

‘Alles wat je met een langetermijnvisie doet is duurzaam’

In 2020 hebben corporatiewoningen gemiddeld energielabel B. Dat is een van de afspraken in het Energieakkoord voor duurzame groei. Het energieverbruik in woningen en gebouwen is ongeveer een derde van het totale energieverbruik in Nederland. Door woningen duurzamer te maken, is dus veel winst te behalen. Lees in deze serie hoe corporaties dat doen. Bijvoorbeeld SallandWonen, die vanuit een vraaggestuurde aanpak huurders zonnestroom aanbiedt.

Door **Christine van Eerd** zelfstandig tekstschrijver



Foto's: SallandWonen en Wocozon

Op het pleintje voor het kantoor van SallandWonen staat in de blakende augustuszon een verplaatsbare informatie-stand, formaat oliebollenkraam. 'Zonnestroom voor huurders' en 'Altijd voordeliger' zijn enkele teksten op de kraam. In de parkeergarage een elektrische bedrijfsauto van de Overijsselse woningcorporatie. En in de hal achter de ontvangstbalie geven displays aan hoeveel zonne-energie er met de panelen op het dak van het kantoor is opgewekt. Het is duidelijk: duurzaamheid is bij deze corporatie al op diverse fronten doorgedrongen.

In de genen

'Duurzaamheid is iets wat hier langzaam maar zeker in de genen is gaan zitten', vertelt projectleider Guido Sommers. Dat is niet van de ene op de andere dag bereikt. Sommers nam zo'n twee jaar geleden het duurzaamheidsbeleid over van een collega die met pensioen ging. SallandWonen had toen al diverse projecten om het woningbezit te verduurzamen. 'Maar', zegt Sommers, 'het bleef een ver-van-mijn-bedshow bij de huurders. Met veel inspanning en druk van onze kant deed toch nog maar zo procent van de huurders mee met duurzaamheidsmaatregelen die wij aanboden. Om daar een zwieperd aan te geven, heb ik geprobeerd er op een andere manier, meer met een marketingblik, naar te kijken. Waar is behoefte aan? Misschien moeten we het op zo'n manier aanbieden dat de huurder er wél op zit te wachten.'

In de term volhoudbaarheid zit het langetermijndenken

Duurzaamheid betekent bij SallandWonen niet alleen duurzaam energieverbruik maar ook dat het woningaanbod op de lange termijn afgestemd blijft op de vraag. De woningen moeten aansluiten bij de demografische ontwikkelingen (vergrijzing) en veranderende eisen (meer comfort en veiligheid). 'Duurzaamheid is zo'n begrip waar iedereen alles onder schaaft', zegt Sommers. Zelf voelt hij het meest voor de Zuid-Afrikaanse term volhoudbaarheid. 'Daar zit langetermijndenken in. Probeer niet puur te kijken naar vandaag en het budget dat je nu hebt. Probeer over je eigen schaduw heen te springen, en met name ook over de schuttingen tussen afdelingen.'



Sommers vindt het jammer dat duurzaamheid in het Energieakkoord is vertaald in labeleisen voor woningen. 'Er zijn manieren om duurzaamheid breder te interpreteren, waarbij het mes aan twee kanten snijdt bijvoorbeeld door werkgelegenheid te creëren. Ik denk dat dat prima had kunnen werken voor Nederland. Maar dan moet je wel het lef hebben om daar je nek voor uit te steken. Dat ontbreekt op dit moment bij de beleidsmakers, met name bij de landelijke overheid. Die overzien een periode van vier jaar en kijken niet naar de langere termijn.'

Beter dan gemiddeld

Ondanks de soms tegenvallende betrokkenheid van bewoners heeft SallandWonen al het nodige bereikt. Bij groot onderhoud, aansluitend bij een verbouwing, als een woning leeg komt na een verhuizing of met een individueel aanbod zijn de afgelopen jaren diverse duurzaamheidsmaatregelen doorgevoerd. Voor projectmatige isolatie had de corporatie een budget van 11 miljoen euro, grotendeels gefinancierd uit eigen

middelen en met ondersteuning van een laagrentende lening van zo'n 3,8 miljoen van het Energiefonds van de provincie Overijssel. Jaarlijks worden op die manier zo'n tweehonderd woningen toegevoegd aan de groene voorraad, wat betekent dat ze minstens energielabel C hebben. De afspraak met de gemeentes in het werkgebied, Raalte en Olst-Wijhe, was dat eind 2014 70 procent van de in totaal circa 5.500 woningen label C of beter zou hebben. Dat percentage is ruimschoots gehaald.

