

Energietransitie

Van het gas af in Zoetermeer

De wijk Meerzicht in Zoetermeer gaat van het gas af, met de 214 woningen in de Landenbuurt voorop. De hoogbouw en de laagbouw in de wijk hebben een verschil-

lend karakter en een andere opgave als het om de energietransitie gaat. Maar een ding komt overeen: zonder draagvlak onder bewoners gaat het niet lukken.



Onder de carport van de modelwoning is een voorraadhok gebouwd. Bewoners kunnen daar verhuisdozen, dekfolie, oordopjes en allerlei materialen krijgen die ze nodig kunnen hebben tijdens een grote verbouwing. Gratis. Onlangs was er een opruimochtend waar de bewoners hun grof vuil konden inleveren. Om er een gezellig *event* van te maken, regelde Martine Hut een koffiekar. Zij werkt drie dagen per week als wooncoach in de Landenbuurt voor bouwer ERA Contour. Ze is een wandelende vraagbaak voor bewoners, regelt zaken en informeert de klankbordgroep van huurders die sinds een jaar meedenkt over het plan voor hun wijk. Kortgezegd: Hut zorgt voor draagvlak.

Momenteel is zij druk met het beantwoorden van vragen van bewoners over wat de gevolgen zullen zijn van de coronacrisis. Gaat de verbouwing van hun woning wel door? Hut: 'Uiteraard houden we bewoners op de hoogte van de werkzaamheden en de richtlijnen vanuit het RIVM. De werkzaamheden die we nu kunnen doen, worden zoveel mogelijk uitgevoerd. Waarbij we er ons bewust van zijn dat de planning hierdoor ook anders wordt. Daarnaast pas ik mijn huisbezoeken zoveel mogelijk aan naar belafspraken om toch ook persoonlijk met de bewoners in contact te blijven.' Maar op straat klampen bewoners haar toch gewoon aan.

Communicatie met bewoners

Zo ook Marijke Fluitman van de klankbordgroep. Zij woont al zo'n 40 jaar in de Landenbuurt en was vanaf het begin enthousiast over de verduurzamingsplannen. Dat is niet minder geworden nu haar woning bijna klaar is. 'De verwarming, de afzuiging, alles doet het goed', zegt zij. 'Ik probeer mensen gerust te stellen die sceptisch zijn. En ik zeg ze dat ze de informatie moeten lezen, want maar al te vaak hebben ze dat gewoon niet gedaan.'

Een soortgelijke rol vervulde Menno Breijman, voorzitter van de Zoetermeerbrede Huurdersvereniging. In de goede woning, bij de voorbereidingen van het



• Marijke Fluitman en Martine Hut voor een huizenblok dat al bijna klaar is

project. Breijman woont zelf ook in de Landenbuurt: 'Er waren een paar grote huishoudens die hele hoge energiekosten hadden. Zij waren tegen de renovatie omdat ze bang waren dat die zou leiden tot hogere energiekosten. Maar we hebben ze ervan kunnen overtuigen dat hun woonlasten gelijk zullen blijven. Dat was een eis van ons als huurdersvereniging aan de corporatie.' Breijman is trouwens 'stomverbaasd' dat alles zo goed is geregeld nu het project van start is gegaan. 'De communicatie naar de bewoners is optimaal.'

Hut en haar team regelen wat er geregeld moet worden. Er is een rustwoning voor een bewoner die nachtdiensten draait, zodat die overdag kan slapen terwijl zijn huis wordt verbouwd. En momenteel moet er een tweede logeerwoning komen omdat een huishouden toch liever niet in de eigen woning wil blijven tijdens de verbouwing.

Jaren zeventig stijl

De ruim opgezette eengezinswoningen in de Landenbuurt verraden de welvaart van de jaren zeventig. Een gigantische woonkamer met open keuken, drie slaapkamers en een riante zolder bereikbaar met een vaste trap. Een carport bij de voordeur en forse tuinen achter die overgaan in openbaar groen. Geborgen, knus en kindvriendelijk, precies zoals het een echte 'bloemkoolwijk' betaamt.

