

ONS HUIS ENERGIENEUTRAAL

SPECIALE
EDITIE



*Duurzame huurhuizen
samen met woningcorporaties*

“We spreken van een energieneutraal huis als we geen aardgas meer gebruiken en we alle energie die we nodig hebben duurzaam opwekken of oogsten op het eigen perceel.”

Een huis zonder energierekening. Het kan, als je het wilt!

Om een leefbare aarde te houden voor de volgende generaties, is het belangrijk dat we zo snel mogelijk fossiele brandstoffen uitbannen en overgaan op duurzame energie. Urgenda heeft het rapport Nederland 100% duurzame energie in 2030. Het kan, als je het wilt! uitgebracht. Hierin wordt duidelijk dat de gebouwde omgeving nu bijna 30% van alle CO₂-uitstoot veroorzaakt. Hier valt dus veel winst te behalen.



Ongeveer 30% van alle woonhuizen worden bewoond door huurders die huren bij een woningcorporatie. Corporaties en huurders kunnen dus een belangrijke bijdrage leveren door te stoppen met het gebruik van fossiel aardgas en door zo veel mogelijk de benodigde energie zelf op een duurzame manier op te wekken: met een dak vol zonnepanelen.

Urgenda heeft inmiddels honderden huizen energieneutraal gemaakt of bijna energieneutraal, waarvan tientallen huurwoningen. Dit doet de sociale onderneming ThuisBaas, een stichting van Urgenda. De huurders hebben niet of nauwelijks nog energiekosten en gaan er gemiddeld € 120 per maand op vooruit. Zelfs met een verhoging van de huur of de servicekosten van € 50 houden huishoudens maandelijks nog € 70 over. Zo wordt de energietransitie leuk en creëer je draagvlak. Dit is mogelijk en dat blijkt uit de praktijkvoorbeelden in deze brochure. Ook corporatiedirecteuren die met ThuisBaas werken, kunnen dit beamen.

Urgenda/ThuisBaas werkt graag samen met woningcorporaties en leidt ook installateurs op in deze aanpak. Door eerst de aanpak van 10 woningen voor te doen en daarna samen aan de slag te gaan, geven we onze kennis door en hopen we de transitie te versnellen.



*Laten we samen aan
de slag gaan!*

Marjan Minnesma
Directeur Urgenda & ThuisBaas

Uitgangspunten en ervaringen

ThuisBaas werkt – als sociale onderneming en volle dochter van Urgenda – concreet aan het energieneutraal en aardgasvrij maken van bestaande woningen. In 2013 stelden we onszelf ten doel om een gemiddeld huis(houden) met een gemiddeld energieverbruik energieneutraal te maken voor € 35.000 inclusief btw. Dit is het bedrag dat een gemiddeld gezin met twee kinderen in een gemiddeld huis – dus geen flat of appartement – in 15 jaar betaalt aan energiekosten. Nu we met ThuisBaas al honderden woningen hebben aangepakt, kunnen we met volle overtuiging zeggen dat het klopt: het kán.

Uitgangspunt 1: duurzame energie

Het eerste uitgangspunt van ThuisBaas is het streven naar een huis dat geen fossiele brandstoffen meer verbruikt, dus aardgas gaat eruit. Dat betekent dat huizen verwarmd worden met behulp van een warmtepomp. In ruimtes die niet vaak warm hoeven te zijn, kunnen we een infraroodpaneel ophangen dat af en toe gebruikt wordt. Warm water wordt gemaakt met dezelfde warmtepomp die ook zorgt voor de verwarming. Het kan ook deels met een soort elektrische geiser. Koken gebeurt op inductie. Al deze apparaten hebben duurzame elektriciteit nodig. Als je genoeg wilt opwekken, heb je op een huurhuis meestal rond de 20 zonnepanelen nodig.



Uitgangspunt 2: geen hogere lasten

Ons tweede uitgangspunt is dat we de woonlasten niet willen verhogen en liefst willen verlagen. Dat betekent dat we gemiddeld voor € 35.000,- een energieneutraal huis moeten kunnen realiseren. Dat kan ook.

Als corporaties dat bedrag investeren om huizen energieneutraal te maken, hebben de bewoners daarna doorgaans geen energierekening meer. Dat is een sociaal idee in een tijd waarin de huren en de kosten voor energie verhoudingsgewijs veel harder stijgen dan de inkomens van de huurders.

De huurders betalen vaak wel iets meer huur of servicekosten, tot nu toe vaak zo'n € 50 per maand, maar hun energierekening daalt gemiddeld met € 120. Per saldo houden ze dus zo'n € 70 per maand over. Hierdoor ontstaat draagvlak bij de bewoners.

Voor corporaties zijn er gunstige regelingen voor financiering vastgelegd en ze kunnen dus in de loop van 20 jaar een deel van de kosten die ze maken terugverdienen via extra huur of servicekosten.

