

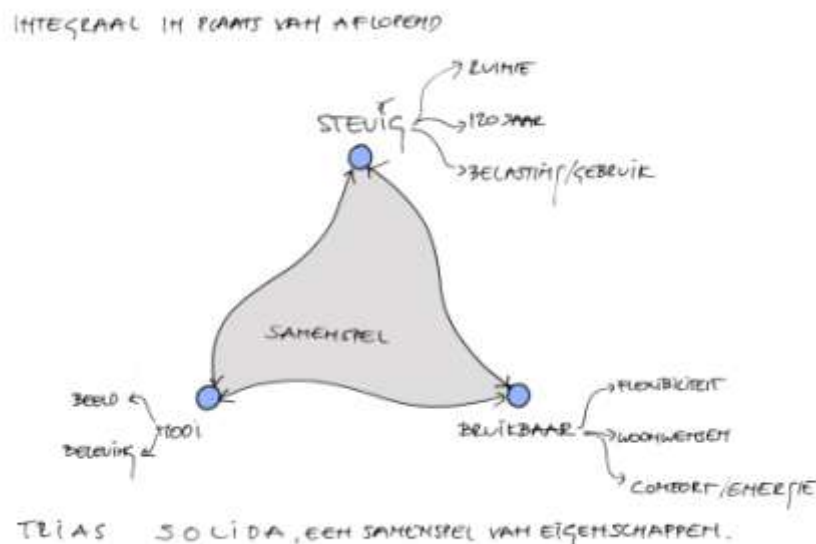
KENNISBANK 2013

WORSTELN MET DUURZAAMHEID

Auteur: Haico van Nunen, 16 juli 2013

Duurzaamheid is het thema waar veel corporaties zich op dit moment mee bezighouden. Het besef dát men er zich mee moet gaan bezighouden is de laatste jaren gegroeid. En men is er zich ondertussen ook van bewust dat duurzaamheid meer is dan een energielabel. Maar wát dat dan is, hoe je het uit gaat voeren en hoe je het gaat financieren, dat zijn weer hele andere vraagstukken. Het is als het bouwen van een object, zonder voorbeeld, een berg aan beschikbare onderdelen, maar je weet niet welke wel goed zijn en welke niet goed zijn en daar komt bij dat je al het idee hebt dat wat je wil niet eenvoudig te financieren is....

Tot op dit moment stond duurzaamheid in de corporatiesector synoniem aan energiebesparing. Het volgen van de Trias Energetica om op die manier het energieverbruik van het wonen en bewonen te reduceren. Dit heeft geleid tot nul-energiewoningen, passiefhuizen en zo voorts. Op zichzelf een goed uitgangspunt, energie is een belangrijk onderdeel van duurzaamheid. Er is echter meer dan dat. Om na te gaan hoe men in het verleden over duurzaamheid dacht, geven de drie basisprincipes van Vitruvius houvast: Venustas, Firmitas en Utilitas, ofwel schoonheid, stevigheid en functionaliteit. Een gebouw dat mooi is, degelijk en goed te gebruiken is voldoet aan alle kenmerken en zal geruime tijd dienst doen. Twee zaken hierin zijn opvallend. Aan de ene kant dat hier nog niet over energie wordt gerept, maar dat was twee duizend jaar geleden geen item. Aan de andere kant dat het niet zozeer om materialen en technieken gaat, maar om prestaties, zoals functioneel, degelijk en mooi, de Trias Solida. De duurzaamheid benaderingen in onze tijd gaan veel meer uit van technocratische eigenschappen met materialenlijsten, eco-scores of keurmerken. Het zijn verdergaande uitwerkingen van de drie basisprincipes.



