

Nieuwsbrief Energiebesparing is een uitgave van Aedes vereniging van woningcorporaties en de Nederlandse Woonbond in het kader van het Convenant Energiebesparing corporatiesector.

Meten is weten én verbeteren

Nederlandse woningcorporaties zijn in 2008 en 2009 bijna het viervoudige gaan investeren in innovatieve technieken ten opzichte van 2007, respectievelijk 15 procent tegenover 4 procent. Dit blijkt uit de landelijke monitor energiebesparing corporatiewoningen.

Aan energiebesparende maatregelen hebben corporaties in 2009 264 miljoen euro uitgegeven. In 2008 was dit 200 miljoen euro. Er zijn dus flink wat daken, vloeren en gevels geïsoleerd, installaties voor verwarming, koeling, warmwatervoorziening, combiketels en cv's met boilers vervangen en innovatieve technieken zoals warmtepompen, restwarmte en getijden-centrales aangeschaft. Het meeste geld, 85 procent, gaat nog steeds richting isolatie en installaties. Hierdoor vertoont het aantal woningen met een energiezuinig label een mooie stijging.

Verdeling energiebesparende maatregelen per jaar in percentages

	2007	2008	2009
Innovatieve technieken	4%	15%	15%
Installaties	44%	38%	34%
Isolatie	52%	47%	51%

Trends en signalen

Aedes is met de landelijke monitor energiebesparing corporatiewoningen in juli 2010 gestart. Vijftien corporaties leverden toen hun gegevensbestanden aan over zo'n 250.000 woningen. Ook is op dat moment afgestemd aan welke meetpunten de

benchmark (objectieve maatstaf om prestaties te kunnen vergelijken) moet voldoen. De rapportage biedt inzicht in de marktontwikkelingen en trends op landelijk niveau én in de eigen regio. Daarnaast geeft het overzicht signalen af. Bijvoorbeeld hoeveel vloeren er geïsoleerd zijn, maar ook in welke gebieden dit gebeurt. Wanneer in bepaalde gebieden deze vorm van isolatie sterk achter blijft, is het goed om uit te zoeken waarom dat zo is en of ondersteuning nodig is. Inmiddels doen al 120 corporaties mee. De landelijke monitor heeft inmiddels gegevens over 1,1 miljoen woningen. De verwachting is dat de database boven de 1,5 miljoen woningen groeit.

Blik op de toekomst

Doordat de monitor een grote hoeveelheid gegevens bevat kunnen corporaties zeer betrouwbare vergelijkingen maken tussen hun eigen situatie, de landelijke stand van zaken en ontwikkelingen bij vergelijkbare corporaties. Daarnaast zijn er overzichten te maken van de ontwikkelingen van groepen corporaties met een vergelijkbare woningvoorraad (op regio, omvang en de verdeling van de woningen). Met de software zijn ook simulaties te maken waarmee een betrouwbare blik op de toekomst te werpen is. Dit is een mooie

Convenantafspraken Aedes en Woonbond:

- 20 procent besparing op gasverbruik bestaande voorraad in 2018 (t.o.v. 2008);
- Verbetering van woningen naar energielabel B of minimaal twee energielabelstappen;
- Huurders staan centraal bij energiebesparende maatregelen aan woningen;
- Woonbond en Aedes maken afspraken over woonlasten (waarborg);
- Aedes en Woonbond stimuleren corporaties en huurdersorganisaties op lokaal niveau afspraken te maken;
- Opnemen van energielabel in Woningwaarderingssysteem (WWS);
- Kwaliteit binnenmilieu en wooncomfort zijn aandachtspunten bij energiebesparing;
- Bevorderen dat corporaties energiebesparing meenemen in voorraadbeleid en portefeuillebeheer.

ondersteuning, ook voor nieuw beleid. Een volgende stap is, aldus Albert Koedam van Aedes, dat corporaties data volledig geautomatiseerd gaan aanleveren. De software hiervoor is in de maak. Frans Lemmens, adviseur vastgoedontwikkeling, duurzaamheid en energie van Wonen-Breburg is positief over alle ontwikkelingen met en rondom de monitor. 'Wij weten graag hoe onze corporatie staat ten opzichte van anderen. De monitor maakt dat mogelijk.' <

Woningbezit naar energielabel per jaar in percentages

Gebaseerd op een beperkt aantal corporaties waarvan de energielabels voor het woningbezit bekend zijn.

