

Mariël Schneumann (WBO Wonen):

## Bewoners laten kiezen tussen gasloze renovatie of nieuwbouw

Op weg naar een gasloos bezit in 2050 legt WBO Wonen uit Oldenzaal haar bewoners een keuze voor: of een grootschalige renovatie naar een gasloos huis, of de sloop van het huidige huis waar vervolgens een nieuwgebouwde gasloze woning komt te staan. CorporatieGids Magazine ging hierover in gesprek met

Coördinator Techniek **Mariël Schneumann**, en sprak met haar over de verduurzamingsstrategie van de Twentenaren.

**G**oed voorbeeld doet goed volgen, is het motto bij WBO Wonen. De corporatie wil het goede voorbeeld geven en een proactieve rol innemen in het verduurzamen van de omgeving. Deze opgave gaat daarmee verder dan het eigen bezit, vertelt Mariël. "Zo hebben wij vorig jaar gekozen voor

uitsluitend elektrische bedrijfsauto's, hebben wij gekozen voor een groene energieleverancier en willen wij de elektriciteit van woningen waar wij energie leveren zo duurzaam mogelijk maken. Niet alleen onze woningen moeten namelijk energie-neutraal worden, wij als corporatie ook."

>>

### Financieel voordeel

Bij het verduurzamen van haar bezit – gericht op de doelen voor 2021 én 2050 – gaat WBO Wonen uit van de trias energetica. "De eerste stap daarin is het verminderen van het energieverbruik van de bewoner. Dat betekent onder andere kijken naar de buitenschil, en het beter isoleren van de vloer, wanden en daken van onze huizen. Daarnaast willen wij waar het kan zonnepanelen plaatsen. Investeren in duurzaamheid is voor ons alleen niet altijd even makkelijk. Wij willen namelijk dat onderaan de streep de bewoner hier financieel voordeel van ondervindt. Echter wordt dit door bijvoorbeeld de verhuurdersheffing een stuk lastiger."

### Vorbereidingen treffen

De komende paar jaar ligt de focus van WBO Wonen vol op het behalen van een gemiddelde energie-index van 1,4. "Zoals het er nu uitziet, zullen wij dit gemiddelde in 2021 behalen," vertelt Mariël. "Vorig jaar hadden we volgens de Aedes Benchmark nog een score van 1,69 en zaten wij in de C-groep, maar dat komt vooral omdat niet al onze recente aanpassingen waren meegerekend. Wij zitten inmiddels tegen de B-score voor verduurzaming aan."

Naast de doelen voor de korte termijn kijken de Oldenzalers ook naar 2050. "Bij alle woningen die wij nu nieuw bouwen gaan wij direct voor gasloos," legt Mariël uit. Tijdens de renovaties probeert WBO zoveel mogelijk de stap te maken naar gasloos. "We merken echter dat dit nog niet overal mogelijk is. In keukens halen wij bijvoorbeeld de gasaansluiting weg en stappen we over naar elektrisch koken, maar als je kijkt naar bijvoorbeeld cv-ketels weten we nog niet goed wat de toekomst gaat brengen. Het ei van Columbus is hier nog niet ontdekt. Wij passen de woning op zo'n manier aan dat de stap naar bijvoorbeeld een warmtepomp snel in gebruik

de nieuwe onderdelen zo'n 35 jaar mee gaan of de sloop van hun oude huis waarbij binnen zes weken een nieuwe woning staat. Mariël: "Wij bezitten een relatief oud bezit, met een groot deel huizen die rond de zestig of zeventig jaar oud zijn. Daarnaast zitten we ook in een krimpregio. Daarom ligt hier volgens ons een kans om niet alleen een verduurzamingslag, maar ook een kwaliteitsslag te maken."

Eind dit jaar hoopt WBO Wonen de eerste 65 van de 4.000 woningen voorbereid te hebben om gasloos te gaan. "Dit betreft één complex met woningen, één ouderencomplex en een straat met huizen. De eerste reactie is dat ongeveer de helft van de mensen toch kiezen voor een renovatie, en niet voor nieuwbouw. Mensen zijn gehecht aan de plek waar ze wonen en zien op tegen de twee keer dat je moet verhuizen. Overigens moet er voor de sloop wel 70 procent consensus zijn onder de bewoners, anders kunnen wij de verduurzamingsmaatregel niet uitvoeren."

### Duurzaam gedrag creëren

Bewoners overtuigen om mee te werken aan het verduurzamen van hun huis is één, het realiseren van duurzaam gedrag onder hen is echter een volgende stap. Om huurders die niet langer met gas kunnen koken mee te nemen in de verduurzaming, schenkt WBO Wonen hen eenmalig een pannenset én kookplaat van BSH. "Zoals gezegd mogen bewoners door verduurzaming er niet op achteruit gaan, en hiermee willen wij elektrisch koken verder stimuleren. De huurders zijn vervolgens zelf verantwoordelijk voor de apparaten en hebben bij eventueel onderhoud direct contact met Bosch, maar dat verschilt niet met een bewoner die van een gasfornuis gebruikmaakt."

### Goede begeleiding

Goede begeleiding van huurders is volgens Mariël onmisbaar. "We merken dat bewoners goed doorhebben waarom ze moeten verduurzamen, maar 'hoe' ze dit vervolgens in de praktijk doen is een tweede. Bijvoorbeeld het verwarmen van een huis gaat met elektriciteit veel langzamer, waardoor je op een andere manier moet stoken. Of door isolatie wordt het huis in de zomer warmer, waardoor ramen 's nachts moeten worden opengezet. Dit zijn belangrijke onderwerpen waar je huurders wel bij moet meenemen."

### Samen verduurzamen

"De komende jaren willen we daarnaast meer samenwerken met collegacorporaties bij het verduurzamen en gasloos maken van ons bezit," sluit Mariël af. "Zo willen wij met de corporaties uit WoON – Wonen in Oost Nederland – Twente ons bezit categoriseren per woontype en gezamenlijk kijken wat per type de beste verduurzamingsstappen zijn. Ook willen wij samen met marktpartijen kijken naar tussenvormen in de stap naar een gasloos bezit, zoals een hybride warmtepomp. Samen verduurzamen voert wat dat betreft de boventoon. Niet alleen met collegacorporaties en de markt, maar ook met onze huurders." ■



genomen kan worden, maar de focus ligt eerst op het isoleren en zoveel mogelijk voorbereidingen treffen om van het gas af te stappen."

### Keuze voor de bewoner

Bewoners krijgen echter de keuze: of een renovatie waarbij