

Interview AD STRAUB OVER DUURZAAMHEID

Onderzoeker bouwinnovaties aan de TU Delft

TEKST: MARJON VAN WEERSCH, FOTO'S: FLOREN VAN OLDEN

Bron: Aedes-Magazine, 2017, nr. 1

‘Tegenwoordig is energiebesparing een van de belangrijkste redenen waarom woningcorporaties hun huizen onder handen nemen’, zegt onderzoeker Ad Straub. Een gesprek over het duurzaamheidsbeleid in de sociale huisvesting: de stand van zaken, de toekomst, de uitdagingen en belemmeringen. Zoals mogelijk een verplicht label C. ‘Dat is heel onverstandig.’

‘In relatief korte tijd is er veel gebeurd op het gebied van energiebesparing en het verduurzamen van corporatiewoningen’, zegt Ad Straub. Nog geen tien jaar geleden keek hij samen met een promovendus naar het klimaatbewustzijn bij woningcorporaties. Ze turfden in corporatiejaarverslagen en -beleidsplannen uit 2009 de trefwoorden ‘klimaatverandering’ en ‘CO2 en woonlasten’. De conclusie was toen: het klimaatbewustzijn bij corporaties is zeer beperkt. ‘Zo’n onderzoek zou nu een totaal ander beeld opleveren’, zegt Straub.

Sindsdien is er natuurlijk ook veel veranderd. De relatie tussen de uitstoot van broeikasgassen – met name CO2 – en klimaatverandering is inmiddels onomstreden. In het Klimaatakkoord van Parijs is in 2015 afgesproken de CO2-uitstoot wereldwijd richting 2050 drastisch te beperken. Inmiddels is het duidelijk dat de verduurzaming van woningen daar een belangrijke bijdrage aan kan leveren. ‘Duurzaamheid is zeer nadrukkelijk op de agenda gekomen’, zegt Straub. ‘Ook bij corporaties. Duurzaamheid staat tegenwoordig in de top 3 van hun beleidsdoelen, samen met de thema’s beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen.’

Energielabels zeggen niet alles

Corporaties zijn zich steeds meer bewust geworden van de noodzaak om aan de slag te gaan, onder andere door het **Convenant Energiebesparing Huursector** uit 2012 en het **Energieakkoord** van de SER uit 2013, zegt Straub. Een van de belangrijkste afspraken uit beide akkoorden is dat corporaties zich inzetten om voor alle woningen in 2020 gemiddeld energielabel B te realiseren. Hoewel sommige corporaties dat gemiddelde pas enkele jaren later zullen halen, betekende het streven naar deze labelsprong een belangrijke eerste stap in de verduurzaming, vervolgt hij. ‘Maar als we echt willen dat alle woningen rond 2050 CO2-neutraal zijn, is het belangrijk om verder vooruit te kijken dan deze kortetermijndoelstelling.’

Met nadruk: ‘Energie labels zijn niet heilig.’ Hij legt uit hoe dat zit. In de praktijk zijn er grote verschillen tussen het voorspelde energieverbruik van woningen met een bepaald energielabel en het daadwerkelijke verbruik in diezelfde woningen. ‘Meerdere onderzoekers hier aan de TU toonden dat aan. Woningen met een slecht label E of F, in theorie energieslurpers, blijken in praktijk vaak minder te verbruiken. Bijvoorbeeld omdat de bewoners niet alle ruimtes in hun woning verwarmen. In woningen met een goed label draaien bewoners de thermostaat vaak vol open.’ Kortom: energielabels zeggen niet alles over het energieverbruik en dus ook niet over de daadwerkelijke CO₂-besparing. En evenmin over de betaalbaarheid van de woonlasten.

‘Verplicht label C onverstandig’

Ondertussen wil minister Blok corporaties nu ook verplichten alle woningen naar minimaal label C te brengen. Onverstandig, vindt Straub. ‘Niet alleen omdat een labelsprong dus niet altijd leidt tot minder energieverbruik. Maar ook omdat zo’n labelverplichting helemaal geen rekening houdt met de noodzakelijke vastgoedsturing van een corporatie. Het overgrote deel van de woningen dat er in 2050 staat, is nu al in het bezit van corporaties. Zij zullen verschillende keuzes moeten maken om de energievraag van hun woningen te beperken. Dat hangt ook af van de staat van hun woningen, dus van het bouwjaar, de kwaliteit en het toekomstperspectief. Het is niet kostenefficiënt om heel snel allerlei maatregelen te moeten nemen om alle woningen met een slechter label dan C te verbeteren. Het helpt ook niet in het drastisch beperken van de CO₂-uitstoot. Dit plan brengt het bereiken van de duurzaamheidsdoelstelling niet dichterbij.’

‘Blijf isoleren’

Welke stappen moeten corporaties de komende jaren dan wel zetten om hun hele woningvoorraad rond 2050 CO₂-neutraal te laten zijn? Ze moeten vooral blijven isoleren, zegt Straub. ‘Dat is stap 1.’

