

Samen naar een CO2-neutrale woningvoorraad

Woningcorporaties staan aan de voet van een belangrijke fase in de verduurzaming van de woningvoorraad. Er moeten ingrijpende maatregelen doorgevoerd om de woningvoorraad CO2-neutraal te maken. Maar welke beleidskeuzes en -instrumenten zijn ervoor nodig om deze transitie te versoepelen? Dat onderzoekt het Lectoraat Energy in Transition van de Haagse Hogeschool in het onderzoek 'gezamenlijk naar een CO2-neutrale woningvoorraad'.

Tekst: Mark de Haan en Baldiri Salcedo Rahola

De regie van de energietransitie komt vanuit de overheid, met als hoofddocument het nationale klimaatakkoord. Hierin staat dat de gemeenten plannen moeten maken voor een CO2-neutrale woningvoorraad. Deze plannen worden geformuleerd in de Regionale Energiestrategie (RES) en de Transitievisie Warmte (TvW). De RES is al geproduceerd en wordt per regio verdeeld. De TvW wordt gecreëerd door de gemeenten zelf. Centraal hierbij staat het aanwijzen van wijken die al voor 2030 van het gas losgaan. Vervolgens wordt een plan uitgewerkt met de mogelijke warmte-alternatieven. Maar niet alle gemeenten zullen al zo ver zijn.

Dat niet alle gemeenten een idee hebben wat ze gaan doen om de woningen van het gas af te krijgen is al langer bekend. Maar afwachten versoepelt de energietransitie niet. Het wordt daarom steeds belangrijker dat corporaties naar hun eigen positie gaan kijken in deze transitie en hier beleid voor opstellen.

Methode

Om te onderzoeken wat er aan beleid nodig is voor de woningcorporaties om een CO2-neutrale woningvoorraad te realiseren is er een onderzoek gestart door het lectoraat Energy in Transition aan de Haagse Hogeschool. Mede doordat de energietransitie veel verschillende aspecten kent is het belangrijk om beleid te creëren en een daadwerkelijke realisatie van een CO2-neutrale woningvoorraad te bewerkstelligen. Momenteel is er echter geen overzicht van beleidsinstrumenten om de woningvoorraden van corporaties in 2050 CO2-neutraal te maken.

Het onderzoek is samengesteld uit drie analyses: een analyse van een case study (Beveland Wonen in Zeeland), een analyse van de koplopers en een analyse van de missing gaps. De analyses zijn gemaakt aan de hand van interviews en literatuuronderzoek.

Case study

De basis van het onderzoek ligt bij een case study van woningcorporatie Beveland Wonen. Deze corporatie heeft ongeveer 10.500 woningen, verspreid over vijf gemeenten in de provincie Zeeland. Binnen de case study is gekeken welk beleid Beveland Wonen heeft omtrent het CO2-neutraal maken van de woningvoorraad. Op basis van interviews met medewerkers van Beveland Wonen en de gemeenten waar zij actief is, is onderzocht hoe de beleidsinstrumenten binnen deze corporatie worden uitgewerkt. Er is onder andere gekeken naar de positie van de stakeholders, de kenmerken van de woningvoorraad, de positie van de case study binnen de sector en de financiële situatie van Beveland Wonen.

Koplopers

De tweede analyse van het onderzoek betreft de koplopers: de meest vooruitstrevende corporaties als het gaat om de energietransitie. De twee belangrijkste koplopers in het onderzoek zijn Woonstichting 'thuis en Brabant Wonen. Bij de selectie van de koplopers is er wederom een analyse gemaakt op basis van de beleidsinstrumenten zoals deze bij de corporaties zijn uitgewerkt. Ook is er een analyse gemaakt van de Aedes Benchmark.

Missing Gaps

Tot slot is er een workshop georganiseerd om de deelconclusies en verdere behoeftes te meten van de sector. Bij deze workshop waren verschillende partijen betrokken: mensen van Beveland Wonen en de gemeenten waarin zij actief zijn, experts en een aantal koplopers. Op basis van de resultaten van de eerdere analyses gingen de verschillende partijen de dialoog aan tijdens de workshop.