Energielabels	A	B	C	D	E	F	G
2007	1,6%	5,9%	21,7%	27,4%	23,1%	13,3%	7,0%
2008	2,2%	7,7%	25,1%	27,6%	19,3%	12,8%	5,4%
2009	3,4%	9,6%	27,5%	26,8%	17,1%	10,7%	5,0%

Voor vragen kunnen corporaties terecht bij Aedes, Bart Jansen, tel: 06-25051785 of Albert Koedam, tel: 06-12505604 of via energiebesparing@aedes.nl

Meer informatie over de onderwerpen van deze nieuwsbrief zijn te vinden op www.aedesnet.nl < dossier energiebesparing en duurzaamheid en www.bespaarenergietdewoonbond.nl <



aedes
vereniging van woningcorporaties



Energiebesparing in Tilburg: comfortverbetering versus woonlasten

Corporaties WonenBreburg, TBV Wonen, TIWOS en 't Heem gaan de eerste 800 woningen in Tilburg energiezuinig maken. Dit is de uitwerking van het Convenant Wonen 2010-2015 dat in maart vorig jaar met de gemeente en het Stedelijk Bewoneroverleg is afgesproken. De ambitie is om 4.000 woningen naar het niveau van energielabel B te brengen of tenminste drie labelstappen te maken.

Een jaar later

'We hebben in kaart gebracht welke complexen een hoog energieverbruik en daardoor een laag energielabel (G) hebben', licht Aline Zwierstra, voorzitter van de werkgroep energie en directeur van de Tilburgse vestiging van WonenBreburg toe. 'Tevens hebben we gekeken naar waar de huurders met de laagste inkomens wonen. Hieruit hebben we een selectie van 800 woningen gemaakt die als eerste aangepakt worden. De selectie is zodanig dat we dat kunnen combineren met groot onderhoud. Ook hebben we gekozen voor zoveel mogelijk verschillende typen woningen zodat we bij de evaluatie van het eerste deel lering kunnen trekken uit onze aanpak. Voor de projecten waar de huurders individueel benaderd zijn, is ruim 70 procent van de huurders akkoord met de voorstellen. We kunnen dus aan de slag.'

Hoge woonquote

'Ter ondersteuning van het Convenant heeft RIGO een onderzoek gedaan, waaruit naar voren kwam dat voor 6.500 huishoudens in Tilburg hun woonquote ver boven de norm ligt', aldus Peter Valk, voorzitter van de Stedelijk Bewoneroverleg Tilburg. Volgens RIGO besteden huishoudens in de primaire doelgroep in Tilburg tussen de 36 en 50 procent van hun inkomen aan woonlasten

(huur, servicekosten, water, energie en lokale belastingen). Valk: 'Dat zijn juist de kwetsbare groepen, die ook vaak in een huis wonen met hoge energiekosten, als gevolg van slechtere isolatie. We hebben afgesproken in het Convenant om de woonlasten te beperken en de kwaliteit van de woningen te verbeteren. De beperkte huurverhoging na renovatie zal afhankelijk zijn van de toegevoegde kwaliteit van die woning. 64 procent van de maximaal redelijke huurverhoging op basis van de extra punten voor energiebesparing mag, volgens de afspraak tussen de convenantpartners, doorberekend worden aan de huurders. De huurverhoging is niet afhankelijk van de berekeningen van de verwachte energiebesparing, omdat de ervaringen van Tilburgse huurders zijn dat de theoretische besparingen niet (altijd) gehaald worden'. Zwierstra: 'Het bleek namelijk dat het werkelijke huidige energieverbruik in die woningen lager uitviel dan het theoretische huidige verbruik. En als het huidige verbruik lager is, dan kun je ook minder besparen.'

