

# Van energiebeleid naar duurzaamheidsvisie

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 derde van het totale energieverbruik in Nederland. Door woningen duurzamer te maken, is dus veel winst te behalen. Lees in deze serie hoe corporaties dat doen. Bijvoorbeeld Pré Wonen, die het bestaande energiebeleid ombouwt tot een bredere duurzaamheidsvisie.

Door **Christine van Eerd** zelfstandig tekstschrijver

De regionale woningcorporatie Pré Wonen beheert ongeveer 14.000 woningen in Zuid-Kennemerland (Haarlem, Heemstede en Bloemendaal) en IJmond (Beverwijk en Heemskerk). Energiebeleid heeft al geruime tijd de aandacht en leidt tot goede resultaten op het gebied van energiebesparing en wooncomfort. Met

diverse projecten onderzoekt Pré Wonen mogelijkheden om het energiebeleid om te bouwen tot een integrale duurzaamheidsvisie. Joost Ruissen, projectleider nieuwbouw en renovatie, en Tim van Honk, senior projectontwikkelaar, vertellen waar Pré Wonen nu staat en wat de ambities zijn.

### Greenteam

'Duurzaamheid is voor Pré Wonen geen doel op zich, het is een middel om betaalbaarheid voor onze huurders te bereiken', stelt Ruissen. 'In het rijtje people, planet, profit waarmee men duurzaamheid vaak uitdrukt, gaat het ons als corporatie, naast de milieueffecten, vooral om de huurder:



Pilot van zes energieneutrale woningen in Hof van Egmond

de betaalbaarheid én het wooncomfort.' Ruissen is trekker van het Greenteam, een interne denktank van Pré Wonen op het gebied van duurzaamheid en energie. Dit team houdt de ontwikkelingen in de gaten, zet zich in om collega's bewust te maken van de mogelijkheden en zorgt voor vertaling van ideeën naar de praktijk. Dat kan gaan om interne zaken, zoals bewuster omgaan met papier- en plasticverbruik, of om initiatieven die huurders bewustmaken van energiebesparing. Ook heeft de corporatie oog voor innovatieve technieken op het gebied van energieopwekking voor woningen. Pré Wonen is bijvoorbeeld betrokken bij een haalbaarheidsonderzoek voor het gebruik van restwarmte van Tata Steel voor verwarming van woningen in Beverwijk en Heemskerk en bij een onderzoek naar toepassing van aardwarmte in Haarlem. 'Bij dergelijke onderzoeken is ons doel altijd dat de huurder erop vooruit moet gaan', benadrukt Ruissen.

### Duurzaamheidsvisie

In het beleidsplan staat dat Pré Wonen voor 2018 een CO<sub>2</sub>-reductie van 20 procent wil realiseren. Ze zijn over de helft, want in de periode 2008-2014 is al 11 procent besparing behaald. Voor de volgende stappen werkt Pré Wonen aan een integrale duurzaam-

heidsvisie. Dat gebeurt samen met huurders: er komt een online enquête op de website waarin zij ideeën kunnen delen. De resultaten neemt de corporatie mee in de visie, waarover ook een werkgroep van betrokken bewoners meedenkt. Ruissen: 'Energiekosten vormen een groot deel uit van de woonlasten van huurders. Om bij te dragen aan het verminderen van de woonlasten brengt het Greenteam in kaart bij welke complexen de grootste energiebesparing mogelijk is en welke (groepen) bewoners hierbij het meest gebaat zijn.'

Lastig is nog wel dat Pré Wonen in verschillende gemeenten werkzaam is en dat het gemeentelijk beleid nog wel eens verschilt. Aan de andere kant kunnen ervaringen in de ene gemeente werken als bewijskracht voor een andere gemeente. Pré Wonen is bijvoorbeeld met Beverwijk in gesprek over een zonnepanelenproject vergelijkbaar met een project van collega-corporatie Ymere in Haarlemmermeer. (Zie ook het artikel over Haarlemmermeer in de serie Gemeenten en duurzaamheid, B&G 5, 2013).

### EnergieActiePlan

Sinds 2011 werkt Pré Wonen met een EnergieActiePlan. Dit houdt in dat er tot

## Energiebesparingsmonitor corporatiewoningen

Bijna een kwart van de sociale huurwoningen had in 2014 een energielabel A of B. Tegelijkertijd verdubbelde het aantal woningen met zonnepanelen. Maar het tempo waarin nu woningen energiezuinig worden gemaakt ligt te laag. Dat blijkt uit de energiebesparingsmonitor SHAERE, de officiële monitor van het Convenant Energiebesparing Huursector. SHAERE geeft inzicht in onder andere het totale energieverbruik, CO<sub>2</sub>-uitstoot, de gemiddelde Energie-Index en het gemiddelde label van de deelnemende woningcorporaties.