Resultaten

Op basis van de drie analyses kunnen verschillende beleidsinstrumenten worden geformuleerd. Deze beleidsinstrumenten vormen de basis voor het opstellen van een strategie voor het CO2-neutraal maken van de woningvoorraden. Aangezien beleidsinstrumenten tamelijk breed zijn, zijn ze opgedeeld in vier aspecten: sociaal-maatschappelijke, technische, financiële en beleidsmatige beleidsinstrumenten.

Draagvlak

Er zijn een flink aantal sociaal-maatschappelijke beleidsinstrumenten die ingezet kunnen worden. Uit de case study kwam naar voren dat er momenteel nog weinig beleid is rondom het creëren van draagvlak bij de huurders. Er is veel overleg tussen de betrokken partijen, maar daadwerkelijke visies ontbreken nog. Dit zorgt voor veel onzekerheden en er is bij alle partijen behoefte aan duidelijkheid. Voor corporaties is het hebben van een plan om mensen mee te krijgen een mooi startpunt. Om maatregelen in te voeren moet immers 70% instemmen met de veranderingen. Een succesvol instrument is het aanstellen van één aanspreekpunt voor de verschillende wijken waar de woningvoorraad zich in bevindt. Hierdoor hebben de bewoners een makkelijke schakel om eventuele vragen en opmerkingen door te geven. Ook wordt hiermee een vertrouwd beeld gecreëerd – want de bewoners kennen de persoon en krijgen niet verschillende mensen over de vloer. Aanvullend wordt er ook beter geluisterd naar een persoon en doordat er minder schakels nodig zijn binnen de organisatie worden de foutmarges ook minder.

Verder is het vergroten van de invloed van een huurdersorganisatie en het weghalen van oud zeer essentieel. Bij de huurders en bewoners is duurzaamheid uiteraard niet het enige thema dat speelt. Denk aan kleine problemen van poep op de stoep tot grote problemen van criminaliteit. Voor een huurder en bewoner – die de woningcorporatie en gemeente als een organisatie ziet – kunnen deze problemen niet genegeerd worden. Het bespreken van de huidige problemen en samen naar een oplossing voor zoeken is hier van belang.

Ook binnen de organisatie is het goed om te communiceren over de plannen. Uiteraard bestaat een corporatie uit verschillende lagen, hierdoor worden visies niet altijd even eenzijdig overgebracht naar buiten. Met name bij duurzaamheid is dit belangrijk aangezien dit onderwerp elke afdeling raakt. Door intern draagvlak te creëren wordt de gehele organisatie zich bewust van de complexe opdracht die staat te wachten. Dit zorgt voor een sterke en gezonde organisatie. Intern draagvlak creëren kan bijvoorbeeld door het inzetten van een green team, dat zich buigt over duurzame initiatieven en medewerkers kennis laat maken met de verschillende maatregelen die worden toegepast. Dit kan op een laagdrempelige manier worden gerealiseerd via infographics en filmpjes.

De rol van de netbeheerder

De netbeheerder is verantwoordelijk voor het onderhouden en faciliteren van de elektriciteits- en gasnetten in Nederland. Zij geeft mede aan wanneer er bijvoorbeeld onderhoud gepleegd moet worden aan de gasnetten en kan daardoor een belangrijke rol spelen in de keuzes van een installatie voor een bepaalde wijk. Een belangrijk sociaal-maatschappelijk beleidsinstrument is het opzetten van driehoek met de netbeheerder en de gemeente en samen een strategie te ontwikkelen voor de energietransitie en dit te vertalen naar concrete plannen. Hierbij is het ook belangrijk om duidelijk in kaart te brengen wie welke taak op zich neemt. Daarnaast is het slim om een platform op te zetten die de momenten van onderhoud in kaart brengt, zodat er afspraken gemaakt kunnen worden en onnodige kosten en overlast worden voorkomen.

Niet elke gemeente heeft te maken met bijvoorbeeld warmtenetten. De opties die openblijven zijn niet al te groot. Er kan gekozen worden voor een kostbare all-electric oplossing. Dit is wellicht mogelijk voor een woningcorporatie met voldoende middelen. Voor een particuliere eigenaar waarbij de woning enkel dubbelglas en spouwmuurisolatie heeft, moet er voor een dergelijke oplossing veel geïnvesteerd worden. Een aantal gemeenten geeft aan de burgers niet te willen belasten met zulke kosten. Ook dit is goed om in kaart te brengen.