Uit de vergelijkingscijfers van SHAERE, de duurzaamheidsmonitor van Aedes vereniging van woningcorporaties, blijkt dat SallandWonen goed scoort. Eind 2014 had 74,6 procent van de woningen label C of beter, het landelijk gemiddelde bij corporatiewoningen was 56,6 procent. Sommers: 'Als je het hebt over de trias energetica, met name de isolatie van de schil, doen we het goed. Dubbel glas, gevelisolatie en cv-ketels hebben we prima op orde.'

Benchmark SHAERE 2014		
	SallandWonen	Gemiddelde van 224 corporaties
Label C en beter	74,6%	56,6%
Isolatiegraad	66,3%	68,4%
Glasisolatie	91,9%	88,3%
Gevelisolatie	86,4%	77,0%
Dakisolatie	66,4%	76,2%
Vloerisolatie	36,9%	42,8%
Efficiënte warmteopwekker (HR-ketels)	96,6%	73,2%

Woningcorporaties en duurzaamheid

Al met al resultaten om trots op te zijn. Maar toch: in 2014 is 2,1 miljoen euro uitgegeven aan duurzaamheid, 85 procent van het begrote budget, zo is te lezen in het jaarverslag. 'Het blijft lastig om huurders te overtuigen dat een kleine huurverhoging voor isolatiemaatregelen de moeite waard is', erkent Sommers. 'Vooral dakisolatie is niet iets waar huurders op zitten te wachten. De werkzaamheden geven veel overlast en de besparingen op de energienota zijn moeilijk te garanderen.'

Versnelling en verbreding

Daar komt nog bij dat SallandWonen de ambitie inmiddels, in overeenstemming met het Energieakkoord, heeft opgeschroefd tot gemiddeld label B. Met de gemeentes uit het werkgebied wordt gesproken over nieuwe prestatieafspraken, waarin versnelling én verbreding van de

ken met andere partijen en gezamenlijk de schouders eronder zetten. De oude gedachte was dat de corporatie weet wat goed is voor de huurders. Maar als je twee stappen naar achter doet dan zie je dat die huurders in een wijk vele verbindingen hebben: met ondernemers, winkeliers, scholen, verenigingen, de gemeente, zorgpartijen. Heel vaak kun je elkaar daarin versterken. Maar als je die stap terug niet doet, zie je dat grotere geheel niet. Dan concurrer je om de tijd en aandacht van de bewoners.'

In een aantal wijken organiseerde SallandWonen bijeenkomsten waar bewoners en stakeholders werden gestimuleerd anders naar de mogelijkheden te kijken. Dat gaat aan de hand van drie vragen: wat zie je in je buurt, wat mis je en hoe ziet je droombuurt eruit in 2050? Daaruit bleek onder

en geen garantie wat je ermee bespaart. Terwijl je bij pv-panelen vanaf dag 1 transparant bent over de opwekking: wat kost het, wat levert het op, hoeveel bespaart een huurder. En de installatie ervan geeft nauwelijks overlast: het meeste gebeurt aan de buitenkant. Bovendien zijn zonnepanelen hot en sexy. Er begint een gevoel te ontstaan dat je gek bent als je geen zonnepanelen hebt.'

Betaalbare zonnestroom

Dit heeft uiteindelijk geleid tot een groot zonnepanelenproject waarmee SallandWonen dit voorjaar is gestart. In totaal komen op 2.500 woningen pv-panelen, de eerste 500 woningen al dit jaar. Bewoners krijgen geen huurverhoging; ze betalen alleen voor de zonnestroom die ze afnemen. Omdat het tarief van de zonnestroom zo'n 20 procent lager ligt dan de stroom bij de traditionele leveranciers, leidt dit altijd tot lagere stroomkosten.

SallandWonen plaatst de zonnepanelen niet zelf. Er is gekozen voor samenwerking met Wocozon, een organisatie zonder winstoogmerk. 'Dat is een belangrijke reden dat we voor ze hebben gekozen', zegt Sommers. De financiering is een combinatie van leningen van BNG Bank, Energiefonds Overijssel en Meewind, een beleggingsfonds voor duurzame energieproductie. Wocozon plaatst de panelen en is verantwoordelijk voor het onderhoud. SallandWonen zorgt voor de afrekening van de afgenomen zonnestroom. 'Onze huurders lopen geen enkel risico', verzekert Sommers. 'Wij geven de garantie dat zij nooit meer gaan betalen voor hun stroom dan in de oude situatie. Dat kunnen wij doen omdat de huurder alleen betaalt voor de stroom die wordt opgewekt. Dus als de installatie het niet zou doen, betaalt de huurder ook niet voor de stroom. Maar die situatie doet zich natuurlijk nooit voor. Als die installatie het niet doet, is Wocozon er als de kippen bij om 'm weer werkend te krijgen, want anders verdienen zij ook niets.'



