

Duurzaamheid, wat is het en wat betekent het voor de huurder? Impressieverslag Themabijeenkomst 17 september 2018

Op 17 september 2018 organiseerde de Huurdersraad Portaal regio Utrecht op de Brennerbaan in Utrecht een themabijeenkomst voor haar achterban. Centraal stonden de vragen 'Wat is duurzaamheid en wat betekent dat voor de huurder?' Huurders konden vooraf via internet, maar ook tijdens de bijeenkomst vragen inbrengen en tips en ideeën aandragen. De belangstelling was groot. Ruim 60 huurders waren aanwezig en ruim 120 huurders hebben aangegeven niet te kunnen, maar wel geïnteresseerd te zijn. Dit verslag geeft een impressie van de bijeenkomst.

1. Opening

De bijeenkomst startte met een plenaire aftrap door Ries van den Bogaard van de Huurdersraad. Hij gaf een toelichting op de werkwijze van de Huurdersraad. Dit is een zelfstandig en erkend huurdersadviesorgaan dat meedenkt met en adviseert aan Portaal. Daarbij is er een werkgroepstructuur, waarbij huurders aan de voorkant in overleg treden met Portaal over thema's als huurbeleid, onderhoud en dienstverlening. De Huurdersraad bestaat nu uit 17 actieve leden.

Alle huurders van Portaal kunnen zich aansluiten bij de Huurdersraad en deelnemen in een of meerdere werkgroepen. Een aantal keer per jaar organiseert de Huurdersraad een speciale themabijeenkomst, zoals vanavond. Opmerkingen en ideeën uit de themabijeenkomsten neemt de Huurdersraad mee in haar gesprekken en adviezen aan Portaal.

Huurders vinden verduurzaming belangrijk, voor het milieu en voor lagere energielasten

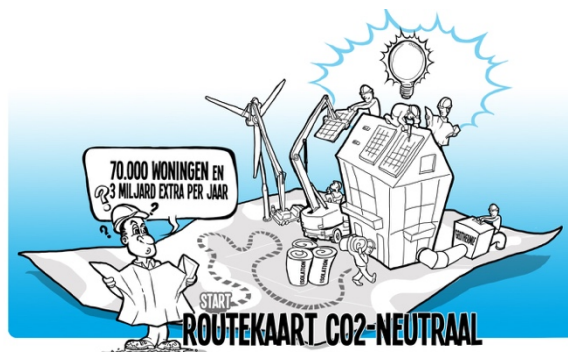
Huurders konden vooraf vragen indienen die in tijdens de avond een plek kregen. Daarbij is ook een kleine peiling gehouden onder de aanmeldingen met de vraag hoe huurders naar duurzaamheid kijken. 30 huurders hebben hun mening gegeven. Dat is geen representatief aantal voor alle huurders, maar de uitkomsten geven wel een duidelijke richting aan. 80% van de respondenten vindt duurzaamheid heel belangrijk en verduurzaming van de woning kan niet snel genoeg gaan. Bij de andere 20% is de woning al min of meer verduurzaamd. 75% van de respondenten noemt een beter milieu als belangrijkste argument om te verduurzamen, de rest noemt een lage energierekening als belangrijkste reden.

2. Zo kijkt Portaal naar duurzaamheid

Ronald Franken is manager strategie van Portaal. Hij neemt de zaal mee in wat duurzaamheid is en hoe Portaal de verduurzaming in wil steken.

Ronald Franken start met een quiz om de kennis van de aanwezigen over duurzaamheid te testen. Zo leren we dat 58% van de Nederlandse huishoudens groene stroom heeft die voornamelijk uit waterkracht centrales in Noorwegen komt. Het nieuwe kabinet, heeft zich het groenste kabinet ooit verklaard. Echter Nederland is na Malta hekkensluiter in Europa op het gebied van duurzame energie. En een huishouden in Nederland verbruikt 5 x meer energie aan warmte dan aan elektriciteit.

Achtergronden zijn het akkoord van Parijs en de EU doelstelling om 1,5-2% energie per jaar te besparen. In 2050 moet Nederland CO₂ neutraal zijn. Recent heeft Nederland daarvoor een klimaatakkoord gesloten. Om CO₂ neutraal te worden vraagt een aanpak van 70.000 woningen en 3 miljard euro per jaar.



Naar betaalbare verduurzaming

Portaal zet in op een betaalbare duurzame woning, waarbij alle huurders al snel voordeel hebben van de veranderingen in de wereld. Portaal wil in 2050 geen CO₂-uitstoot meer in haar woningen en brengt deze samen met huurders en energieleveranciers naar nul. Duurzame woningen voelen comfortabel en hebben een prettig en gezond binnenklimaat. In de route om dit te bereiken zoekt Portaal naar het optimum tussen beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van woningen. Portaal richt zich op vier pijlers: een CO₂-neutrale voorraad, circulair bouwen en beheren, de duurzaamheid van de interne organisatie, een duurzame leefomgeving (groen en water).