Woonlasten na renovatie niet per se lager

'Het energieverbruik is na renovatie niet per definitie lager. Sommige woningen hebben nu bijvoorbeeld alleen een gaskachel waarbij slechts enkele vertrekken worden verwarmd', vervolgt Zwierstra. 'Als er straks



Modelwoning Duurzaam renovatieproject van TBV Wonen: 254 woningen in de Tilburgse wijk Berkdijk

cv aangelegd wordt, is dat natuurlijk een enorme comfortverbetering. Maar het kan betekenen dat daardoor meer kamers in het huis gebruikt gaan worden. De dochter gaat straks bijvoorbeeld haar huiswerk dan op haar eigen kamer met cv maken in plaats van in de woonkamer waar de gaskachel stond. Dat kan betekenen dat mensen dus meer gaan verbruiken en een hogere energierekening krijgen.'

Naast de werkgroep energie is er ook een andere werkgroep die zich buigt over de betaalbaarheid. Om de woonlasten van de huurders, en met name van hen met een klein inkomen, beperkt te houden, wordt er verder onderzoek gedaan. Zwierstra: 'Nu al bekijken we of er huurders zijn die nu geen huurtoeslag ontvangen, terwijl ze er wel voor in aanmerking komen. Daarnaast wordt door deze werkgroep gekeken of het mogelijk is het niet-gebruik van bijzondere bijstand of kwijtschelding van belastingen te verlagen.'

De samenwerking tussen corporaties, huurders en gemeente verloopt volgens Valk en Zwierstra goed. Valk: 'We zijn tevreden met het convenant dat we afgesloten hebben'. Zwierstra: 'Iedereen is van goede wil, maar dan moet de uitvoering nog wel gebeuren. We zijn het niet altijd met elkaar eens, maar we komen er wel altijd samen uit. We hebben ons tenslotte gezamenlijk achter het Convenant geschaard en daar kunnen we elkaar op aanspreken'. <

Ondertekening van het Convenant Wonen in Tilburg



Fotograaf: Arne Verheij

Een WKO-installatie is geen cv-ketel

Woonstichting Etten-Leur (WEL) heeft als klimaatcorporatie een naam hoog te houden. De corporatie doet dit graag. En niet alleen voor, maar graag samen met huurders.

Voor WEL staat het jaar 2011 in het teken van energie. Sterk stijgende energieprijzen maken energiezuiniger woningen belangrijker. WEL blijft investeren, maar vraagt huurders tegelijkertijd een offer: een hogere huurprijs. Energiezuiniger huizen leiden immers tot een lagere energierekening en dus minder woonlasten. Om bewoners bewuster te maken over hun energiegebruik, waardoor de woonlasten kunnen afnemen, bezochten WEL-medewerkers eind 2010 een aantal huurders. Veel van hen vulden ook een enquêteformulier in over het energiegebruik. Hieruit bleek dat 35 procent van hen meer water verbruikt dan het landelijk gemiddelde. Bij elektra en gas was dat respectievelijk 27 en 23 procent. Een kwart van de ondervraagden weet niet hoeveel energie zij gebruikt. De enquête leverde ook informatie op die WEL gebruikt voor verdere klimaatverbetering.

Woonlastenwaarborg inzetten

'We willen eind 2011 goed inzicht hebben in energielasten van al onze huurders. Dan kunnen we nog beter informeren en adviseren over energieverbruik. Daarnaast hebben we deze gegevens nodig om de woonlastenwaarborg te kunnen inzetten', vertelt clustermanager Jos Muijs. 'Als wij woningen energiezuiniger maken en daarom een huurverhoging gaan doorvoeren, dan moeten onze berekeningen over daling van energielasten kloppen. Door de woonlastenwaarborg, een soort certificaat samengesteld door de Woonbond en

