

‘Stroomversnelling is het ei van Columbus’

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. Portaal zet vooral in op renovatie van naoorlogse woningen tot nul-op-de-meterwoningen.

Door **Christine van Eerd** zelfstandig tekstschrijver

Met circa 56.000 woningen in de regio's Amersfoort, Arnhem, Leiden, Nijmegen en Utrecht is Portaal een van de grotere woningcorporaties in Nederland. Ruim zeshonderd medewerkers werken aan een ambitieuze doelstelling: mensen wonen in

2020 het liefst bij Portaal. Om dat te bereiken zet de corporatie onder meer in op betaalbaarheid van het wonen en daarbij hoort verduurzaming van het bezit. In de portefeuillestrategie is aangegeven waarom: ‘Duurzaamheid van het vastgoed

is een van onze hoofddoelstellingen. Milieuoverwegingen spelen een belangrijke rol, maar met name ook het in toom houden van de woonlasten van de huurder en het waardebehoud van het vastgoed.’

Prototype van nul-op-de-meterwoningen in Soesterberg.





Foto: Portaal/Winand Stut

In Leidsche Rijn heeft Portaal 33 niaNesto-woningen laten bouwen. Najaar 2014 begroeven bewoners een tijdscapsule met een boodschap voor kinderen in de toekomst.

Dat verduurzamen van het vastgoed doen ze bij Portaal liefst op innovatieve wijze: niet elke keer het wiel opnieuw uitvinden om goede producten te realiseren voor de huurder. Portaal zoekt naar herhaalbare concepten, waardoor ze meer krijgen voor hetzelfde geld. En dat doen ze niet alleen: ze dagen bouwers uit om met oplossingen te komen waarmee de gestelde prestatie-eisen zo efficiënt mogelijk te behalen zijn.

Alleen dan kun je leren van innoveren

In het Huis van Portaal in Utrecht, de centrale vestiging waar het overkoepelende beleid wordt gemaakt, schuiven programmamanager Nico van Ginkel en senior treasurer Ruud Pijpers aan bij een van de overlegplekken in het flexkantoor. Zij vertellen graag over de ervaringen die inmiddels zijn opgedaan met duurzame nieuwbouwconcepten en vooral het renovatieconcept nul-op-de-meter. En daarbij schromen ze niet om ook te delen wat er nog niet goed is gegaan, want 'alleen dan kun je leren van innoveren', benadrukt Van Ginkel.

Ondernemingsplan

De inkt van het ondernemingsplan 2012-2020 was nog maar net droog toen minister Blok en Aedes het Convenant energiebesparing huursector sloten. Daarin staat onder andere dat corporaties tussen nu en 2020 hun woningbezit op

gemiddeld energielabel B zullen brengen. Een voornemen dat in het Energieakkoord is overgenomen. Portaal was in het ondernemingsplan eigenlijk uitgegaan van gemiddeld energielabel C, maar zet zich met extra investeringen in om dat landelijk gemiddelde te behalen.

Er werd gezocht naar innovatieve concepten voor duurzame nieuwbouw. Zoals niaNesto, waarbij projectontwikkelaars zijn uitgedaagd om betaalbare energie-neutrale eengezinswoningen te creëren. Dat gebeurde niet met een traditionele aanbesteding, maar via een prijsvraag – vergelijkbaar met The Voice of Holland – werden vijf conceptontwikkelaars geselecteerd. Door standaardisering kunnen zij een complete woning leveren tegen relatief lage kosten; Portaal stelde de stichtingskosten op maximaal 174.000 euro. Een tweede vereiste was dat toekomstige huurders een grote stem hebben in het ontwikkelproces en dat hun energierekening op nul uitkomt. Bovendien zijn de bouwers de eerste vijftien jaar verantwoordelijk voor het onderhoud, waardoor zij als het goed is kiezen voor onderhoudsarme oplossingen.

Eind 2014 zijn de eerste niaNesto-woningen opgeleverd: 16 in Nijmegen en 33 in Utrecht. Er stonden er meer in de planning, maar door de crisis, de verhuurdersheffing en de strengere eisen van WSW heeft Portaal moeten besluiten even pas op de plaats te maken. Misschien niet eens zo erg, denkt

Van Ginkel, want in de tussentijd worden de duurzame nieuwbouwconcepten alleen maar beter. 'Kwaliteit maken van een nieuw product heeft tijd nodig. Wij hebben met niaNesto een beweging op gang gebracht, meerdere partijen zijn hiermee verder gegaan.'

Vochtig en tochtig

Wat betreft verduurzaming van de vastgoedportefeuille van Portaal is de tijdelijke rem op nieuwbouw geen probleem, want er ligt nog een forse opgave bij verbetering van het bestaande bezit. Vooral de woningen uit de naoorlogse periode tot begin jaren zeventig zijn vochtig en tochtig; bewoners kampen daar met hoge energierekeningen. Om hieraan een eind te maken, heeft Portaal zich vol overtuiging aangesloten bij Stroomversnelling.

