



‘We verduurzamen onze woningen om de energielasten van onze huurders en de CO₂-uitstoot te reduceren’

In 2020 hebben corporatiewoningen gemiddeld energielabel B. Dat is een van de afspraken in het Energieakkoord voor duurzame groei. Het energieverbruik in woningen en gebouwen is ongeveer een kwart van het totale energieverbruik in Nederland. Door woningen duurzamer te maken, is dus veel winst te behalen. Deze serie beschrijft hoe corporaties dat doen. Als eerste Eigen Haard in Amsterdam, die huurders de mogelijkheid biedt om zonnepanelen te huren.

Door **Christine van Eerd** zelfstandig tekstschrijver

Eigen Haard beheert ruim 56.000 woningen in de metropoolregio Amsterdam, het merendeel etagewoningen in de stad zelf. Door onderhoud, renovatie en sloop/nieuwbouw werkt de corporatie gestaag aan kwaliteitsverbetering van de woningen. Daarbij gaat het om energiebesparing, comfort en veiligheid. Wybrand Pieksma, senior adviseur strategie/duurzaamheid, vertelt hoe Eigen Haard werkt aan verduurzaming van het woningbezit en de eigen bedrijfsvoering.

Het duurzaamheidsbeleid van Eigen Haard is in 2012 vastgelegd in een beleidsplan dat loopt tot eind 2016. Hoofddoel van het beleid is de energie- en woonlasten voor huurders beperken en de CO₂-uitstoot

reduceren. De plannen voor energiebesparing worden uitgewerkt aan de hand van de trias energetica: besparen door andere isolatie, energie duurzaam opwekken en fossiele energie zo efficiënt mogelijk toepassen.

4.700 labelstappen

De energetische kwaliteit van een woning wordt uitgedrukt in energielabels A (goed) tot en met G (slecht). In het Convenant energiebesparing huursector (2012) hebben corporaties afgesproken in 2020 voor alle 2,4 miljoen corporatiewoningen gemiddeld energielabel B te bereiken. Diezelfde ambities komen terug in het Energieakkoord (2013). Pieksma: ‘Dit betekent niet dat elke corporatie op gemiddeld label B

moet uitkomen, de afspraken zijn gemaakt voor de hele sector. Wat haalbaar is, is afhankelijk van je bezit. Eigen Haard zit nu gemiddeld op label D. Op basis van onze plannen voor renovatie, nieuwbouw en woningverbetering komen we in 2020 uit op gemiddeld label C. En dat is nog “a hell of a job”.

Veel resultaat is te behalen met verbetering van de bestaande voorraad. Daarbij ligt de nadruk op woningen met de slechtste energielabels (F en G). Doel is deze woningen met minstens twee stappen te verbeteren en waar mogelijk op label B te brengen. De benodigde investeringen worden bij voorkeur tijdens de exploitatieperiode terugverdiend,



Zonnepanelen op het dak van woningen in Amsterdam West.

hoewel dit bij sociale huurwoningen vaak niet lukt. Pieksma verwacht dat de duurzaamheidsinvesteringen steeds verder zullen dalen, door innovaties en door efficiëntere samenwerking tussen de ketenpartners.

Is met woningverbetering onvoldoende resultaat te behalen, dan is sloop/nieuwbouw een optie. Daarbij liggen de ambities uiteraard hoger: nieuwbouwwoningen worden steeds energiezuiniger en zijn vaker klimaatneutraal. Sloop van verouderd bezit en vervanging door duurzame nieuwbouw heeft daarmee grote invloed op de gemiddelde woningkwaliteit.

Hoewel de tussenstand van de ambities voor renovatie en nieuwbouw iets achterloopt op de prognose - ook hier heeft de crisis tot vertragingen geleid - gaat Pieksma er vanuit dat de doelstellingen uit het duurzaamheidsbeleidsplan worden behaald. Tot en met 2013 bereikte Eigen Haard in totaal bijna 4.700 labelstappen bij circa 1.600 woningen. Toch zijn er nog te veel woningen met onvoldoende energetische kwaliteit.

Geïntegreerd beleid

Duurzaamheid heeft geen eigen budget, staat in het duurzaamheidsbeleidsplan van Eigen Haard. Dat klinkt misschien negatief, maar volgens Pieksma is dat nu juist de kracht. 'De budgetten moeten niet in een ivoren toren zitten bij een stafafdeling, maar bij de afdelingen onderhoud, renovatie en nieuwbouw. Dan zijn de duurzaamheidsinvesteringen geïntegreerd in de uitvoering. Het hoort onderdeel te zijn van je normale manier van werken.'

