

Bij de herbouw van Jerusalem wordt deze Nijmeegse wijk grotendeels losgekoppeld van het aardgas. Daarmee is de buurt een van de eerste in Nederland die van het gas afgaat. Hoezee! Maar niet iedereen vindt de Nijmeegse aanpak een voorbeeld voor andere gemeenten.

## VOORBEELDWIJK JERUSALEM ALS EERSTE VAN HET GAS

# NIJMEGEN VIERT SUCCESES 'HEEL KLEIN BEGIN'



Na twintig jaar in het Nijmeegse wijkje Jerusalem te hebben gewoond is zestiener Coen Vernooij een half jaar geleden in zijn nieuwe woning getrokken. Die staat op exact dezelfde plek. Toch is de woning, vindt Vernooij, 'onvergelijkbaar' met de vorige. Niet alleen omdat de nieuwe woning anderhalve meter langer is dan de vorige, die stamde uit begin jaren vijftig. 'Als ik eerder een uurtje wegging en ik zette de verwarming op 15 graden, dan wás het ook 15 graden als ik terugkwam', zo schetst hij de situatie in voorgaande winters. Nu woont hij, net als 87 andere huurders, in een woning met energielabel A+ waar de vloerverwarming voor een constante behaaglijke temperatuur zorgt. 'Met name mijn vrouw vindt het fijn, want die heeft reumatische klachten en die zijn nu een stuk minder.'

'Wat we hebben bedacht, is eigenlijk heel eenvoudig', zegt projectmanager Sietse Jager van woningcorporatie Talis even later met een blik op de installatieruimte in een identieke modelwoning in Jerusalem. 'Twee zonnecollectoren op het dak warmen het water in de zonneboiler op en dat wordt elektrisch naverwarmd. Het systeem is qua techniek niet bijzonder, maar het wordt heel weinig toegepast.' Vaak worden in nieuwbouw warmtepompen aangelegd, 'maar daar zit veel meer onderhoud en beheer aan', aldus Jager. 'Als je meer warmtevraag zou hebben, is een warmtepomp zuiniger. Maar deze huizen verbruiken zo weinig energie. Dan werkt dit systeem net zo zuinig.' De woningen hebben naast twee zonnecollectoren ook acht zonnepanelen op

## 'Financieel kán dit gewoon helemaal niet'

het platte dak liggen. Door de combinatie van energiezuinig bouwen en installatietechniek was het mogelijk de woningen van het gas af te koppelen. Daarmee is Jerusalem in 2023, als alle 220 woningen zijn vervangen, de eerste buurt in Nederland die zo goed als aardgasvrij is gemaakt.

### LOFTROMPET

**Politici en bestuurders steken de loftrompet over de aanstaande aardgasvrije voorbeeldwijk. 'Wij zijn blij dat we met onze investering bijdragen aan betaalbare én duurzame woningen. Daar willen we vol op inzetten de komende jaren!'**, jubelde Gelders gedeputeerde energietransitie Jan van der Meer vorig jaar bij de oplevering van de eerste modelwoning op de website van bouwer Dura Vermeer (de provincie heeft subsidie verleend voor de wijk). De inmid-

dels vertrokken Nijmeegse wethouder Harriët Tiemens zei dat ze trots was op de aardgasvrije woningen. 'Dit hebben we samen gedaan – met de bewoners, woningcorporatie, provincie en gemeente. Het is een mooie start van een vernieuwde en duurzame buurt.' En in de Tweede Kamer noemde Rob Jetten tijdens de laatste algemene politieke beschouwingen Jerusalem een geslaagd voorbeeld van het aardgasvrij maken van een wijk. Daar kijkt directeur Ronald Leushuis van Talis heel anders tegenaan. 'Je kunt wel zeggen: dit is een goed voorbeeld, maar dit is dus helemaal geen goed voorbeeld', zegt hij met een vleugje wanhoop in zijn stem – hij heeft het inmiddels al zo vaak gezegd. 'Want financieel kán dit gewoon helemaal niet.' Het herbouwproject kost Talis in totaal 61,5 miljoen euro; 280.000 euro per woning. Dat oogt prijzig als je bedenkt dat de grond al eigendom is van Talis en de bestaande funderingen worden gebruikt. Gemiddeld bedragen de stichtingskosten van een Nederlandse corporatiewoning 188.000 euro. Bij Jerusalem is dat 191.500 euro. De Jerusalem-woningen zijn deels duurder omdat eerst het sloopbedrijf moet worden betaald.

Het effect van sloop is bovendien kapitaalvernietiging. De woningen staan voor 85.000 euro per stuk in de boeken van Talis en die waarde moet worden weggestreept. 'Dat heet in jargon waardemutatie', legt Leushuis uit. Hij benadrukt dat het bouwproces van de houtskelletwoningen betrekkelijk goedkoop is. Aannemer Dura Vermeer

## 'We hebben nu dubbel werk gedaan'

maakt de woningen grotendeels in de fabriek en monteert een woning binnen een paar weken ter plekke.

