

Verslag webinar Verduurzaming cultuurhistorisch corporatiebezit: een lust of een last, 15 december 2020

Moderator Marjorie Verhoek

Welkom door Marjorie. Waarom dit onderwerp. Het is bijzonder actueel, er is een grote woningbouwopgave en daarnaast een verduurzamingsopgave voor bestaande woningen. Woningcorporaties spelen hierbij een belangrijke rol. Erfgoed komt hierbij soms onder druk te staan, met name bij wijken waar sprake is van cultuurhistorische waarde, maar die niet beschermd zijn. Wie moet hier welke rol pakken: gemeente, corporatie, burger? Wat zijn de opgaven en hoe zien we de toekomst.

Cees Tip, directeur-bestuurder bij woningcorporatie Intermaris. Intermaris is actief in Hoorn en Purmerend. Cees Tip vertelt over het Rode Dorp, dat in 1907 is gebouwd en in 1992 slooprijp werd geacht. Nadat Stadsherstel Hoorn het had overgenomen en gerestaureerd kreeg Intermaris spijt en kocht het terug. Het Rode Dorp is nog niet verduurzaamd, wel gerestaureerd. Is dat erg? De huurders zijn inmiddels dolgelukkig in hun gerestaureerde woningen; nieuwe huurders staan in de rij. Nu moet Intermaris aan de slag met de Kersenboogerd; een bloemkool- en achterstandswijk in Hoorn. Cees Tip gaat luisteren en is benieuwd of er voor de Kersenboogerd goede besluiten zijn genomen.

Anita Blom, senior onderzoeker RCE, specialist naorlogs erfgoed, post 65.

Er is niet altijd voldoende besef van de waarde van sociale woningbouw terwijl tot in de jaren 90 de helft van het woningbestand hiertoe behoorde en alle grote architecten hier aan meewerkten.

Er is nu sprake van opnieuw een grote opgave:

- er moeten 1 miljoen woningen bij, waarvan 30% in bestaand gebied.
- andere opgave is verduurzaming van bestaande woningen in wijken
- hier zijn vaak ook nog andere problemen: vergrijzing, afstand tot de arbeidsmarkt, etc.

Vraag: hoe combineer je erfgoed en duurzaamheid?

- Belangrijk hiervoor is een goede analyse die gemeentes samen met de corporaties en de bewoners maken. Gebruik als inspiratie en kader het boek Experimentele woningbouw 1968 – 1980.
- Neem niet alleen architectuur- maar ook gebruiks- en belevingswaarde en ontwikkelingsgeschiedenis mee.
- Kijk met een integraal perspectief naar de wijk, neem ook ruimtelijk mee.
- Werk samen met verschillende partijen voor input: gemeente, burgers, corporaties
- Kijk naar de positieve kant, de kwaliteiten, vraag de burgers voordat je gaat beginnen.
- Verzamel goede voorbeelden
- Kijk niet alleen naar de financiële kant, maar op langere termijn.
- Met deze analyse kun je een afwegingskader opstellen voor wat je gaat doen en hoe.
- Probeer meer aandacht te geven aan integraliteit en balans tussen kwaliteit en ingrepen.

Anita pleit voor meer regie van de gemeenten, voor een herbezinning van de rol van de RCE, voor woningcorporaties als rentmeesters van onze sociale woningbouw en voor een minister van ruimte.

Interview Marjorie met René Scherpenisse, directeur-bestuurder Tiwos, Tilburg

Tiwos is een voormalig gemeentelijk woningbedrijf. Een groot deel van het bezit is vooroorlogs, waarvan 70% grondgebonden, 30% gestapeld.

Tiwos staat bekend om de transformatie van de wijk Jeruzalem; in 2007 de armste wijk van Noord-Brabant. In 2008-09 is besloten om de wijk bijna in zijn geheel te renoveren en te verduurzamen tot label B. Het was een wijk met een bijzonder slechte naam. De opknopbeurt van de wijk is gekoppeld aan een gemengd aanbod van nieuwbouw in de rest van de wijk. Nu is de wijk zeer populair. Rendabel was de investering niet. Maar het criterium Dierbaarheid heeft hier sterk meegewogen. Mensen hechten zich eraan en voelen zich er mee verbonden. Ook vroeg naorlogs erfgoed loont zich hiervoor: woontechnisch slecht maar grote dierbaarheidsfactor. Marjorie vraagt af dierbaarheid naast duurzaamheid en de sociale opgave wordt meegewogen? Jazeker, aldus René: er zit ook troep bij ons bezit. Niet alles is te herstellen. Als mensen zich er niet mee verbinden is de keuze anders.

Vraag: werk je samen met anderen, is er een integraal beeld van bezit? En van dierbaarheid? René: wel van eigen bezit, doen we samen met de buurt, we maken buurtvisies, voor nu en in de toekomst. We houden rekening met leefstijlprofielen. Zo maak je ook keuzes. Dat doen we ook bij verduurzaming. We richten ons op isoleren voor de bulk en gasloos maken voor een veel kleiner deel. Dan heb je een andere warmtebron nodig, daar is nu nog geen goede oplossing voor en het is nog heel duur. Dat schuiven we nog even vooruit, we hebben tijd tot 2050. We werken samen met andere corporaties om de innovatie vooruit te helpen. We moeten ook nog nieuwbouw doen en werken aan de leefbaarheid. Laat je niet gek maken. Dierbaarheid is belangrijker dan hoogste level duurzaamheid. Elk jaar lopen we ons bezit na en maken keuzes voor de toekomst.

Ann-Katrin Adolph, senior architect / teamleider Vereniging Hendrick de Keyser over hun praktijkervaring met de restauratie en verduurzaming van de Karwijhof, in Nagele.

