

Vooruit naar de kern, met een duurzaamheidsbenchmark!

W/E adviseurs; Thijs Kurstjens, Geurt Donze, John Mak

Stellingen:

1. De corporatiesector heeft zorgplicht voor een betaalbare en duurzame grondstoffen- en energievoorziening van het wonen. Fatsoenlijk en betaalbaar wonen is duurzaam wonen!
2. Dat vraagt om gezamenlijk inzicht van betrokkenen in de prijs, kwaliteit en de milieueffecten van het wonen. Dat kan middels een eenvoudige en onafhankelijke duurzaamheidsbenchmark van de woningvoorraad.

De beste huurwoningen ter wereld?

1 juli jongstleden plaatst Aedes een advertentie in de Volkskrant met de kop 'De beste huurwoningen ter wereld'. Een hart onder de riem voor alle corporaties die aan de slag zijn met de invoering van de nieuwe woningwet? Ons woonsysteem is dan weliswaar aan vernieuwing toe, vergeleken met de rest van de wereld is de kwaliteit van de woningen van hoog niveau. Een week eerder wint Urgenda de klimaatzaak tegen de Staat der Nederlanden. De bescherming van de burger tegen klimaatverandering (door energiebesparing bijvoorbeeld) laat nog zwaar te wensen over, zo blijkt. Nederland zou hierin als geïndustrialiseerd land voorop moeten lopen en de Staat heeft de zorgplicht voor de bescherming en verbetering van het leefmilieu, zo stelt het vonnis.¹ Een week later laat het CBS weten dat woon- en energielasten bijna 40% van de uitgaven van mensen met lage inkomens innemen, grofweg 10% teveel volgens de gangbare norm. Dus we verhuren de beste huurwoningen ter wereld, tegen een te hoge prijs aan mensen met de laagste inkomens, die onvoldoende zijn beschermd tegen klimaatveranderingen? Dat kan en moet beter!

Duurzaamheid als verband van de bouwstenen

Het essay 'Vooruit naar de kern'² geeft vier bouwstenen voor een toekomstvaste renovatie van ons woonsysteem: regionale regels (1), fatsoenlijke woonbijdrage (2), op maat verhuren (3) en revolving fund (4). In dit artikel pleiten we voor een prominentere én praktische rol van duurzaamheid in ons woonsysteem; Duurzaamheid als verband van de bouwstenen. De beoogde meer regionale, individuele en circulaire benadering vraagt om gezamenlijk inzicht van betrokkenen in de prijs, kwaliteit en de milieueffecten van het wonen. Dat kan middels een simpele en onafhankelijke duurzaamheidsbenchmark van de woningvoorraad. Door slim gebruik te maken van vereenvoudigde berekeningen en beschikbare data uit de werkelijkheid krijgen we beter zicht en grip op de noodzakelijke verduurzaming van de bestaande voorraad. Keep it simple en doe meer met ongeveer!

Energiebesparing mag niet ontbreken

De gebouwde omgeving is naast industrie en vervoer een van de drie grote sectoren waarin energie bespaard kan worden. Volgens het Plan Bureau van de Leefomgeving (PBL) voldoet nieuwbouw steeds meer aan gestelde normen, maar blijft de besparing in bestaande gebouwen achter bij gestelde doelen.³ Ondanks Energieakkoord en Sectorconvenant ligt het tempo van energiebesparing in de corporatiesector nog te laag zo constateert ook Aedes dit voorjaar.⁴ Het OTB meldt al eerder dat energiebesparing inderdaad geen sinecure is voor corporaties.⁵ En onlangs benoemt Minister Blok 'het realiseren van een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad' als een van de prioriteiten voor de periode 2016 - 2019. De sterke connectie van energiebesparing met betaalbaarheid is hierin evident. Het thema energiebesparing mag dus zeker niet ontbreken in de toekomstverkenning voor de sector... zou je zeggen?!