*Per saldo houden huurders
zo'n zeventig euro per
maand over. Zo ontstaat
draagvlak bij de bewoners.*

Volledig isoleren niet nodig

Extreme isolatie is veel te duur en blijkt ook niet noodzakelijk te zijn. Wat wel absoluut noodzakelijk is, is goed modern dubbel glas. Daarnaast pakken we natuurlijk wel de overduidelijke warmtelekken aan, maar we geven de woningen geen volledig nieuwe 'schil'. Ze krijgen dus geen extra muren en daken, de 'theemuts-methode'. Dat vergt te veel extra grondstoffen en is onnodig duur. We denken ook mee over verdere energiebesparende maatregelen, zoals energiezuinige apparaten, ledverlichting en verandering van gedrag.

Ervaringen

In deze vierde brochure laten we een corporatiebestuurder en een directeur aan het woord over het werken met ThuisBaas. Ook vertellen vier huishoudens hoe ze het wonen in hun verduurzaamde huurwoning ervaren. Gelukkig zijn er steeds meer manieren om huizen op een duurzame manier te verwarmen en van elektriciteit te voorzien. Daarom kunnen de oplossingen steeds beter én voordeliger worden aangepast aan de wensen van de corporatie en de mogelijkheden van de woning.

ThuisBaas blijft continu op zoek naar innovaties die helpen om huizen nog makkelijker en betaalbaarder energieneutraal te maken. We staan open voor ideeën en suggesties. En we hopen dat deze brochure u inspireert om ook aan de slag te gaan met het betaalbaar verduurzamen van huurhuizen!

Een warmtepomp is zeer zuinig: die zet 1 kWh energie om in 3 kWh warmte. Daar kan geen gasketel tegenop!

Over de installaties in huis

ThuisBaas werkt in de meeste woningen met een aantal technische toepassingen, die we kunnen aanvullen als dat gewenst is. Hieronder leggen we de basis uit van de meest gebruikte toepassingen, ook in Assendelft en Eemnes. We vertellen op hoofdlijnen hoe ze werken. Verderop in dit boekje vertellen bewoners hoe het ze bevalt met die nieuwe apparaten.

Warmtepomp

In huis is verwarming nodig voor twee dingen: voor ruimteverwarming en voor het verwarmen van water voor de douche en de kraan. Voorheen gebeurde dit met de cv-ketel op aardgas. De warmtepomp neemt die twee functies over.

Een warmtepomp bestaat uit twee delen: een ventilatorunit buiten ('witte doos') die de warmte uit de lucht haalt, en een unit binnen die de warmte afgeeft aan de verwarming en het boilervat. Dit proces kan zelfs bij een buitentemperatuur van min 20°C plaatsvinden, al neemt het rendement van de installatie bij grote temperatuurverschillen tussen binnen en buiten wel af. Maar het blijft warm binnen! Een warmtepomp is zeer zuinig: 1 kWh energie die nodig is om het systeem te laten draaien, wordt omgezet in 3 kWh warmte. Daar kan geen gasketel tegenop!



Boiler

Ook het water voor de douche en de warme kraan in de aparte boiler wordt opgewarmd door de warmtepomp. Meestal bevat de boiler 200 liter water. De temperatuur van het water moet zo'n 50 tot 60 graden zijn en de boiler is 130 bij 60 cm groot. Daarnaast komt er nog een buffervat van 100 bij 40 cm, om de warmtepomp rustig en zuinig te laten draaien.

Convectoren

Een warmtepomp maakt het water minder warm dan de cv-ketel. Daarom zijn er speciale radiatoren nodig, ook wel convectoren, om de ruimte goed warm te maken. Waar het in huis rond de 20 graden moet worden, vervangen we de oude radiatoren door convectoren. Een convector heeft een gladde voorkant waarachter



fijne lamellen zitten, die bij elkaar een veel groter oppervlak hebben dan de ribbels van een radiator. De convector geeft warmte af aan de lucht, die in de ruimte wordt verspreid door een vrijwel geruisloze ventilator. Daardoor geeft een convector 3 keer zo veel warmte af als een traditionele radiator en kan hij met een watertemperatuur van 35 graden de kamer even goed opwarmen als een traditionele radiator met water van 70 graden.