'Dat concept kwam voor ons als geroepen', zegt Van Ginkel. 'Het biedt ons de mogelijkheid om slim, snel en betaalbaar te renoveren en zo te voldoen aan de ambities van ons ondernemingsplan. Voor huurders betekent Stroomversnelling een comfortabel, energiezuinig, veilig, gezond en eigentijds huis met meer zekerheid over de woonlasten. Zij krijgen voor hetzelfde geld een comfortabel huis.' En dat is een belangrijk aspect voor een maatschappelijke onderneming, vindt Pijpers: 'Wij faciliteren een doelgroep met een kleinere beurs. Deze mensen goede producten bieden, dat is voor ons heel belangrijk.'

Woningcorporaties en duurzaamheid

Business case

Een grondige renovatie zonder extra kosten voor de huurder. Hoe kan dat? Pijpers rekent de business case voor: 'Het geld voor de energierekening, gemiddeld zo'n 150 euro per maand, gaat niet meer naar het energiebedrijf maar naar de corporatie. Per jaar krijgen wij dus zo'n 1.800 euro per woning extra, bovenop de huur. Door de renovatie wordt de exploitatieduur van de woningen met veertig jaar verlengd. In dit voorbeeld hebben we dus per woning zo'n 72.000 euro te besteden.'

En daarvoor is een boel mogelijk als je het slim aanpakt, legt Van Ginkel uit. 'De aannemers die met ons samenwerken in Stroomversnelling gaan het bouwproces steeds verder standaardiseren en industrialiseren. Zo kunnen ze goedkoper leveren en de doorlooptijd van de renovatie versnellen. Binnen die standaardisering is nog voldoende ruimte voor aanpassing aan bewonerswensen. Vergelijk het maar met Ikea, waar met standaardelementen veel variatie mogelijk is.'

Financieel gezien heeft Stroomversnelling twee uitgangspunten: geen extra kosten voor de huurder, maar ook niet voor de corporatie. Pijpers: 'We rekenen met een

rendement van 5,25 procent. Dat is het percentage dat het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw eisen als dekking voor de langlopende rente op leningen benodigd voor die investeringen. Als de business case uitkomt, is een nul-op-de-meterwoning dus te realiseren zonder onrendabele investeringen. Het is het ei van Columbus. Normaal zijn investeringen in verduurzaming van ons bezit nooit helemaal op de huurders te verhalen, en dus zitten we als corporatie met een onrendabele top. Met Stroomversnelling krijgen huurders voor hetzelfde geld een comfortabele woning zonder dat Portaal er extra in hoeft te investeren.'

Huurders krijgen voor hetzelfde geld een comfortabele woning zonder dat Portaal er extra in hoeft te investeren

Het beschikbare bedrag voor de renovatie verschilt per project. Per woning wordt een berekening gemaakt van de huidige

huurprijs en de gemiddelde kosten van de energierekening van de afgelopen drie jaar. Het grootste deel van de energiekosten die de huurders betaalden, wordt omgezet in een energieprestatievergoeding aan de corporatie en een klein deel komt in de huurverhoging. Dat moet omdat bijvoorbeeld isolatie van de woning niet tot energiekosten mag worden gerekend. Het deel dat wordt opgenomen in de huur telt dus mee bij de jaarlijkse huurverhogingen, maar ook bij eventuele huurtoeslag.

Bewoners komen aan het eind van de rit zelfs iets goedkoper uit als ze minder energie verbruiken dan hun woning opwekt; het overschot leveren ze tegen een vergoeding terug aan het energiebedrijf. Aan het energiebedrijf betalen de bewoners nog wel het vastrecht. Maar als bewoners extreem veel energie verbruiken, kan de rekening toch tegenvallen. Om écht nul op de meter te behalen, is het gedrag van bewoners en het juiste gebruik van de installaties doorslaggevend. Van Ginkel: 'De bouwer coacht bewoners op energieverbruik en meet dat constant. Bij extreme wijzigingen neemt een energiecoach van de bouwer meteen contact op met de bewoners.'

Stroomversnelling

Zes corporaties (Portaal, Lefier, Woonwaard, Stadlander, Tiwos en Wonen Limburg) en vier bouwbedrijven (BAM, Ballast Nedam, Dura Vermeer en VolkerWessels) zijn initiatiefnemer van Stroomversnelling. Samen werken zij aan de verbetering van 111.000 naaologse huurwoningen naar zo-goed-als-nieuwe, energieneutrale huizen terwijl de woonlasten (huur en energie) gelijk blijven: nul-op-de-meterwoningen. In 2013 is Stroomversnelling begonnen met uitwerking van de plannen voor de eerste 11.000 woningen.

