

Verduurzaming: Achterblijvers lopen in op koplopers

'Duurzaamheid woningen verbeterd'. Zo kopte de Aedes Benchmark eind vorig jaar in het hoofdstuk over verduurzaming in de corporatiesector. En de eerste indrukken zijn heel positief, met een energie-index die is gedaald van 1,73 naar 1,65. Een lijn die – wanneer deze doorgetrokken wordt – laat zien dat het doel van een gemiddelde energie-index van 1,40 in 2021 wordt gehaald. Geeft deze tussenstand in de verduurzamingswedstrijd een reden voor een feestje? Of moeten corporaties blijven waken voor een pittige tweede helft?

De neerwaartse trend in de energie-index is volgens de Aedes Benchmark al bijna tien jaar aan de gang. Tussen 2010 en 2015 daalde de toen nog oude energie-index gestaag van 1,8 naar 1,6. In 2015 werd echter een nieuwe rekenmethode – de EI Nader Voorschrift – ingevoerd, om nieuwe inzichten hierin te verwerken en de methodiek voor nieuwbouw en bestaande bouw dicht bij elkaar te brengen. Dit zorgde direct voor een forse stijging in de verduurzaming. De EI schoot omhoog naar 1,85, maar daalde een jaar later alweer naar 1,73 om in 2018 op 1,65 terecht te komen.

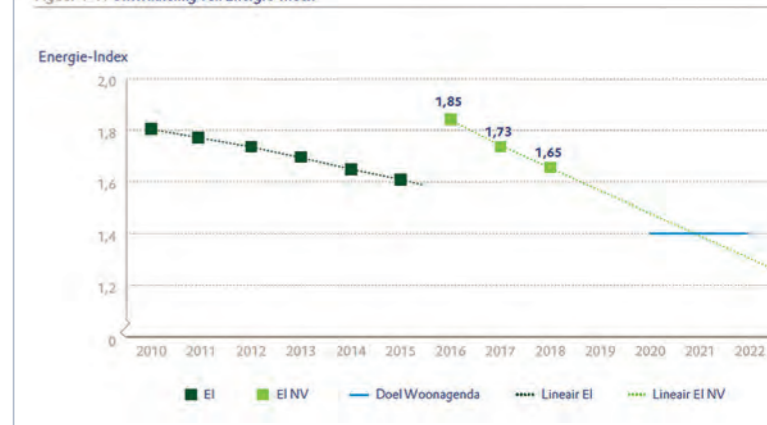
Grote sprong

Volgens Aedes is de daling van 0,08 punt in het afgelopen jaar te danken aan ruim tachtig procent van de corporaties die hun energie-index hebben verbeterd. Van de overige corporaties bleef de EI gelijk of steeg deze licht door bijvoorbeeld een fusie. In het onderzoek wordt daarbij onderscheid gemaakt tussen drie verschillende groepen corporaties: de koplopers, middengroep en achterblijvers. Zo zagen de koplopers hun bezit met 0,03 verbeteren naar 1,45 en verduurzaamde de middengroep met 0,06 punt naar 1,58. De grootste sprong werd echter gemaakt door de achterblijvers, die als groep 0,11 punt verduurzaamden voor een gemiddelde van 1,79.

Energieneutrale ambitie

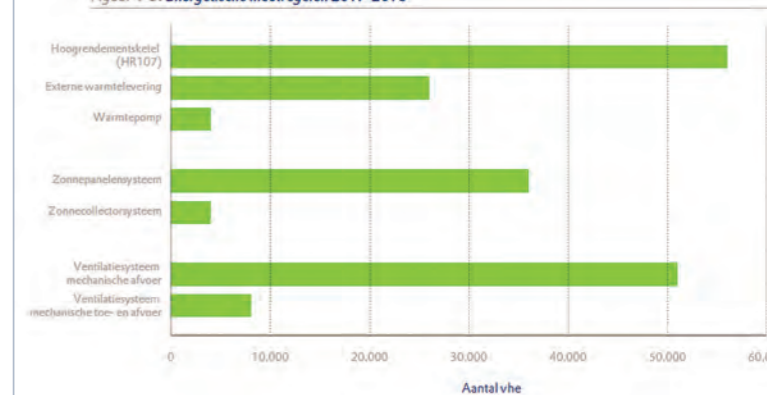
Een van de corporaties uit de kopgroep is Woning uit Ulft. Directeur-bestuurder Gerrolt Ooijman legt uit dat verduurzaming niet iets is van de laatste jaren bij de Achterhoekers. "Toen wij in 2008 ontstonden door een fusie, hebben we in de Strategienota direct de ambitie opgenomen in 2030 energieneutraal te zijn. De eerste jaren zijn we begonnen met kleine initiatieven en de voorbereiding van grote renovaties of nieuwbouw. Bij de uitvraag aan consortia is steeds gesteld: wij hebben een bepaald bedrag te besteden, welke oplossing kunnen jullie bieden om daarbinnen kwaliteit te bieden en zoveel mogelijk te verduurzamen. Daarmee daagden we de markt uit om met goede oplossingen te komen."