Zonnepanelen

De elektriciteit in huis wordt opgewekt door zonnepanelen op het dak. Gemiddeld leggen we op huurhuizen ongeveer 20 panelen per dak. Het exacte aantal hangt af van de grootte en de plaats van het dakraam. De ligging van het dak is nooit een belemmering, in tegenstelling tot wat sommige mensen denken: zelfs panelen op daken in noordoostelijke of noordwestelijke richting brengen voldoende op. De zonnepanelen leveren energie voor de warmtepomp, de inductiekookplaat in de keukens en alle stopcontacten in huis. Het grootste deel van de opgewekte elektriciteit – gemiddeld 70% – gebruikt het huishouden niet direct zelf, maar wordt geleverd aan het elektriciteitsnet. Op momenten dat de bewoners elektriciteit weer nodig hebben, vaak 's avonds, halen ze die elektriciteit 'weer terug' van het net. Nu kan dat nog zonder kosten door de 'salderingsregeling'. Deze regeling wordt tot 2031



afgebouwd, maar zonnepanelen blijven rendabel en zijn een goede investering die ook na 2031 veel meer rendement oplevert dan geld op de bank.



Infraroodpanelen – eventueel aanvullend

In ruimtes die niet vaak heel warm hoeven te worden, zoals slaapkamers, kun je besluiten de radiatoren gewoon te laten hangen en niet te vervangen door convectoren. Als je in die ruimtes af en toe wel meer warmte wilt, kun je ook een infraroodpaneel overwegen. Een infraroodpaneel werkt op elektriciteit en verwarmt niet de lucht, maar de voorwerpen onder het paneel: het voelt zoals de zon, een behaaglijke warmte. Ook in badkamers gebruiken we af en toe een infraroodpaneel, vooral als de convector niet past of anders te nat wordt. Dan vullen de oude radiator en het infraroodpaneel elkaar goed aan en blijft het behaaglijk in de badkamer.

Inductiekookplaat

In de keukens plaatsen we een inductiekookplaat die wordt gevoed door de zonnepanelen. De bewoners krijgen een bijbehorende pannenset cadeau. In tegenstelling tot bij keramisch koken wordt alleen het deel van de plaat waar de pan op staat warm en je kunt de benodigde warmte precies instellen. Daardoor is het zuiniger dan gas en het gaat ook iets sneller. Koken op inductie is ook veilig, want zodra je de pan van de plaat haalt, is de plaat weer koud.



Meterkast

Om de stroomvoorziening in huis krachtig genoeg te maken voor de installaties, verzwaren we de aansluiting en breiden we de meterkast meestal uit met een aantal groepen.

A portrait of Harry Platte, a middle-aged man with short brown hair and glasses, wearing a blue blazer over a light-colored shirt. He is standing with his arms crossed in front of a large window.

“Dit project heeft veel onverwachte pluspunten opgeleverd”

Harry Platte

Directeur-bestuurder van Parteon

Parteon is ambitieus. De corporatie in de Zaanstreek was al gestart met woningen isoleren, maar zet nu forse stappen door huizen energieneutraal te maken. Directeur-bestuurder Harry Platte laat zien dat dit geen utopie is: tientallen Zaanse huishoudens zitten er al warmpjes én voordelig bij. En de werkwijze bij Parteon zelf is erdoor vernieuwd.

Wat bracht Parteon bij ThuisBaas?

“Het formuleren van onze duurzaamheidsvisie. We waren bezig om per jaar 700 woningen te isoleren. In de Zaanstreek staan de meeste niet-geïsoleerde huizen van het land, dus dat was hard nodig. Verduurzaming vond ik ook belangrijk en onze RvC was daarin heel ambitieus, maar ik wilde ook de huren laag en het woningaanbod op peil houden. De RvC-voorzitter stelde mij de vraag: als wij als corporatie niet verduurzamen, wie dan wel? Dat zette me aan het denken.

Ik nodigde Marjan Minnesma uit voor een reflectie op onze visie, samen met ons MT en onze RvC. Dat was in 2018. Marjans boodschap werkte heel aanstekelijk en er gebeurde iets leuks. Onze RvC-voorzitter vroeg namelijk niet aan Marjan hoe Parteon zelf kon versnellen, maar wat Urgenda nodig had om het doel te bereiken. Haar antwoord was: opschalen, en dat kan bij een corporatie. Dat was onze trigger.”

Was iedereen bij Parteon meteen enthousiast?

“Nee, helemaal niet. Iedereen riep: dat kán niet! Ik merkte dat dit niet meteen goed ging komen, ik moest allerlei beweringen weerleggen. Die waren niet kwaad bedoeld, hoor. Mensen dachten écht dat ik een fout maakte. Toen hebben we ThuisBaas carte blanche gegeven voor drie woningen, die op kosten van Parteon zijn aangepakt. Daarmee kon ik bewijzen dat het wél kon. Daarna hebben we

20 woningen tegelijk verduurzaamd. De huur ging dan wel wat omhoog, maar de energierekening daalde met sprongen. En hiermee hebben we laten zien dat het ook op grotere schaal kan. Ik zou tegen andere bestuurders willen zeggen: wacht er niet mee, begin gewoon.”

Welke inzichten heeft werken met ThuisBaas opgeleverd?