### MEER HUUR

**De 61,5 miljoen euro kan Talis maar beperkt terugverdienen via de huur die Jerusalem opbrengt. Huurders die er al lang wonen en nog een lage huur betalen, gaan meer huur betalen. Huurders die er kort wonen, betalen al een hogere huur. Sommigen gaan straks minder betalen.**

De tekorten moet Talis terugverdienen met de huurinkomsten van de pakweg 15.000 woningen die Talis in eigendom heeft. Daarmee komt de rekening linksom of rechtsom bij de huurders te liggen. Het betekent dat uiteindelijk óf de huur omhoog moet óf Talis woningen moet verkopen om de verduurzaming te betalen.

Als het aan Talis had gelegen, was Jerusalem niet van het aardgas afgekoppeld. Talis wilde energiezuinige woningen met een gasketel bouwen. 'Op zich was dat niet verkeerd geweest', meent projectmanager Jager. 'Met de gasketel kun je tien tot vijftien jaar toe en dan kon je daarna alsnog kijken.' Maar toen de gemeente Nijmegen lucht kreeg van de plannen, stuurde die aan op het aardgasvrij maken van de wijk.

Leushuis: 'Ik heb iedere keer uitgelegd: dat kun je wel willen, maar het kan gewoon niet.' Wethouder Tiemens drong echter aan en in de Tweede Kamer werden vragen gesteld over het project. Talis zou listig willen uitkomen onder de verplichting om de nieuwbouw in Jerusalem aardgasvrij te maken. De woningcorporatie wees erop dat, nu de fundering bleef liggen, er volgens het Bouwbesluit geen sprake is van nieuwbouw en het dus niet verplicht is de woningen van het aardgas af te halen. Uiteindelijk rolde er een compromis uit voor de financiering van de 2,3 miljoen euro die nodig was om 220 woningen aardgasvrij te maken. Talis heeft een groot deel van de korting op de verhuurdersheffing (een 'beloning' voor nieuwbouw) ingezet, de provincie is voor het resterende tekort van 650.000 euro over de brug gekomen.

Eind goed, al goed? Niet helemaal. Toen Jetten Jerusalem aanhaalde als succesvoorbeeld, schoot dat bij Leushuis in het verkeerde keelgat. Hij stuurde een brief naar de fractievoorzitters van de Tweede Kamer



### AARDGAS NIET HELEMAAL WEG

**Niet alle woningen in Jerusalem zijn van het gas af. Op dit moment zijn er twee huurders met in hun nieuwe woning een cv-ketel op gas. Volgens Sietse Jager gaat het om bewoners die zich enerzijds tegen de nieuwbouw gekeerd hebben en anderzijds bezorgd zijn over een mogelijk hogere energierekening en zodoende voor de oude, vertrouwde gasketel hebben gekozen.**

om de penibele financiële situatie uit te leggen die het aardgasvrij maken oplevert. 'Er wordt gesuggereerd dat wij nu makkelijk gasloos kunnen worden met zo'n project als Jerusalem, maar het tegenovergestelde is waar. Zelfs als je alles goed doet kan het financieel gewoon niet uit', licht hij zijn brief toe. 'Ik roep politici op kennis te nemen van dit project, want als wij nu al zeggen dat dit een goed voorbeeld is, dan gaan wij er niet komen.'

### ONBEGAANBAAR PAD

**Talis, zo valt uit Leushuis' woorden op te maken, wordt een onbegaanbaar pad opgeduwd. Als woningen niet meer voldoen, zoals in Jerusalem, dan is vervanging nodig. Maar binnenstedelijke herstructurering zoals bij Jerusalem 'is altijd buitengewoon kostbaar, tijdrovend en heel**

ingewikkeld.' De bottleneck zit niet alleen zit bij het aardgasvrij maken van woningen, geeft de corporatiedirecteur toe. Het gaat om 'het stapelen van ambities die allemaal tegelijkertijd verwezenlijkt moeten worden.' Woningen moeten niet alleen aardgasvrij zijn, maar ook circulair, energiezuinig, klimaatbestendig en betaalbaar. En dus moet op een project als Jerusalem veel geld worden toegelegd. 'Alle corporaties hebben projecten van sloop-nieuwbouw in de pijplijn waar alle vraagstukken zich weer zullen voordoen', voorspelt de corporatiebestuurder. 'Er zit een einde aan het geld dat we kunnen lenen en dus zit er een einde aan de ambities die we kunnen betalen.' Corporaties hebben de verhuurdersheffing die nu nog naar het rijk moet worden overgemaakt hard nodig voor verduurzaming. Ondanks de waarschuwingen van Leushuis vindt de gemeente Nijmegen het aardgasvrij maken van Jerusalem toch reden voor een feestje. 'We hebben 80.000 of 90.000 gebouwen in Nijmegen staan. Dit is een heel klein begin, maar wel een succes om te vieren omdat het dus wel mogelijk is om woningen van het aardgas af te halen', zegt strategisch omgevingsmanager energietransitie Pieter Blankenstein. Maar wat als de corporaties over een paar jaar geen geld meer hebben voor projecten als Jerusalem? 'Het is groter dan de corporaties die zeggen: dit is niet te betalen',