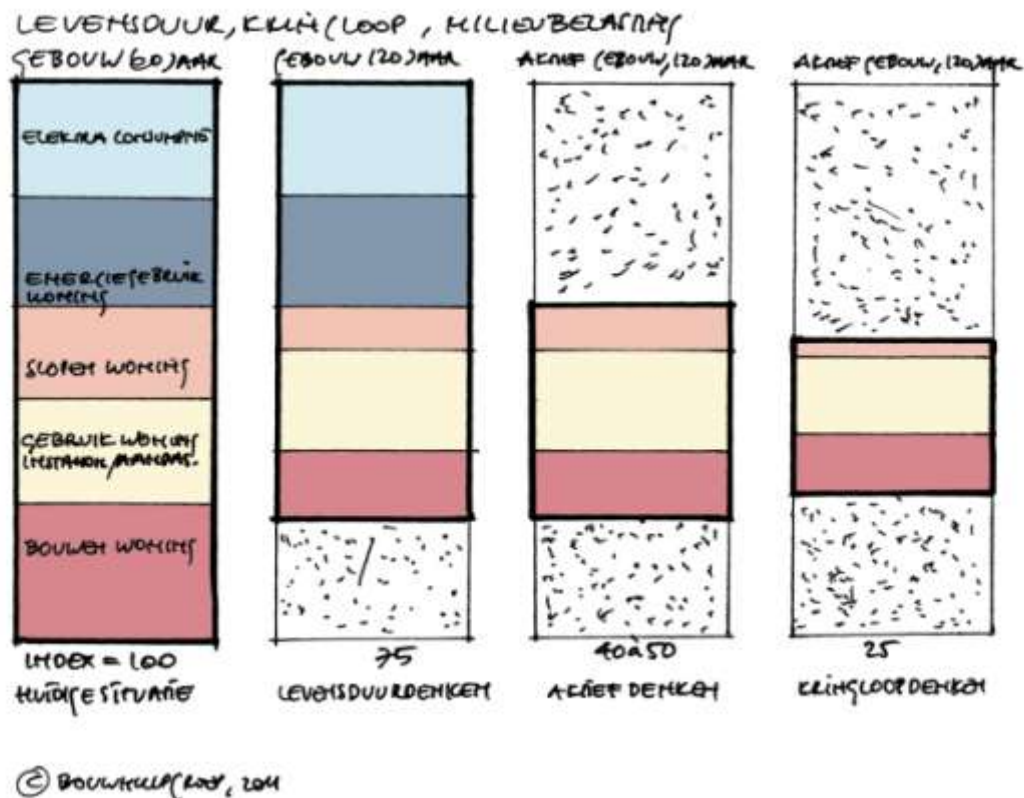
Als duurzaamheid het nieuwe aandachtsveld gaat bepalen, moeten we eerst eens kijken wat we daar mee bedoelen. Energie is bekend, materialen en materiaalgebruiken hebben we van gehoord maar nog maar een beperkte invulling aan gegeven, maar welke aspecten spelen nog meer een rol? Vanuit de basisprincipes van Vitruvius blijkt dat het gebruik veel meer bepalend is. Je maakt iets om te gebruiken, dat moet functioneel

blijven in de tijd, en het moet ook mooi zijn. Onze duurzaamheidsbenadering moet zich daar dan ook op toespitsen. Het realiseren van entiteiten die een prettige woonomgeving realiseren is een essentieel onderdeel van duurzaamheid. Het zijn die buurten, waar je een samenhang in de wijk kunt creëren waar de technische duurzaamheidsaspecten ook van de grond komen. Vergelijk de sessies uit het Orakel van Delphi (LINK) waar juist die connectie met de buurt wordt gezocht om draagvlak te krijgen (1). Als dat draagvlak er is, of dat nu in de vorm van zonnepanelen op een voetbalstadion, door gezamenlijke volkstuinjes als energieopwekker te benutten, of de buurt ambassadeurs is dan is de stap naar een duurzame renovatie eenvoudig te maken.

Als eerste moet bepaald worden hoe duurzaamheid ingevuld wordt. Dat begint al met te bepalen dat de woningvoorraad lang mee gaat. Langer dan de gebruikelijk vijftig jaar, bijvoorbeeld honderdtwintig jaar of misschien zelfs wel oneindig lang. Vervolgens betekent deze acceptatie iets voor de plannen, voor de wijk, de buurt (infrastructuur en voorzieningen) maar ook voor het complex, het blok of de woning (object en omgeving). Het nemen van maatregelen is een bijdrage aan duurzaamheid. Door de woningen (langer) te behouden blijven bestaande sociale structuren in stand. Juist door deze samenhang wordt het weer makkelijker om draagvlak te krijgen voor verbeteringen (2).



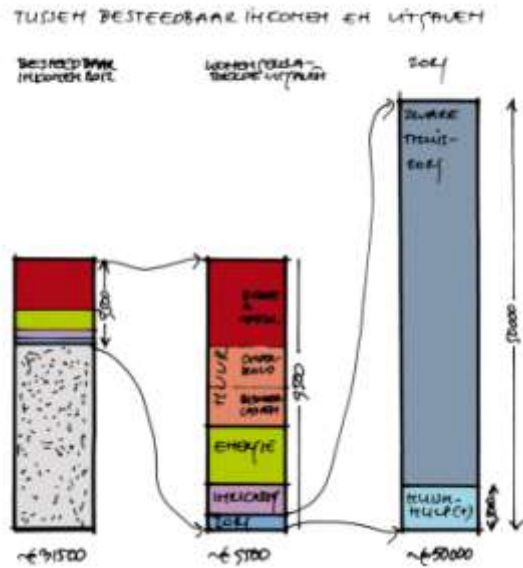
Indien we dan kijken naar het objectniveau dan zijn met name het materiaal en energie belangrijke aspecten. Er van uitgaande dat een gebouw honderdtwintig jaar mee gaat, dan gaat er 55% van de milieubelasting op aan materialen en 45% aan energie. Van de materialen gaat vervolgens 30% naar het bouwen, 50% naar het gebruik en 20% naar het slopen. Het optimaliseren van de gebruiksfase (onderhoud, vervanging en woningverbetering) richt zich dus op het grootste deel. Van de 45% die door energie wordt veroorzaakt wordt ongeveer 75% door consumptief elektra veroorzaakt en slechts 25% door het woning gebonden verbruik. Op de totale milieubelasting is dit slecht 10%. Alle inspanningen van duurzaamheid in het verleden richten zich op die 10% (3). De indeling in energie en materialen en onderscheid in de tijd laten zien waar duurzaamheid op in gaat. Het bepaalt je 'focus van duurzaamheid'.