De nieuwe standaardwaarde voor isolatie

Vanuit technisch oogpunt is de energietransitie ook een uitdaging, zelfs voor de koplopers. In het klimaatakkoord zijn afspraken gemaakt over nieuwe standaarden voor isolatie. De nieuwe streefwaarden kunnen ervoor zorgen dat sommige corporaties die nu vooroplopen in de toekomst ineens niet zo vooruitstrevend zijn. Dit komt doordat de huidige doelen van bijvoorbeeld Aedes gebaseerd zijn op de energie-index, deze index stijgt eveneens als er zonnepanelen op de daken worden geplaatst. Zodra de nieuwe standaarden voor isolatie ingaan – er wordt momenteel uitgegaan van 2025 – wordt dit een probleem. De waarden voor de nieuwe standaard ziet er als volgt uit:



Hoe dan verder? Om te beginnen is het isoleren een van de belangrijkste stappen voor een CO₂-neutrale woningvoorraad. Dit is al langer bekend, maar door de bovenstaande standaard is er een mogelijkheid dat er woningen die nu als goed geïsoleerd werden beschouwd opnieuw verduurzaamd moeten worden, met alle kosten die daaraan gebonden zijn. No-regret maatregelen – maatregelen die ten alle tijden kunnen worden toegepast – zullen dan ook zorgvuldig moeten worden aangebracht. Het opstellen van beleid ten opzichte van de nieuwe standaard moet dan ook prioriteit krijgen. Daarnaast is het belangrijk om te leren van pilots.

