

# Energiebesparing integreren in strategisch voorraadbeleid

Ir. A.M.S. Weersink en ing. J.J.P. van Dalen



Steeds meer woningcorporaties voeren de laatste jaren actief energie- en duurzaamheidsbeleid. Verduurzaming van de woningvoorraad past in het strategisch voorraadbeleid van corporaties. Corporaties worden aangesproken op hun maatschappelijke verantwoordelijkheid. Woningen moeten betaalbaar blijven. Beperken van de woonlasten door energiebesparing wordt daarom steeds belangrijker, zeker in een situatie van toenemende huur- en energielasten. Bovendien is het treffen van energiebesparende maatregelen een kans om de woningkwaliteit integraal te verbeteren.

Aan de vrijblijvendheid om woningen energetisch te verbeteren lijkt stap voor stap een einde te komen. Na de verplichting om de woningvoorraad van een energielabel te voorzien, stemde de Tweede Kamer op 8 maart jl. in met het voorstel om het energielabel aan het woningwaarderingssysteem (WWS) te koppelen. Op termijn kan dit voor woningen met de slechtste labels huurprijsverlaging betekenen en voor woningen met zeer goede energielabels huurprijsverhoging. Het woord is nu aan de Eerste Kamer.

Het meest kostenefficiënt is het om energiebesparende maatregelen te koppelen aan de onderhoudsplanning van woningen. Nieman Consultancy B.V. ontwikkelde samen met Adviesburo Nieman B.V. een methode om de woningvoorraad van corporaties energetisch door te lichten en haalbare, kostenefficiënte maatregelenpakketten per complex of de volledige woningvoorraad vast te stellen. In dit artikel geven we een toelichting op deze eenvoudige methode die gebaseerd is op reeds beschikbare gegevens van energielabelberekeningen, de EPA-systematiek en een kanskaart.

## BESTAANDE VOORRAAD

Nederland telt ongeveer 6,3 miljoen woningen, waarvan ongeveer 2,4 miljoen corporatiewoningen. Driekwart van de voorraad is gebouwd voor 1980. Het energiegebruik van deze woningen is gemiddeld het dubbele van woningen die gebouwd zijn na 1990. Innovatieve nieuwbouwprojecten ten spijt, valt de grootste klimaatwinst te behalen in het energetisch verbeteren van de bestaande woningvoorraad. Het aantal nieuwbouwwoningen steekt immers schril af tegen het aantal bestaande woningen. Corporaties zijn zich bewust van de enorme opgave die er voor hen ligt. Om grote stappen te kunnen maken

is het wenselijk het energiebeleid onderdeel van het strategisch voorraadbeleid te maken. Koppeling van de uitvoering van energiebesparende maatregelen aan de uitvoering van regulier onderhoud en renovatiewerkzaamheden biedt veel technische, organisatorische en financiële voordelen. Dit kan een stimulans zijn voor duurzaam woningbeheer. Een voordeel is ook dat bewoners niet vaker worden lastiggevallen voor het uitvoeren van werkzaamheden dan noodzakelijk is.

## STRATEGISCH VOORRAADBELEID

Strategisch voorraadbeleid houdt zich bezig met kwaliteit en kwantiteit van de woningvoorraad van een corporatie. Doel is om de voorraad verhuurbaar te houden, aan te laten sluiten bij de wensen en eisen van bewoners en tevens invulling te geven aan overheidsbeleid. En dat alles op een voor de corporatie financieel verantwoorde wijze, nu en in de toekomst. Sloop, verkoop, onderhouds- en renovatiemaatregelen zijn hierbij te maken keuzen.

Bewoners verlangen een woning die een bepaalde kwaliteit heeft tegen een bijbehorende acceptabele prijs. Indeling, uitstraling, comfort, maar ook energiezuinigheid zijn enkele kwaliteitsaspecten van een woning. Bij strategisch voorraadbeleid wordt bepaald welke maatregelen voor welke doelgroep in welk complex wenselijk zijn, wanneer de uitvoering moet plaatsvinden en wat het kost. Veel energiebesparende maatregelen leiden ook tot comfortverhoging. Denk bijvoorbeeld aan isolatie en hoogrendementsglas waardoor koude voeten en koudeval minder optreden. Of hoe naad- en kierdichting tot minder tochtklachten en hoe voorverwarming van de ventilatielucht tot minder klachten over koude luchtstroming leiden.