Nog geen noodzaak

Toch moet je heel goed zoeken naar de agendering van energiebesparing, in het essay 'Vooruit naar de kern'. Onder de noemer van fatsoenlijke woningen en de hoge woonkwaliteit in Nederland staat vermeld dat er een verbeteringslag *wenselijk* is van de energetische kwaliteit van de bestaande voorraad.⁶ Hebben we hier niet al de kern van het probleem te pakken? Als je met beperkte investeringsruimte en een woud aan regelgeving mag kiezen tussen eisen en wensen, dan vervallen al snel die laatste (tenzij je verduurzaming op de juiste waarde weet te schatten?). Volgens het PBL voelt een groot aantal individuele woningcorporaties zich inderdaad niet gebonden aan het Energieconvenant dat is gesloten tussen hun koepelorganisaties en de overheid. Zit er dan echt niets anders op dan het dwingender maken van de regelgeving voor energieprestatie van bestaande bouw?

Fatsoenlijk en betaalbaar wonen is duurzaam wonen

Zolang we naar de overheid wijzen als het gaat om de zorgplicht voor de bescherming en verbetering van het leefmilieu, zullen inderdaad uiteindelijk nog meer regels het antwoord zijn. Laten we het volledig aan de burger en de markt over, moeten we erkennen dat collectieve belangen bij hen nou eenmaal niet in de beste handen zijn. Is het geen logisch, respectabel en wenselijk alternatief als de sociale huursector zelf, met haar maatschappelijke bedoelingen, schaal, middelen en denkvermogen hierin haar verantwoordelijkheid neemt? Stonden gezonde en hygiënische woonomstandigheden niet aan de oorsprong van onze wereldberoemde volkshuisvesting? En is het dan gezien de huidige reële dreiging van klimaatverandering en grondstoffenschaarste niet logisch om deze oorsprong uit te breiden met de zorgplicht voor een betaalbare en duurzame grondstoffen- en energievoorziening van het wonen? Dat begint met goed inzicht in de huidige stand van zaken van de duurzaamheid van ons woonsysteem. Duurzaamheid kunnen we daarin definiëren als de optimale balans tussen prijs, (woon)kwaliteit én milieubelasting. Fatsoenlijk en betaalbaar wonen is duurzaam wonen!

Van lineair naar circulair

Duurzaam wonen vraagt om een meer circulaire dan lineaire benadering van onze economie en het woonsysteem. Voor het financiële vermogen in de sector wordt een revolving fund als bouwsteen voorgesteld.⁷ Eenzelfde benadering kunnen we loslaten op

het gebruik van materialen, energie en water in ons woonsysteem. Hoe beter we ook deze cirkel van stromen kunnen beïnvloeden, hoe meer we erin kunnen slagen het woonsysteem toekomstbestendig te maken. Ondanks enkele voorbeeldige initiatieven is een duurzame en circulaire benadering nog niet vanzelfsprekend in de volkshuisvesting. Wat houdt ons eigenlijk tegen en hoe kunnen we duurzaamheid inbouwen in de toekomst van de sociale huisvesting?

Te vrijblijvend

Zoals eerder genoemd is duurzaamheid nu nog te vrijblijvend. Daarnaast ligt mede door een toenemende regeldruk een te eenzijdig financieel rendementsdenken op de loer, waarin verduurzaming ontbreekt. Illustratief hiervoor zijn de negatieve effecten van het passend toewijzen.⁸ Nauw verwant hiermee is de invloed van het speelveld; Waarom investeren in duurzaamheid als mijn concullega dat niet doet en de bewoners of gemeenten er niet om vragen? Kiezen voor duurzaam wonen in de sociale huursector is tot op heden meestal overgeleverd aan de individuele visie van bestuurders en medewerkers van corporaties.

Globaal denken, lokaal handelen

De bouwsteen 'regionale regels' uit 'Vooruit naar de kern' komt tegemoet aan de genoemde belemmering. Wat voor de woningmarkten geldt, geldt ook voor verduurzaming: de bedoelingen gelden voor alle inwoners van Nederland, maar niet overal is dezelfde aanpak gevraagd. De nieuwe woningwet voorziet in de mogelijkheid om met regionale regels minder vrijblijvende afspraken te maken over duurzaamheid. Kiezen voor duurzaamheid wordt zodoende een gezamenlijke en regionale aangelegenheid van gemeenten, corporaties en huurders. Deze decentrale insteek biedt tevens een platform voor pragmatische samenwerking rondom collectieve (duurzame) voorzieningen zoals warmtenetten, zonnestroom en energiecoöperaties: globaal denken, lokaal handelen. Om gezamenlijk zinvolle keuzen en afspraken te kunnen gaan maken is dan wel eenvoudig en hanteerbaar inzicht nodig in de duurzaamheid van het lokale woonsysteem. Zoals bijvoorbeeld het aandeel energielasten in de woonlasten per wijk, het potentieel aan duurzame energie, of het aantal beschikbare levensloopbestendige woningen per regio. Een simpele en onafhankelijke duurzaamheidsbenchmark gebaseerd op vereenvoudigde berekeningen en beschikbare data uit de werkelijkheid kan daarin voorzien.