Het verwarmen van woningen is namelijk veruit het grootste deel van het totale energieverbruik van de woning, naast het ventileren en het warme water voor onder meer de douche. De grootste uitdaging voor vermindering van die warmtevraag ligt dus in de bestaande bouw. ‘Isolatie van de vloer, van het dak en de gevels, HR++ glas. Het zijn allemaal vrij kostenefficiënte maatregelen, waarvan we ook weten dat ze effectief zijn. Bovendien is isolatie goed voor het wooncomfort en de gezondheid van de bewoners.’



Ad Straub (1967) werkt sinds 1991 als onderzoeker bij de TU Delft. Binnen het onderzoeksprogramma Housing in a Changing Society van de faculteit Bouwkunde leidt hij onderzoek rond innovaties in bouw-, renovatie- en onderhoudsprocessen. Het energiebesparingsbeleid van corporaties en de manier waarop ze daarbij samenwerken met marktpartijen zijn enkele van zijn huidige onderzoeksonderwerpen. Als universitair hoofddocent geeft hij ook les. Straub promoveerde in 2001 op een onderzoek naar de relatie tussen het strategisch
Kader inklappen

En wat is stap 2? Een vraag naar warmte zal altijd blijven, legt Straub uit. ‘Die moeten corporaties proberen zo CO₂-arm mogelijk te vervullen. Dus het liefst met behulp van duurzame energie. In plaats van aardgas of elektriciteit uit kolen. Dat kan bijvoorbeeld met een warmtepomp. Het energieverbruik daarvan is laag omdat de warmte komt van de buitenlucht of uit de bodem. Maar ze zijn nog erg duur. Dat stelt corporaties voor de lastige vraag: moeten we wachten totdat ze goedkoper zijn?’ Zonnepanelen zijn volgens Straub ook een ‘heel verstandige keuze’ om duurzame energie op te wekken. Ze hebben een hoge opbrengst en worden bovendien steeds goedkoper.

Gasloos

Maar voor duurzame oplossingen voor de resterende vraag naar warmte zijn niet alleen corporaties verantwoordelijk, benadrukt Straub. Duurzame energie opwekken kan bijvoorbeeld niet altijd op of in de woning. Zo kunnen zonnepanelen soms niet geplaatst worden door de helling van het dak en de positie ten opzichte van de zon. ‘Dan zullen corporaties samen met gemeenten moeten kijken welke vormen van energieopwekking buiten de woning mogelijk zijn om kostenefficiënt warmte te leveren. Bijvoorbeeld met warmtenetten, leidingen die zijn aangesloten op een warmtebron, zoals een fabriek met restwarmte of op biogas of bodemwarmte.’ Op veel plaatsen ziet Straub dat gemeenten en corporaties al voortvarend overleg voeren over dit soort gebiedsgerichte maatregelen. Utrecht wil bijvoorbeeld al in 2030 CO₂-neutraal en gasloos zijn. ‘Daarvoor is samenwerking met netbeheerders en energieleveranciers echter onontbeerlijk’, zegt Straub. Die moeten er immers voor zorgen dat de leidingen in de woningen komen. En er

moeten afspraken komen over de aansluitkosten. Die samenwerking staat nog in de kinderschoenen.’

Keuzes

Voor Straub is het duidelijk dat de stappen naar een CO2-neutrale corporatiesector via verschillende routes zullen gaan. ‘Die weg kan niet voor de hele woningvoorraad hetzelfde zijn. Corporaties zullen daarbij zowel afwegingen maken op het niveau van hun hele woningvoorraad, als per complex en zelfs per woning. Soms zal het mogelijk zijn om in een complex in één keer een grote sprong te maken. Bijvoorbeeld met een nul-op-de-meter-renovatie.’

‘De weg naar een CO2-neutrale corporatiesector kan niet voor de hele woningvoorraad hetzelfde zijn’

Zo’n NOM-woning wekt evenveel of meer energie op dan nodig is voor het huishouden door een goede combinatie van isolatie en ventilatie, verwarming en koeling en eigen duurzame energieopwekking met bijvoorbeeld zonnepanelen en een warmtepomp. ‘Voor andere woningen ligt een stapsgewijze aanpak meer voor de hand’, vervolgt Straub. ‘Dan zal een corporatie tussen nu en 2050 meerdere ingrepen uitvoeren in een complex.’

Tegenwoordig is energiebesparing een van de belangrijkste redenen waarom corporaties hun huizen onder handen nemen, zegt Straub. ‘Maar corporaties moeten in het beheer van hun woningvoorraad tegelijkertijd met meer zaken rekening houden dan verduurzaming.’

