

A man with curly brown hair and glasses, wearing a white long-sleeved shirt and a striped tie, is leaning on a wooden railing. He is smiling and looking towards the camera. The background is a blurred indoor setting with warm lighting and some architectural elements.

'Wij streven naar een
reductie van 25 procent
CO₂-uitstoot met dezelfde
investeringscapaciteit'

alfred van den bosch

interview

"Onze ambitie is om energieduurzame huurwoningen te realiseren. Daarbij moet de nadruk niet alleen op het isoleren liggen. Het energielabel is een mooi instrument om een beweging te creëren. Maar, is het reëel dat elke woning label A bereikt? Duurzaam opwekken van energie is evengoed een thema waarover corporaties zich mogen buigen."

Alfred van den Bosch, directeur Vastgoed en Ontwikkeling van woningcorporatie De Alliantie, houdt van uitdagingen. "Nu de woningbouw stagneert, moeten we ervoor zorgen dat de zaak weer gaat rollen. Door na te denken over het verduurzamen van woningen bijvoorbeeld, en het daaraan gekoppelde energievraagstuk. Dynamiek is het sleutelbegrip." De Alliantie is een woningcorporatie met woningen in het noorden van de Randstad. Met ruim 60.000 woningen is de Alliantie de op twee na grootste woningcorporatie van Nederland. Er van uitgaande dat de crisis inderdaad ook kansen voor nieuw denken biedt, wil Van den Bosch dat hoeragevoel enigszins nuanceren. "De crisis heeft, in combinatie met overheidsmaatregelen, onze financiële armslag drastisch ingekort. Dat betekent roeien met de riemen die we hebben en weloverwogen en goed voorbereide keuzes maken. Consciëntieuzer dan voorheen. Prioriteiten stellen is nu sterk aan de orde," stelt Van den Bosch vast. "Een ontwikkeling die zich al inzette met de vennootschapsbelasting en de Vogelaarheffing."

NIEUWE MARGES

De economische crisis met de daaruit voortvloeiende terugloop van de verkoop voert regelmatig tot scherpere keuzes binnen vastgoed, het werkterrein van Van den Bosch. "Binnen die discussies wordt gekeken we hoe we binnen deze nieuwe financiële marges de wijken kunnen blijven aanpakken. Voorheen werd de snelheid bepaald door het overleg met de bewoners en de procesvoortgang van het project. Nu speelt geld veel eerder de hoofdrol. De beschikbaarheid van de financieringsruimte en investeringscapaciteit bepalen de grens hoeveel en wat een corporatie kan doen. Dat betekent dat je keuzes moeten maken binnen die nieuwe marges. Bepaalde activiteiten in woonwijken moeten getemporeerd worden om andere te realiseren. De meerjarenbegroting laat ook zien dat het ambitieniveau 15 procent lager ligt dan wat we vorig jaar hadden bedacht. Niet dramatisch, maar het zal maatschappelijk gezien zijn uitwerking wel hebben."

ONTWIKKELEN EN RENOVEREN

Bij de vastgelopen woningmarkt zet De Alliantie fors in op dynamiek. "Nieuwbouw speelt een cruciale rol, maar tegelijkertijd willen we voorkomen dat de bestaande voorraad onderuit gaat. Voor sommige gebieden, zoals bijvoorbeeld binnen de ring van Amsterdam, houdt dat een

tekst toska vissers

foto's de alliantie



kwaliteitsprogramma vernieuwbouw in. De woningen zijn daar vaak zo klein en van een dermate slechte kwaliteit dat er niets anders op zit dan de buitengevel te laten staan en een compleet nieuwe indeling te maken." Juist omdat de koopmarkt zo slecht loopt, richt De Alliantie zich sterk op nieuwbouw. Nieuwe woningen toevoegen aan de woningvoorraad past in een langetermijnvisie die bij uitstek nu geldt. "Er is nog steeds een grote vraag naar nieuwe woningen. Die aanbod overstijgende vraag willen we graag mee oplossen. Niettemin geeft de stagnerende koopmarkt ook een helder beeld over de kwaliteit van de bestaande woningen. Omdat mensen nu langer in hun woning blijven, komt de onderliggende kwaliteitsvraag scherper naar boven."