Systeemgrenzen

Een andere belemmering die een rol speelt is dat duurzaamheid een denkkader is dat tot buiten bestaande systemen reikt. We zijn bijvoorbeeld niet gewend energie-, water en materiaalstromen als integraal onderdeel van het woonsysteem te zien, zoals woonkwaliteit dat (deels) wel is. Op het moment dat je als corporatie aan de slag wil met duurzaamheid loop je tegen dit soort systeemgrenzen aan. In de praktijk uit zich dat in een zoektocht naar juiste informatie, samenhang en een passende rolverdeling van betrokkenen. Ook (energie)leveranciers, bewoners, overheden en marktpartijen hebben immers invloed op de genoemde stromen. De Stroomversnelling⁹ is een mooi voorbeeld van hoe voor het thema energie wordt getracht de systeemgrenzen op te heffen. De aanpak is bedoeld voor een bepaalde typologie van woningen, eenzijdig gericht op het

thema energie en exclusief voor een zeer energiezuinig resultaat. De gangbare praktijk vraagt echter tevens aandacht voor de gehele voorraad, ook andere thema's dan energie en de optelling van alle kleinere ingrepen (in plaats van louter de grote sprong). Er leiden meerdere wegen naar Rome, laten we ze allemaal benutten. Ook in deze context kan een gezamenlijk duurzaamheidsbenchmark soelaas bieden.

Assetmanagement

Actueel is de transitie van strategisch voorraadbeheer naar assetmanagement. Kijken als een belegger en sturen op vastgoedrendement vanuit een financieel afwegingskader is daarin (noodgedwongen) dominant aanwezig. Als de huurprijs, exploitatielast en marktwaarde het directe rendement van vastgoed bepalen, zal duurzaamheid zich moeten 'bewijzen' door een lagere exploitatielast en/of hogere marktwaarde. Toepassing van langere termijn perspectieven middels 'total cost of ownership' en/of een revolving fund maken verduurzaming in die zin kansrijker. Aandachtspunt blijft wel de termijn waarin duurzaamheid zich 'terug kan verdienen'. Nemen we bijvoorbeeld (een zeer bescheiden) 75 jaar als uitgangspunt voor de technische levensduur van een nieuwbouwwoning, dan haalt de voorgeschreven bedrijfswaardeberekening daar al 25 jaar vanaf. Gaan we echt kijken als een belegger en bepalen we de marktwaarde in verhuurde staat, zakken we terug naar een horizon van slechts 15 jaar, of nog minder. Echter, de werkelijke levensduur van woningen (van belang voor duurzaamheid) strekt zich meestal uit over enkele generaties, waarvan het effect op de waarde zich niet zonder meer in euro's laat uitdrukken. Dit is een goede reden om duurzaamheid als een maatschappelijk rendement te definiëren. Het voordeel is dat energie-, water en materiaalstromen, maar ook woonkwaliteit zich uitstekend laten kwantificeren, in tegenstelling tot de abstracte en moeilijk meetbare thema's zoals leefbaarheid en segregatie. Effectief assetmanagement lukt alleen met juiste informatie over de assets. Ook hier biedt een duurzaamheidsbenchmark van de eigen woningvoorraad uitkomst. Is het energielabel hiervoor soms een goede basis?