Woningcorporatie De Goede Woning besloot deze 214 sociale huurwoningen een complete make-over te geven. Zodat ze weer veertig jaar mee kunnen en van het gas af gaan. Waarom juist deze? 'Omdat wij hier het meeste CO₂ konden besparen', zegt Ferdinand Jongeling van De Goede Woning. In 2018 heeft deze corporatie haar hele bezit, zo'n 6.300 huurwoningen in Zoetermeer, gescreend op energieverbruik. 'Dit zijn heel grote woningen voor corporatiebegrippen. Binnen ons bezit hadden deze woningen het hoogste energieverbruik. Bovendien zijn het 214 min of meer dezelfde woningen zonder aanbouwen en dakkapellen dus kun je efficiënt en snel te werk gaan. Dat schiet lekker op, zowel in aantallen woningen als in CO₂-reductie want we gaan daar van gemiddeld label E naar energieneutraal (A+++).'

Eind dit jaar of begin volgend jaar zijn alle woningen energieneutraal. Muren en dak worden zeer goed geïsoleerd. De huizen krijgen een warmtepompinstallatie voor verwarming en warm water en een slim automatisch ventilatiesysteem. De daken krijgen isolerende dakplaten en zonnepanelen. Het gas wordt ontkoppeld en de woning wordt volledig elektrisch. Het zonnepanelendak moet op jaarbasis net zo veel elektriciteit opwekken als de bewoners gemiddeld gebruiken voor warmte, warm water en huishoudelijke apparatuur. Daarvoor gaan ze een 'energieprestatievergoeding' betalen aan hun verhuurder die min of meer in de plaats komt van de weggevallen energierekening. De huur gaat niet omhoog, dus qua woonlasten komen de huurders straks op hetzelfde uit als in de huidige situatie.

Strategisch moment voor Meerzicht

Na de Landenbuurt zullen in de Zoetermeerse wijk Meerzicht nog duizenden woningen van het gas af gaan. Zoetermeer werd begin jaren zestig aangewezen als groeikern voor het uit zijn voegen barstende Den Haag. Decennialang stampten ze in Zoetermeer nieuwe wijken uit de grond. 'Gemiddeld bouwden we duizend →

Achtergrond

vervolg van pagina 9

woningen per jaar. Dat hebben we zo'n veertig tot vijftig jaar gedaan. Daar zijn we goed in', zegt Peter Verheggen, programmamanager energietransitie en groen bij de gemeente Zoetermeer. Inmiddels zijn die eerste wijken aan groot onderhoud en renovatie toe. Daar gaat dus hoe dan ook veel geïnvesteerd worden in het vastgoed. 'Het is daarom een strategisch moment. We willen dat zo goed mogelijk benutten om die wijken in brede zin te verbeteren en van het gas af te krijgen', vertelt Verheggen.

Palenstein was de eerste nieuwbouwwijk van Zoetermeer met hoogbouwflats. De eerste paal ging er in 1966 de grond in. Om die reden was Palenstein ook als eerste aan de beurt voor een grondige opknopbeurt. De gemeente zette daar meer dan vijftien jaar geleden in op een traditionele herstructurering met sloop van 1051 woningen en nieuwbouw. Gaandeweg werden de plannen aangepast en is afgesproken dat alle nieuwbouw Nul-Op-de-Meterwoningen (energie-neutraal) moesten worden. Ook de bestaande woningvoorraad in Palenstein wordt verduurzaamd, met als einddoel een aardgasvrij Palenstein in 2040. Palenstein werd een van de 27 'proeftuinen' voor aardgasvrije wijken van het Klimaatakkoord en krijgt een bijdrage van de Rijksoverheid. De eerste flats in Palenstein werden in 2016 gesloopt en inmiddels is heel wat nieuwbouw opgeleverd. De herstructurering van Palenstein loopt in elk geval nog door tot 2023.