“Drie dingen. Ten eerste de kosten. Volgens aannemers moest je € 60.000 tot € 90.000 investeren om een huis energieneutraal te maken, maar volgens Marjan kon dat voor € 35.000, de helft tot een derde. Dat wist ze, omdat ThuisBaas toen al 100 particuliere woningen had verduurzaamd. Tel maar uit wat dat scheelt op een duurzaamheidsbudget van € 300 miljoen, waanzinnig!

Het tweede is werken op basis van vrijwilligheid. Dat deden wij nog niet. Heel interessant om te ontdekken! Het succes van verduurzaming zit erin dat je op tijd voldoende sociale acceptatie krijgt, en vrijwillig meedoen helpt dat proces



snel vooruit. € 35.000 is wat bewoners anders in zo'n 15 jaar voor energie hadden betaald, dat investeren we vooruit. En Parteon legt bij, anders doen bewoners niet mee.

Punt drie is maatwerk leveren per woning. Als 85% van de mensen met open raam slaapt, waarom dan de slaapkamer altijd verwarmen? En moet de zolder wel geïsoleerd zijn? Als je per woning durft te differentiëren en compartimenteren, kan dat een geweldige winst opleveren. Dan is het veel minder duur.”

Hoe verloopt het nu?

“Het doel met ons project ‘Opgewekt Wonen’ was 200 woningen per jaar. Ik durf best toe te geven dat we dat afgelopen jaar met 50 niet hebben gehaald, want het is ingewikkeld. Maar ik heb er vertrouwen in dat we er dit jaar of volgend jaar wél 200 of meer halen. Los daarvan heeft het ons als organisatie heel veel gebracht. We hebben ontdekt hoe leuk het is om op basis van vrijwilligheid te werken. Wie niet wil, hoeft niet. Onze medewerkers vinden dit geweldig.”

Waarom werkt het voor de medewerkers zo goed?

“Ze hoeven nu niemand meer te overtuigen. Een van onze medewerkers opperde: zullen we dit ook doen als we keukens willen vervangen? Wij vinden wel dat mensen een nieuwe keuken nodig hebben, maar als je het vraagt, zeggen veel bewoners: laat maar. Dat zijn we dus anders gaan doen. De bewoner maakt de keuze. Daarna zei iemand: dit kan toch ook met badkamers? Dus hop!

Het leuke is: de kosten dalen, en de klanten zijn tevredener en de medewerkers ook. Allemaal bijvangst, maar heel belangrijk. Fascinerend dat wij dingen wilden doen die geld, moeite en organisatiekracht kosten, maar die bewoners liever niet wilden. Dat we dit na 115 jaar ontdekken! Wij hoorden vaak dat we zulke kritische klanten hadden. Nu snap ik waarom: we hebben mensen al die tijd – met de beste bedoelingen – dingen opgedrongen.”

Verandert dat structureel iets in de werkwijze van Parteon?

“Ja, zeker. Dit project is een tool geworden om de organisatieontwikkeling een zetje te geven. Dit wordt consistent beleid, zodat iedereen echt gelooft dat dit in hun voordeel is. Dat had ik allemaal niet verwacht.”

Heb je nog andere tips voor collega-bestuurders?

“Je kunt dit niet vrijblijvend en democratisch tot stand laten komen, je moet zeggen: dit gaan we nu doen. Niet heel Nederlands, maar wel nodig, anders lukt het niet. Maar dan heb je ook wat. We hebben de huurders gebeld en iedereen is er in woonlasten op vooruitgegaan. En 9 van de 10 huurders zeggen dat het comfort is verbeterd. Het is dus niet alleen belangrijk voor het klimaat, maar ook voor de portemonnee en het comfort, en het is fijner voor je medewerkers.”

Verder wil ik vast aankondigen dat Parteon met ThuisBaas een keurmerk gaat ontwikkelen. Omdat we als Parteon opschalen, borgen we met een keurmerk dat niet alleen het aantal aangepakte woningen geldt, maar dat ook de kwaliteit belangrijk blijft. Dus dat we woningen energieneutraal maken met een positieve impact op de woonlasten. Meerdere collega's hebben interesse in deze aanpak, dus na Parteon gaan we werken aan verdere opschaling in de sector. Met een keurmerk kunnen we andere corporaties goed helpen.”

*“Mensen dachten écht
dat ik een fout maakte.”*





Age en Anita wonen al bijna 40 jaar in een rijtjeshuis in Assendelft

“Een vriend van ons was met zijn zonnepanelen helemaal energieneutraal geworden. Dat vond ik mooi. En mijn nicht woont op de Groningse gasbel en heeft grote scheuren in haar huis. Ze durft de wc-deur niet meer dicht te doen uit angst dat ze er niet meer uit kan. Voor mij genoeg redenen om het anders te willen.