Energielabel

In 2008 wordt vanuit Europa een energielabel verplicht bij transactie (verhuur of verkoop) van woningen. Het energielabel is bedoeld als eenvoudig instrument voor bewustwording rondom energiegebruik bij de consument, zodat deze kan kiezen tussen zuinig of onzuinig en inzicht krijgt in de mogelijke verbetermaatregelen. In Nederland voldoen we 'in de haast' aan de Europese verplichting door een destijds bestaande gedetailleerde en complexe rekenmethodiek voor energieprestatie van bestaande woningen (EPA) om te bouwen naar een rekenmethode voor energielabels. Een sterk staaltje rekenen uit de systeemwereld van de bouwfysica dringt grootschalig de woonsector binnen. Corporaties laten vanaf dit moment een groot deel van de woningvoorraad met deze methode labelen.¹⁰

Eenzijdig

De bewustwording rondom het thema energieprestatie groeit, en sinds het energielabel deel uitmaakt van het woningwaarderingssysteem is de koppeling met de huurprijs wettelijk verankerd. De eerdere vage afspraken in het sectorconvenant over gas- en CO₂-reductie zijn inmiddels hanteerbaar door te streven naar 'label B' en dit sectorbreed vanuit

Aedes te monitoren middels SHAERE. Gaandeweg blijkt echter dat, ondanks de georganiseerde kwaliteitsborging, de gedetailleerde theoretische labelmethode veel interpretatieruimte biedt. Bovendien strookt de theorie niet met de werkelijkheid.¹¹ Voor een goed verhaal richting de huurder zullen additioneel de werkelijke energieverbruiken betrokken moeten worden. Eveneens blijkt in de praktijk dat voor een meer holistische afweging van technische maatregelen voor een duurzaam resultaat, ook andere thema's een rol spelen, zoals materiaalgebruik, gezondheid, comfort en de toekomstbestendigheid van woningen. Energielabels nemen deze thema's nu niet mee en zijn in die zin te eenzijdig als we het willen hebben over duurzaamheid.

Complex

De invoering van de energielabels gaat bovendien gepaard met hoge kosten en dure softwaresystemen, waarmee in de praktijk alleen (energie)specialisten uit de voeten kunnen. Tot overmaat van ramp wordt de rekenmethodiek in 2015 middels een 'Nader Voorschrift' van hogerhand aangepast¹², zodat we inmiddels te maken hebben met een breed spectrum aan rekenmethoden en een onderscheid tussen Energie-Indexen met of zonder gebiedsmaatregelen, verouderde, nieuwe, voorlopige en definitieve energielabels. Via de perikelen rondom de STEP-subsidie wordt pijnlijk duidelijk dat de bestaande labelmethode verre van waterdicht is en voor de zoveelste keer een kater bezorgd.¹³ De ongetwijfeld goed bedoelde complexiteit van de rekenmethode voor energielabels lijkt nu zijn doel écht voorbijgeschoten.

Vereenvoudigd

Ondertussen lijkt voortschrijdend inzicht te hebben geleid tot het recent ingevoerde vereenvoudigde energielabel voor consumenten. De uitgebreide energielabelmethode verplichten aan particulieren was blijkbaar (wel) een brug te ver. Inmiddels kan een eigenaar middels het beantwoorden van tien vragen via internet voor een paar euro een gecertificeerd energielabel laten opstellen. De bewijslast verzamelt de eigenaar zelf met foto's of facturen, zo dicht mogelijk bij de eigen leefwereld. En wat blijkt? Het 'consumentenlabel' is een groot succes!¹⁴ Wetenschappelijk onderzoek toonde al eerder aan dat een groen energielabel bij koopwoningen zich vertaalt in een hogere opbrengst en snellere verkoop.¹⁵ Juist nu corporaties meer te maken krijgen met WOZ- en marktwaarde in de regionale setting is de vergelijkbaarheid van energielabels meer dan ooit van belang. Waarom benutten we het vereenvoudigde energielabel voor consumenten niet ook voor de woningwaardering van sociale huurwoningen? Beter ten halve gekeerd, dan ten hele gedwaald! Bijkomend voordeel is dat we met deze vereenvoudiging de weg kunnen gaan vrijmaken voor een meer holistische benadering van duurzaamheid, gevoed door werkelijke en eenvoudig te meten waarden uit de leefwereld.