Figuur 4-1: Ontwikkeling van Energie-Index



Vanaf 2014 zijn alle projecten bij Woning energieneutraal. "De komende jaren willen we nieuwe dingen blijven proberen, maar de hoofdzaak is dat onze huurders hier voordeel aan moeten ondervinden, bijvoorbeeld door het positief beïnvloeden van de woonlasten. Tot op heden lukt dat nog steeds, alhoewel heffingen en regelgeving deze uitdaging steeds lastiger maken."

Figuur 4-3: Energetische maatregelen 2017-2018



Hoog rendementsketel

De verduurzamingsslag in de sector afgelopen jaar is voor-

>>

namelijk te danken aan de energetische maatregelen die corporaties nemen omtrent hun bezit. De meest populaire maatregel blijkt volgens de Benchmark het gebruik van een hoog rendementsketel, HR107, te zijn. Afgelopen jaar werden 56.000 van zulke installaties geplaatst, waardoor nu 75 procent van de corporatiewoningen gebruikmaakt van een HR107-ketel.

Een andere populaire maatregel afgelopen jaar was een mechanische ventilatieafvoersysteem, dat werd aangesloten op 51.000 nieuwe woningen. Zonnepanelen blijven het goed doen en werden vorig jaar op 36.000 nieuwe woningen geplaatst, waardoor het totaal aantal woningen met zonnepanelen op 116.000 ligt.

Circulair

Gerrolt herkent het gebruik van hoog rendement ketels bij Wonion. "Indien woningen zijn voorzien van cv-ketels, voorzien wij deze bij vervanging van een HR107-ketel. Het bij vervanging ombouwen naar een ander systeem zorgt voor een aanzienlijke extra investering. We zijn wel in gesprek met onze onderhoudsinstallateur om ketels terug te nemen of ketels van een paar jaar oud te verplaatsen als een woning

mogelijk is. Zo kijken wij met Liander naar het gebruik van een 'eBox', een grote container waarin zij verschillende warmteoplossingen kunnen onderbrengen voor een complex. Denk hierbij aan een warmtepomp of een waterstofinstallatie. Op die manier kan – afhankelijk van hoe ver de technologie is – de meest efficiënte oplossing gebruikt worden."

Steeds lastiger

Uit de cijfers van de Benchmark blijkt dat de kopgroep afgelopen jaar gemiddeld minder heeft verduurzaamd dan de groep achterblijvers: 0,03 punt tegenover 0,11. "Het is makkelijker om de eerste stappen te maken," legt Gerrolt de cijfers uit. Dit komt volgens hem deels omdat in de loop der jaren betere oplossingen op de markt zijn gekomen. "Wij hebben enkele jaren geleden woningen naar een A-label gerenoveerd, terwijl je nu voor hetzelfde geld deze woningen NOM had kunnen maken."

"Een grote, volgende stap kun je volgens mij alleen zetten als de installatie wordt aangepast, en daar ligt dan ook de uitdaging de komende jaren. Er zijn verschillende goede initiatieven waarin oplossingen worden gezocht, maar als

ten eerste wachten corporaties op het resultaat van het klimaatakkoord. Als ze bijvoorbeeld een aanzienlijk bedrag ontvangen van de overheid – wat de verwachting is – om te verduurzamen, willen ze daarvan kunnen gebruikmaken. Dit gaat hand in hand met een andere reden: verduurzamen wordt steeds duurder. Dat zie je al enkele jaren terug in de prijs van materialen en vaklieden."

"Als laatste zie ik een soort onvrede bij woningcorporaties. Veel van hen menen dat ze door de verhuurdersheffing zodanig gekort worden in hun middelen, dat ze vinden dat bepaalde keuzes gemaakt moeten worden. Het sectorbeeld van 2018 laat bijvoorbeeld zien dat corporaties liever kiezen voor aflossen in plaats van hun beschikbare netto kasstroom in te zetten voor leningen waarmee geïnvesteerd kan worden in verduurzaming."

