

Corporaties wacht een monsterklus

ACHTERGROND ENERGIELABELS



De zolder van het huis van Gonnie Reijnders in Haelen is de afgelopen weken volledig geïsoleerd.
© JOHN PETERS

Door Stefan Dölcken

Woningcorporaties hebben met de overheid afgesproken dat ze na 2028 geen woningen meer verhuren met een slecht energielabel. Tienduizenden huizen en appartementen met het label E, F of G moeten worden opgeknapt. De Limburgse corporatie Wonen Zuid spreekt van een monsterklus.

ROERMOND/HAELEN - In het huis van Gonnie Reijnders in Haelen zijn vaklui de afgelopen veertien dagen druk bezig geweest. De zolder is volledig geïsoleerd en daar hangt nu ook de cv-ketel, die eerder nog beneden in een niet-geïsoleerd hok stond. Ook heeft ze twee nieuwe dakramen gekregen. Reijnders' huis, bouwjaar 1955 met energielabel F, was wel toe aan een opknapbeurt. „Ik was steeds meer geld kwijt voor de energie, dus ik ben er blij mee,” zegt ze.

Ik verwacht dat we vanaf volgend jaar goed op stoom zijn, als alles meezit.

Marc Schroten, directeur Wonen Zuid

Wat er in huize Reijnders gebeurt, is exemplarisch. Alle corporaties zijn er druk mee, nu en de komende jaren. Een monsterklus noemt directeur Marc Schroten van Wonen Zuid het. De corporatie is een middenmoter, met ruim 14.000 woningen in Midden- en een deel van Zuid-Limburg. Wonen Zuid heeft er 2500 in beheer met het slechte energielabel E, F of G. Daarvan worden ongeveer 1900 woningen opgeknapt. De rest gaat op termijn tegen de vlakte.

Slopen

„Het gemiddelde bouwjaar van de huizen is 1971”, zegt Schroten. „Dus je kunt je voorstellen dat er heel wat werk nodig is om ze bij de tijd te brengen. En als dat niet gaat, moeten we ze slopen.”

Huurders willen op tijd weten wanneer hun huis aan de beurt is. En als het zover is, dan willen ze niet onnodig lang in de rotzooi zitten.

Michel Brauns, programmaregisseur duurzaamheid Wonen Zuid

Dat, zo verzekert Schroten, gebeurt pas als zeker is dat er ook nieuwe huizen gebouwd kunnen worden. En heikel punt, in tijden van woningnood. „We gaan geen oude schoenen weggoeien voordat we nieuwe hebben. Dat betekent dat we het tempo moeten aanpassen aan wat er mogelijk is qua nieuwbouw.”

Grondig

Verreweg de meeste woningen met een slecht energielabel worden de komende jaren grondig aangepakt. Denk aan zaken als vloer-, spouwmuur- en dakisolatie en nieuwe ramen en kozijnen. De corporaties hebben met het Rijk afgesproken dat voor eind 2028 voor elkaar te krijgen, nog voordat in 2030 de verhuur van E-, F- en G-woningen wettelijk wordt verboden. In ruil daarvoor is

de verhuurderheffing per 1 januari afgeschaft. Daardoor komt er bij de corporaties jaarlijks circa 1,7 miljard euro aan investeringsruimte vrij. Dat geld is bedoeld voor nieuwbouw en voor verbetering van bestaande woningen.

Om het doel te halen, moet Wonen Zuid er gemiddeld veertig per maand onder handen nemen. Ambitieuw? Zeker, zegt Schroten. „We zitten dit jaar nog echt in de opstartfase, dus die aantallen gaan we niet halen. Ik verwacht dat we vanaf volgend jaar goed op stoom zijn, als alles meezit.”

