

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

Nieuw puntensysteem huurwoningen is 'win-win'

De energiezuinigheid van een huurwoning telt met ingang van 1 juli 2011 mee bij het bepalen van de maximale huurprijs. Woningen met een goed energielabel (A, B en C) krijgen meer punten, woningen met een slecht(er) label minder punten. Dit stimuleert verhuurders om energiebesparende maatregelen te nemen. Het resultaat is een comfortabelere woning en een lagere energierekening voor huurders.

Na de Tweede Kamer ging ook de Eerste Kamer in april akkoord met het opnemen van energielabels in het woningwaarderingssysteem (WWS). Aedes en de Woonbond zijn blij met de nieuwe regeling. De beide organisaties maakten hierover al in 2008 afspraken in het 'Convenant Energiebesparing corporatiesector' dat ze met toenmalig minister Vogelaar sloten. Woonbond-directeur Ronald Paping: 'Energiebesparende maatregelen leiden voor huurders tot lagere woonlasten omdat er minder geld weglekt naar de maandelijkse energierekening.' Aedes-voorzitter Marc Calon: 'Deze aanpassing van het WWS maakt het investeren in energiebesparing makkelijker. En als huurders het niet in de portemonnee

voelen, profiteren huurder en verhuurder daar allebei van. Win-win dus.'

Energielabel

Sinds 1 januari 2008 is het energielabel verplicht bij de verkoop of verhuur van woningen. Het label geeft informatie over de energiezuinigheid van een woning. Eind 2010 was een kwart van de totale woningvoorraad voorzien van een label. Het aandeel van de lagere energielabels (E, F en G) was medio 2010 32 procent. De energielabels C en D zijn het vaakst uitgegeven: 56 procent van de woningen heeft deze labels. De energielabels A en B zijn samen goed voor 11 procent van het totaal. Van de bijna 2,4 miljoen corporatiewoningen heeft zo'n 80 procent een label. Woningen die minder dan tien jaar oud zijn hebben geen energielabel nodig. Hier volstaat de berekening van de energieprestatiecoëfficiënt (EPC) uit de bouwvraag. Aedes en de Woonbond pleiten er voor dat deze woningen toch zo snel mogelijk wel een energielabel krijgen.

Wat verandert er?

- Als de woning een energielabel heeft, dan is het nieuwe WWS van toepassing.

Convenantafspraken Aedes, Woonbond en Rijk:

- 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.

De Woonbond heeft het informatieblad 'Energielabel in woningwaarderingssysteem' uitgegeven. Dit is gratis te bestellen via bespaar@woonbond.nl of via het secretariaat: 020-551 77 39.



- Als de woning geen energielabel heeft én het huurcontract is ingegaan op of na 1 januari 2008, is het nieuwe WWS van toepassing.
- Voor woningen zonder energielabel waarvan het huurcontract is ingegaan vóór 1 januari 2008 verandert er nu niets. Het aantal punten blijft hetzelfde. Vanaf 1 januari 2014 moeten alle woningen een energielabel hebben en vindt de berekening van het aantal punten plaats op basis van het energielabel. Tot die tijd geldt een overgangstermijn.

Gevolgen per 1 juli 2011

Door de opname van het energielabel in het WWS kan het zijn dat huurders per 1 juli niet aanmerking komen voor huurverhoging (=huurbevrozing), omdat hun woningen punten verliezen. Dat zijn vaak woningen met slechte labels. Een groot deel van de corporaties heeft de huuraanpassing nog gebaseerd op het oude WWS. Dat betekent dat zij achteraf een correctie moeten sturen aan deze groep huurders. De Woonbond adviseert haar achterban hun verhuurder te vragen huurders, voor wie de situatie verandert, een nieuwe puntenoverzicht en informatie over het energielabel te sturen. De huurbevrozing geldt niet voor woningen zonder energielabel met een huurcontract vóór 1 januari 2008. <