Tijdens een informatieavond van Parteon over het verduurzamen van woningen ben ik opgestaan om dit te vertellen. Ik heb ons meteen ingeschreven en we werden als één van de drie gelukkigen ingeloot voor een pilot met het verduurzamen van ons huis. Ik was in de wolken!

De afspraak was dat onze huur niet omhoog ging en wij in ruil daarvoor bezoekers in huis zouden toelaten die de installaties wilden bekijken. Dat vonden we prima.

In december 2018 ging alles eruit: de gasgestookte cv-ketel, het fornuis, de radiatoren... Sindsdien is het fantastisch. Het comfort is ongekend, ons huis is veel behaaglijker. En het ziet er mooier uit nu die radiatoren weg zijn, want we hebben mooie, strakke convectoren die niet opvallen.

Ook is het ontzettend leuk om bij te houden wat we verdienen met de zonnepanelen.





Op mooie dagen, zoals in dit voorjaar, brengen ze gigantisch veel op. Het scheelt flink wat geld: voorheen betaalden we € 190 per maand aan energie, en nu is ons maandbedrag € 34, dat we hoogstwaarschijnlijk helemaal terugkrijgen.

In de slaapkamer hebben we een infraroodpaneel. Dat is fijn, want daar hoeven we niet de hele tijd te stoken. Kort voordat we naar bed gaan, zet ik het paneel even aan en dan is het lekker warm. Dat is voldoende. Het is handig dat ik dat met de iPad kan doen.

Die zon hangt al miljoenen jaren te schijnen en we hebben pas heel kort in de gaten wat we daarmee kunnen. Dat is toch wonderlijk? Nou, ik ben er dolblij mee en ik vertel het aan iedereen die het horen wil. Corporaties uit Zeeland, Zuid-Holland en Noord-Holland zijn al bij ons komen kijken, met touringcars vol. Hartstikke leuk. En ik heb ze allemaal overtuigd. Nee, ik zou voor geen goud terug willen.”

“Het comfort is
ongekend,
ons huis is veel
behaaglijker.”



Natascha en Arno

wonen met hun samengestelde gezin in een hoekwoning in Assendelft

“Parteon nodigde bewoners uit om te komen kijken in een verduurzaamde testwoning. Minder energie verbruiken wilden we graag, maar als samengesteld gezin met soms 5 kinderen in huis is het schipperen met de ruimte. Onze overburen deden wel meteen mee en waren enthousiast, ook omdat het veel geld scheelde. We zijn bij hen gaan kijken en het ruimtebeslag van de installatie viel ons erg mee. Toen we opnieuw een folder kregen, zijn we bij Parteon gaan praten over wat er dan zou gaan gebeuren. Het hielp mee dat onze gasketel bijna kapot was. En Parteon betaalde de installaties. De huur ging dan wel iets omhoog, maar de energierekening zou flink dalen.

Onze zolder is geen bergruimte, maar slaapkamer, dus de aannemer heeft goed gekeken hoe het allemaal paste. In januari 2020 is alles verbouwd en dat viel reuze mee. Nu hangen er convectoren waarvan de warmte goed wordt verspreid. Dat voelt prettiger dan de warmte uit de radiatoren voorheen. Ook had ik het met de cv vaker ofwel te koud, ofwel benauwd warm.

De ventilator van de warmtepomp tegen de gevel hoor je alleen als je ernaast staat en hij aanslaat. De kinderen slapen erboven en horen hem niet. Ook de burens hebben er geen last van.





Koken doe ik nu op inductie. Dat was even wennen, maar nu vind ik het erg prettig. Het gaat heel snel. Zo'n ding geeft geen vlammen, dus nu kan ik mijn dochter van 14 met een gerust hart zelf een eitje laten bakken. Het is ook lekker makkelijk schoonmaken.

In 2018 hadden we nieuwe kozijnen en dubbel glas gekregen en zijn de spouwmuren en de vloer geïsoleerd. Dat scheelde al. Onze gasmeter is pas in juni weggehaald en ons maandbedrag is nog niet verlaagd, en het is vrij warm geweest, dus ik weet nog niet hoeveel we nu besparen. Maar uit het verbruiksoverzicht kan ik opmaken dat we veel terug gaan krijgen. Dat het voordeliger zou worden was onze drijfveer, maar het geeft ook een goed gevoel dat we iets bijdragen aan een beter klimaat.”



“We weten nu al
dat we veel
geld terugkrijgen.”



*“Een oplossing voor
eengezinswoningen die buiten
warmtenetprojecten vallen.”*

Maartje Brans

directeur Vastgoed Onderhoud & Verduurzamen bij De Alliantie

In Eemnes staan 10 verduurzaamde woningen van de Alliantie, een grote corporatie met bezit in de Amsterdam, Almere, Gooi & Vechtstreek en Amersfoort en omstreken. In een pilot heeft de corporatie ervaring opgedaan met het energieneutraal maken van deze huizen met ThuisBaas. Maartje Brans vertelt voor welke woningen dit goed uitpakt en wat de Alliantie tot dusver heeft opgestoken.