Ruim 70.000 woningen van de 169 woningcorporaties die in de energiebesparingsmonitor van 2014 zijn opgenomen, kregen het afgelopen jaar een hoger energielabel. Meer woningen hadden in 2014 een A-label ten opzichte van 2013, respectievelijk 5,6 en 4,5 procent. Ook het aantal B-labels steeg: van 16,3 in 2013 naar 18 procent in 2014. De meeste woningen hebben net als in 2013 een C-label.

Bron: [www.aedes.nl](http://www.aedes.nl) dossier Energie en duurzaamheid



Renovatie van 70 woningen in de Bastiaanstraat in Haarlem. Door spouwmuur- en dakisolatie is het energielabel van E naar C gebracht.



## Hof van Egmond

De 154 sociale huurwoningen van Hof van Egmond in de Slachthuisbuurt in Haarlem krijgen een renovatie op hoog niveau. De buurt uit de jaren twintig van de vorige eeuw heeft een gemeentelijke monumentenstatus. Bij de renovatie behoudt de gevel de oorspronkelijke uitstraling. Ongeveer een derde van de woningen blijft origineel en de rest is nieuwbouw. De woningen worden groter door een uitbouw aan de achterkant. Ook worden sommige woningen samengevoegd met voormalige bedrijfspanden en krijgen hoekpanden een opbouw waarin startersappartementen komen.

Met deze renovatieplannen, waarmee de bewonerscommissie dit voorjaar akkoord ging, bereikt Pré Wonen al veel op het gebied van duurzaamheid. Een zuiniger ketel, isolatie van gevel, vloer en dak en dubbele beglazing leiden tot een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van 0,4. Hiermee voldoen ze dus aan de aangescherpte eis in het Bouwbesluit per 1 januari 2015.

Maar er is nog meer mogelijk. Dat heeft Pré Wonen uitgetest met zes energieneutrale woningen (EPC is -0,2) die eind 2014 zijn opgeleverd. In deze pilot zijn extra ingrepen gedaan waardoor de bewoners geen energielasten hebben. De energie wordt voor driekwart opgewekt met een warmtepomp en de rest met zonnepanelen. Gas is dan overbodig. Ruim 60 procent van de bewoners heeft zich hierover positief uitgesproken. Pré Wonen neemt deze zomer de beslissing of het mogelijk is alle woningen in Hof van Egmond op deze manier te verduurzamen.

Over de aanpak zijn filmpjes gemaakt die op YouTube.com te zien zijn. Zoek op 'Pré Wonen, Hof van Egmond'.



2018 jaarlijks 1 miljoen euro beschikbaar is voor verduurzaming in de bestaande bouw. Met isolatie zijn al heel wat woningen comfortabeler en energiezuiniger gemaakt. Het energielabel verbetert daarbij enkele stappen, meestal tot label C. Dit is dus nog niet op het niveau van gemiddeld label B dat in het Energieakkoord is afgesproken. 'Met alleen het EnergieActiePlan komen we er niet', geeft Tim van Honk toe. 'Maar we gaan onze stinkende best doen om toch gemiddeld dat label B te halen.'

## We gaan onze stinkende best doen om toch gemiddeld dat label B te halen

Een van de veranderingen is splitsing van het budget van het EnergieActiePlan. Vanaf 2015 gaat de helft naar isolatieprojecten en de andere helft naar het plaatsen van zonnepanelen op gestapelde bouw. De zonne-energie wordt gebruikt voor elektriciteit in de centrale ruimtes, zoals de lift en verlichting in het trappenhuis. De komende drie jaar wil Pré Wonen in totaal 4.000 zonnepanelen laten plaatsen, die met elkaar 850.000 kWh per jaar gaan opleveren. Driekwart van de energiebesparing die dat oplevert, gebruikt Pré Wonen om de investeringen terug te verdienen en voor de beheerkosten. De rest gaat naar de huurders in de vorm van korting op de servicekosten. Bij de keuze voor de complexen waar de zonnepanelen komen, laat Pré Wonen zich leiden door het rendement: in een complex met een lift is de meeste energie te besparen. Daarnaast telt het dakoppervlak, want er moet genoeg ruimte zijn om de panelen te plaatsen.