Nu samen met bewoners

In de iets westelijker gelegen wijk Meerzicht, de derde Zoetermeerse uitbreidingswijk met zo'n 15.250 bewoners, wil de gemeente het anders aanpakken. Verheggen: 'We zijn op zoek naar een methode om de herstructurering meer in samenwerking met de bewoners te doen. Dat is best een uitdaging voor ons, gewend als we zijn om te bouwen.' De gemeente Zoetermeer wil weten hoe wijken aantrekkelijker en duurzamer kunnen worden, ook in sociaal opzicht. Meerzicht is de eerste wijk waar het af-



gelopen jaar daartoe een wijkverkenning is uitgevoerd. Op basis van data over de wijk en veel gesprekken met bewoners en andere belanghebbenden is onderzocht hoe de woon- en leefomgeving in Meerzicht aantoonbaar kan verbeteren.

Waarom moet het in Meerzicht anders dan in Palenstein? 'We verwachten dat het op zo'n manier beter kan', zegt Verheggen. 'Het is ook steeds minder van deze tijd om zo'n herstructurering top-down te doen natuurlijk.' Het is een reden geweest om met Meerzicht mee te doen in het 'Experimentenprogramma Verduurzaming van kwetsbare wijken' van kennis- en netwerkorganisatie Platform31 en Nyenrode Business Universiteit. Dat programma is gebaseerd op de inzichten van hoogleraar Anke van Hal en anderen (zie kader). Naast techniek en financiën vormt ook het gedrag van mensen, zowel van bewoners als van professionals, een succesfactor van renovaties met hoge energieambities. Deze zogenaamde 'derde succesfactor' staat centraal in het experimentenprogramma. In kwetsbare wijken is meer te verbeteren dan de technische infrastructuur voor koken en verwarmen alleen. Er spelen ook vaak problemen zoals armoede, werkloosheid, schulden, eenzaamheid, overlast en onveiligheid.

Daarom zoeken zij naar zogenaamde 'koppelkansen' of 'fusies van belangen' in de experimentwijken. Voorbeelden uit binnen- en buitenland laten zien dat er grote kansen liggen in een samenhangende aanpak van de duurzaamheidsopgave en de leefbaarheidsopgave. Niet alleen groeit daarmee het draagvlak van bewoners, ook levert het op lange termijn betere wijken op.

Nog een reden waarom draagvlak voor de energietransitie zo belangrijk is? Bewoners blijven wonen of keren terug in hun eigen gerenoveerde woning, maar die heeft wel een compleet andere gebruiksaanwijzing gekregen. In plaats van met tocht, vocht en natuurlijke ventilatie door kieren en gaten, zullen bewoners om moeten leren gaan met een 'luchtdichte' woning met een automatisch ventilatiesysteem. Met verwarming op lage temperaturen door een warmtepomp en balansventilatie met warmterugwinning ('draai de thermostaat 's nachts juist niet terug naar 15 graden'). Met zonnepanelen en stroom terugleveren aan het net. De Goede Woning zal tot zeker een jaar na oplevering een wooncoach door de wijk laten lopen om bewoners te ondersteunen.

Geen kwetsbare wijk

'Zeg in de Landenbuurt maar niet te hard dat Meerzicht een kwetsbare wijk is. Daar zullen de meeste bewoners zich niet in herkennen', merkt Jongeling van De Goede Woning op. 'Er zit een verschil tussen de hoogbouw en de laagbouw in deze wijk. De Landenbuurt is juist geen kwetsbare wijk, maar een van onze betere laagbouwwijken. Maar Meerzicht in zijn geheel en de hoogbouw in het bijzonder, scoort inderdaad laag op tal van sociaal maatschappelijke aspecten. Vroeger was dat in Palenstein, maar daar is flink gesloopt en er zijn minder woningen voor teruggebouwd en ook voor een andere doelgroep. Veel van de oorspronkelijke bewoners zijn doorverhuisd naar Meerzicht.'