Hoezo ThuisBaas?

“De Alliantie is agendastellend en ondernemend in de energietransitie, we lopen graag voorop met initiatieven om CO2-neutraal te zijn in 2050. Daarin zoeken we naar de juiste wegen. Via verschillende kanten hoorden we over ThuisBaas en begin 2019 hebben bij ze aangeklopt. In mei van dat jaar zijn we gestart met een pilot om 10 woningen energieneutraal te maken. ThuisBaas heeft ons ontlast in de techniek en de begeleiding.”

Hoe is het befallen?

“Het is een goede aanpak gebleken voor eengezinswoningen die buiten grootschalige projecten vallen met bijvoorbeeld aansluiting op een warmtenet. Je kunt ze als een ‘treintje’ door de wijken heen onder handen nemen, ook wanneer ze onderling verschillend zijn. Zo is het opschaalbaar. En als je begint met bewoners die graag willen, hoeft je niet eerst weerstand weg te nemen, wat veel tijd scheelt. Door de coronacrisis hebben we trouwens ondervonden dat telefonisch draagvlak ophalen bij bewoners ook goed werkt.”

Wat zijn jullie tegengekomen?

“We hebben een aantal lessen geleerd, daar is het een pilot voor. Zo is de Alliantie

al ver met ketensamenwerking: wij zijn regievoerder en leggen verder veel verantwoordelijkheid bij onze partners neer. We zijn bijvoorbeeld gewend dat onze partners vóór de prijsopgave een warme opname doen. Bij ThuisBaas hebben we dat niet vooraf expliciet gemaakt en hun berekening was gebaseerd op aannames. Daardoor kwamen we onverwachte dingen tegen, zoals ontoegankelijke kruipruimtes, grotere woningen waar grotere warmtepompen en meer convectoren nodig waren, te lage isolatiewaardes van de woningen en achterstallig onderhoud. Dat zit allemaal niet in die kostprijs van ThuisBaas en dat is ook logisch, maar dat moet je wel weten voordat je begint. Het werd dus duurder dan in eerste instantie verwacht. Niet veel, maar je moet toch 'terug' om het uit te leggen. Dit doet geen afbreuk aan het concept om de woningen energieneutraal te maken, want daar ben ik enthousiast over.

Nog een les: haal bij een pilot geen dingen uit het plan, maar neem het hele concept af. Wij wilden bijvoorbeeld de zonnepanelen door onze eigen leverancier laten leggen, omdat we daar goede prijsafspraken mee hebben. Maar die kon in de planning niet aansluitend leveren, waardoor de panelen pas later zijn aangesloten. Als we dit door ThuisBaas hadden laten doen, hadden de huurders vanaf het begin van een lagere energierekening kunnen profiteren. De Alliantie heeft de misgelopen opbrengsten voor de bewoners natuurlijk volledig gecompenseerd."

Hoe gaan jullie nu verder?

"Veel corporaties werken met vaste partners waar ze langjarige afspraken mee hebben. Wij ook. De visie van ThuisBaas is dat zij laten zien hoe je het aanpakt en dat ze onze ketenpartners de kennis bijbrengen om dit zelf te kunnen. Dit maakt de aanpak van Thuisbaar opschaalbaar. De Alliantie verduurzaamt de woningen modulair. Voor eengezinswoningen in gebieden waar straks geen collectieve warmtevoorziening komt, is het concept interessant. Als deze woningen als uitgangspunt label B hebben, zouden wij huurders met een investering van ongeveer € 35.000 een energieneutrale woning kunnen bieden."





Jessica

woont met haar 2 kinderen in een rijtjeshuis in Eemnes

“Als een van de eersten in de buurt had ik al 9 zonnepanelen die de Alliantie had aangeboden tegen een iets hogere huur. Ik vond dat goed vanwege het milieu en de toekomst. Daar let ik wel op. We doen aan afvalscheiding en stoken het huis nooit warmer dan 19 graden. Dan liever een trui aan. Het scheelt natuurlijk ook in de portemonnee.

Tijdens de informatieavond van ThuisBaas heb ik me meteen opgegeven, ook weer als eerste in ons blokje van 4. Ik ben goed voorgelicht over alles en ben heel tevreden over hoe het is gegaan. Met ThuisBaas had ik directe lijntjes, ze hielden me overal goed van op de hoogte. Omdat ik overdag werk was dat voor mij belangrijk. Ik kon de kinderen rustig thuis laten met de ThuisBaas-mensen over de vloer. Het vertrouwen was zelfs zo groot dat ze een keer de sleutel zijn komen halen op mijn werk. Het was ook erg gezellig met ze, heel bijzonder.