Als grote opdrachtgever heeft een corporatie ook invloed op verduurzaming bij leveranciers. Eigen Haard eist bijvoorbeeld dat alle nieuwbouw- en renovatie-aannemers FSC-gecertificeerd zijn. Dat gaat dus nog een stap verder dan de eis dat er alleen FSC-hout wordt gebruikt. Keukenleveranciers maakten in eerste instantie geen gebruik van FSC-hout, maar door de invloed van de corporaties zijn ze dit wel gaan doen.

De CO₂-footprint van de organisatie moet met de helft omlaag

Naast verduurzamen van de woningen wil Eigen Haard ook zelf het goede voorbeeld geven. De CO₂-footprint van de organisatie moet met de helft omlaag. Dat hoopt Eigen Haard te bereiken met bewust gedrag van medewerkers, bijvoorbeeld bij papierverbruik en mobiliteit (zuiniger auto's, minder kilometers rijden en poolfaciliteiten zoals auto, elektrische scooters en fietsen). Ook deed een aantal medewerkers mee met het Low Car Diet, waarbij ze een maand lang zo veel mogelijk de auto hebben laten staan. Pieksma zelf schafte er een elektrische mountainbike voor aan, waarmee hij de 21 kilometer van huis naar kantoor door de polder ook met tegenwind moeiteloos overbrugt.

Zonnepanelen voor huurders

Los van de investeringen die vanuit de balansfinanciering - en met WSW-borging - in duurzaamheidsbeleid worden gedaan, is Eigen Haard nauw betrokken bij een initiatief om zonnepanelen mogelijk te maken

voor huurders. Dit begon in 2013 met de pilot Westerzon. Een primeur: er waren al zonnepanelen voor de energievoorziening in algemene ruimten, maar Westerzon maakte zonne-energie voor individuele huurders bereikbaar.

Pieksma: 'Toen stadsdeel West ons benaderde om mee te denken over mogelijkheden voor zonnepanelen voor huurders, hebben wij geadviseerd niet zomaar een advertentie te plaatsen met een oproep om mee te doen. Dat zou waarschijnlijk heel veel reacties opleveren, maar ook veel teleurstellingen. Want niet alle daken zijn geschikt voor zonnepanelen.' Een inventarisatie van het bezit van Eigen Haard in dit stadsdeel leverde uiteindelijk maar twee geschikte locaties op. 'We hebben gekeken naar dakconstructie, maar ook naar onderhoudsplannen. Als je over een paar jaar de dakbedekking gaat vernieuwen, is het niet slim er nu panelen op te plaatsen. Ook keken we naar de bezonning en het te verwachten rendement. Woningen in een gemengd complex met koopwoningen vielen af, omdat dat juridisch ingewikkelder wordt vanwege de benodigde toestemming van de Vereniging van Eigenaren.'

Zonne-energiebedrijf Zonnefabriek heeft, met eigen financiering en een startsubsidie van stadsdeel West, ruim tweehonderd zonnepanelen geplaatst op die twee appartementencomplexen van Eigen Haard. Hiermee wordt 42.000 kWh per jaar opgewekt en dat bespaart 24 ton CO₂ op jaarbasis. Van de huurders in de geselecteerde complexen deed ongeveer een kwart mee (35 woningen). Geen slechte score, vindt Pieksma. Veel hogere deel-

Woningcorporaties en duurzaamheid



Eind 2013 sloten Zonnefabriek en Eigen Haard de samenwerkingsovereenkomst HuurDeZon. Vlnr: Gustaaf Haan en David van der Burg (Zonnefabriek), Nico Nieman en Wybrand Pieksma (Eigen Haard).

name was overigens niet haalbaar geweest omdat de daken nu al bijna vol liggen met zonnepanelen. 'Vooral koplopers hebben zich aangemeld', zegt Pieksma. 'In portieken met enthousiaste voorstanders zie je een grotere deelname. De sociale cohesie is hier ook toegenomen hebben huurders ons laten weten.'

Het moet direct leiden tot daling van de energielasten bij huurders

De pilot Westerzon moest leiden tot een kopieerbaar concept dat ook zonder subsidie rendabel zou zijn. Dat was het uitgangspunt. Verder stelde Eigen Haard als voorwaarde dat het project direct moet leiden tot daling van de energielasten bij huurders. En het moet onafhankelijk zijn van eventuele wijzigingen in de huurwetgeving. Dit heeft geleid tot de oprichting van HuurDeZon, een ESCo (Energy Service Company) van Zonnefabriek. HuurDeZon gaat in totaal circa 7.500 zonnepanelen plaatsen op 1.000 huurwoningen van Eigen Haard. Eind 2013 werd hiervoor een samenwerkingsovereenkomst afgesloten.

