig en comfort

Met de realisatie van 71 NOM-woningen maakte Beter Wonen vorige maand een grote verduurzamingsstap. Op de vraag waarom het zo inzet op Nul op de Meter, vertelt Michel: "De woningen die wij nu realiseren moeten voldoen aan het klimaatakkoord van 2050. Zo niet, dan moet je daarvoor een extra energetische ingreep doen. Daarnaast leveren deze NOM-woningen extra comfort op voor onze bewoners."

Prestatievergoeding

Door de energiezuinigheid van de nieuwe woningen gaan de energielasten van bewoners omlaag. "Deze daling geven wij niet weg als 'cadeau', maar vragen hiervoor een energieprestatievergoeding. Hiermee krijgen wij extra investeringskracht om nieuwe woningen te verduurzamen of extra NOM-woningen te bouwen. Zo worden onze verduurzamingsinvesteringen gelijk over onze bewoners verdeeld. Op dit moment vragen wij 1,20 euro per vierkante meter vergoeding van de huurders van NOM-woningen. Dit betekent dat de huurder ongeveer de helft van de afname aan energielasten bespaart en de andere helft als energieprestatievergoeding betaalt. Als corporatie betekent dit dat wij na 25 jaar de investering hebben terugverdiend. Bij woningen die we verduurzamen maar geen NOM worden, vragen we 50 procent van de besparing en geen energieprestatievergoeding."

Strategie

Een groot deel van het bezit van Beter Wonen – zo'n vijftig procent – bestaat uit woningen uit de jaren zeventig en tachtig. "Bij het verduurzamen van deze woningen passen wij verschillende strategieën toe," vertelt Michel. "Zo waarderen we nieuwere woningen uit de jaren tachtig vooral op. Deze zijn te goed voor een schilrenovatie, maar moeten qua energie-index wel verbeterd worden. Hier passen we no-regret maatregelen toe. We zorgen ervoor dat ze onderhoudsarm worden en verbeteren de uitstraling en kwaliteit. Hierdoor wordt onder andere de onderhoudscyclus langer, waardoor er op de lange termijn meer geld vrijkomt om andere zaken op te pakken." Bij oudere woningen kijkt Beter Wonen vooral naar het type vloer en hoe functioneel een woning nog is voor de doelgroep. "Woningen met een betonnen vloer krijgen veelal een schilrenovatie. Hoewel de prijs-kwaliteit verhouding matig is, is dit wel de beste oplossing om de woning energieneutraal te krijgen. Woningen met een houten vloer slopen wij meestal omdat de technische en functionele kwaliteit vaak onvoldoende is, waarvoor nieuwe woningen terugkomen die energiezuinig zijn en beter aansluiten bij demografische ontwikkelingen."

Circulaire componenten

De corporatie kiest bij de verduurzaming niet voor volledig circulaire woningen. "Wel kiezen wij voor het gebruik van circulaire componenten, bijvoorbeeld voor resol-isolatie dat naderhand gemakkelijk te recyclen is. Voor volledig circulaire woningen is de markt momenteel nog niet ingericht. Daarnaast wordt je als corporatie ook erg afhankelijk van bepaalde partijen."

Duurzame apparaten

Naast enkele circulaire elementen kiest Beter Wonen ook voor duurzame inbouwapparaten en witgoed. Michel: "Het zou ironisch zijn om woningen te verduurzamen en vervolgens apparaten te gebruiken die niet duurzaam zijn. Wij werken daarom samen met BSH Huishoudapparaten, en bieden via hen onder andere energiezuinige vaatwasmachines, kookplaten en koelkasten van het merk Bosch aan. Bewoners hebben de mogelijkheid om voor een gereduceerd bedrag sommige apparaten via ons te kopen. Ook werken wij samen met Bruynzeel Keukens waarmee bewoners een standaard pakket via ons kunnen afnemen, zodat de woning ook aan de binnenkant energiezuinig is."



Bij de nieuwe NOM-woningen is het afnemen van duurzame apparaten in sommige gevallen een eis geworden.

"De bewoner weet dat wanneer hij voor een bepaalde woning tekent, hij of zij bijvoorbeeld een inductiekookplaat aan moet schaffen. Omdat de huurders de apparaten zelf aanschaffen, zorgen we er ook voor dat bewoners medeverantwoordelijk zijn, zorgvuldiger omgaan met hun witgoed en dit langer meegaat. De reacties hierop zijn overigens erg positief, aangezien huurders weten dat ze hiermee geld besparen en het comfort toeneemt."

Gestapelde NOM-woningen

Nu het project met 71 NOM-woningen gerealiseerd is, kijkt de corporatie inmiddels naar het volgende NOM-project. "Hierin willen we ook NOM in gestapelde bouw en zorg gerelateerde huizen toepassen. Bewoners met een fysieke of geestelijke beperking kunnen zo ook in een Nul op de Meter woning wonen. Daarnaast doen wij momenteel onderzoek naar al onze bestaande complexen, om vast te stellen of wij hier kleine energetische aanpassingen willen doen of in één keer naar NOM willen. Daarbij kijken wij ook naar de markt op zoek naar innovatieve mogelijkheden, om zo niet alleen te voldoen aan de klimaatdoelen, maar betaalbare en kwalitatieve woningen te leveren voor onze huurders." ■