Achter in de tuin staat de ventilator van de warmtepomp. Die horen we niet, en de burens ook niet. Het systeem op zolder maakt niet meer geluid dan de cv deed. Nu daar ook een convector hangt, is het er heel aangenaam. Dat is fijn, want een van mijn dochters heeft daar haar kamer. En het huis ziet er mooi strak uit nu en de warmte is fijn. Het duurt nu alleen iets langer voordat het douchewater warm is, maar dat is niet erg.





Ik werkte vroeger als professioneel kok en koken op inductie vind ik ideaal. Op gas kun je net iets meer spelen, maar toch vind ik het heel fijn. De temperatuur wordt even hoog als je met gas kunt bereiken, het werkt erg prettig. En schoonmaken is makkelijk.

Ik vond het belangrijk dat mijn dochters in huis geen verschil zouden merken, maar we zijn er zelfs op vooruitgegaan. Ze vinden het leuk om er anderen over te vertellen. Op school kregen ze de vraag hoe milieubewust ze waren en toen scoorden we al heel hoog, en dat was zelfs nog vóór de verbouwing. Jammer dat die vraag niet daarna kwam!”

“Ik wilde vooral dat mijn dochters geen verschil zouden merken.”

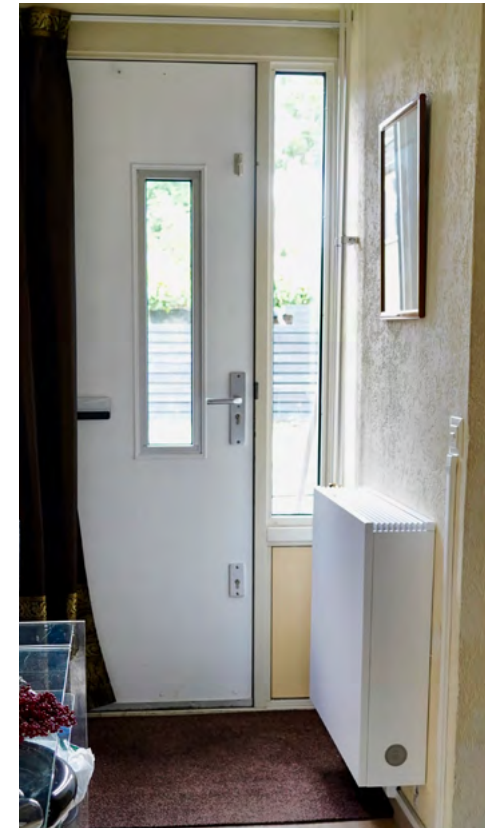


Henny woont in een rijtjeshuis in Eemnes

“De Alliantie schreef een pilot uit voor het energieneutraal maken van 10 gelijksoortige woningen. Ik heb me om verschillende redenen ingeschreven: ik vond mijn radiatoren niet mooi, ik ben voor minder energieverbruik in heel Nederland en ik vond het interessant voor mijn portemonnee.

ThuisBaas is in oktober begonnen. Eerst hebben we met een hoogwerker twee grote ketels op zolder gezet. Daarna hebben ze leidingen en aansluitingen aangebracht voor wat er buiten zou komen. In januari is verder alles in vijf dagen tijd afgerond, dat ging heel snel. En ik moet zeggen: ThuisBaas is een geweldig bedrijf, die mannen zijn heel klantvriendelijk en aardig. Ze vertelden steeds wat ze gingen doen en ruimden na afloop alles netjes op. Mijn complimenten! En ook De Alliantie was heel betrokken.

De lelijke radiatoren hebben plaatsgemaakt voor mooi design. Heel strak en neutraal, bijvoorbeeld in de woonkamer onder de vensterbank. Dat is perfect gedaan.





Van mensen die al convectoren hadden in plaats van radiatoren, had ik gehoord dat de warmte veel prettiger was. Toen dacht ik: hoe kan dat nou? Maar het klopt, het voelt anders. Je moet wel met het systeem leren omgaan, want als je de thermostaat omhoog zet, duurt het lang voordat het warmer wordt. Daarom houd ik de temperatuur meer constant.

Ik had eerder al 9 zonnepanelen laten plaatsen en er zijn er nu 11 bijgekomen. Daar moet ik zelf wat aan meebetalen, maar als het goed is, ga ik veel minder energiekosten krijgen. Hoeveel minder kan ik nog niet inschatten, daarvoor loopt het project nog te kort. Daar ben ik wel benieuwd naar. En als het allemaal tegen zou vallen, kan ik na een jaar nog terug naar de oude situatie, hebben ze gezegd. Maar ik kan me niet voorstellen dat ik dat zou doen, want ik ben heel enthousiast. Ja, ik ben er erg blij mee.”

“ThuisBaas is een
geweldig bedrijf,
mijn complimenten!”