Ontzorgvariant

Deelnemers betalen een vast bedrag per maand voor de zonnepanelen. Dit bedrag is 10 procent lager dan de variabele kosten bij de energieleverancier. Eigen Haard int de bijdrage voor de zonnepanelen en geeft



Zonnepanelen op nieuwbouw in Stadstuin Overtoom.

dit direct door aan Zonnefabriek. 'De besparing voor de huurders zit 'm in de vermeden inkoop doordat een deel van de energie zelf wordt opgewekt', legt Pieksma uit. 'Per woning worden circa acht zonnepanelen geïnstalleerd, die samen minstens 1600 kWh per jaar opleveren. Dat is bewust laag ingeschat. Alles wat de panelen meer opleveren is dus pure winst voor de huurder.'

'We hebben bewust gekozen voor de ontzorgvariant', zegt Pieksma. 'HuurDeZon zorgt twintig jaar lang voor de exploitatie van de panelen, dus Eigen Haard heeft hier geen omkijken naar. Wij stellen alleen de daken beschikbaar en we hebben heel wat uren geïnvesteerd in de ontwikkeling van het concept. Dat is het waard, want het komt tegemoet aan een wens van de huurders en biedt extra mogelijkheden om het bezit te verduurzamen zonder dat we zelf hoeven te investeren. Ik geloof heel erg in samenwerking. We moeten als corporatie niet alles zelf willen doen. Dit is een win voor de huurder, een win voor Eigen Haard, een win voor het milieu en een win voor de exploitant.'

De eerste 150 woningen die meedoen met HuurDeZon staan in de klimaatneutrale wijk Stadstuin Overtoom. Hiervoor kreeg HuurDeZon een laagrentende lening bij het Amsterdams Investeringsfonds. Maar voor de overige 850 woningen moet het project zichzelf bedruipen. HuurDeZon sloot een risicodragende lening bij het Amsterdams Klimaat en Energiefonds en kreeg een lening van BNG Bank. De financiering heeft meer tijd gekost dan Pieksma lief is: 'Ik wil altijd sneller, maar het is begrijpelijk dat er zorgvuldig naar de contracten wordt gekeken. BNG Bank heeft ook belang bij een kopieerbaar concept.' Caspar Boendermaker van BNG Bank: 'De succesvolle pilot en het langjarige contract met Eigen Haard zijn voor ons een belangrijke basis voor de financiering van deze ESCo.'

Bij de afdeling woonservice zit HuurDeZon als product in het koffertje

Bij Eigen Haard heeft de pilot geleid tot wat aanpassingen in de interne procedures. Bij mutatie moet een nieuwe huurder

bijvoorbeeld het huurcontract voor de zonnepanelen overnemen. 'We hebben de werkprocessen inmiddels aangepast. Bij de afdeling woonservice zit HuurDeZon als product in het koffertje. De organisatie van informatieavonden gaat steeds soepeler. En als er panelen zijn geplaatst, wordt de maandelijkse bijdrage verwerkt in ons systeem en tegelijk met de woninghuur geïnd.'

Tot nu toe zijn de zonnepanelen alleen geplaatst in Amsterdam. Maar HuurDeZon is beschikbaar voor alle huurders van Eigen Haard als de woning daarvoor geschikt is. Voorwaarde hierbij is een minimum van tien woningen per wijk of complex.

Pieksma: 'In Saendelft in de gemeente Zaanstad hebben we bezit van nog geen tien jaar oud. Die woningen hebben een zeer goed energielabel en we hebben dan ook geen verbeterplannen. Maar ook hier leveren zonnepanelen extra winst, zowel in reductie van de woonlasten als beperking van de CO₂-uitstoot. We zijn nu in gesprek met de gemeente en de andere corporaties om er een gezamenlijk project van te maken.'

Huurdersgedrag

Hoe duurzaam je een woning ook maakt, het gedrag van de huurders blijft een belangrijke factor bij de resultaten. Dat constateerde ook de Rekenkamer Amsterdam een in rapport over de resultaten van labelstapsubsidies.¹ De rekenkamer noemt de subsidie zeer succesvol als



Energiecoaches helpen hun burens om slimmer en zuiniger om te gaan met elektriciteit, gas en water.

Stadstuin Overtoom

In Amsterdam Nieuw-West ontwikkelt een consortium met onder andere Eigen Haard en Era Contour de klimaatneutrale wijk Stadstuin Overtoom. Ruim 350 verouderde portieketagewoningen maken plaats voor nieuwbouw met 470 appartementen. Stadstuin Overtoom bestaat uit drie deelprojecten: Windtuin (dit jaar opgeleverd), Watertuin en Energietuin.

De sloop en nieuwbouw vindt plaats volgens het concept Co-Green, waarbij deelnemers in de ketensamenwerking worden uitgedaagd tot de meest duurzame innovatieve oplossingen voor slopen, bouwen en bewonen.