STIJGENDE ENERGIEPRIJS

"Binnen die kwaliteitsvraag van bestaande woningen leggen we de lat hoog voor energieprestaties en duurzaamheid. We plegen niet zonder meer groot onderhoud. Als we een complex renoveren, willen we op het gebied van energiebeperkende maatregelen forse stappen zetten. Daar hebben onze huurders alle belang bij. Zij krijgen immers de komende tientallen jaren te maken met een enorme stijging van de energieprijs, waarbij jaarlijkse toenames van 10 procent zoals de afgelopen periode, niet zijn uit te sluiten. Ten opzicht van een huurstijging van zo'n 2 procent de afgelopen jaren is dat een aanzienlijke groei van woonlasten. Een niet te stoppen trend." Van den Bosch zegt dat de stijgende energieprijs natuurlijk niet primair de verantwoordelijkheid van een corporatie is, maar De Alliantie wil wel zorgen voor een beperkt energiegebruik in de woning. "Onze investeringen in de bestaande voorraad leggen we langs de lijn van de energielabelling om zoveel mogelijk resultaat te verkrijgen uit een verbeterde energieprestatie. Sectoraal zijn afspraken gemaakt voor een reductie van 20 procent CO₂-uitstoot voor het komende decennium. Wij streven naar een reductie van 25 procent met dezelfde investeringscapaciteit. Dat bete-

kent extra stappen nemen en zoeken naar innovaties in de bestaande programma's. Uit de eerste verkenningen blijkt dat een ambitieuze, maar ook moeilijke uitdaging te zijn. Te realiseren door optimaal te organiseren, door de reguliere plannings te koppelen met energiematregelen die het meeste energierendement opleveren en door een zoektocht te voeren naar nieuwe systemen en materialen." Een ambitieuze doelstelling voor met name oudere buurten. Daar is naar mening van deskundigen nogal eens sprake van een architectonisch beeld van de wijk dat zou moeten worden bewaard. "Veelal is dan sprake van het zoeken naar evenwicht tussen de vormgeving en de renovatieambitie. Maar vaak zijn er goede dak-, glas- en verketelingoplossingen die prima te combineren zijn met een goede vormgeving."

ENERGIELABELS

De uitdaging voor de huursector zou zijn om de energielabelling onderdeel te maken van een normale prijs-/kwaliteitsverhouding. "Het energielabel is een prima communicatiemiddel met huurders. En, voor ons een methode om goed inzicht te krijgen in de kwaliteit van de woningvoorraad." De Alliantie heeft ervoor gekozen om haar woningen zelf van een EPBD-label te voorzien, en dit niet uit te besteden aan een extern adviesbureau. Alle werkmaatschappijen van De Alliantie zijn hiertoe gecertificeerd. "Inmiddels is 90 procent van onze totale woningvoorraad indicatief gelabeld. Tot nu toe vinden we het effect van investeringen in verbetering van de energieprestatie onvoldoende in het woningwaarderingssysteem terug. Dat gaat binnenkort veranderen. Vanaf 2010 wordt een wijziging in het systeem geïmplementeerd waarbij het energielabel, die de totale energiewaarde van de woning aangeeft, onderdeel gaat uitmaken van het woningwaarderingssysteem. Hiermee komt er een betere koppeling tussen de huurprijs en de energiezuinigheid of de energieprestatie van de woning. Dan kan de ambitie veel verder reiken dan nu door de labels en mogelijke labelverbetering, die

allemaal in kaart zijn gebracht, te verbinden aan de onderhouds- en investeringsprogramma's. Zodat duidelijk wordt waarin het meest effectief kan worden geïnvesteerd. Met name in woningen waar een aantal labelstappen goed te maken zijn. Huurders gaan minder aan energie betalen en de huurprijs kan op basis van het betere label worden verhoogd, met deze combinatie kunnen we investeren om de energieprestatie te verbeteren."