Soms voldoen woningen niet aan minimumeisen uit het Bouwbesluit, bijvoorbeeld op het gebied van brandveiligheid of ventilatie. Dan is de corporatie verplicht om deze situatie te verbeteren. Integrale oplossingen die tevens energiebesparend zijn leveren dan veel winst op. Zeker nu er een koppeling van het huurprijsbeleid en energiebesparing aan zit te komen, is het raadzaam energiebeleid te integreren in het strategisch voorraadbeleid. De stap naar duurzaam renoveren is dan niet groot meer.

## MAATREGELEN PER COMPLEX

Energiebeleid is gericht op energielastenbeheersing voor bewoners en het treffen van bouwkundige en installatietechnische maatregelen aan woningen. Energiebeleid vertaalt zich vaak in concrete ambitieniveaus. In navolging van het convenant energiebesparing corporatiesector (Aedes) wordt in het energiebeleid regelmatig 20% energiebesparing in 10 jaar voor de bestaande woningvoorraad opgenomen. Dit wordt vertaald in een energetische verbetering met gemiddeld twee energielabelsprongen of het optillen van de gehele woningvoorraad naar niveau energielabel B. Het energielabel is een maat voor energiezuinigheid, A=zuinig, G=onzuinig.

De volgende stap naar verduurzaming van de woningvoorraad is het omzetten van beleid naar specifieke maatregelen per woningcomplex. Welke maatregelenpakketten leiden tot 20% verlaging van het energiegebruik voor verwarming en warm tapwater? Welke maatregelenpakketten leiden tot een verbetering van het energielabel met twee stappen, of tot label B? Welke maatregelenpakketten zijn daarvan het meest kostenefficiënt?

Ook andere afwegingen kunnen van doorslaggevende betekenis zijn, zoals de signaalfunctie naar de omgeving (zichtbaar duurzaam) of de imagoverbetering van een corporatie (inno-

## 7-STAPPEN PLAN

De methode van Nieman is gebaseerd op de berekeningsmethode van de energielabelsystematiek en de achterliggende EPA-berekeningen. Omdat corporaties verplicht hun woningvoorraad hebben gelabeld, is de benodigde basisinformatie voorhanden. Daardoor kan in korte tijd een analyse van maatregelenpakketten worden uitgevoerd. De verhouding tussen de investeringskosten en de energiebesparing is een maat voor de kostenefficiëntie. Het onderzoek start met een overleg met de corporatie. We brengen in kaart welke bouwkundige en installatietechnische maatregelen relevant of wenselijk zijn. Hierbij zoeken we aansluiting bij het strategisch voorraadbeleid. Vervolgens onderzoeken we welke maatregelenpakketten kostenefficiënt zijn en hoeveel energiebesparing en energielabelsprongen ze opleveren. De projecten worden op een kanskaart gezet om te beoordelen welke maatregelenpakketten een hoge haalbaarheidsscore hebben en veel energiebesparing opleveren. De volgende stap is het opstellen van haalbare energiescenario's voor de gehele woningvoorraad. Hierbij worden kosten en besparingshoeveelheden uitgezet in de tijd. De planning wordt, waar mogelijk en wenselijk, gekoppeld aan planmatige onderhouds- en renovatiewerkzaamheden.

Voor elk scenario wordt de totale energiebesparing per complex en over alle complexen samen berekend. Per complex zijn bijbehorende maatregelen bekend. Tussen complexen onderling kan het maatregelenpakket verschillen. Verder zijn de investeringskosten per jaar bekend en de totale investering in energiebesparende maatregelen. Daarna maakt de corporatie haar keuze voor het scenario dat het beste past bij haar duurzaamheidsdoelstellingen.

