

‘Verduurzamen moet makkelijker worden’

28-02-2022 12:01

Wereldwijd staat de woningmarkt voor een grote verduurzamingsopgave. Met Eva Bienias, Sustainability Manager bij woningverhuurder Heimstaden, sprak Vastgoedjournaal over de bewustwording onder de huurders en de soms tijdrovende regelgeving die de overheid hanteert voor woningverbetering. Een versoepeling van die regels zou betekenen dat de Parijs-doelstellingen sneller behaald kunnen worden en zonder dat de woonlasten voor de huurder verhoogd worden.

“Nederland maakte in het najaar van 2018 voor het eerst kennis met, de van oorsprong Scandinavische woningverhuurder, Heimstaden. En we zijn in Nederland om hier te blijven”, aldus Bienias die in 2020 in dienst kwam bij het bedrijf. “De woningen die we hebben gekocht en nog gaan kopen of ontwikkelen blijven in onze portefeuille en die onderhouden we. Verduurzaming hoort daar ook bij. Daarvoor is een langetermijnvisie onmisbaar”, aldus Bienias. Die lange termijnvisie en hetgeen nodig en wenselijk is, wordt deels bepaald door input van de huurders. “Als verhuurder willen wij een zo vriendelijk en duurzaam mogelijk woonklimaat voor onze bewoners. Daarom onderhouden we nauw contact met hen en weten we wat er speelt.”



Vriendelijk en duurzaam

Een vriendelijk en duurzaam woonklimaat vindt in eerste instantie in de woning zelf plaats. Maar wanneer deze bijvoorbeeld optimaal geïsoleerd is en daardoor de energierekening lager uitpakt, is dat ook een voordeel voor de portemonnee en uiteraard het milieu. “36% van de CO2-uitstoot in Europa is afkomstig uit vastgoed”, vertelt Bienias, “Als grote Europese woningverhuurder vindt Heimstaden dat het hier een rol in moeten vervullen. Vandaar dat wij ons ook committeerden aan de Parijs-doelstellingen, en ‘on top of that’ onszelf wetenschappelijk onderbouwde doelen stelden om ons ervan te verzekeren dat de activiteiten die wij doen daar ook daadwerkelijk aan bijdragen.”

Verouderde regels werken als een handrem op de verduurzaming

Tot 2030 moet Heimstaden alleen al in Nederland tussen de 7.000 en 9.000 woningen verduurzamen. “Om dit voor de bewoners zo soepel mogelijk te laten verlopen, willen we de verduurzamingsactiviteiten waar mogelijk plannen in combinatie met andere onderhoudsmomenten”, laat Bienias weten. Hoewel deze aanpak voor de hand ligt, lijkt dit makkelijker gezegd dan gedaan.

Verouderde wet- en regelgeving kan namelijk soms als handrem werken. Veel van de regels stammen nog uit een tijd waarin er niet of nauwelijks aandacht was voor verduurzaming en zijn aan vernieuwing toe.

70%-toestemmingsregel vertraagt de verduurzamingsopgave

Eén daarvan is de ‘70%-toestemmingsregel’. Deze schrijft voor dat een verhuurder bij renovatie en verduurzaming toestemming nodig heeft van minstens 70% van de bewoners. Het verzamelen van alle akkoorden kost vreselijk veel tijd. Voor noodzakelijk onderhoud is de toestemming niet nodig. Bienias: “De 70%-akkoordregeling is in de basis een goede regel. Als een verhuurder ingrijpende wijzigingen wil doorvoeren aan een woning, is het natuurlijk goed dat bewoners daar ook inspraak over hebben. Het is alleen wel vreemd dat een verduurzaming die verder niets aan de binnenkant van de woning verandert, daar ook onder valt. Zelfs als je daar geen huurverhoging tegenoverstelt. Daardoor gaat het verduurzamen van woningen een stuk langzamer, omdat het ophalen van akkoorden vaak een tijdrovend proces is.” Een herziening van deze regel zou voor alle partijen een stap in de goede richting zijn. “Op die manier kunnen wij sneller veel meer mensen helpen aan een betere geïsoleerde woning met meer woongenot, een lagere energierekening en minder CO2-uitstoot.”

