

Maria Molenaar (Woonstad Rotterdam):

# Innovatie noodzakelijk voor slagen energietransitie

Woonstad Rotterdam organiseert de Energie Challenge, waarmee de Rotterdamse woningcorporatie bedrijven en organisaties vraagt om nieuwe oplossingen te bedenken voor het verduurzamen van bestaande woningen.

“In het huidige tempo en met de huidige technieken redden we het niet.”

**Maria Molenaar**, voorzitter van de Raad van Bestuur, over het waarom van de challenge en hoe die past in de duurzaamheidsambities van Woonstad.

“In Rotterdam beheren wij zo’n 56.000 woningen, die in 2050 geen CO<sub>2</sub> meer mogen uitstoten,” start Maria het gesprek als haar wordt gevraagd welke specifieke uitdagingen Woonstad het hoofd moet bieden in het verduurzamen van bestaand bezit. “Om dat te bereiken moeten alle woningen van het aardgas af, minder energie verbruiken en worden aangesloten op alternatieve bronnen. Nu is bijna 20 procent van onze voorraad gasloos. Gelukkig ligt er in Rotterdam een uitgebreid restwarmtenet, waarop we een groot deel van onze woningen kunnen aansluiten.”



### Grootschalige renovatie

“Verduurzamen doen we meestal in combinatie met een grootschalige renovatie,” vervolgt ze. “Flatgebouwen die dicht bij een warmtenet liggen zijn relatief eenvoudig aan te pakken. Maar lang niet overal liggen warmtenetleidingen voor de deur. Voor een deel van onze voorraad moeten we op zoek naar alternatieve energiebronnen. Zeker de vooroorlogse voorraad kent veel variatie in woningtypen en indeling, waardoor vrijwel altijd maatwerk nodig is. Bovendien moeten we veel meer woningen aanpakken in bewoonde staat. Dat vraagt veel van ons als opdrachtgever en van de uitvoerende partijen, vooral op het gebied van communicatie en inlevingsvermogen.”

### Tempo

Om de doelen van het klimaatakkoord te halen is het noodzakelijk tempo erin te houden, weet ook Maria. “We doen nu 1,5 tot 2 procent van de voorraad per jaar, dat zijn zo’n 1.100 woningen. Die pakken we aan met de nu bekende technieken. In de toekomst komen er vast en zeker nieuwe, betere technische oplossingen beschikbaar. Die zullen we dan toepassen. De opgave is echter te groot om daar op te wachten.”

### Gasloos gereed

“Het liefste maken we onze woningen in een keer gasloos,” vervolgt ze. “Maar ‘gasloos gereed’ is ook een optie. Dan isoleren we de woning op natuurlijke onderhoudsmomenten, plaatsen we zonnepanelen en installeren we elektrisch koken. Daarmee brengen we de CO<sub>2</sub> uitstoot al zoveel mogelijk

omlaag. De overgang naar duurzaam wonen is een transitie, die gaat stap voor stap. Wellicht komen uit onze challenge aanvullende oplossingen.”

### 100 jaar ervaring

Woonstad Rotterdam heeft meer dan 100 jaar ervaring als volkshuisvester. Op de vraag of bogen op deze ervaring niet afdoende is voor de energietransitie, antwoordt Maria: “Honderd jaar geleden werden woningen verwarmd met kolen en kookte men op petroleum of stadsgas. In de jaren zestig schakelde Nederland massaal over op aardgas. Nu zitten we met de transitie naar wonen zonder aardgas in weer een nieuwe fase. Die is voor iedereen nieuw. Wat we wel meenemen uit onze ervaring als sociale huisvester is kennis van onze bewoners en veel ervaring met het herstructureren van woningen, in overleg en samen met bewoners.”

### Verhuurdersheffing vertraagt

Er moeten in Nederland veel nieuwe woningen gebouwd worden, hetgeen veel capaciteit vraagt van bouwland Nederland. Toch is dat volgens Maria niet de belangrijkste tempobepaler in de energietransitie van bestaand vastgoed. “Capaciteit bij aannemers staat inderdaad onder druk door de bouwopgave, waaronder verduurzaming. Maar als er iets het tempo en de betaalbaarheid van de verduurzaming in de weg zit, dan is dat de verhuurdersheffing. In Pendrecht zijn wij bijvoorbeeld bezig met het verduurzamen en ingrijpend verbeteren van 102 eengezinswoningen. Als we dit jaar geen verhuurdersheffing in de staatskas hadden hoeven storten, dan konden we 230 woningen extra op deze manier aanpakken.”