Energielabels: energiegedrag grote impact op energieverbruik

Franken licht toe dat theorie en praktijk behoorlijk van elkaar kunnen verschillen. Er wordt nu vooral in labelstappen van woningen gedacht. Elke woning heeft een energielabel (A-G). Het werkelijk energieverbruik in woningen met een slecht energielabel ligt doorgaans veel lager dan de theoretische veronderstelling. Mensen in deze woningen gaan zuiniger om met energie en trekken bijvoorbeeld vaker een trui aan. Het omgekeerde geldt ook: mensen in woningen met een goed energielabel gebruiken vaak meer energie dan theoretisch verondersteld, bijvoorbeeld geen trui aan trekken, langer douchen of ramen open zetten als de verwarming aan staat. Daarmee ligt het verschil in energieverbruik van woningen met verschillende energielabels veel dichterbij elkaar dan de theoretische modellen weergeven. De energielabels focussen volgens Franken op de verkeerde maatregelen. Aansluiting op een duurzame energiebron, zoals een warmtenet, doet niets met het energielabel.



Energieneutraal, CO₂ neutraal, klimaatneutraal en aardgasloos

Er zijn verschillende duurzaamheidsbegrippen. Zo is er CO₂ neutraal, klimaatneutraal en energieneutraal. Bij CO₂neutraal wordt de uitstoot van fossiele brandstoffen gecompenseerd door duurzame energieopwekking (binnen het gebied of door invoer van groene stroom en duurzame warmte). Bij energieneutraal is het gebruik en het opwekken van energie van een woning neutraal of zelfs negatief. Bij klimaatneutraal is er geen netto uitstoot van CO₂ en andere broeikasgassen, is daarnaast aandacht voor het indirecte energieverbruik (van bijvoorbeeld materialen), worden duurzame materialen gebruikt en is er duurzame opwekking of invoer van stroom en energie. Daarnaast is er het aardgasloos maken van woningen. De gemeente Utrecht zet in op klimaatneutraal in 2030.

De routekaart van Portaal

Portaal wil een CO₂ neutrale voorraad in 2050. Daarbij is er aandacht voor de financiële continuïteit van de corporatie, zet Portaal de huurder centraal en wordt bekeken hoe te versnellen. Om vaart te maken werkt Portaal wijkgericht. Daarbij is er aandacht voor het energiegedrag van de bewoner, gebruik van duurzame energiebronnen (hoge temperatuur warmtenet, Lage temperatuur warmtenet, Elektrisch (warmtepomp), Groen gas, Biomassa, Warmtepomp bodem, Geothermie/ H2 gas/riothermie, zoals rioolwarmte) en de stappen waarmee de woning wordt verduurzaamd.

We beginnen in Overvecht

Portaal staat aan de vooravond van hechte samenwerking rondom duurzaamheid met gemeente Utrecht, Eneco en andere corporaties. Dit wordt wijkgericht aangepakt. Zo is er een pilot in Overvecht Noord om woningen aardgasloos te maken. Daarvoor wordt het warmtenet gebruikt. Dat is nu nog gasgestookt, maar er wordt geleidelijk overgestapt op biomassa als brandstof. Dat heeft weer het nadeel dat biomassa (dat komt uit Russisch en Canadees hout) CO₂ bevat. Verduurzaming is complex, zo blijkt wel.

Ook warmtewater door waterpompen is een oplossing. De techniek is echter nog niet goed genoeg om overal warmtepompen aan te brengen. In de tussentijd zet Portaal daarom in op het isoleren van

woningen. Om heel Utrecht te verduurzamen zijn tientallen jaren nodig. Portaal start op de plekken waar nu de beste kansen zijn en dat is in elk geval Overvecht-Noord.