Vanuit een mobiele informatiekraam geven medewerkers van Wocozon en SallandWonen informatie over het zonnepanelenproject.

verduurzaming terug moeten komen. 'We lopen met de verduurzaming van ons bezit redelijk op schema', zegt Sommers. 'Maar we willen meer.'

Daarom koos SallandWonen een andere aanpak: vraaggestuurd. 'We proberen duurzaamheid nu echt heel breed in te steken, vanuit de gedachte dat alles wat je met een langetermijnvisie doet per definitie duurzaam is. Dan gaat duurzaamheid dus over alles waar huurders mee bezig zijn, zoals leefbaarheid, veiligheid en betaalbaarheid. Daarvoor moet je optrek-

andere de wens voor een energieneutrale wijk. 'Door bewoners te stimuleren tot langetermijndenken vallen belemmeringen weg', aldus Sommers.

Zonnepanelen zijn hot en sexy

Uit de nieuwe vraaggestuurde aanpak bleek dat huurders niet direct zitten te wachten op na-isolatie van de woning, maar wel op zonnestroom. Sommers begrijpt het wel: 'Na-isolatie geeft overlast

Niet storen

Een andere reden om te kiezen voor Wocozon is de kwaliteit van de installatie. Sommers: 'Ze plaatsen een kwalitatief goed paneel dat er ook goed uitziet: een full black paneel, dat niet schittert. De omvormer zit direct onder het zonnepaneel op het dak, dus die neemt geen ruimte in de woning in beslag. Wat de



Wocozon is drie jaar geleden ontstaan vanuit een TNO-project om zonnestroom voor huurders te realiseren. BNG Bank is een belangrijke financier van de onderneming. Begin 2015 heeft Wocozon bij BNG Bank een bankfaciliteit afgesloten voor de uitbreiding van haar activiteiten. Per regio zoekt Wocozon naar de juiste mix van aanvullende financiering, bijvoorbeeld met een regionaal energiefonds zoals het Energiefonds Utrecht, Energiefonds Brabant of het Energiefonds Overijssel. Ook private partijen zoals Meewind kunnen participeren in de aanvullende financiering.

Raymond van Hooft van Wocozon: 'De voorbereidingen hebben lang geduurd omdat de financiering lastig was. BNG Bank had vertrouwen in ons. Nu gaat het als een speer. In april sloten we het eerste contract met een woningcorporatie in Oudewater en nu zijn er al ruim duizend bewoners die zich hebben aangemeld, waarvan het grootste deel van SallandWonen.' Binnen tien jaar wil Wocozon op 100.000 woningen zonnepanelen hebben gerealiseerd. Dat lijkt haalbaar, denkt Van Hooft: 'In totaal zijn er 2,4 miljoen corporatiewoningen. Maar er zijn nog maar 20.000 sociale huurwoningen met zonnepanelen. Bij particulieren ligt dat aandeel al veel hoger.'

huurder binnen ziet, is een kabel die wordt aangesloten in de meterkast of op een stopcontact op zolder. Bij grootonderhoudsprojecten worden hiervoor al loze leidingen aangebracht in de woningen, waardoor de overlast voor bewoners minimaal is.'

'We kiezen bewust voor topkwaliteit', vertelt Raymond van Hooft, financieel directeur van Wocozon. 'De omvormer heeft een gegarandeerde levensduur van 25 tot 30 jaar. We hoeven dus niet nog een keer binnen de levensduur van de zonnepanelen de omvormers te vervangen. Bij een losse installatie is dat niet zo'n

probleem, maar bij de grote aantallen die wij verwachten zou dat een enorme logistieke operatie zijn. We kiezen dus niet het goedkoopste materiaal. Daar gaan we op termijn de vruchten van plukken door de lagere onderhoudskosten.'

Minder investeringsruimte

Het zonnepanelenproject betekent voordeel voor de huurders, zonder investeringen door de corporatie. Sommers: 'We worden er financieel niet beter van, maar onze huurders wel. En we dragen ons steentje bij aan de CO₂-besparing.' Voor SallandWonen is de samenwerking met Wocozon interessant omdat de inves-

Per regio richt Wocozon een ESCo op, een Energie Service Company die verantwoordelijk is voor plaatsing, beheer en onderhoud van de installatie. De corporaties besteden de verantwoordelijkheid dus uit, maar zij hebben wel een vinger in de pap: bij elke regionale ESCo zitten corporaties in de raad van toezicht. De eventuele winst komt beschikbaar voor nieuwe investeringen in verduurzaming van corporatiewoningen.