Onafhankelijke duurzaamheidsbenchmark

Wat hebben we naast het vereenvoudigd energielabel dan nog meer nodig voor een onafhankelijke duurzaamheidsbenchmark? Moderne technologie en de beschikbaarheid van big data kunnen ons goed van dienst zijn bij het verder in kaart brengen van duurzaamheidsprestaties en kwaliteit van de woningvoorraad (gebruiksoppervlakte, toegankelijkheid, materiaalgebruik, etc.). Veel benodigde informatie is reeds beschikbaar,

maar nog niet overzichtelijk toegankelijk. Voorgesteld wordt dat een onafhankelijk kwaliteitsinstituut de thema's, prestatie-indicatoren en werkwijzen rondom de duurzaamheidsbenchmark in ons woonsysteem op zich gaat nemen. Eenvoudig, transparant, uniform, integraal en voor iedereen. Met bestaande informatie is al veel inzicht te genereren; Keep it simple en doe meer met ongeveer!

Daarnaast kan de beschikbare informatie worden verrijkt met werkelijk gemeten waarden, die zo dicht mogelijk bij onze leefwereld aansluiten. Voorbeeld in dit verband zijn de inmiddels openbaar geworden energieverbruiksdata van de netbeheerders. De woonkwaliteit, bijvoorbeeld beoordeeld door huurders, kan via (online) klanttevredenheidsmetingen worden ingebracht. Overzichten van onderhoudsingenrepen, nieuwbouw en sloopafval kunnen de basis vormen voor inzicht in materiaalstromen. Als we tot slot de huurprijs, exploitatielasten en WOZ- waarde aan de data koppelen, hebben we een aardige dekking van de driehoek People Planet en Profit; Woningwaardering nieuwe stijl?!

Om de beschikbare informatie te interpreteren en te wegen is de vergelijking met landelijke en regionale gemiddelden nodig. Dat kan worden vormgegeven middels benchmarking. Zulk een duurzaamheidsbenchmark van ons woonsysteem biedt gemeenten, huurders en corporaties eenvoudig inzicht in de prijs, kwaliteit en de milieueffecten van het wonen. Dat biedt een goede basis voor het maken van prestatieafspraken over duurzaamheid. Pas dán kunnen we écht naar het verhuren van de beste huurwoningen tegen een fatsoenlijke prijs?!

¹ www.urgenda.nl/themas/klimaat-en-energie/klimaatzaak

² Vooruit naar de kern, toekomstverkenning voor de sociale huisvesting, d.d. 20 februari 2014

³ www.pbl.nl/onderwerpen/energie-en-energievoorziening/nieuws/dwinger-beleid-nodig-voor-energiebesparing-in-bestaande-gebouwen

⁴ www.aedes.nl/content/artikelen/bouwen-en-energie/energie-en-duurzaamheid/shaere/shaere-2014--meer-woningen-met-een-groen-energiela.xml

⁵ 'Energiebesparing geen sinecure' Tijdschrift voor de Volkshuisvesting, nr. 6 december 2011

⁶ Vooruit naar de kern, toekomstverkenning voor de sociale huisvesting, hoofdstuk 4

⁷ Vooruit naar de kern, toekomstverkenning voor de sociale huisvesting, hoofdstuk 5

⁸ www.aedes.nl/content/artikelen/woningmarkt/betaalbaar-wonen/passend-toewijzen/aedes--pak-negatieve-effecten-passend-toewijzen-aa.xml?bron=alerts

⁹ www.stroomversnelling.net

¹⁰ www.aedes.nl/binaries/downloads/energie-en-duurzaamheid/20150324-aedes-corporatiemonitor_energie-2014.pdf

¹¹ www.bk.tudelft.nl/fileadmin/Faculteit/BK/Over_de_faculteit/Afdelingen/OTB/publicaties/Rapporten/2014_OTB-TU-Delft-Relatie-tussen-energielabel-en-werkelijk-energiegebruik.pdf

¹² www.aedes.nl/content/artikelen/bouwen-en-energie/energie-en-duurzaamheid/gedateerd/energielabels--wat-verandert-per-1-januari-2015-.xml

¹³ fd.nl/economie-politiek/1108233/veel-mis-met-aanvraag-subsidie-energiebesparing-woningen

¹⁴ www.energieplein20.nl/blog/view/32361962/%E2%80%98veel-interesse-consumenten-voor-energielabel%E2%80%99

¹⁵ www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/rapporten/2011/04/11/het-energielabel-op-de-koopwoningmarkt.html