

Globale reactie Duwoners op aangekondigd duurzaamheidsbeleid DUWO 16 april 2019

Duwoners reageert op de volgende drie documenten:

- 1) Duurzaamheidsbeleid voor de student van morgen versie 'definitief december 2018'
- 2) DUWO Duurzaamheidsrapportage 2018
- 3) Powerpoint presentatie aan de huurders 22 februari 2019 met de titel 'Assetmanagement-duurzaamheid'

Het is niet verwonderlijk om te lezen dat DUWO als grote maatschappelijke huisvester zich vanzelfsprekend wenst te conformeren aan gemaakte afspraken voor het verkleinen van de footprint. Dit is overigens landelijk maar ook mondiaal gezien een enorme en uiterst complexe opgave. In de eerste aanzetten die DUWO produceert m.b.t. de verduurzaming van haar bezit geeft u daarbij aan dat er op dit moment nog veel onzekerheid is over welke aanpassingen het meest geëigend zijn. Ook benoemt u de diversiteit van uw bezit als een complicerende factor. Ieder complex vraagt zijn eigen aanpak. Uit het relatief geringe aantal reacties (19.6 % van 5620) op de door u uitgezette enquêtes maken wij op dat dat duurzaamheid op het domein wonen niet meteen de topprioriteit heeft voor uw huurders.

U geeft verder aan uw duurzaamheidsbeleid te hebben doorgerekend op basis van de AEDES routekaart (labelstappen) alsmede een tweede berekening op basis van gebouwonderdelen geschatte investering ter hoogte van € 350 miljoen. De benadering van AEDES is op basis van labelstappen. Op basis van gebouwonderdelen is er een tweede berekening gemaakt.

U constateert op dit moment geen structurele productie op het thema duurzaamheid te bezitten en stelt dat er in 2019 gestart moet worden met duurzaamheidsmaatregelen. Omdat DUWO financieel geen ruimte heeft, naast al haar andere ambities, om € 11 miljoen per jaar (350/30jaar) beschikbaar te stellen voor deze ambitie. Dit heeft vooral te maken met onzekerheden in de terugverdienmogelijkheden. Zonnepanelen kunnen worden terugverdiend in de servicekosten, de isolatie echter niet. Er zal daarom worden gewerkt aan diverse businessmodellen zodat het tempo op gang kan komen.

Dit roept bij Duwoners de volgende vragen op:

De inkomenspositie van studenten is de laatste jaren verder onder druk komen te staan. U heeft de afgelopen jaren meerdere malen aangegeven daar oog voor te hebben en het totaal van de woonlasten van uw huurders zo laag mogelijk te willen houden.

De vraag is in hoeverre dat gezien het door u hierboven gestelde haalbaar is. U vraagt in het merendeel van de verhuringen immers de maximaal redelijke huur die het mogelijk maakt dat uw huurders huurtoeslag kunnen ontvangen. Elke verhoging van niet subsidiabele servicekosten zullen de woonlasten van de huurders doen toenemen. Of is er met u de afspraak te maken dat de verhoging van bijvoorbeeld de servicekosten gelijke tred houdt met de daadwerkelijk besparing per vhe als een woning, pand of complex beter wordt geïsoleerd.

U spreekt ook over verbeteringen aanbrengen aan de schil van uw gebouwen. Duwoners vraagt opnieuw en met nadruk aandacht voor het beheersen van het klimaat in de zomermaanden van goed geïsoleerde panden. Door de in het algemeen door u toegepaste plattegronden, t.w. centrale gangen met aan weerszijden kamers, zijn deze o.a. door brandveiligheid en andere veiligheidseisen niet goed te spuien.

Wij wachten met aandacht op nadere voorstellen van uw zijde hoe u in 2019 in het door ons vertegenwoordigde bezit uw verdere schreden op het gebied van verduurzaming zal gaan zetten.