Zie ook: www.bespaarenergiemetdewoonbond.nl/wws en www.aedes.nl

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



aedes
vereniging van woningcorporaties



Kosteloos energieadvies

Sinds november 2010 kunnen corporaties -leden én niet leden van Aedes- gratis advies krijgen van negen regionale energieconsulenten over energiebesparing in de bestaande woningvoorraad. AgentschapNL, onderdeel van het ministerie van Economische Zaken, betaalt de consulenten. Aedes stuurt ze aan en begeleidt ze. Zo'n 90 corporaties ontvingen een advies. Joost Ossevoort, expert op het gebied van energie en duurzaamheid, is één van de negen energieconsulenten. Hij is er voor de 79 corporaties in Midden-Brabant en Gelderland.

Waarvoor kunnen corporaties energieconsulenten inschakelen?

'Om oplossingen te vinden voor vraagstukken bij energiebesparing. Corporaties kunnen mij inschakelen als sparringpartner. Met Aedes is wel afgesproken dat we geen beleidsplannen, beleidsrapportages, woonvisies, berekeningen en bouwtekeningen maken. Alle adviezen zijn geheel vrijblijvend.'

Welke vragen krijg je voorgeschoteld?

'Kleinere corporaties willen meestal iets weten over lopende projecten. De grotere hebben meer beleidsvragen. Corporaties met een eigen Energie BV kampen vaak met fiscale vraagstukken. Andere onder-

werpen zijn bijvoorbeeld bewonersparticipatie, de digitale energiebesparingscoach BeterPeter, netwerken van corporaties op het gebied van energie en duurzaamheid en labelsprongen met bijbehorende investeringen.'

Kun je vragen direct beantwoorden?

'Meestal wel, zeker als ze gaan over bewonersgedrag, duurzame energietechnieken en convenanten met gemeenten. Soms moet ik iets uitzoeken. Zo wilde een corporatie met 3.500 woningen 800 duurzaam renoveren, maar kon geen keuze maken. Dat vergt meer dan een gesprek van een uur, omdat je een toekomstbeeld moet schetsen. <



Een uitgebreid interview van John Ekkelboom met Joost Ossevoort stond in Aedes-Magazine 5/2011

Meer informatie via energiebesparing@aedes.nl. Huurdersorganisaties kunnen terecht bij Woonbond-energieconsulent Jaap van Leeuwen via jvleeuwen@woonbond.nl

Eerst luisteren, dan oplossen

Algemene Woningbouwvereniging Monnickendam (AWM) heeft de ambitie om het bestaande bezit (ongeveer 1.000 woningen van gemiddeld 35 jaar oud) naar een energielabel B te transformeren voor 2020. Directeur-bestuurder Ron Manuel: 'We hebben samen met de Huurdersvereniging Onderdak 80 procent van onze bewoners (de andere 20 procent woont in nieuwbouw) uitgenodigd om te praten over

de energielasten en de (on)mogelijkheden van energiebesparende maatregelen. Tijdens vier avonden begin dit jaar hebben we huurders gevraagd om ons te voeden met knelpunten en wensen en nadrukkelijk gevraagd naar mogelijke oplossingen die zij zelf zagen. Op basis van de verzamelde input kunnen wij plannen gaan maken en uitrekenen wat wel en niet haalbaar is. Hiermee kunnen we dan opnieuw naar

de bewoners, maar dan wel met een gewenst aanbod. Wij willen eerst luisteren naar de wensen van bewoners, voordat we met oplossingen komen die alleen wij goed vinden!'. Tijdens vier energieavonden hebben de huurders hun zorgen geuit over de hoogte van de huur, de stand van de isolatie van woningen, de tocht en koude in woningen. Aan het eind van vier zinvolle avonden is er een werkgroep van 17 bewoners gevormd die samen met de corporatie meedenkt over het energiebeleid van AWM, waarbij het gebruik van zonnepanelen ook in het onderzoek wordt betrokken. Ook de Huurdersvereniging Onderdak is nauw betrokken bij het formuleren van het energiebeleidsplan van de corporatie. Voorzitter Peter Schaap: 'Ik vind de samenwerking heel goed. De communicatie tussen ons is goed en het elkaar informeren gaat goed. We hebben de Woonbond ook erbij gehaald om ons te ondersteunen. Er wordt naar ons geluisterd. Als alle corporaties zo zouden werken met hun huurdersverenigingen, dan zou het een stuk beter gaan.' <