Focus op grondgebonden woningen

Volgens Jan Willem kunnen corporaties zich op de korte termijn het beste focussen op grondgebonden woningen als het gaat om verduurzaming. "De doelen voor corporaties rondom verduurzaming zijn in twee stukken te verdelen: hoogbouw

"De meest slimme strategie is daarom hoogbouw voor nu te laten gaan," gaat Jan Willem verder. "Uiteraard ligt hier een opgave, en als je renoveert is het zeker een goed idee verduurzaming mee te nemen, maar over tien jaar hebben wij oplossingen die beter aansluiten op de doelen voor 2050. De focus moet daarom nu eerst liggen op grondgebonden woningen. We weten namelijk één ding zeker; iedere grondgebonden woning moet voor 2050 minimaal nog één keer grondig onderhanden worden genomen. Dat is hét moment waarop je een grote verduurzamingsslag kunt maken naar een energieneutraal niveau. Dan valt de drempel om te verduurzamen veel meer mee."

Aandacht voor CO2-neutraal

Met deze strategie kunnen corporaties voldoen aan het verduurzamingsdoel voor 2050: een energieneutrale woningvoorraad. Uit de meest recente cijfers in de Benchmark – 2015 en 2016 – blijkt de CO2-uitstoot van warmtevraag echter maar met 2 procent te zijn afgenomen. "Dat is wel iets om je zorgen over te maken," reageert Jan Willem. "Veel onderzoek laat zien dat een energie-index van 1,4 – label B – veel minder effect heeft op de CO2-uitstoot dan aanvankelijk werd



Gerrolt Ooijman



Jan Willem van de Groep

Figuur 4-2: Ontwikkeling Energie-Index naar koplopers, middengroep en staartgroep 2017-2018



wordt gesloopt of volledig elektrisch wordt gemaakt. Op die manier gaan we ook beter om met de materialen: andere duurzaamheidsaspecten zijn namelijk bij ons een aanvullend uitgangspunt naast energieneutraal. Hiervoor zijn we enkele jaren geleden met The Natural Step gestart." "De afgelopen jaren hebben wij diverse andere energetische maatregelen geprobeerd," gaat Gerrolt verder. "Nieuwbouw NOM realiseren hoort in onze ogen geen discussie meer te zijn in de sector. Voor renovaties is NOM niet altijd de meest kosten-efficiënte oplossing. De installatiebranche moet nog een grote stap maken om warmte en warmwater te kunnen leveren in een woning voor een betaalbare prijs. Ook hier experimenteren wij onder andere op kleine schaal wat

sector zouden we ook veel meer samen met producenten op moeten trekken. Nu lopen alle vragen vaak via de bouwer en lokale installateurs. Als iedereen voor een individueel project naar de producent stapt, is het voor hen ook minder aantrekkelijk. We hebben als woningcorporaties veelal hetzelfde type woningen. Installatietechnisch zouden we een goedkoper systeem kunnen maken als we het kunnen kopiëren en continu verbeteren in elk volgend project."

Onvrede

Jan Willem van de Groep, bekend als bedenker en aanjager van de Stroomversnelling, ziet in de praktijk de verduurzamingssnelheid ook afnemen. "Daar zijn drie redenen voor:

en grondgebonden bezit. Bij hoogbouw – wat vooral in bezit is van Randstad-corporaties – wordt vaak geroepen dat verduurzaming erg lastig is, en dat is ook zo. En die corporaties hebben het veelal ook niet makkelijk, omdat ze opereren in complexe gebieden en te maken hebben met veel andere opgaves. Goed nieuws voor die corporaties, ze hebben voorlopig nog even geen verduurzamingsopgave. Hoogbouw is namelijk voor de energietransitie niet heel relevant. Hoogbouw is binnen de corporatievoorraad verantwoordelijk voor slechts 20 procent van het energieverbruik en CO2-uitstoot. Het draait hoofdzakelijk om de 1 miljoen grondgebonden woningen."

verwacht. Er moeten daarom rond het terugdringen van de CO2-uitstoot wel grotere stappen gemaakt worden."

Gerrolt sluit zich daarbij aan: "Als optimist geloof ik er zeker in dat een energieneutrale voorraad in 2050 gehaald gaat worden, maar dan moeten we het wel gaan doen. Als we CO2-neutraal of circulair denken in onze genen opnemen – bijvoorbeeld door nu te experimenteren – wordt dit een automatisme en met een innovatieve inslag komen er vanzelf oplossingen voor." ■