Dat laatste is niet vanzelfsprekend. In een tijd je als particulier soms weken of maanden zit te wachten op een klusjesman, worstelen ook corporaties met de tekorten aan mensen en materialen. En dus, zegt Michel Brauns, programmaregisseur duurzaamheid bij Wonen Zuid, moet je op tijd om de tafel met aannemers en leveranciers. „Die puzzel is best ingewikkeld, maar ik denk dat het ons gaat lukken om de afspraken te maken die nodig zijn om alle plannen te realiseren. Het doel blijft 2028, maar het is wel dynamisch: er zijn factoren die we niet in de hand hebben.

Beschermde diersoort

Wonen Zuid wijst in dat verband ook naar de gemeenten, waar visies voor verduurzaming in de maak zijn. Schroten: „Die zijn op veel plekken nog niet klaar. En dus hebben we geen antwoord op vragen die wél van belang zijn. Komt er aansluiting op een warmtenet? Hoeveel ruimte is er voor nieuwbouw? We moeten nu vooruit, maar we hebben nog niet alle informatie.” Daar komt bij, zegt Brauns, dat er ook nog tal van milieuregels zijn. „We mogen bijvoorbeeld pas beginnen als we zeker weten dat er geen beschermde diersoort in de spouw of onder de dakpannen zit. Zo'n vergunningentraject vertraagt de boel ook nog eens.”

Afspraken

Volgens Brauns is van groot belang dat er goede afspraken worden gemaakt met de huurders. „Die willen op tijd weten wanneer hun huis aan de beurt is. En als het zover is, dan willen ze niet onnodig lang in de rotzooi zitten. In het verleden konden we werkzaamheden vaak achter elkaar door plannen. Tegenwoordig moeten we soms meerdere keren terug naar dezelfde woning.”

Bij Gonnie Reijnders in Haelen zijn de bouwvakkers ook nog niet klaar. „Ze komen nog terug voor de spouwmuurisolatie en ik krijg nog nieuwe ramen en kozijnen”, vertelt ze. Er zit levertijd op de materialen en de bouwvakkers die de muren isoleren, hebben het razend druk. Om begrip te kweken voor de situatie, informeert Wonen Zuid de huurders die het betreft actief en persoonlijk over dit soort zaken, zegt Brauns.

Kosten

Wonen Zuid becijfert de kosten per woning die wordt opgeknapt op 25.000 tot 30.000 euro. Eventuele vervanging van het dak en het plaatsen van een warmtepomp zijn daarbij nog niet meegeteld. De Limburgse corporatie raamt het totale prijskaartje van de verduurzamingslag de komende tien jaar op een slordige 150 miljoen euro.

Een ding is zeker zegt directeur Schroten, minder huur vragen, dat zit er voorlopig niet meer in. Al wil hij ook meteen even het beeld nuanceren dat de huurder voor alles opdraait. Sinds 1 januari mogen corporaties voor isolatiemaatregelen geen huurverhoging meer vragen. Bij installaties, zoals zonnepanelen of een warmtepomp, mag de huur wel omhoog of kunnen er meer servicekosten worden gevraagd. „We rekenden de investering voor de verduurzaming voor slechts een zeer klein deel door in de huurprijs”, zegt Schroten.

„Wat je ook ziet”, vult Brauns aan, „is dat mensen met de laagste inkomens ook vaak wonen in huizen met de slechtste energielabels. Het is ook onze taak om wonen betaalbaar te houden voor die groep. Voor warmtepompen vragen we dit jaar niets extra en bij zonnepanelen rekenen we per paneel 2 euro servicekosten.”

Keuzes

De uitgaven tot 2030 zijn gedekt binnen de begroting van Wonen Zuid, verzekert Schroten. „Maar je moet wel keuzes maken. Het doel blijft om alle woningen naar een hoger niveau te brengen, ook die met een beter energielabel, maar we kunnen niet alles tegelijk doen.”

Gonnie Reijnders is in elk geval content. Als haar woning straks helemaal is opgeknapt, kan het energielabel F de prullenbak in. Het huis gaat dan naar C of misschien wel naar B, is haar verteld. „Mooi zo. Dan kunnen we er weer even tegen.”