Nieuwbouwproject De Trambaan te Broek in Waterland. Alle woningen worden milieuvriendelijk en energiezuinig gebouwd. De boerderij-gebouwen krijgen een bron voor collectieve warmte en koeling.

‘Grootste galerijflat van Europa’ wordt energiezuinig

Vijftig procent energiebesparing. Dat is de verwachte uitkomst van een grootscheepse renovatie van de L-flat in Zeist. Nu heeft de flat energielabel G. Na renovatie zullen de 728 woningen label B of C hebben. Op 25 maart was er een feestelijk startschot voor de renovatie.

Na veel wikken en wegen is eind 2010 besloten om de L-flat toch grootscheeps te renoveren. Willem de Bruin, directeur van woningbouwvereniging de Combinatie in Zeist, schat dat de renovatie van label G naar B en C vijftig procent energiebesparing gaat opleveren. Bovendien is er gekozen voor de woonlastenwaarborg. In een rekenvoorbeeld gaat de huur maandelijks met € 28 omhoog en verminderen de servicekosten met € 40.

De L-flat met 13 etages aan de Laan van Vollenhove in Zeist was bij de bouw in 1968/9 de grootste galerijflat van Europa, een prestigeproject van 728 woningen. 'Jaren geleden waren er veel problemen rond leefbaarheid in de L-flat. Er was overlast en de doorstroom was groot. In de afgelopen jaren is het toewijzingsbeleid veranderd en is het lik-op-stuk beleid geïntroduceerd', vertelt corporatiedirecteur De Bruin. Tegelijkertijd liet de corporatie onderzoek doen naar de staat van de flat. 'De conclusie was dat er het er niet rooskleurig uitzag', vervolgt De Bruin. 'Het was duur om er veel aan op te knappen. De flat zou vervroegd afgeschreven en gesloopt worden. Maar waar moesten



Fotograaf Jan-Reinier van der Vliet

Abseilers kleuren de L-flat groen: de feestelijke start van de renovatie op 25 maart 2011

dan die 728 huishoudens in Zeist naar toe?' Dat laatste was een van de belangrijkste overwegingen om de flat toch een flinke opknapbeurt te geven, de eerste in zo'n 35 jaar. De corporatie liet onderzoek doen naar de renovatiemogelijkheden. Zo deed een broodje-aapverhaal de ronde: de fundering zou het nieuwe dubbele glas niet kunnen houden.

Alarmbellen

'Voor ons gingen de alarmbellen af toen ieder huishouden na de strenge winter van 2009 - 2010 een naheffing kreeg van € 50', vertelt Gigi Bewier, voorzitter van de bewonerscommissie. 'Dat lijkt niet zoveel,

maar met 728 huishoudens is dat toch ruim € 36.000.' De L-flat heeft collectieve verwarming zonder individuele meters. 'Er moest iets gebeuren, dus hebben we om te beginnen voorgesteld dat elk appartement eigen warmtemeters zou krijgen', zegt Bewier. 'We hadden een akkoord nodig van minimaal 70 procent van de bewoners, maar we bleven steken op 56 procent.' De bewonerscommissie liet daarom in februari 2010 de Energiebus van de Woonbond komen. En dat bezoek heeft veel indruk gemaakt op de bewoners. Ook Energiebus-adviseur Onno van Rijsbergen was op zijn manier onder de indruk van de L-flat: 'Er stond een enorme CV-ketel (uit 1968) zijn uiterste best te doen om de boel een beetje warm te stoken. Die ketel kon eigenlijk rechtstreeks naar het museum.'