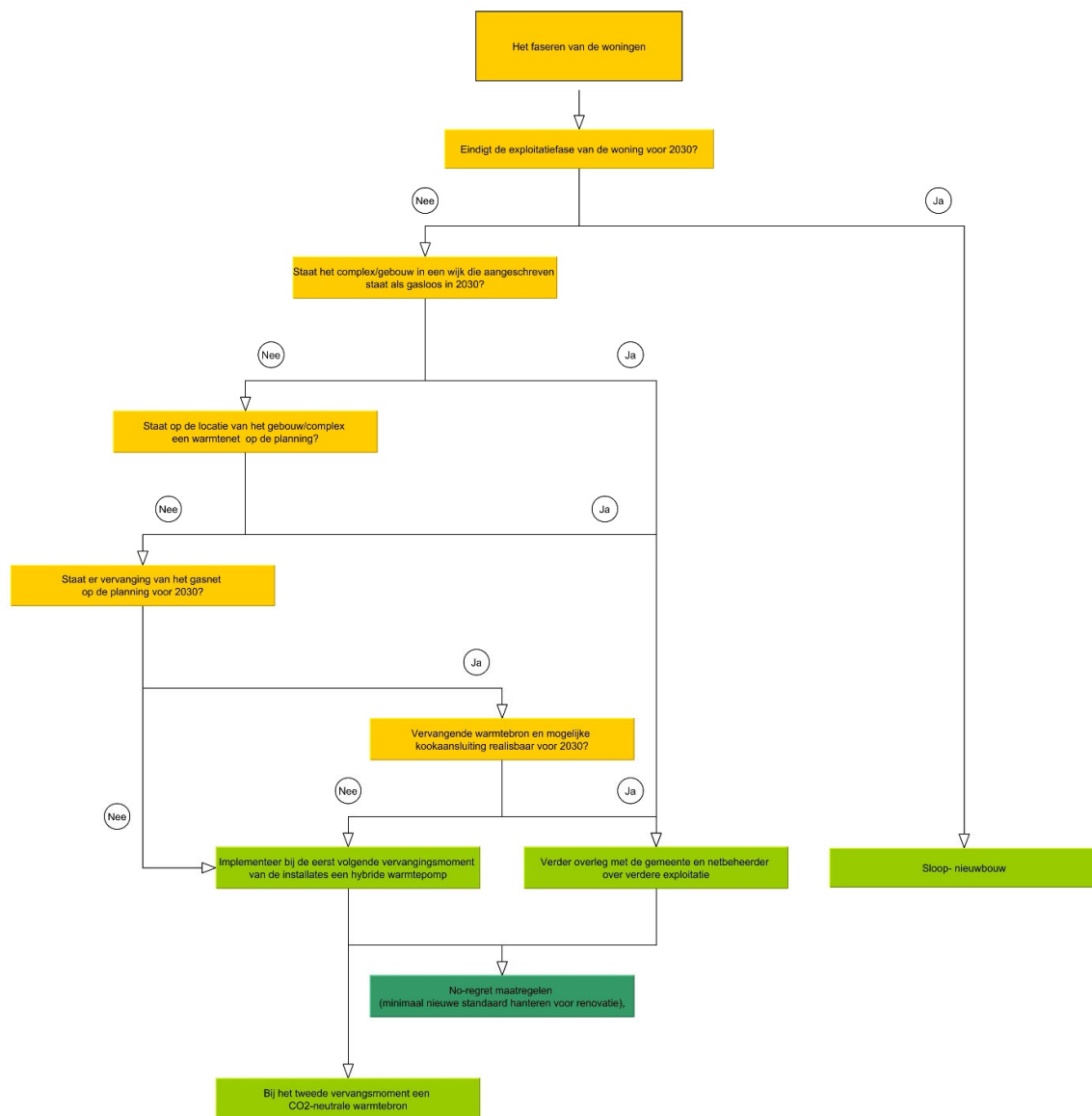
De positie van de woningcorporaties

Corporaties bezitten 30% van alle woningen in Nederland en zodoende zullen zij een cruciale bijdrage leveren in de energietransitie. Het is dan ook van groot belang dat corporaties – hoe complex sommige situaties ook zijn – het voortouw gaan nemen. Dit wordt helaas nog niet altijd gerealiseerd, door zowel de overheidsinstanties als door de sector zelf. Dit komt mede door (een gebrek aan) financiële ondersteuning. De verhuurdersheffing is hier een voorbeeld van, deze belasting voor corporaties zorgt voor een lagere incentive om innovatie te promoten, zorgt voor de verkoop van de woningvoorraad en creëert een grotere kloof tussen de organisaties. Vanuit financieel oogpunt is het dan ook van belang om de financiële ondersteuning vanuit de gemeente te vergroten. Door samen projecten aan te gaan kan er ook een financiële samenwerking worden gerealiseerd.

Beleid

Ondanks alle bovengenoemde uitdagingen is het belangrijk dat woningcorporaties nu al stappen gaan zetten. Dit betekent niet dat alle woningcorporaties direct aan de slag moeten om zo snel mogelijk alle woningen gasloos te maken. Maar er moet wel een visie komen voor de woningen, met verschillende strategieën die op hoofdlijnen zijn uitgewerkt. Door tussendoelen te stellen worden de te nemen stappen steeds concreter. Daarnaast is het goed om transparant te zijn over dit plan en het beleid openbaar te maken in het jaarverslag. Op deze manier is de strategie meteen duidelijk voor stakeholders zoals huurders of de netbeheerder. De strategie hoeft zeker niet bindend te zijn, maar het doel hierachter is om richting te geven aan de verduurzamingsslag naar 2050 en ook om een discussie te starten met andere betrokkenen. Hierdoor wordt er een groot gedragen plan tot stand gebracht.

Binnen het plan is het slim om een faseringsstrategie op te zetten. Zo kan er op hoofdlijnen een stappenplan worden gecreëerd waarbij rekening wordt gehouden met verschillende aspecten van de transitie. Een voorbeeld faseringsstrategie zou kunnen zijn:



Actie is nodig

De woningbouwsector dient zich momenteel voor te bereiden op wat komen gaat. Hiervoor zijn de beleidsinstrumenten van toepassing op het toekomstige beleid, maar het is van belang dat deze instrumenten worden voorbereid en zo snel mogelijk worden geïmplementeerd om te komen tot een CO2-neutrale woningvoorraad.

De onderzoeksresultaten zijn verwerkt in een overzichtelijke gids. Hierin staan de verschillende adviezen en verdere uitleg over het onderzoek. De gids is te bezoeken door [hier op te klikken](#).