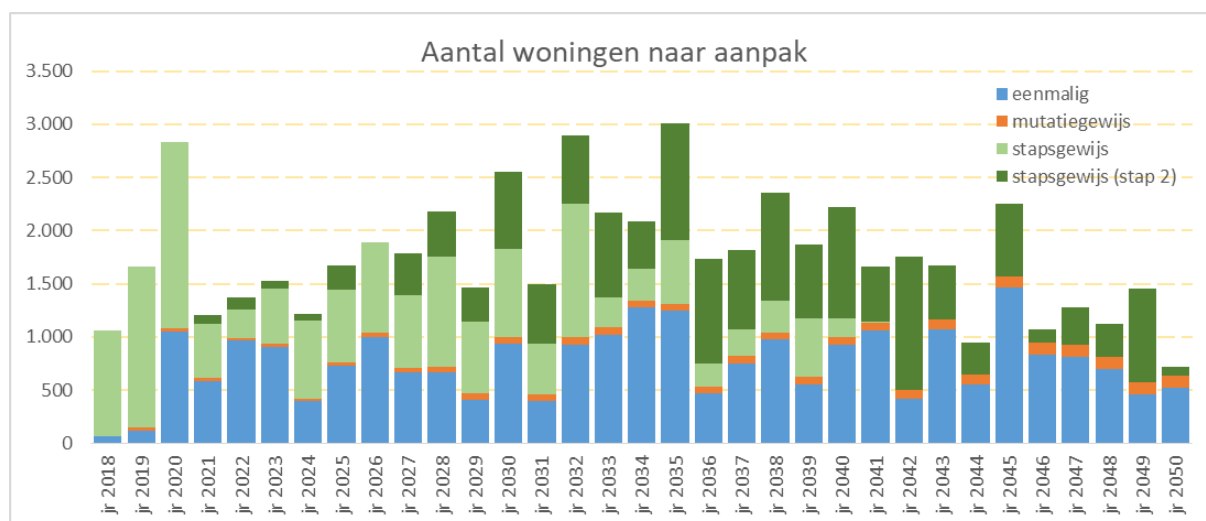
Verduurzamen vraagt om hoge investeringen

De verduurzaming kost veel geld. Per huurwoning is er een bedrag van 190 euro per maand dat niet gedekt wordt. Een energieprestatievergoeding op de huur dekt maar ten dele deze investering. Nieuwe goedkopere technologie en massa maken moet uiteindelijk kosten drukken. Ook de Rijksoverheid zou moeten ondersteunen via subsidie en korting op de verhuurdersheffing.

3. Vragen van huurders

a. Wanneer is mijn woning aan de beurt en waarom kiest Portaal soms voor beperkte maatregelen?

Portaal verduurzaamt stapsgewijs. Een woning kan direct op hoog niveau worden gebracht, zoals nul-op-de-meter en gasloos. Soms is een tussenstap slimmer, zoals bijna energie neutraal of isolatie naar label B. Via deze ‘no-regret’ maatregelen wil Portaal wachten tot er betere technische mogelijkheden zijn. Onderstaande afbeelding toont het aantal woningen voor heel Portaal naar aanpak tot 2050.



b. Hoe krijgen we iedereen van het gas af?

Portaal pakt de oudste wijken als eerste aan en begint in Overvecht-Noord. Daarbij is samenwerking met andere partijen zoals gemeente en energieleveranciers nodig. Nieuwbouw is gasloos, maar het gasloos maken van bestaande bouw is gebiedsafhankelijk.

c. Hoe kan ik zonnepanelen krijgen?

Portaal heeft twee regelingen voor huurders om zonnepanelen te plaatsen:

- ZAV-regeling. Een huurder kan maximaal 2.700 euro aan vergoeding voor zonnepanelen ontvangen (met afschrijvingstermijn van 25 jaar).
- Bijdrage in de (niet-verrekenbare) servicekosten van 50% van de opwekking. Dat traject is net gestart met de aanbesteding. Hier zal ongeveer op 2,- per zonnepanel per maand voor gevraagd worden.

Er is een aantal voorwaarden: Kwaliteit van het dak en de zonnepanelen (met installatie) zijn de belangrijkste. Voor de exacte voorwaarden zie <http://woningaanpassing.portaal.nl/> Individuele aansluitingen bij appartementencomplexen doet Portaal niet. Als het gebouw geschikt is, dan worden de zonnepanelen aangesloten om op het energieverbruik van de collectieve ruimten te besparen.

d. Hoe houden we duurzaamheid betaalbaar voor de huurder?

Portaal streeft ernaar om duurzaamheidsmaatregelen voor de huurder budgetneutraal te doen. Dat betekent dat de optelsom van huurprijs en energielasten na verduurzaming nooit hoger zijn dan daarvoor. Door goed te onderhandelen met leveranciers kan de optelsom huurprijs en energielasten misschien zelfs nog lager worden.

Er zijn huurders die zeer weinig energie verbruiken en toch 'meemoeten' in verduurzaming. Daar kan Portaal helaas niks aan doen. Vanuit kwalitatief oogpunt wordt de woning dan toch aangepakt.

e. Klimaatadaptatie

Klimaatadaptatie zijn maatregelen om de gevolgen van klimaatverandering op te vangen, zoals meer groen voor waterberging en inspelen op droogte en hitte. Portaal trekt hierin samen op met de gemeente. Dit is nog in de experimentele fase. Het standaard bestraten van tuinen door Portaal zou niet meer mogen voorkomen.

f. Hoe loopt de communicatie over duurzaamheid?