Het verdienmodel is eenvoudig en transparant, legt Van Hooft uit: 'Een installatie kost ruim 3.500 euro per woning. Dit geld leent Wocozon van BNG Bank en lokale energiefondsen. Door de gunstige financieringsvoorwaarden kunnen wij de huurder een aantrekkelijk voorstel doen. Gemiddeld betaalt de Nederlander 22,5 cent per kWh stroom, bij Wocozon krijgt een bewoner een voordeel van zo'n 20 procent. Na aftrek van de btw houdt Wocozon genoeg over voor rente, aflossing en organisatiekosten. De financiering is na achttien jaar afgelost. Dan mag de corporatie de panelen overnemen of investeert Wocozon in nieuwe installaties.'

teringen voor de zonnepanelen niet uit eigen middelen hoeven te komen en dus niet via de huur moeten worden terugverdiend. En dat is een pluspunt, zeker gezien de veranderingen die de nieuwe Woningwet met zich meebrengt.

'Vooral de eis voor "passend toewijzen" zit investeringen in duurzaamheid in de weg, vervolgt Sommers. 'Daardoor kunnen we de benodigde investeringen niet meer altijd in de huur doorberekenen. We hebben de komende jaren een aantal grootonderhoudsprojecten op de rol staan. Daarbij willen we zo veel mogelijk duurzaamheidsmaatregelen doorvoeren.'

Woningcorporaties en duurzaamheid

Berekenen we daarvoor een huurverhoging, dan komen we in de knel met de Woningwet. Doen we dat niet, dan komt onze financiële positie in gevaar. Daarom kijken we ook naar andere mogelijkheden waarbij we samenwerken met externe partijen. Je hoeft niet alles zelf te doen.'

'Wij willen eigenlijk toe naar een beleid waarbij je kijkt naar de betaalbaarheid van de woning', besluit Sommers. 'Met name bij groot onderhoud verdienen bewoners de huurverhoging dubbel en dwars terug in de energienota. De woonlasten gaan omlaag terwijl wij een deel van die investering terugverdienen middels een huurverhoging. Maar door het passend toewijzen loopt de investeringsruimte drastisch terug. Wij kunnen en moeten ons steentje bijdragen aan terugdringen van de CO₂-uitstoot. Maar dan moet de regering ons wel in staat stellen, om naar het grotere plaatje van de betaalbaarheid te kijken.'

Passend toewijzen

Passend toewijzen houdt in dat corporaties aan ten minste 95 procent van de mensen met recht op huurtoeslag een goedkope woning (met een huur onder de aftoppingsgrens) moeten toewijzen. In 2015 zijn de aftoppingsgrenzen 576,87 euro voor één- en tweepersoonshuishoudens en 618,24 voor huishoudens van drie of meer personen.

Ook Aedes maakt zich zorgen over de gevolgen van passend toewijzen omdat corporaties investeringen in energiemaatregelen dan niet kunnen terugverdienen. In een brief van 17 augustus 2015 aan minister Blok schrijft de koepel van woningcorporaties:

'De voorgestelde passendheidstoets kijkt alleen naar de kale huurprijs van de woning en niet naar de totale woonlasten. Corporaties zullen daarom genoodzaakt zijn om minder woningen te verbeteren, om zo veel mogelijk woningen met een lage huur beschikbaar te houden. Dit raakt de primaire doelgroep extra zwaar, omdat met name de woningen met een lage huurprijs (onder de aftoppingsgrens) een laag energielabel en dus hoge energielasten hebben. Bovendien worden de doelen die gesteld zijn in het Energieakkoord op deze wijze zeker niet gehaald.'

Aardehuizen Olst

Op initiatief van een groep particulieren is in Olst-Wijhe een duurzame zelfbouwwijk gerealiseerd met 23 aardehuizen. De speciale bouwtechniek met natuurlijke en gerecyclede materialen maakt de woningen zelfvoorzienend. Dragende muren zijn bijvoorbeeld opgebouwd uit gevulde gestapelde autobanden. De woningen zijn ingepast in het landschap doordat ze aan drie zijden zijn omringd door een aarden wal. De woningen hebben een extreem laag energieverbruik en maken gebruik van lokale watervoorziening en -zuivering. Drie van deze woningen zijn eigendom van SallandWonen. De huurders hebben zelf meegewerkt aan de bouw van hun woning. Door de deelname van SallandWonen aan dit project is ecologisch verantwoord wonen ook mogelijk gemaakt voor mensen met een krappe beurs.

Zie ook: www.aardehuis.nl

