

Harlingse corporatie verduurzaamt zonder huurverhoging en met energiebesparing voor huurder

29-08-2018 09:20

Woningcorporatie De Bouwvereniging in Harlingen combineert het geplande onderhoud met energetische maatregelen en het installeren van zonnepanelen op bijna haar complete woningbezit. Op deze manier worden de maximaal haalbare labelstappen gemaakt waarbij tevens gebruikgemaakt is van subsidiemogelijkheden. De Bouwvereniging maakt dit mogelijk zonder huurverhoging en met energiebesparing voor de huurder.

Een gemiddeld energielabel B in 2020. Dat is de gezamenlijke doelstelling van de corporatiesector die voortvloeit uit het energieakkoord. Een flinke uitdaging voor de sector die naast deze energietransitie ook voor de opgave staat om het betaalbare woningaanbod te vergroten, ondanks stijgende kosten uit onder meer belastingen.

Energie besparen én zelf opwekken

Vanaf 2014 is De Bouwvereniging actief bezig met het verduurzamen van woningen. Arnold Hiemstra, manager bedrijfsvoering, legt uit: 'Elke graad die je in huis hebt, moet je zo lang mogelijk vasthouden.' Om dit te bewerkstelligen, worden daken, spouwmuren en vloeren geïsoleerd. Waar nog niet aanwezig wordt HR++ glas geplaatst, worden ketels vervangen en de ventilatievoorzieningen verbeterd.

Naast deze energetische maatregelen startte De Bouwvereniging in 2017 met het plaatsen van zonnepanelen op alle door te exploiteren woningen. Piet Frölich, coördinator strategisch onderhoud, vertelt over het gerealiseerde resultaat: 'In de zomer van 2018 staat de teller al op meer dan 11.000 zonnepanelen op 1.350 woningen. Daar komen nog 150 woningen bij en daarnaast voorzien we ook alle nieuw te bouwen woningen van panelen.' Het percentage van woningen met zonnepanelen loopt hiermee op naar ongeveer 85%. Door enerzijds energie te besparen en anderzijds energie op te wekken, worden de huizen duurzamer en gaan de woonlasten omlaag: een win-winsituatie.

De verduurzamings slag komt voort uit het ondernemingsplan. 'In het plan staan altijd veel voornemens', zegt Hiemstra. 'In 2016 zijn we bij elkaar gaan zitten en hebben we die voornemens in rangorde gezet. Daarbij kwam duurzaamheid, na betaalbaarheid, bovenaan te staan.'

De Bouwvereniging stond voor een keuze waarin te investeren. 'Wij kunnen twee dingen doen' legt Hiemstra uit. 'We richten ons volledig op zo betaalbaar mogelijk wonen, waarbij we ervoor kiezen de huur te verlagen, óf we investeren het geld in het energiezuinig maken van woningen waardoor de energierekening daalt.'

'Een rekenvoorbeeld liet zien dat een huurverlaging van € 6,- per maand mogelijk was over een periode van 10 jaar', vervolgt Frölich. 'Investeren we dat bedrag in het isoleren van woningen en het plaatsen van zonnepanelen, dan levert dit de huurder € 30,- tot € 40,- voordeel per maand op.'

Met de combinatie van energetische maatregelen en zonnepanelen geeft De Bouwvereniging invulling aan haar twee belangrijkste speerpunten: betaalbaarheid en duurzaamheid. Bijkomend voordeel is dat de woningen in 2018 gemiddeld al energielabel A hebben. Hiermee streeft De Bouwvereniging het gezamenlijke doel van de corporatiesector - om in 2020 gemiddeld op energielabel B te zitten - voorbij. Een bepaald label is echter niet een doel om af te vinken, vertelt Hiemstra. 'Betaalbaarheid en duurzaamheid zijn doelen en door zoveel mogelijk labelstappen te maken, streven we die na.'

Duurzaamheidsambitie leidt tot herzien gemeentevisie

Het voornemen van De Bouwvereniging om op het gehele woningbestand zonnepanelen te plaatsen, kon op goedkeuring van de huurdersvereniging en de gemeente rekenen. Echter, het beschermd stadsgezicht in Harlingen kwam tussen deze gedeelde visie. Zonnepanelen passen namelijk niet bij de beschermde status van de monumentale panden in het oude stadscentrum.

De plannen van De Bouwvereniging kwamen veel in de publiciteit. Dat zorgde er mede voor dat particuliere eigenaren van beschermde panden de druk op het beleid opvoerden. Ook zij zien in dat het beschermd stadsgezicht niet zomaar alle voorgenomen verduurzamingsmaatregelen moet afwijzen. Het gaat niet alleen om het aanzicht van zonnepanelen. Ook het na-isoleren van gevels of het vervangen van beglazing is niet altijd toegestaan.

De gemeente ziet onderhand in dat er een nieuw duurzaamheidsbeleid moet komen. Een beleid waarbij het monumentale karakter behouden blijft en waar ook ruimte is voor verduurzaming. 'Een positieve ontwikkeling die anders misschien pas veel later plaats had gevonden', besluit Hiemstra zijn verhaal.

Duurzaamheidsvisie De Bouwvereniging

'Label B is het label G van de toekomst'

Met deze uitspraak zet Frölich nog eens kracht bij de duurzaamheidsvisie van De Bouwvereniging. Het doel is niet energielabel B, dat over een aantal jaar misschien wel achterhaald is, maar het maximale uit elke woning halen.

Frölich over de aanpak: 'Samen met subsidieadviesbureau Subvention bespraken we onze geplande onderhoudsprojecten en nieuwbouwplannen. Op basis van de subsidiemogelijkheden stemden we af welke planning en maatregelen daarbij pasten om zoveel mogelijk labelstappen te maken.' De overlast voor bewoners werd beperkt door goede afstemming en efficiënte invulling van inkoop en werk. De aanpak van De Bouwvereniging resulteerde in een subsidievoordeel van meer dan € 1,6 miljoen met de STEP-subsidie. De aangepakte woningen hebben nu energielabel A of B.

Jasper Hiddinga - subsidiespecialist woningcorporaties binnen Subvention - nam het volledige proces voor de subsidieaanvraag uit handen. Van het in kaart brengen van de mogelijkheden tot het voorbereiden van de aanvraag, het borgen van de voorwaarden en de communicatie met de subsidieverstrekker.

Hiemstra vat het resultaat samen: 'Door regelmatig contact weet Subvention wat er speelt en denken ze mee in onze toekomstige plannen. Naast de subsidieaanvraag voor de verduurzaming van bestaande woningen, hebben we ook voor 350 nieuwbouwwoningen € 10.000 per woning beschikt gekregen. Jasper gaf daarnaast aan dat de Investeringsubsidie Duurzame Energie (ISDE) aanvullend subsidie biedt voor warmtepompen ten behoeve van onze nul-op-de-meter-woningen. Subsidievoordeel dat bijdraagt aan de betaalbaarheid en duurzaamheid van onze woningen en dat is waar het om draait!'

De subsidiemogelijkheden voor jouw organisatie in beeld?

Wil je weten welke kansen er voor jouw organisatie liggen? Subsidieadviseur Jasper Hiddinga van [Subvention](#) vertelt je graag over de mogelijkheden. Neem vrijblijvend contact op via 053 - 434 85 12 of [het contactformulier](#).