## 'Kostbaar, tijdrovend en heel ingewikkeld'





De Duindoornstraat in Jerusalem

reageert ze. 'Ik heb daar de oplossing niet voor. Ik kan alleen maar dit soort projecten bij het rijk neerleggen en met elkaar delen.' Wel benadrukt zowel Talis als de gemeente het belang van samenwerken. 'Het hele aardgasvrije hadden we eerder duidelijk moeten hebben', vindt projectmanager

Jager van Talis. 'Dat is er nu bijgekomen en heeft veel last veroorzaakt. We waren al bezig in de techniek en hebben nu dubbel werk gedaan.' Blankenstein wijst op de Nijmeegse Warmtevisie uit 2018. 'Daar zijn de corporaties bij betrokken geweest om ook een planning te maken: wanneer gaan

we met welke wijk aan de slag?', vertelt ze. 'De input voor hoe gaan we van het aardgas af, dat hebben we samen gedaan met de corporaties. Maar ja, daar is Jerusalem vanuit Talis niet aangedragen.' En het is aan de corporaties, stelt de omgevingsmanager, niet aan de gemeente, om woningen aardgasvrij op te leveren. Talis op zijn beurt wijst erop dat de gemeente Heseveld, de wijk waar het miniwijkje Jerusalem in ligt, niet had aangewezen als een van de wijken waar Nijmegen een collectieve warmteoplossing voor had bedacht. Zodoende lag de bal om aardgasvrij te gaan bij de corporatie. Om dit soort wrijvingen te voorkomen is 'veel intensiever contact nodig', aldus Jager. 'Niet alleen tussen bestuurders. Ik heb nu ook een vast persoon bij de gemeente. Zo vinden we elkaar en kunnen we sneller afstemmen als er iets is.' ●

## COLUMN JAN VERHAGEN



# BOOS, BOZER, BOOST, BOOSTER

Nog een week, en dan begint het nieuwe jaar. Nog elf weken, en dan zijn er verkiezingen voor de gemeenteraden. De verkiezingsprogramma's zijn geschreven, de kandidaat-raadsleden en kandidaat-wethouders zijn bekend. Veel huidige raadsleden en wethouders zullen jaloers zijn op de nieuwe kandidaten. Ze konden niet doen wat ze wilden. Vier jaar hebben ze continu moeten bezuinigen. Vier jaar hebben ze zich voortdurend boos moeten maken over tekorten. Vier jaar hebben ze steeds elk dubbeltje drie keer moeten omdraaien. Ze hebben arbitrage ingeroepen voor tekorten. Ze zijn op het Binnenhof gaan protesteren voor meer geld. Ze hebben aan vele onderzoeken meegewerkt, om keer op keer aan te tonen dat ze tekortkwamen. Nog bozer waren de gemeenten over de tekorten op de jeugdzorg. De Raad van State zei al in maart dat het rijk in strijd met de wet

handelde door de gemeenten te weinig geld voor jeugdzorg te geven. En toch duurde het tot juni voor het rijk dat verplichte geld ook echt gaf. En alleen nog maar voor één jaar. De komende vier jaar zullen anders worden. De gemeenten krijgen namelijk een financiële boost van het nieuwe regeerakkoord. Het geld klotst de komende vier jaar niet tegen de plinten, het klotst er overheen. De komende vier jaar krijgen de gemeenten 7 miljard euro meer dan ze dachten. Dat is 100 euro per inwoner per jaar. Plus extra geld voor de jeugdzorg. Met dat extra geld kunnen de nieuwe raadsleden en wethouders wel doen wat ze echt willen doen: hun gemeente verbeteren. Hun stad veiliger maken. Hun dorp mooier maken. Hun groen goed onderhouden. Hun jongeren helpen. Eindelijk. Geniet ervan. Doe er iets nuttig mee, en doe dat snel. De vier jaar van de raadsperiode

## 'Stop met praten over geld'

vliegen voorbij. Geniet ervan, zo lang het duurt. Geniet ervan om het niet steeds over tekorten en bezuinigingen te hoeven hebben. En stop alsjeblieft met voortdurend praten over geld. Schrap de najaarsnota – en liefst ook de voorjaarsnota. Ga het hebben over de gemeente. Over de inwoners, over de ouderenzorg, over het wegonderhoud, over het dorpshuis. Nog een week, en dan begint het nieuwe jaar. Ik wens u een mooi nieuw jaar, zonder boosheid over geld, en – als u wil – met een snelle booster!