### Grote stappen

'Isolatie en renovatie heeft al heel wat opgeleverd, maar met nieuwbouw en renovaties op hoog niveau kun je écht wat bereiken', stelt Van Honk. 'Bij een levensduurverlenging van 25 tot 50 jaar kun je meer doen.' Een mooi voorbeeld zijn de plannen voor renovatie van woningen in Hof van Egmond, een pittoresk buurtje in de Slachthuisbuurt in Haarlem. Eenvoudige Amsterdamse Schoolstijl en een stedenbouwkundige structuur rond hofjes. De woningen hebben een gemeentelijke

monumentenstatus. Funderingsproblemen en kleine woningplattegronden waren de aanleiding voor een renovatieplan. Gaandeweg werd dit uitgebreid tot een grootscheepse monumentenrenovatie. En – zo hoopt Van Honk – met vergaande duurzaamheidsingrepen worden de woningen energieneutraal. ‘Het is de bedoeling dat de huurders een vaste energieprijis aangeboden krijgen, passend bij hun gezinssamenstelling. Hierdoor zijn zij niet meer afhankelijk van stijgende energieprijzen.’ (Zie ook het kader op pagina 14.)

## Monitoring draagt bij aan de bewustwording van bewoners

Om grote verrassingen bij de jaarlijkse afrekening te voorkomen wordt het energieverbruik per kwartaal gevolgd. Bij gesignaleerde afwijkingen wordt onderzocht of het gaat om mankementen in de installaties of dat het komt door gedrag van de huurders. ‘Monitoring draagt bij aan de bewustwording van bewoners’, stelt Ruissen. ‘Renovatie is een megakans

om bewoners zuiniger met energie te laten omgaan. In het contact met de mensen leren we ze hoe ze met de nieuwe installaties moeten omgaan.’

### Kredietfaciliteiten

Hoe ambitieus Pré Wonen ook is, de financiering van de plannen is nog niet vanzelfsprekend. De corporatie wil de verduurzaming financieren met geborgde leningen. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), dat borg staat voor de leningen, kijkt daarbij vooral naar de toekomstige kasstromen in relatie tot de leningenportefeuille.

‘Tegenover de huidige kosten voor de verduurzaming staan momenteel onvoldoende inkomsten, omdat we nog geen energieprestatievergoeding mogen vragen. Hierdoor is het lastig om nieuwe activiteiten gefinancierd te krijgen’, constateert Van Honk. ‘Terwijl die duurzaamheidsprojecten op den duur wel leiden tot lagere kosten voor huurders én waardevermeerdering van het vastgoed.’

Pré Wonen wacht met smart op de nieuwe wet waarin de energieprestatievergoeding

wordt erkend. Hierdoor kan de kasstroomopbrengst van corporaties vergroten en daarmee de ruimte om geborgd te lenen. Van Honk: ‘Zodra dat wetsvoorstel is goedgekeurd, ontstaat nieuwe leencapaciteit voor verduurzamingsprojecten. Helaas is het WSW niet van plan om op voorhand op deze wetswijziging te anticiperen. Daardoor kunnen onze projecten vertraging oplopen.’

‘Voor alles wat duurzaamheid oplevert, moet je eerst investeren’, besluit Ruissen. ‘De technieken zijn er, we kunnen de huurder tevreden krijgen, nu de financiering nog.’

## Labelsprong van F naar A

In Schalkwijk in Haarlem brengt Pré Wonen met groot onderhoud 96 eengezinswoningen uit de jaren zestig in één klap naar het nu. Het energielabel verbetert van gemiddeld C (sommige woningen hebben label F) naar label A+. Betere isolatie en verbetering van installaties betekent minder energieverbruik, meer wooncomfort en een lagere energierekening. Daarnaast kunnen

huurders kiezen voor verbeterpakketten voor keuken en sanitair. De huurverhoging die huurders betalen voor het basisplan van de woningverbetering wordt gecompenseerd door een lagere energierekening dankzij zonnepanelen. Voor hetzelfde geld hebben bewoners dus een comfortabeler woning in een wijk met een eigentijdse uitstraling. Bewoners kunnen hun energieverbruik

in de gerenoveerde woningen volgen via een slimme energiemeter. Daarnaast zal de installateur het energieverbruik monitoren. Bij afwijkingen van het gemiddelde krijgen bewoners advies voor duurzamer energieverbruik.