### Meer van hetzelfde

Voor een deel van de woningvoorraad van de Rotterdamse stadscorporatie wordt gezocht naar alternatieve energiebronnen, zoals groen gas, warmtepompen, zonne- en windenergie en warmte uit de aarde of rioolwater. Vrijwel al deze alternatieven worden momenteel ook onderzocht door collega-corporaties, of al toegepast. Op de vraag of met de energie challenge het wiel opnieuw wordt uitgevonden, antwoordt Maria: “Nee. Met de challenge willen we onderzoeken of er innovatieve alternatieven in de markt zijn die wij nog niet in beeld hebben. Daarom vragen we nadrukkelijk ook startups om deel te nemen.”

### Paddenstoelen

Waar de ene corporatie een challenge organiseert, houdt weer een ander een pilot. Volgens Maria is het geen noodzaak om de nu vaak gefragmenteerde zoektocht van 350 verschillende corporaties naar een hoger geaggregeerd niveau te tillen. “Nee, het is juist prima zoals het nu gaat. Laat al die paddenstoelen maar uit de grond schieten! De opgedane resultaten delen we met elkaar. Daarbij heeft elke corporatie eigen ambities en mogelijkheden. Elke vastgoedportefeuille is weer anders, evenals de lokale context. Wij doen wat wij kunnen met onze woningen. In onze challenge vragen we naar een technische en een sociale oplossing, waar ook andere corporaties weer van kunnen profiteren.”



### Startmotor

Het lijkt erop dat corporaties als ‘startmotor’ van verduurzaming massaal het voortouw nemen, terwijl gemeenten eigenlijk eerst aan zet zouden moeten zijn met hun ‘wijk voor wijk’ plannen. Toch wringt hier wat Maria betreft niet de schoen. “Wij zijn zo’n vijf jaar geleden begonnen met onze verduurzaming en gaan in hoog tempo door. Daarbij trekken we juist samen op met de gemeente, die lijnen zijn heel kort. We overleggen goed en doen mee in een aantal gebiedsaanpakken van de gemeente. Daarbij staan wij vanzelfsprekend voor het belang van onze huurders, terwijl de gemeente ook de belangen behartigt van particuliere eigenaren en huurders van particulieren.”

### Slopen en nieuw bouwen

Woonstad bezit veel portiekflats uit de jaren zeventig en tachtig. Dat de makkelijkste transitie slopen is en duurzaam en circulair nieuw bouwen, wuift Maria weg. “Sloop is technisch gezien misschien makkelijk, maar sociaal erg ingewikkeld. Sloop grijpt diep in op het leven van bewoners. Want bewoners moeten dan verhuizen. De opgave is zo groot dat er veel te weinig woningen beschikbaar zijn waar zij dan naartoe kunnen

verhuizen. Bovendien hebben we meer aanleidingen om woningen aan te pakken. Door ingrijpend te renoveren kunnen woningen vaak weer tientallen jaren mee. Niet slopen en hergebruiken is het meest circulair.”

### Bewonersjury

Woonstad betreft haar huurders actief bij het duurzaam maken van haar woningen. Voor het ten uitvoer kunnen brengen is immers toestemming nodig van zeventig procent van de huurder. Op de vraag of de focus van huurders op doorgaans zo laag mogelijke woonlasten remmend werkt op verduurzaming, zegt ze: “Betaalbaarheid is in alles wat wij doen een cruciaal aspect. Daarom blijft na verduurzaming de huur gelijk voor zittende bewoners. In de Energie Challenge hebben we bewust gekozen voor een bewonersjury naast een vakjury. De bewonersjury beoordeelt de inzendingen onder meer op wooncomfort, woonlasten en gebruiksgemak.”

De inschrijving op de challenge is 12 september geopend. Een flink aantal partijen heeft aangegeven te werken aan een plan. Op het moment van schrijven kon nog niet over de inhoud van de ingediende plannen worden gepubliceerd. ■