‘De keuze voor een bepaalde route zal altijd mede afhangen van de te verwachten levensduur van een woning. Of het nu gaat om een beslissing voor isolatie van de vloer, de gevel of het dak, of om het plaatsen van zonnepanelen. Is de te verwachten exploitatieduur nul tot tien jaar en volgt dan sloop met eventueel vervangende nieuwbouw? Valt de beslissing doorverhuren of slopen wellicht pas over vijftien jaar? Of is het duidelijk dat deze woning er in 2050 nog zal staan?’



Dan hebben corporaties natuurlijk ook nog te maken met de beschikbaarheid en betaalbaarheid van sociale huurwoningen in een regio. Ook daarover maken ze prestatieafspraken met gemeenten. ‘In een regio met een groot tekort aan woningen kunnen de keuzes er anders uitzien, dan in een krimpgebied.’

Duurzaam witgoed

Het ideaalbeeld dat Straub uiteindelijk voor ogen heeft, is CO₂-neutraliteit in de meest ambitieuze vorm. ‘Daarvoor is het energieverbruik voor huishoudelijke apparatuur minstens zo belangrijk als de gebouwgebonden energievraag’, zegt hij. ‘Denk aan keukenapparatuur, tv’s en computers.’ Ook daar ziet hij een rol voor corporaties weggelegd. Door het geven van voorlichting, door feedbacksystemen te verstrekken die informatie bieden over het energieverbruik van verschillende apparaten. ‘En waarom zouden corporaties geen witgoed aan hun bewoners kunnen leasen?’ Ook het materiaalgebonden energieverbruik dat nodig is voor de bouw, de renovatie en de sloop van een woning moet uiteindelijk CO₂-neutraal zijn, vindt Straub. ‘Denk aan bouwmaterialen als beton, de standaardkeukens en het sloopmateriaal. Op dat terrein is echt nog een wereld te winnen. Corporaties kunnen de markt uitdagen om slimme oplossingen te bedenken voor duurzaam materiaalgebruik.’

Technische kennis blijft nodig

Ontwikkelingen in het opdrachtgeverschap spelen in het hele duurzaamheidsbeleid van corporaties een belangrijke rol, vervolgt hij. ‘Corporaties stellen marktpartijen steeds vaker open vragen. Zij schrijven niet meer voor welke energetische maatregelen genomen moeten worden, maar formuleren in plaats daarvan de energieprestatie die een woning moet leveren. Het is dan aan de markt om met slimme en betaalbare oplossingen te komen.’

Straub waarschuwt er echter wel voor dat corporaties hierin niet moeten doorslaan. ‘De corporatie is de vastgoedeigenaar en moet de regie in handen blijven houden. Een professionele opdrachtnemer heeft een professionele opdrachtgever nodig.’ Technische kennis bij corporaties blijft dus nodig om goed te kunnen overleggen met de onderhoudsbedrijven en leveranciers.’

‘Voor duurzame gebiedsgerichte energiematregelen is samenwerking onontbeerlijk’

Hij zal het niet ontkennen: het CO₂-neutraal maken van 2,4 miljoen huurwoningen is een ingrijpende, forse klus. En natuurlijk zijn er valkuilen en beren op de weg. ‘Het is een complex thema en de afwegingen zijn soms behoorlijk ingewikkeld. Soms lijken de discussies over de beste aanpak bovendien meer gebaseerd op meningen en op geloof dan op feiten’, zegt Straub. En dan is er natuurlijk nog de verhuurderheffing die corporaties sinds 2013 aan de overheid moeten betalen (1,7 miljard euro in 2017). ‘Dat is voor corporaties een groot struikelblok geweest om te gaan investeren. En het is natuurlijk nog steeds een belemmering: de verhuurderheffing soupeert een fors deel van de huuropbrengst op. Maar de financiële situatie van corporaties ziet er nu wel beter uit.’

Optimisme

Bij Straub overheerst het optimisme. ‘De corporatiesector zit in een rustigere fase. Corporaties leren hun vastgoed steeds beter kennen. Bijvoorbeeld omdat ze werken met digitale instrumenten waarin ze gegevens over renovatietrajecten kunnen beheren en met bouwbedrijven uitwisselen. Dat maakt het eenvoudiger om keuzes te maken met welke woningen ze op welke manier aan de slag gaan richting CO₂-neutraliteit.’ Straub doet ook onderzoek naar de verduurzaming in de particuliere koop- en huursector. In vergelijking daarmee staat de sociale huisvesting van de corporaties er goed voor, zegt hij.

Dat roept de vraag op hoe duurzaam de onderzoeker aan de TU zelf woont. ‘Een koopwoning uit 1996. Toen ik het huis kocht had het label C. Inmiddels heb ik er zonnepanelen op laten zetten en heeft het label A. Mijn cv-ketel heb ik onlangs vervangen, maar ik stook nog wel op gas.’ Straub grinnikt. ‘Over een jaar of vijftien is de levensduur van die ketel ten einde. Maar om dan in een koopwoning zelf het besluit te nemen om van het gas af te gaan, is niet zo eenvoudig. Corporaties hebben meer macht om een gasloze woningvoorraad te realiseren.’