*Bovenaanstaande aanpak is vervat in een 7-stappenplan:*

- 1 inventarisatie energiegebruik wooncomplexen en bepaling (technisch) logische maatregelenpakketten gebaseerd op EPA (energielabel) berekeningen
- 2 berekening kosteneffectiviteit afzonderlijke maatregelen
- 3 berekening kosteneffectiviteit van maatregelenpakketten
- 4 bepaling kosten van het maatregelenpakket met optimale energiebesparing
- 5 opstellen kanskaart per project op basis van vigerend strategisch voorraadbeleid (onderhoudsplanning/ sloopplanning) aangevuld met kosteneffectiviteit energiebesparende maatregelen
- 6 haalbaarheidsscenario's, overzichten van investeringskosten en planning
- 7 eindresultaat





vatief duurzaam). Dit geldt bijvoorbeeld voor PV-cellen, zonnecollectoren of groene daken. Kostenefficiëntie is in dat geval niet het belangrijkste selectie criterium bij de vaststelling van het maatregelenpakket.

### KOSTENEFFICIËNTE AFWEGING

Een energiedoelstelling kan worden bereikt met verschillende maatregelenpakketten. De kosten kunnen onderling sterk verschillen. De door Nieman Consultancy en Adviesburo Nieman ontwikkelde methode voor een kostenefficiënte afweging van maatregelenpakketten heeft drie uitgangspunten: a) zoveel mogelijk energie besparen binnen het beschikbare budget; b) beperken van verdere toename van woonlasten voor bewoners; c) aansluiten bij de energiedoelstelling en de onderhoudsplanning van de corporatie. Kortweg gaat het erom zoveel mogelijk te besparen op de energierekening van bewoners tegen zo laag mogelijke kosten en hierbij aan te sluiten bij geplande werkzaamheden. Corporaties die tweesporenbeleid voeren, waarbij ze naast kostenefficiënte maatregelen ook enkele innovatieve energieprojecten willen realiseren, kunnen met deze methode evenzeer uit de voeten. De methode bestaat uit een stappenplan (zie kader). De input wordt verkregen uit de energielabelsystematiek en de doorrekening van maatregelenpakketten op energiebesparing en kosten.

### WOONLASTEN BEHEERSEN

De laatste jaren zijn de woonlasten (maandelijkse kosten voor huur en energie) door de stijgende trend van de energieprijzen fors toegenomen. Doordat de inkomens verhoudingsgewijs minder snel zijn gestegen, kan verdere stijging van de energiekosten voor bepaalde doelgroepen met lagere inkomens een groot probleem worden. Daar komt bij dat corporaties sinds 1 januari 2011 geen sociale-huurwoningen mogen verhuren aan huishou-

dens met een inkomen boven € 33.614. Voor deze groep nemen de woonlasten flink toe. Duizenden huurders kunnen hierdoor in de kou komen te staan.

Corporaties worden gevraagd hun maatschappelijke verantwoordelijkheid te nemen. Daartoe hoort beheersing van de energielasten door het treffen van energiebesparende maatregelen. De risicogroepen waar het hier om gaat wonen vaak in woningen met een slechte energetische kwaliteit. Voor deze doelgroepen is het wenselijk om de woonlasten niet verder te laten stijgen. Dat betekent dat de eventuele huurverhoging na het treffen van energiebesparende maatregelen niet hoger is dan de bewoner aan energielasten bespaart. De te treffen maatregelen en het financiële beleid van de corporatie dienen daarop afgestemd te zijn. Een van de mogelijkheden is een woonlastengarantie aan bewoners.

### SLIMME, INTEGRALE OPLOSSINGEN

Duurzaam woningbeheer wordt door een paar serieuze obstakels bemoeilijkt. Het betreft kosten, capaciteit, kennis en acceptatie door huurders (huurverhoging en overlast van werkzaamheden). Het koppelen van energiebesparende maatregelen aan het strategisch voorraadbeleid van de corporatie komt een deel van deze obstakels te boven. Met name financieel en organisatorisch valt er grote winst te boeken. Voor woningen die niet voldoen aan wettelijke eisen, zoals ventilatie-eisen en brandveiligheid, biedt energiebesparing bovendien een uitgelezen kans. Slimme, integrale oplossingen kunnen in één verbeteringslag meerdere problemen de wereld uit helpen. ■

Ir. A.M.S. Weersink is senior consultant bij Nieman Consultancy B.V. in Utrecht. Ing. J.J.P. van Dalen is senior projectleider bij Adviesburo Nieman B.V. in Zwolle.