De initiatiefnemers, die samen een vereniging vormen, delen kennis en ervaringen zodat uiteindelijk een concept ontstaat dat op grote schaal kan worden ingezet voor woningen uit de periode 1945-1980. Het is een zoektocht naar een efficiënte werkwijze, waarbij standaardisering en pre-

fabricage een belangrijke rol spelen; zo hebben de bewoners het minste overlast en zijn de kosten in de hand te houden.

Stroomversnelling stoelt op drie pijlers:

- Huurders betalen hun energiekosten aan de corporatie.
- Corporaties investeren dat geld in de woningverbetering.
- Bouwers leveren duurzaam verbeterde woningen zonder energiekosten.

Stroomversnelling is een van de projecten in het kader van innovatieprogramma Energiesprong dat Platform31 uitvoert in opdracht van het ministerie van BZK. Zie verder: www.stroomversnelling.net (overkoepelende informatie), www.stroomversnelling.info (voor huurders) en www.energiesprong.nl.





Met zonnepanelen op het dak van nul-op-de-meterwoningen in Arnhem wordt duurzame energie opgewekt.

De selectie van de eerste Stroomversnelingprojecten van Portaal vond plaats op basis van gegevens over de staat van de woningen en informatie over energiekosten op postcodeniveau. Pijpers: 'We zijn begonnen met het laaghangend fruit, de woningen die zo slecht zijn dat de bewoners de hoogste energierekeningen betalen. Woningen waar bijvoorbeeld net iets aan het dak is gedaan of waar nieuwe ketels zijn geplaatst, komen in eerste instantie nog niet in aanmerking. Gaandeweg moet het bedrag voor de renovatie omlaag en de aantallen omhoog. De bouwers hebben dan het voordeel van de grote getallen.'

Zoektocht

De theorie klinkt mooi en de deelnemers aan Stroomversnelling geloven in het concept, maar de praktijk blijkt iets weerbarstiger. 'Het is nog wel een zoektocht', zegt Van Ginkel. 'We dachten binnen een jaar met grootschalige uitrol te kunnen beginnen, maar dat is niet gelukt. Er is een aantal prototypes gemaakt en in Soesterberg zijn onlangs de eerste veertig nul-op-de-meterwoningen gerealiseerd.'

De vertraging zit deels in de regelgeving, die nog moet worden aangepast zodat corporaties de energieprestatievergoeding mogen innen. Minister Blok heeft verzekerd dat dat goed komt en een voorstel ligt nu bij de Raad van State. Maar dat heeft al met al langer geduurd dan gehoopt. Formeel mogen corporaties en project-

ontwikkelaars met Stroomversnelling stoppen nu de wet niet op tijd is aangepast. Maar dat zijn ze niet van plan; het project komt net op stoom. 'Het is ingewikkelde materie', zegt Van Ginkel. 'Met het wetsvoorstel zoals het er nu ligt kunnen wij uit de voeten. Bij de eerste projecten hebben we het risico genomen dat het wordt geregeld.'

Ook op het gebied van vergunningverlening door gemeenten wordt nog gewerkt aan versnelling van het proces. Stroomversnelling hoopt te bereiken dat een Stroomversnellingwoning in één keer alle vergunningen krijgt. Taskforce Vergunningen – een samenwerking van de ministeries van Binnenlandse Zaken, Infrastructuur en Milieu en Economische Zaken en een tiental gemeenten – heeft eind februari een boekje gepubliceerd waarin staat hoe gemeenten hieraan kunnen bijdragen. Het boekje is te downloaden via www.stroomversnelling.net/gemeenten

Een onafhankelijk kwaliteitsteam neemt elk onderdeelje van de woning kritisch onder de loep

Ook de bouwprocessen moeten nog soepeler. Van Ginkel: 'Bij het project in Soesterberg is er vertraging ontstaan doordat een leverancier bepaalde onder-

Portaal en Stroomversnelling

Portaal is de grootste woningcorporatie die meedoet met Stroomversnelling. Van de 11.000 woningen waarvoor nu concrete plannen zijn, neemt Portaal er 2.700 (bijna een kwart) voor zijn rekening. In totaal heeft Portaal circa 25.000 woningen uit de periode 1945-1980 die voor verbetering volgens Stroomversnelling in aanmerking komen. Dat is 44 procent van het totale bezit van Portaal.

Op dit moment werkt Portaal op vier plekken aan renovatie tot nul-op-de-meterwoningen:

- Soesterberg: 109 eengezinswoningen, eind 2014 zijn de eerste 40 opgeleverd.
- Arnhem: 96 eengezinswoningen, prototype is klaar, uitvoering in voorbereiding.
- Maarssen: 131 eengezinswoningen, twee prototypes zijn klaar.
- Leiden: hoogbouw met 230 appartementen, voorbereiding is in volle gang.

delen niet op tijd kon leveren, en de bouw dus niet door kon. De doorlooptijd per woning werd daardoor langer, en daarmee waren de bewoners natuurlijk niet blij.'