Regelgeving bij verduurzaming met een huurverhoging

Overigens pleit Bienias niet voor de mogelijkheid om de 70%-akkoordregeling aan de kant te schuiven voor verduurzamingen waar een huurverhoging tegenover staat. “Soms vraagt een verduurzaming van een woning om een dusdanige investering, dat het niet mogelijk is dat zonder huurverhoging te doen. Dan is het logisch dat een bewoner daar iets over te zeggen heeft.” Toch zou een herziening van de huidige regels wel helpen om dat proces te vergemakkelijken. “Wij stemmen een huurverhoging bij verduurzaming af op de verwachte energiekostenbesparing. Het idee is dat de totale woonlasten gelijk blijven. Desondanks blijft zo’n voorstel aan huurders lastig uitleggen. In sommige andere landen waar we actief zijn gaat dat makkelijker, omdat we daar huurprijzen inclusief energie mogen hanteren. De investering voor de verduurzaming kunnen we intern dan afstrepen tegen de besparing op de energiekosten en blijft het maandbedrag voor de huurder gewoon hetzelfde.”

VvE landschap in Nederland

Een andere uitdaging voor de nieuwe minister van wonen ligt volgens Bienias op het gebied van regelgeving rond een Vereniging van Eigenaren (VvE)

Bienias: “Heimstaden is in veel gevallen mede-eigenaar van een wooncomplex. In de VvE hebben we dus te maken met meerdere, vaak kleinere, partijen. Niet alle VvE’s waar wij in zetelen, zijn financieel draagkrachtig. Bij een verduurzamingsopgave zijn zij afhankelijk van een externe lening, die wordt afgenomen namens de hele VvE. Dat betekent voor partijen als wij dus dat we mede-eigenaar van een lening worden, terwijl we eigenlijk zelf de middelen hebben om een verduurzaming te dekken.” Ook hier zou versimpeling van de regelgeving wenselijk zijn. Volgens Bienias zou het zinvol zijn om het mogelijk te maken om per appartementsrecht een keuze te maken of je met eigen of geleende middelen wilt bijdragen aan de verduurzaming. “Het doorvoeren van versoepelingen moet echt tot het takenpakket van minister De Jonge gaan horen. Verduurzamen moet makkelijker worden.” (tekst gaat verder onder de afbeelding)



Bewustwording van bewoners

Heimstaden streeft naar goed verhuurderschap en wil dit ook overbrengen aan de bewoners. “Naast het verduurzamen van hun woningen willen we bewoners bewust maken van de impact die hun gedragsveranderingen hebben. Wij willen de bewoners graag prikkelen om bewuster te leven. Dit kan overigens op veel manieren. Zo goed mogelijk met warmte in huis omgaan door bijvoorbeeld de brievenbus dicht te houden en geen grote objecten voor de radiator te plaatsen, zijn al eenvoudige maar effectieve stappen. Maar ook buitenshuis kan er door de bewoners worden bijgedragen aan een betere wereld. Door bijvoorbeeld een groene tuin aan te leggen in plaats van de tuin vol te gooien met tegels. Meer groen voor verkoeling en biedt een leefomgeving voor vogels en insecten.”

Verbinding tussen burens en de buurt

Een andere doelstelling die Heimstaden hoog in het vaandel heeft staan is de community building. “Bij Heimstaden zien we graag dat buurtbewoners goed contact met elkaar hebben. Hiervoor moeten ze elkaar wel eerst leren kennen. In Zweden, waar Heimstaden zijn oorsprong vindt, organiseren wij veel buurtevenementen. In Nederland waren we dit ook van plan, maar corona gooide roet in het eten. Hopelijk kunnen we daar op korte termijn alsnog mee verder. Verder willen we onze samenwerking met lokale amateursportclubs verder uitbreiden. Sportclubs hebben in Nederland echt een centrale en verbindende rol in de samenleving. Wij zien daarin overeenkomsten met Heimstaden. Wij trekken graag op met sportclubs door dingen samen te organiseren of te sponsoren.

Nationale Buurheld-award

Een andere campagne van Heimstaden om verbinding te bevorderen is de award voor ‘Nationale Buurheld van

VASTGOED JOURNAAL

het Jaar'. Voor deze prijs kan iedereen die dat wilde, dus ook niet-huurders van Heimstaden, iemand aandragen die altijd klaarstaat voor de buur of buurt. "Want de lokale gemeenschap is groter dan alleen de huurders van Heimstaden", benadrukt Bienias. "Bij de eerste editie ontvingen we korte tijd honderden inzendingen met de meest uiteenlopende en soms ook ontroerende achtergrondverhalen. De campagne wordt dit jaar herhaald."

Al met al is Heimstaden op meerdere vlakken en voor meerdere doelgroepen actief bezig om zowel het wonen en het (sociale) leven zo aangenaam mogelijk te maken.

Sandra Lissenberg