Gigi Bewier, voorzitter van de bewonerscommissie L-flat en Willem de Bruin, directeur van De Combinatie



Fotograaf Jan-Reinier van der Vliet

De bevindingen van de Energiebus kwamen goed overeen met de renovatieplannen van de Combinatie. Na een aantal bewoners-bijeenkomsten in samenwerking met de Woonbond ging uiteindelijk 77 procent van de bewoners akkoord met het renovatievoorstel. Er komen collectieve HR-ketels en de woningen krijgen individuele meters. Ook komt er dubbel glas en worden de spouwmuren en het dak geïsoleerd. De flat krijgt een geheel nieuwe, frisse uitstraling door nieuwe balkon- en galerijhekken en aanpassing van de liften en entreehallen. Met de renovatie is een bedrag van 20 miljoen euro gemoeid. ◀

Thermografische foto maakt warmteverlies zichtbaar

De bewoners van het Beatrixplein in Bennebroek zijn de winnaars van het Klimaatstraatfeest 2011. Zij hadden ook een thermografische foto van de woningen in hun straat gewonnen. Waarom wilden zij deze foto's laten maken? Wat kunnen zij op de foto's zien? En wat kunnen zij daar vervolgens mee doen? De Woonbond laat in een video zien hoe thermografische foto's gemaakt worden. <

Kijk op:
www.bespaarenergiemetdewoonbond.nl



Ervaring met de Woonlastenwaarborg? Vul de enquête in!

Corporaties die investeren in energiebesparende maatregelen verrekenen deze meestal (gedeeltelijk) in de huur. Daar tegenover staan dalende woonlasten voor huurders. Sinds 2009 kunnen de garanties op deze dalende kosten verwerkt worden in de woonlastenwaarborg. Aedes en Woonbond hebben deze samen opgesteld. Heeft u ervaring met de woonlastenwaarborg of met uitwerkingen en aanpassingen hiervan? Dan willen de Woonbond, Aedes en AgentschapNL dit graag weten. Neem deel aan de internetenquête die bureau Atrivé hiervoor heeft ontwikkeld. Zo leren verhuurders van uw ervaring en kunnen huurders en verhuurders elkaar nog beter vinden. Daarnaast houdt Atrivé onder andere een groepsdiscussie op de Aedes-corporatiedag op 17 mei. Wilt u deelnemen aan deze enquête en/of de resultaten ontvangen? Stuur dan een e-mail aan Maarten Corpeleijn: m.corpeleijn@atrive.nl. De resultaten komen eind juni 2011 beschikbaar. <



Praktijkvoorbeelden bestaande woningbouw

Bent u op zoek naar innovatieve projecten in de gebouwde omgeving van energiezuinig tot energieneutraal bouwen? Zoals in de Martiniwijk in Wolvega of Hof Klarenbeek in Middelburg? Ga dan naar www.kennishuisgo.nl/voorbeeldprojecten

met tal van praktijkvoorbeelden. Deze database van Agentschap NL bevat voorbeeldprojecten op het gebied van energiebesparing binnen de gebouwde omgeving. Ze bevatten informatie over de doelstellingen van energiebesparing,

het toepassen van duurzame energiebronnen en het efficiënt toepassen van bestaande technieken. Ook komt aan de orde hoe de communicatie met de huurders is verlopen. <



'Technieken in de bestaande bouw'

De brochure 'Technieken in de bestaande bouw' is opnieuw uitgebracht. Alle technieken, zowel bouwkundige als installatietechnische, die toepasbaar zijn in de bestaande bouw worden overzichtelijk en kort beschreven. Deze brochure is vanaf de Aedes corporatiedag op 17 mei beschikbaar. <

Nederlandse Woonbond
Nieuwe Achtergracht 17
1018 XV Amsterdam
Tel: 020 551 77 00
Fax: 020 551 77 99
Energijlijn: 020 551 77 22
www.bespaarenergiemetdewoonbond.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