In 2015 heeft de VHdK de Karwijhof Nagele Noordoostpolder aangekocht. De VdHK is een erfgoedorganisatie, gericht op behoud en toegankelijk maken van historie en panden. De Karwijhof was nog geen monument destijds, maar voor de VdHK belangrijk genoeg om te willen behouden. Net als andere eigenaren moet ook de VdHK zoeken duurzame energiebronnen en heeft zich gecommitteerd aan de Routekaart. Ambitie: 40 % 2030, 60 % 2040. De combinatie van cultuurhistorisch waardevol en dierbaar maakt verduurzamen moeilijker. De VdHK, als kleine woningbouwvereniging zoekt daarbij naar kansen.

Waarom de Karwijhof:

- Jaren 50 moderne vooruitstrevende woningbouw, platte daken, modern bouwen
- Ensemblewaarde was groot, fantastische architectuur, alle woningen van 1 eigenaar, 1 gevelbeeld
- Burgers gingen mee met RCE op de barricade om de 32 woningen te kunnen bewaren.

Uitdaging:

- Moeilijk door de combinatie van verduurzaming en krimp.
- VdHK is goed doel maar heeft wel inkomsten uit verhuur nodig
- Financiën waren complex, meedoen met aardgasvrije wijk lukte niet, kleine ISDE-subsidie
- Terugverdiertijden zijn enorm
- Baten liggen bij de huurders, niet bij de investeerders.
- Cultuurhistorische waarde is gemiddeld, verbruik is heel hoog
- Gebouwenmerken helpen: platte daken, achterstallig onderhoud

Resultaten: In Nagele zijn vier scenario's van restauratie en verduurzaming uitgevoerd die nu gemonitord worden. Is pilot om te zien welke ingreep tot welke CO2 reductie leidt. De bewoners zijn weer trots op hun wijk, het museumhuis heeft een positieve aantrekkingskracht.

Ann-Katrin pleit voor: samen doen, samen werken, stappen zetten. Ga uit van kansen en mogelijkheden, maatwerk en planning in relatie tot onderhoudscyclus, subsidies etc. Als wij als erfgoedorganisatie dit doen, volgen corporaties misschien ook.

Martijn van der Linden, senior beleidsadviseur, directie woningmarkt afdeling corporaties BZK, stadsgeograaf.

Het bestaan van de woningwet en woningcorporaties al meer dan 100 jaar is bijzonder. Wat er in de jaren 60-70 is gebouwd, is nog steeds in hun beheer. Dit systeem is ook een lust, je kunt op grote schaal met kennis van zaken aan de slag. In 2015 is de woningwet herzien na een aantal misstanden herzien en moesten corporaties zich meer richten op hun kerntaak. Nu bij de herziening in 2020 wordt er weer gekeken waar de ruimte is voor corporaties voor meer lokaal maatwerk op het gebied van leefbaarheid, verduurzaming en samenwerking in de lokale driehoek.

Verduurzaming: isoleren is taak voor de corporaties, er is tijd tot 2050 maar het is wel van belang nu te starten. De standaard voor isoleren is ongeveer label B ongeveer. Hoeft niet energieneutraal. Belangrijk is: pak verduurzaming op natuurlijk moment aan, maak er geen zelfstandig moment van. Dit wringt soms met

energietransitie, als gemeente wijk aanwijst voor van gas af. Kijk naar mogelijkheden en werk als rentmeester aan een toekomstbestendige woningvoorraad.

Wat zijn de opgaven en hebben de corporaties de middelen?

Op korte termijn wel maar er is sprake van een tekort van 30 miljard in 2035. Corporaties kunnen en mogen onrendabel investeren maar niet over de hele corporatie en op de lange termijn. Het nieuwe kabinet moet structurele oplossingen kiezen. Hiervoor krijgt het nieuwe kabinet een menukaart met een aantal opties. Vers van de pers: er komt een Volkshuisvestingsfonds met 450 miljoen voor verbetering woonkwaliteit in duurzame leefbare woonomgeving. Prestatieafspraken moeten lokaal gemaakt kunnen worden.

Vraag aan René Scherpenisse: verhuurdersheffing voor sloop/nieuwbouw en niet voor verduurzaming, wat vind je daarvan? Effectief instrument om nieuwbouw aan te jagen. Corporaties willen graag bouwen. Daarmee wordt het echter aantrekkelijk om nieuwbouw voor te laten gaan op verduurzaming, dat zou niet moeten. Die heffing moet helemaal van tafel maar wel met prestatie tegenover, investeringspremie! Blij dat Volkshuisvesting weer terugkomt. Regie overheid, heel belangrijk.

Afsluitende reflectie door **Cees Tip**

Cees sluit aan bij René: goed dat er centrale regie komt op vraagstukken die decentraal niet worden opgelost. Terug naar de Kersenboogerd. Wat moeten we ermee. Rottig en troep, weg ermee? Gedachtengoed van deze wijk is nog steeds waardevol. We gaan restaureren. Verduurzamen is een peulenschil, na 1984 zijn de woningen al voorzien van HR ++-glas. Met het goed aanpakken van tocht en 70 graden oplossingen kan de wijk goedkoop van warmte voorzien worden door collectieve voorzieningen voor warmte. Het complexje van 1950 gaan we niet verduurzamen, dat geld kunnen we beter ergens anders aan besteden. Hebben we tijd? We moeten haast maken, denkend aan de 7-jarige zoon van Ann Kathrin, ons klimaat en aan activisten als Marjan Minnesma van Urgenda. Cees pleit er voor het opwekken van energie zo snel mogelijk duurzaam te maken, voor een investeringsbudget voor stedelijke vernieuwing en voor het niet verprutsen van vooroorlogs, en niet alles willen bewaren maar waar mogelijk de echte 'troep' in de bloemkoolwijk eruit.