Naast het proces is de prijsvorming ook nog een aspect dat finetuning kan gebruiken. De bouwers ontwikkelen een nul-op-de-meterwoning, volgens de prestatie-eisen en binnen het beschikbare budget (rekening houdend met het noodzakelijke rendement en de huurprijzen voor de bewoners). Toch is er nog wel eens discussie over onvoorzienbare kosten die pas tijdens de werkzaamheden duidelijk worden. In goed overleg proberen opdrachtgever en bouwder daar uit te komen.

Kritisch kwaliteitsteam

Een nul-op-de-meterwoning is het resultaat van diverse producten en processen. Om de kwaliteit van elke schakel in de keten te meten, heeft Portaal een onafhankelijk kwaliteitsteam ingesteld dat elk onderdeel van de woning kritisch onder de loep neemt. Van Ginkel: 'We zijn daarmee begonnen om eventuele foutjes in een vroeg stadium uit het proces te halen,

Een nieuwe jas

Een nul-op-de-meterwoning is aan de buitenkant net iets groter dan de nog niet gerenoveerde woningen. Tegen de bestaande gevel komt een nieuwe isolerende gevel en over het bestaande dak wordt een geïsoleerd dak met zonnepanelen geplaatst. De gevel komt kant-en-klaar uit de fabriek, leidingen en aansluitingen voor energiezuinige installaties zijn erin verwerkt.

De ramen krijgen isolerend glas, indien nodig worden keuken en badkamer vernieuwd en hang- en sluitwerk voldoet aan de normen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen.

De zonnepanelen op het dak van een huis in Soesterberg leveren gegarandeerd 6.600 kWh per jaar aan elektriciteit. Daarop draaien alle apparaten en installaties (er is geen gasaansluiting meer). Bij normaal gebruik zou dat ruim voldoende moeten zijn. Een warmtepomp zorgt voor warm tapwater en verwarming; genoeg voor drie kwartier per dag douchen en een constante binnentemperatuur van 20 graden.



Foto's en afbeelding: Portaal en Stroomversnelling



Koninklijk bezoek

Begin december 2014 bracht koning Willem-Alexander met minister Blok een verrassingsbezoek aan Arnhem. Hij nam een kijkje in het prototype van een nul-op-de-meterwoning die Dura Vermeer heeft ontwikkeld voor Portaal in de wijk Presikhaaf. De koning en de minister kregen een presentatie over de gebruikte technieken en over de betrokkenheid en begeleiding van de bewoners.

zodat ze niet pas blijken tijdens de uitvoering, want dan zijn de bewoners de dupe. In eerste instantie werd er wat wrevelig op gereageerd, maar inmiddels heeft de kritische houding van het kwaliteitsteam zijn nut bewezen. Dat houdt ons scherp.'

Gelukkige bewoners

Op de website van Portaal staan filmpjes van bewoners die een kijkje nemen in de prototypes van nul-op-de-meterwoningen. Het meeste enthousiasme gaat uit naar de strakke nieuwe keuken en badkamer. De voordelen voor het milieu zijn mooi meegenomen. 'Voor de meeste bewoners is duurzaamheid niet zozeer een kwestie', beaamt Van Ginkel. 'Het gaat ze om het comfort in de woning en de huurprijs.'

Rondkijken en een nachtje logeren in een prototype is één ding, de ervaringen van bewoners na de renovatie is iets anders. Na de oplevering van de eerste tien nul-

op-de-meterwoningen in Soesterberg liet Portaal een tevredenheidsonderzoek uitvoeren. Over het eindresultaat zijn de bewoners zeer te spreken, dat krijgt een 9,1. Bewoners vinden de woning warm en comfortabel, het wooncomfort is fors toegenomen. En ook de werklieden scoren goed met een 8,3. Maar de planning en de communicatie over de vertragingen krijgen een dikke onvoldoende.

'Dat moet dus beter', zegt Van Ginkel stellig. Portaal onderzoekt nu samen met de bouwers hoe het proces soepeler kan worden en gaat pas verder met het volgende blok als daarover afspraken zijn gemaakt. 'We bekijken hoe we de planning en de communicatie met de bewoners kunnen verbeteren. Alle resultaten, lessen en ervaringen delen we natuurlijk met de andere partijen binnen Stroomversnelling. Dat is een van de voordelen van de samenwerking: kennis delen en van elkaar leren.'

Innovatie brengt je heel veel verder, we hebben de afgelopen anderhalf jaar enorm veel geleerd. We maken fouten, maar daar leren we veel van. Dat zijn onze schatten.'