Deze communicatie moet beter. Dat blijkt ook uit opmerkingen uit de zaal. In Amersfoort experimenteert Portaal met een 'mijn-thuis-project', waarbij bewoners zelf pakketten van maatregelen en bijbehorende huurprijzen kunnen kiezen in plaats van een vast aanbod te krijgen. Als dit een succes is, wordt dit model mogelijk ook in andere gemeenten uitgerold. De opgave is echter groter dan dat. Het is ook een uitdaging om bewoners bij isolatie mee te krijgen. Samenwerking met bewoners is cruciaal. Het kost soms nog veel moeite om de 70% draagvlak te halen. Portaal spant zich daarom in om voordelen nog beter uit te leggen.

4. Stellingen

Ries van den Boogaard legt aanwezig een aantal stellingen voor.

Het merendeel van de zaal is van mening dat de landelijke doelstelling op CO₂ reductie teveel wordt afgewenteld op de huurder. Vooral de koopwoningmarkt en andere sectoren (zoals transport en luchtvaart) blijven achter. Er is een kleine meerderheid voor de stelling dat het wettelijke draagvlak bij duurzaamheidsmaatregelen van 70% wordt verlaagd. Dit is een lastig thema, duurzaamheid vraagt soms doorzettingskracht. Duurzaamheid is een kwestie van lange adem en vraagt zorgvuldige afwegingen. Het merendeel van de zaal is van mening dat haastige spoed, zelden goed is bij verduurzaming.

5. Tips aan Portaal: Maak vaart met verstand en informeer bewoners goed!

Deelnemers geven de volgende tips aan Portaal:

1. Creatief en out of the box denken. Duurzaamheid niet conservatief en defensief benaderen.
2. Tijdens groot onderhoud de verouderde woning volledig verduurzamen!
3. Biedt afgestemde mogelijkheden voor huurders in alternatieven voor gas met prijsplaatjes.
4. Inventariseer de mogelijkheden om eigen zonnepanelen te plaatsen door huurders van appartement complexen.
5. Stimuleer bewustzijn over duurzaamheid.
6. Stuur z.s.m. een tijdschema aan alle bewoners over hoe en wat (hoe vaag ook in het begin). Praat met bewoners en graag één coördinatiepunt/-persoon voor vragen.
7. Investeer in vergroening. Behoud en stimuleer begroeiing van tuinen. Speel met tuinen in op klimaatverandering, kies voor bladervaste beplanting.

Portaal koploper in duurzaamheid

Portaal geeft aan deze opmerkingen ter harte te nemen. Wel geeft Portaal aan dat zij juist een landelijke koploper is op duurzaamheid. Als een van de eerste in Nederland heeft zij NOM-woningen gerealiseerd. Portaal heeft dus juist sterk geïnoveerd.

6. Tips aan de Huurdersraad

Deelnemers geven de volgende tips aan de Huurdersraad:

1. Kom op voor de duurzaamheidsbelangen van de huurders en pak daarin een voortrekkersrol: activeer Portaal.
2. Actieve voorlichting naar huurders. Advies, informatie en ervaringen naar huurders.
3. Vooral letten op eerlijke kostenverdeling.
4. Dat de huurdersraad met Portaal afspraken maakt om de besproken maatregelen ook écht in een stappenplan door te voeren en dat de huurdersraad de voortgang aan bewoners terugkoppelt.
5. Deze moet een hele grote rol hebben in het proces, en geen excuus Truus zijn of blijven. Out off the box denken en doen!!!

De Huurdersraad neemt dit ter harte en zal dit betrekken in haar overleg met Portaal.

7. Afsluiting

Ries van den Boogaard dankte iedereen voor zijn aanwezigheid. Hij nodigde aanwezigen uit om vaker te komen en om zich aan te sluiten bij de Huurdersraad. Bijvoorbeeld door deel te nemen aan een werkgroep. In 2018 zijn de speerpunten van de Huurdersraad:

- Uitvoeren van de stedelijke huurdersvisie in prestatieafspraken 2019.
- Ons blijven inzetten voor betaalbaarheid en meer sociale woningen.
- Doordacht verduurzamen.
- Goede en betrokken dienstverlening van Portaal.
- Actief onze achterban opzoeken.
- Versterken van de Huurdersraad (wie doet mee?)

Na afloop werd er, zoals gebruikelijk, gezellig nagepraat met een hapje en een drankje.