De toekomst

Het is duidelijk dat we op veel manieren huizen energieneutraal kunnen maken en dat er nog veel andere mogelijkheden bij zullen komen, want de techniek staat niet stil. Het is ook belangrijk om slimme innovaties sneller naar de markt te brengen. Er komen ook steeds meer mogelijkheden om duurzame energie op te slaan. Hierdoor vervalt op den duur de afhankelijkheid van de zogenoemde salderingsregeling voor het terug leveren van energie aan het net, waarvan de overheid heeft besloten om die vanaf 2023 tot 2031 af te bouwen.

Ontzorgen

Bij het energieneutraal maken van woningen kan ThuisBaas corporaties volledig ontzorgen. De bewoners kunnen gewoon in huis blijven tijdens de energetische renovatie, die gemiddeld 1 tot 2 weken duurt, met hooguit een heel korte periode zonder warm water. In alle gevallen hoeft men zich geen zorgen te maken over de maatregelen die we nemen en de technische en organisatorische kant van de verbouwing. Dit wordt de corporaties allemaal uit handen genomen.

Opleiden medewerkers en installatiepartners

ThuisBaas probeert tijdens het proces de relevante medewerkers van de woningcorporaties mee te nemen in het proces en hen voldoende kennis te geven om ook met andere partners de ThuisBaas-methode toe te passen. ThuisBaas pakt eerst zelf een serie woningen aan en helpt daarna de eigen installateurs of toekomstige nieuwe installatiepartners opleiden en begeleiden tijdens de energetische renovatie van de tweede serie woningen.

Financiën

Het zou geweldig zijn als de overheid de verhuurdersheffing, die tijdelijk zou zijn, stopzet en corporaties de mogelijkheid geeft om dat geld te investeren in het verduurzamen van woningen.

Vertrouwen geven

We hebben niet gewacht op actie van anderen, maar zijn begonnen met datgene wat we al wel voor elkaar kunnen krijgen. Huurhuizen energieneutraal maken levert draagvlak op onder huurders, verhoogt de waarde van de huizen, levert extra banen op en levert een bijdrage aan de energietransitie. Er zijn dus redenen genoeg om snel te starten. Begin met de mensen die willen. Laat zien dat zij er financieel op vooruitgaan en blij zijn, en verleid de burens om ook mee te doen.

Doe mee!

Wij hopen met dit boekje veel mensen in de huursector enthousiast te maken. We willen met dit boekje laten zien wat we al vele malen hebben gedaan: huizen energieneutraal maken voor gemiddeld € 35.000 en de bewoners ontzorgen. We hopen dat veel corporaties meedoen en gaan versnellen, opdat dat we zo samenwerken aan Nederland op 100% duurzame energie in 2030!

Meer weten?

Deze vierde editie van Ons huis energieneutraal is bedoeld voor elke organisatie rond huurders, zoals woningcorporaties en huurdersverenigingen, en ook voor huurders. Deze brochure geeft een eerste indruk van de mogelijkheden en ervaringen, maar er zijn natuurlijk vele andere oplossingen mogelijk.

Hebt u vragen over het energieneutraal maken van huurhuizen en wilt u advies of hulp? We vertellen u er graag meer over. Stuur een e-mail naar info@thuisbaas.nl en we nemen contact met u op.

Als u iemand anders hierop wilt wijzen en op die manier de verduurzaming van huurhuizen wilt helpen versnellen, stuur dan de link naar deze brochure op onze website door: www.thuisbaas.nl/brochure-deel-4



Colofon

Ons huis energieneutraal editie 4

Tekst: Ellen Segeren, ThuisBaas
Foto's: Peter ten Wolde, Ilco
Kemmere, Jessey Woodley
Vormgeving: Jessey Woodey,
ThuisBaas

Lees en download deze brochure via:
www.thuisbaas.nl

Volg ons:

 #thuisbaas
 facebook.com/thuisbaas
 bit.ly/thuisbaas-youtube

Ons huis energieneutraal sluit aan bij
het Urgenda rapport: *Nederland 100%
duurzame energie in 2030. Het kan, als
je het wilt!*

www.urgenda.nl/rapport2030

de Toekomst

design | online | print | sign



Productie: de Toekomst, Hilversum
Gedrukt op 100% gerecycled papier

Dit project is mede mogelijk gemaakt
door de Nationale Postcode Loterij

ThuisBaas

ThuisBaas werkt concreet aan
het energieneutraal maken van
bestaande woningen. ThuisBaas
is een onafhankelijke sociale
onderneming zonder winst oogmerk.

Copyright: ThuisBaas, juli 2020

ThuisBaas
De Juliana
Nicolaes Maesstraat 2-125
1506 LB Zaandam

THUISBAAS



*“It always seems
impossible,
until it’s done.”*

Nelson Mandela