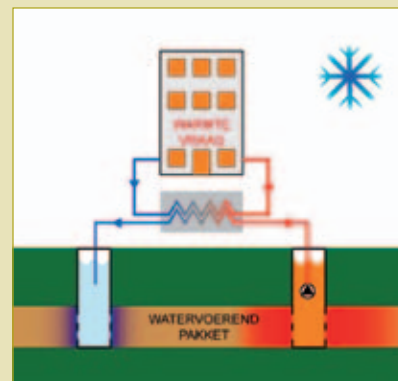
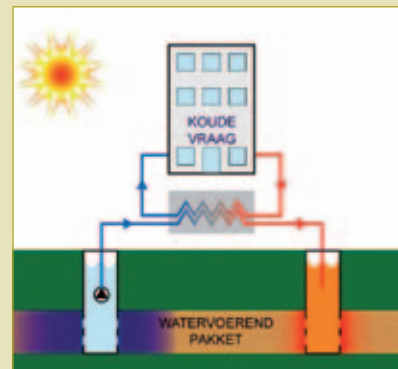
Aedes, krijgen huurders een garantie. Dalen de energielasten niet voldoende, dan moeten wij de huurders compenseren en de huur aanpassen.' WEL brengt samen met het NIBUD de energielasten in kaart. Daarnaast ontwikkelt WEL met de Belgische corporatie Zonnige Kempen een formule om woonlasten inzichtelijk te maken voor huurders.

WKO blijft uitdaging

WEL is vroegtijdig ingestapt in de ontwikkelingen van de innovatieve WKO-installatie (Warmte Koude Opslag). Een WKO biedt een extra stuk comfort: in de zomer kun je er mee koelen en in de winter verwarmen. Daarnaast is er een reductie van de CO₂-uitstoot en verwacht WEL een daling van de energierekening voor huurders. WEL heeft inmiddels vier WKO-installaties in appartementencomplexen geplaatst. De exploitatie ervan is ondergebracht bij WEL Diensten BV. Financieel medewerker Ferdie Verschuren is sinds de oplevering van de eerste WKO-installatie in 2006 nauw betrokken hierbij. Hij kent de uitdagingen



V.l.n.r. Ferdie Verschuren (WEL) in gesprek met Lia van de Klundert en Herman Braat (HBV) over de voor- en nadelen van de innovatieve WKO-installatie



Werking van een WKO-installatie, zomers en winters

van deze installatie. 'Een WKO installatie is niet te vergelijken met een traditionele cv-ketel. Voor gebruikers werkt het echt anders en dat vergt gedegen communicatie. Daarin proberen we onszelf te verbeteren. Ook moet je van tevoren goed nadenken over de exploitatie van de installatie. In feite heb je een eigen energiecentrale. De wet- en regelgeving is daarop nog niet aangepast, wat bijvoorbeeld uniforme tariefbepaling in de weg staat.'

De stem van de huurder

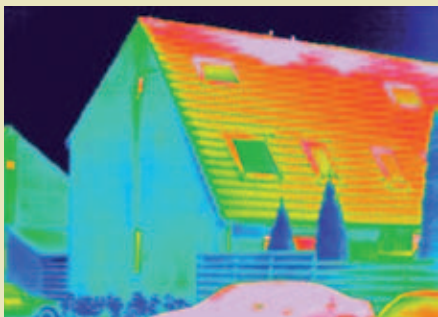
De huurdersbelangenvereniging (HBV) en het klantenpanel spelen een belangrijk rol bij de ontwikkelingen van WEL. De open sfeer en dat de corporatie echt luistert, maken dat Lia van de Klundert en Herman Braat van de HBV graag meedenken, ook over de knelpunten rondom de WKO installatie. 'Veel huurders begrijpen niet waarom ze een huurovereenkomst inclusief servicekosten hebben met WEL en een energienota krijgen van WEL Diensten BV', vertelt Lia over een punt van aandacht. Herman: 'Waarschijnlijk duurt het een generatie voordat we gewend zijn aan het gebruik van WKO. Maar, goede communicatie, ook intern, helpt. Daar kan WEL in verbeteren.' <

Appartementencomplex Contrefort en Crispijn in Etten-Leur waar een WKO installatie in gebruik is



Winnaars 'thermografische foto van de huurwoningen in de straat'

