

## DUURZAAM DE TOEKOMST IN

11 oktober, 2011 | door Haico van Nunen

Deze titel is eigenlijk dubbelop. De toekomst in en dat dan niet duurzaam doen, kan in deze tijd niet meer. Maar wat betekent duurzaam dan? Voor de meeste woningeigenaren staat duurzaam gelijk aan energie(-besparing) en daar gaat dan ook de meeste aandacht naar uit. Dit is goed te verklaren want het energiegebruik in en van een woning is direct uit te drukken in geld. Geld voor de eigenaar of voor de bewoner. Men probeert dan ook grip te krijgen op dit duurzaamheidsaspect.



Bij corporaties wordt dit op verschillende manieren ingevuld. Wanneer woningen verbeterd worden, is energiebesparing een belangrijk thema. Vaak is het een argument om bewoners over de streep te trekken om mee te doen met een renovatie. De renovatie levert in dat geval niet alleen overlast, ook de kwaliteit wordt hoger en de energierekening lager. De vraag die hierbij speelt, is of huurverhoging mogelijk is binnen de financiële speelruimte die er is. Hoeveel wws-punten komen er bij, maar vooral of er ruimte is om de huur daadwerkelijk te verhogen, zonder boven de toeslaggrenzen uit te komen. Deze vraagstukken komen we steeds vaker tegen. Sterker nog, was energiebesparing voorheen een argument om bewoners te overtuigen, nu is het juist de aanleiding om woningen te verbeteren. Bij deze programmastudies wordt juist bekeken wat de mogelijkheden zijn. De afwegingen die hier gemaakt worden, zijn gebaseerd op energie, investering en comfort, maar ook de exploitatietermijn in relatie tot de woonwensen. Het resultaat is dan een studie naar de huidige kwaliteit, gekoppeld aan maatregelen en (kosten-)consequenties. In deze programmastudies staat het project (complex) centraal.

Corporaties bezitten meer dan één complex. Om nu een uitvoerige studie van alle complexen te maken, is tijdrovend en kostbaar. Toch is het juist waardevol om te weten welk complex wel en welk complex niet gerenoveerd moet worden. Waar is dat nu nodig en waar pas over tien jaar? Binnen het strategisch voorraadbeleid zou deze afweging gemaakt moeten worden. De onderbouwing voor deze afweging ontbreekt veelal. Wettelijk gezien heeft men van alle woningen een EPA-label. Alleen biedt dit label geen goed houvast. Dit moet gecombineerd worden met het algemene strategisch voorraadbeleid, de technische kenmerken van de woning, maar moet vooral gebaseerd zijn op de huidige markt, in combinatie met de marktverwachtingen. Het gaat om vooruitkijken en daarin op dit moment de best passende oplossing te kiezen, voor vandaag, maar ook voor morgen (levensduurdenken). Dit alles kan in de tijd uitgezet worden om op die manier een beleid op complexniveau uit te stippelen voor het volledige bezit. Hiermee kan gestuurd worden op algemene beleidsdoelstellingen (alles naar label B, twee labelstappen of 20 procent CO<sub>2</sub>-reductie). Dit energetisch voorraadbeleid wordt dan een integraal onderdeel van het strategisch voorraadbeleid. Daarnaast zijn er natuurlijk de krenten in de pap. Men is gewend met nieuwbouw goede sier te maken. Nu deze opgave kleiner is geworden, zijn er toch andere manieren om eruit te springen. Om duurzaamheid en energiebesparing naar een hoger niveau te tillen, zijn goede voorbeelden nodig. Deze voorbeelden laten Nederland zien wat er mogelijk is. Maar veel belangrijker, het laat de corporatie, haar medewerkers en haar bewoners zien wat er mogelijk is. Dit zijn in eerste instantie niet de meest voor de hand liggende opties. Vaak zijn ze ook niet goedkoper, maar ze openen wel deuren

naar een nieuwe toekomst. De energielabels moeten hierin ook niet meer het streven zijn, maar meer de vraag hoe je een zo goed mogelijk (t)huis neerzet.



In deze woningen worden nieuwe technieken getoond. Denk hierbij aan de warmtepomp, vraaggestuurde ventilatie en natuurlijk het benutten van zonne-energie. Het is mogelijk om energie-nul-woningen te bouwen of woningen die zelfs energie opleveren. Worden deze technieken gecombineerd met andere kwaliteiten (licht, lucht en ruimte), zoals dit in de 'Active House visie' is benoemd, dan worden bijzondere projecten gerealiseerd. Deze projecten – de krenten – zijn nog niet de standaard voor morgen, ze laten wel zien waar het naar toe gaat. Ongeveer vijf procent van het aantal woningen dat jaarlijks verbeterd wordt, komt in aanmerking voor dit hoge niveau (transformatie). Maar dit zijn wel de woningen met nog een lange toekomst voor de boeg. Dit betekent, dat ook woningen waarin het toekomst perspectief nu beperkt is met een dergelijke aanpak de noodzakelijke impuls krijgt.

Met deze aanpak worden de grenzen erkend van de nieuwe mogelijkheden. Door een goede monitoring van nieuwe voorbeelden zijn er ook in de resterende voorraad (al of niet in afgeslankte vorm) nieuwe aanpassingsmogelijkheden te formuleren.

'Duurzaam de toekomst in' mag dan wellicht dubbelop lijken, het is helaas nog niet altijd gemeengoed. Nog maar al te vaak wordt de discussie gevoerd of iets nu wel of niet nodig is. Dat de toekomst echt een lange tijd betreft, verliest men nog wel eens uit het oog. Inzicht krijgen in de kansen en mogelijkheden is hierbij van belang. Of het nu gaat om de kansen binnen één project, de mogelijkheden op voorraadniveau of juist de sprekende beelden van de hoogwaardige oplossing, ze dragen allemaal bij om energiebesparing te realiseren. Daarmee komt die duurzame toekomst weer een stap dichterbij.