GOED OVERLEG

De kranten van begin december berichtten over de veronderstelde ontevredenheid van huurders over het verdwijnen van grote aantallen goedkope huizen en dat bewoners vaak helemaal niet uit die buurten weg willen. "Het betreft verschillende punten. Het gaat over een kwaliteitsvraag waarin corporaties veel investeren en de behoefte aan betaalbaar wonen. Soms zijn woningen zo slecht dat ze kwalitatief en energetisch gewoon niet meer aan de wooneisen voldoen. Waarom zouden we kleine slechte woningen laten staan voor mensen met een kleine beurs? De manier waarop we de betaalbaarheid van wonen waarborgen is aan het veranderen." Van den Bosch noemt als voorbeeld 'Huur op Maat', een nieuwe manier om de huurprijzen van woningen te berekenen. Een groot aantal corporaties, zoals De Alliantie, is hierbij betrokken. Hij legt uit: "Woningen worden geprijsd naar kwaliteit en afgeprijsd naar inkomen, waardoor een huurder meer keuze krijgt in voor hem betaalbare woningen. Met Huur op Maat passen woningcorporaties niet langer een algemene, woninggebonden huurkorting toe, maar ze verlenen de korting alleen aan de mensen die daar gezien hun inkomen recht op hebben. Hierdoor is het mogelijk de huren van alle woningen meer in overeenstemming te brengen met de kwaliteit en marktwaarde ervan. Omdat de korting alleen terecht komt bij de mensen die het nodig hebben, hoeven de corporaties geen eisen meer te stellen aan inkomen en gezinsgrootte."

DUURZAAMHEID

Volgens Van de Bosch biedt de heersende crisis naast ellende ook kansen voor nieuwe ideeën. "De bouwproductie valt weg en verschillende partijen hebben er belang bij dat de bestaande voorraad op energieprestatie versneld wordt aangepakt en verduurzaamd. Daarin kunnen eigenaren, overheid en aannemingsbedrijf elkaar ontmoeten." De Alliantie vult die ruimte in door te investeren in duurzaamheid en dat deels terug te verdienen in de huurprijs. Met de BAM ontwikkelen ze de Toolkit Duurzaam Bouwen. "Wij zijn de eerste corporatie in Nederland die lid is van de Dutch Green Building Council. Hierin denken we mee over een nieuwe verduurzamingsmethode van bestaande gebouwen. Onze rol is vervolgens om het belang van duurzaamheid bij huurders over het voetlicht te brengen. Daarbij maakt een huurder vaak dezelfde afwegingen als een koper: comfort en de prijs. De logica is dus duidelijk. We willen mensen wel meenemen in de afwegingen die een corporatie maakt. De opbrengsten van verduurzaming moeten aantoonbaar zijn. En we moeten de huurder ook bij de uitvoering zekerheden bieden, bijvoorbeeld dat de huurder niet te maken krijgen met onnodig lange overlast bij renovatiewerkzaamheden." Van den Bosch wil binnen het energievraagstuk verder kijken dan puur het optimaliseren van woningen. "Uiteraard willen we een groot aantal woningen van label G naar B zien te krijgen. De vraag is of elke woning label A moet bereiken? Je kunt een euro slechts één keer uitgeven. Dan kan het best interessant zijn om die te besteden aan experimenten voor het duurzaam opwekken van energie. Als corporatie kunnen we logische partners benaderen

waarmee een strategische samenwerking wordt aangegaan. Energiebedrijven bijvoorbeeld, die op een duurzame manier energie leveren. Of de corporatie zorgt ervoor dat de woningen een aannemelijk energielabel bereikt en samen met het energiebedrijf bouwen ze in de wijk een duurzame energievoorziening, koude-warmteopslag bijvoorbeeld. Op deze manier wordt het energievraagstuk integraler benaderd en worden oplossingen aanreikt voor de verbetering van de woning in combinatie met een duurzame wijze van energielevering. Op dit moment worden zulke projecten vooral de nieuwbouw ingevoerd. Wij zijn ook voor de bestaande voorraad met andere partijen in gesprek, omdat we geloven in het uitproberen van de nieuwe technische mogelijkheden die de markt momenteel begint te bieden. Experimenten werken natuurlijk wel noodzakelijk veranderingen in de hand."