Walter Lang en Marie-José Smit, burens op het Beatrixplein in Bennebroek, zijn samen een van de vijf winnaars van de prijsvraag 'Win een thermografische foto van de huurwoning in uw straat'. De Woonbond schreef deze prijsvraag uit onder deelnemers van het Klimaatstraatfeest. Op een thermografische foto wordt in een oogopslag duidelijk hoe het staat met (het gebrek aan) isolatie van de woningen in een straat. Walter Lang: 'Wij zijn hartstikke blij. Onze straat is heel actief en staat momenteel op de tweede plaats van het Klimaatstraatfeest. We zijn druk in de weer om nummer één te worden natuurlijk. We gaan het rapport met de foto's aanbieden aan onze verhuurder Pré Wonen, want er moeten wel verbeteringen komen.' De andere vier winnaars zijn: A. Coomans-Schaper uit Schoonhoven (verhuurder Qua Wonen); Debora Schiedon uit Eindhoven (verhuurder Vestide); Ria van der Ploeg uit Laren (verhuurder Woningbouwvereniging Laren) en Jan Stevens uit Maastricht (verhuurder Vesteda). <



Voorbeeldwoningen 2011

Wat is de invloed is van energiebesparingsmaatregelen op de energieprestaties? En wat kosten die maatregelen in bestaande woningen?

Op deze vragen krijgen corporaties antwoord in de geactualiseerde brochure 'Voorbeeldwoningen 2011 bestaande bouw', van Agentschap NL die onlangs is verschenen. Voor de meeste bestaande woningen in Nederland is een voorbeeldwoning beschikbaar, omdat de brochure de woningen onderverdeelt naar vijf bouwperiodes en zeven verschillende woningtypen. U vindt 'Voorbeeldwoningen 2011 bestaande bouw' op www.voorbeeldwoningen.nl. Daar kunt u ook de brochure downloaden of bestellen. <



Eerste 300 kostenbesparende HRe-ketels afgeleverd

De eerste 300 van de nieuwste generatie ketel, de HRe-ketel, gaan naar woningen van vijf corporaties. Ze zijn het resultaat van het project HRe® in versnelling. Gezamenlijke inkoop van deze HRe-ketels én een subsidie van VROM maakte de prijs interessant. De HRe-ketel is een heel nieuwe generatie ketel, die naast warmte ook elektriciteit opwekt. Hij is speciaal in de markt voor woningen met een relatief hoog gasverbruik. Meestal zijn dat woningen buiten de stad waarbij de buitenkant nog niet volledig is aangepast aan de maximale isolatie-mogelijkheden. Door het plaatsen van de HRe-ketel krijgt de woning toch een beter energielabel. Door een HRe-ketel daalt de inkoop van elektriciteit met meer dan 50 procent. Hierdoor kunnen de totale energiekosten tot zo'n 20 procent lager uitvallen. Meer informatie: www.hre-in-versnelling.nl en energiebesparing@aedes.nl. <

Problemen met groen lenen ?

Ondanks dat groenlenen de komende jaren voorlopig mogelijk blijft, blijkt dat meerdere corporaties hiervoor niet bij de bekende groenfondsen terecht kunnen. Dat komt omdat beleggers zich terugtrekken uit de groenfondsen vanwege de heffingskorting die op termijn komt te vervallen. En dat juist nu de groenverklaring een stuk aantrekkelijker was geworden. Aedes onderneemt actie samen met de Vereniging van Banken (NVB) richting het Ministerie van Financiën. Loopt u hier als corporatie ook tegenaan? Meldt u dit dan per mail bij Albert Koedam van Aedes, (a.koedam@aedes.nl).

We hebben dan van u de volgende gegevens nodig:

- Naam corporatie en contactpersoon;
- omvang van het project (aantal woningen) waarvoor geen groene lening mogelijk is;
- omvang van de benodigde groene lening;
- consequentie(s) voor corporatie wanneer groen lenen niet mogelijk is (elders financieren en waar dan, plan bijstellen aan de financiering etc.);
- schade die de corporatie lijdt door het niet groen kunnen lenen.

Nederlandse Woonbond

Nieuwe Achtergracht 17
1018 XV Amsterdam
Tel: 020 551 77 00
Fax: 020 551 77 99
Energijlijn: 020 551 77 22
www.bespaareenergiemetdewoonbond.nl
www.woonbond.nl

Aedes vereniging van woningcorporaties

Postbus 611
1200 AP Hilversum
Tel: 035 626 82 00
Fax: 035 626 82 11
www.aedesnet.nl < dossier energiebesparing en duurzaamheid