Maar liefst 99,5 procent van het sloopmateriaal wordt hergebruikt, waarvan 35 procent in de nieuwe wijk. De benodigde energie voor de bouw wordt deels op locatie opgewekt zonder fossiele brandstoffen. Nieuwe bewoners krijgen begeleiding van energiecoaches. Co-Green werd in 2013 beloond met de Groene Speld en Stadstuin Overtoom won in 2014 de Zuiderkerkprijs, de nieuwbouwprijs van de gemeente Amsterdam.

www.co-green.nl

www.stadstuinovertoom.nl

stimuleringsmaatregel voor woningverbetering. Van 2011 tot eind 2013 zijn in Amsterdam meer dan 16.000 labelstappen

gerealiseerd, terwijl het doel voor eind 2014 lag op 16.500 stappen.

Maar de beoogde energiebesparing en verminderde CO₂-uitstoot is volgens de rekenkamer niet behaald. Bewoners van energiezuinigere woningen blijken meer kamers te verwarmen en lijken de temperatuur daarbij hoger in te stellen, stelt de rekenkamer.

Pieksma kent het onderzoek en onderschrijft een aantal conclusies, maar hij heeft wel kritiek op de onderzoeksmethode: 'Uit praktische overwegingen zijn bepaalde categorieën woningen uitgesloten. De woningen waarvoor subsidie is verstrekt, zijn niet meegenomen in het onderzoek. Volgens mij had men dit juist wel moeten doen.' Dat menselijk gedrag in een meer comfortabele woning van invloed is op het energieverbruik, verbaast Pieksma niet. Dat blijkt ook al uit andere onderzoeken. 'Maar naast energiebesparing gaat het bij woningverbetering ook om comfort, betaalbaarheid en veiligheid.'

Woningcorporaties en duurzaamheid

Om huurders te stimuleren tot duurzamer gedrag heeft Eigen Haard energiecoaches. Zij helpen hun burens om slimmer en zuiniger om te gaan met energie, gas en water. In een vijfdelige cursus leren de energiecoaches meer over thermostaten, EPA-labels, warm tapwaterverbruik, verwarmingssystemen, ventileren en het lezen van de energierekening. De coaches kiezen vervolgens zelf voor de manier die bij ze past: individueel huisbezoek, energiesprekuren of gezamenlijke bijeenkomsten.

In het oudere bezit gaat het vaak om adviezen over isolatie en ventilatie. Maar

ook in duurzame nieuwbouw is bewust gebruik van de nieuwe technieken winstgevend. Bij vloerverwarming moet je er bijvoorbeeld rekening mee houden dat de woning langzaam opwarmt. Steeds de thermostaat wat hoger draaien en dan later de ramen openzetten omdat het te warm is geworden, leidt tot verspilling. 'We werken samen met onze bewoners', benadrukt Pieksma. 'Wij zorgen voor verduurzaming van de woningvoorraad, maar het échte besparen valt of staat met hoe bewoners met de woning en met huishoudelijke apparaten omgaan. Zo leidt bijvoorbeeld een oude koelkast tot een

hoog elektriciteitsverbruik. Daarom zijn de energiecoaches ook zo belangrijk.'

Noot

- 1 Amsterdams klimaatbeleid. Effectiviteit van het subsidiëren van labelstappen. Rekenkamer Amsterdam, november 2014.

Foto's: Eigen Haard, Zonnefabriek en Jan van den Akker

'Je zag de meter meteen achteruit draaien'

Jan van den Akker en zijn vrouw wonen al bijna vijftig jaar in een eengezinswoning in Amsterdam Nieuw-West. Als voorzitter van de bewonerscommissie heeft hij zich ingezet om ook in hun wijk zonnepanelen op de daken te krijgen. Met succes.

Op 15 september 2014, een warme zonnige dag, werden acht panelen op zijn dak geplaatst. 'Je kunt de opbrengst van de zonnepanelen volgen op een speciale site. Zodra de knop om ging, schoot de grafiek de lucht in. We waren

meteen een klein stroomfabriekje.' Het plaatsen van de zonnepanelen nam een half dagje in beslag. Op zolder is een omvormer geplaatst, die de zonnestroom omzet in bruikbare energie. Om die aan de elektriciteitsmeter te koppelen, is via het trappenhuis een leiding naar de meterkast getrokken. Over de werkzaamheden is Jan goed te spreken: 'Ze hebben heel netjes gewerkt en je zag dat ze plezier hebben in hun werk.'

De opbrengst van de zonne-energie werkt voor Jan en zijn buurtgenoten motiverend om nog milieubewuster te worden. 'We zijn gaan nadenken waar we nog meer op kunnen bezuinigen. Op de site van stroomleverancier Nuon kun je per maand je energieverbruik aflezen en vergelijken met vergelijkbare huishoudens. Leuk om te zien dat je steeds goedkoper uit bent. We verheugen ons nu al op de jaarlijkse afrekening.'