Vanaf 2022 gaat De Goede woning ook met de energietransitie van de hoogbouwflats in Meerzicht aan de slag. De corporatie heeft naast de in het oog springende flat 'Savelsbos' (309 woningen) nog vier hoogbouwcomplexen in de wijk. Het gaat bij elkaar om iets meer dan 900 woningen. Veel woningen in die flats zijn verkocht, al heeft De Goede Woning altijd minimaal 70 procent van de woningen in een flat in eigendom gehouden. 'Het idee van de verkoop vanaf 2003 was om er andere bewoners in te krijgen. Dat is overigens niet gelukt. Degenen die deze woningen gekocht hebben, hebben hetzelfde inkomensniveau als onze huurders.' Dat betekent dat de eigenaar-bewoners in de flat niet of nauwelijks financiële middelen zullen hebben om mee te gaan betalen aan de energietransitie in het gebouw. De

Goede Woning en de Verenigingen van Eigenaren van de flats zoeken naar oplossingen daarvoor in overleg met beschikbare fondsen.

Jongeling: 'In de Landenbuurt investeren we 110.000 euro per woning. Dat kunnen we niet voor al onze woningen doen, anders kunnen wij onze financiële verplichtingen niet meer nakomen. Dit niveau van energieneutraal is het hoogste tandje dat we hebben. Elders zullen we het een tandje lager moeten doen. De verhuurderheffing, de fel bekritiseerde rijksbelasting voor verhuurders, is een groot obstakel als het gaat om de investeringskracht van woningcorporaties. Als die van tafel gaat, waar steeds meer mensen voor pleiten, kan de energietransitie sneller en met meer kwaliteit door ons en andere woningcorporaties worden opgepakt.' ←

Aardgasvrije wijken en bewonersgeluk

Techniek, geld en draagvlak. Dat zijn in een notendop de ingrediënten die nodig zijn om Nederland van het gas af te krijgen. Het Klimaatakkoord kiest nadrukkelijk voor een wijkgerichte energietransitie. In proefwijken wordt momenteel volop geëxperimenteerd.

Veel aandacht gaat automatisch naar techniek en geld. Maar de sleutel tot succes ligt in bewonersgeluk, zegt Anke van Hal, hoogleraar duurzaam bouwen en ontwikkeling aan de Nyenrode Business Universiteit. Want als mensen niet blij worden van verduur-

zaming, dan kun je doen wat je wil, maar dan gaat het niet lukken. Groen, water en sociale cohesie blijken de kans op een succesvolle energietransitie danig te vergroten, weet Van Hal.

Draagvlak, deze zogenaamde 'derde succesfactor' voor de transitie naar aardgasvrije wijken, is dus een absolute noodzaak. Maar hoe doe je dat? Anke van Hal is gespecialiseerd in dat onderwerp. Zorg ervoor dat duurzaamheidszaken zo aantrekkelijk zijn voor mensen dat hun menselijke neiging om 'het goede te doen' en hun 'eigenbelang' samenvallen. Van Hal: 'Het klinkt misschien zweverig, maar in de praktijk zijn daar

heel veel concrete voorbeelden van te vinden.' Denk aan het oplossen van een parkeerprobleem in een wijk als de straten toch worden opengebroken om een warmtenet aan te leggen. 'Koppelkansen' noemen ze zo'n twee-vliegen-in-een-aanpak in het Klimaatakkoord. Van Hal heeft nog een sterk praktijkvoorbeeld: Een energie-efficiënt verwarmingssysteem werd in een portiek geplaatst waardoor bergruimte in huis ontstond, installateurs niet langer binnen hoefden te komen en het onderste deel van een kast vrij kwam om schoenen op te bergen. Dit laatste loste voor veel bewoners een grote ergeris op, namelijk een stapel schoenen bij de voordeur.

Door deze kleine aanpassing, hebben bewoners over het algemeen een veel positievere houding gekregen tegenover energiebesparende maatregelen.

Van Hal en anderen deden in 2016 onderzoek naar de vraag hoe je de kans vergroot dat duurzaamheidsingrepen in bestaande woningen en wijken (ook op de langere termijn) succesvol zijn. Groen, water en sociale cohesie kwamen als belangrijkste kansen naar boven. Geluksbeleving hangt blijkbaar sterk samen met de aanwezigheid van natuur en de mogelijkheid tot contact.