Als bekend is op welk terreinen duurzaamheid wordt aangepakt dan is de volgende vraag op welke manier dit wordt gedaan. Past het naadloos in de bestaande organisatie (waarschijnlijk niet, want dan was het al wel eerder gedaan) of moet er een omslag worden gemaakt? Een corporatie heeft hun duurzaamheidsambities omschreven op het gebied van organisatie, vastgoed en mensen (4). Dit geeft hun focusgebieden weer. Ook hier blijkt maar weer hoe belangrijk het is om helder te hebben wáár de veranderingen plaats gaan vinden. Het is dan ook de vraag hoe het op objectniveau wordt uitgedragen. Wordt er gekozen voor voorbeeldprojecten (verleiden), wordt het direct beleid (afdwingen) of als vrijblijvende keuze aangeboden (opties)? Bij de keuzes op objectniveau moet wel terug worden gedacht aan de drie basisprincipes van Vitruvius: mooi, degelijk en bruikbaar. Dat wat je doet moet een bijdrage leveren aan de Trias Solida, dan wordt het gewaardeerd.

Dat brengt ons tevens bij het derde aspect. Wat en hoe zijn geweest, rest het waarmee? Duurzaamheid wordt vaak geassocieerd met meerprijzen, terugverdiertijden en onrendabele investeringen. Binnen de huidige financieringsvormen is dit wellicht ook vaak het geval. Maar dan gaat het vaak om hoge ambities gecombineerd met het budget voor een onderhoudsbeurt voor vijftien jaar. Nieuwe ambities vragen ook om nieuwe benaderingen en werkwijzen. Welke investeringsruimte ontstaat er bijvoorbeeld door een woonlastenbenadering (5) of wat gebeurt er als de exploitatieduur niet stopt na vijftig jaar? Al dit soort 'andere' benaderingen komen dan naar voren en kunnen ruimte bieden. Dit vraagt om veranderingen. Er moet niet alleen meer naar investeren worden gekeken, het exploiteren wordt veel meer van belang. Denken in Total Cost of Ownership in plaats van een eenzijdige investeringsopgave.

Investeren in duurzaamheid kost geld. Binnen de huidige financieringsvormen is het vaak lastig om voldoende budget te krijgen. De onduidelijkheden vanuit de overheid binnen de volkshuisvesting maken het er op dit moeten niet beter op om te investeren. Er zal dan ook naar andere investeringsvormen gezocht moeten worden. Voorbeelden zijn de woonlastenbenadering, maar ook door de waarde van het vastgoed in de tijd te benoemen. Dat betekent wel dat buiten de gebaande paden gekeken moet worden of er oplossingen zijn. Bijvoorbeeld door alle geldstromen van de bewoner te benutten. De woonlasten voor huur en energie. Maar wellicht zelfs verder kijken dan dat en ook budgetten voor inrichten en zorg meenemen (6).



Zodra wat, hoe en waarmee bekend zijn kan invulling aan duurzaamheid nader bekeken worden. Pas dan is het zinvol om projecten op te starten.

Kortom de worsteling met duurzaamheid moet beetje voor beetje uitgevochten worden. De eerste stap zal zijn om te bepalen wat je wil bereiken. Vervolgens het schaalniveau te kiezen waarop je dat in de toekomst wil realiseren (ergens tussen woning- en voorraadniveau). En tot slot een manier om de verduurzaming te financieren. Dit hoeft gelukkig niet in een keer. Om voor nu een duurzame start te maken is het stellen van de ambities al een hele stap. Probeer dat op kleine schaal, leer van de gemaakte keuzes daarin alvorens het op grote schaal uit te rollen. De basisbegrippen van Vitruvius, verwoord in de Trias Solida, zijn ook pas achteraf op hun waarde geschat.

Bronnen:

- (1) www.levensduur-denken.nl/orakeldossier
- (2) Voorbeeld aanpak Vreewijk
- (3) Levensduur verlengen of verkorten, www.levensduur-denken.nl, Haico van Nunen, 29 november 2011
- (4) 'Van energiebesparing naar duurzaamheid', Bas Meijboom, 8 november 2012
- (5) Renda artikel 'sturen op woonlasten' rendaspecial 2012/2
- (6) 'Zeggenschap over geldstromen in en rond de woning', 10 juli 2013 Martin Liebrechts en Haico van Nunen