

Woningcorporaties maken werk van klimaat: hogere huren, lagere

Ongeveer een derde van de Nederlandse woningen wordt gehuurd. Aan die woningen valt nog veel te sleutelen om ze klimaatvriendelijker te maken. Woningcorporaties laten met creativiteit en investeringen zien dat ze klimaat én woonlasten serieus nemen.



De strijd tegen klimaatverandering heeft zowel woningcorporaties als huurders wat te bieden. Corporaties kunnen het aangrijpen om de kwaliteit van hun woningen op te krikken. Huurders kunnen op hun beurt daarmee op hun energieverbruik en dus woonlasten besparen. Dat besef staat centraal in het convenant 'Energiebesparing Corporatiesector' dat de vereniging van woningcorporaties Aedes en de Woonbond, de vereniging van huurders, eind 2008 sloten. Ook de ministers van Volkshuisvesting en Milieu zetten hun handtekening onder het convenant.

Concreet wil het convenant dat er in tien jaar ten minste 20 procent wordt bespaard op gasgebruik. Voor nieuwbouw is de doelstelling het energieverbruik per 1 januari 2011 te verlagen met 25 procent en vanaf 1 januari 2015 moet dat 50 procent zijn (gemeten t.o.v. 2007). Verder wordt in het convenant afgesproken dat wanneer huurwoningen ingrijpend worden verbeterd, deze na de renovatie het zogenoemde 'Energie label B', krijgen of tenminste er twee klassen op vooruit gaan. Alle professionele verhuurders zijn sinds 1 januari 2009 verplicht een dergelijk energielabel aan hun woningen toe te kennen. Het label geeft aan in hoeverre een woning energiezuinig is. Daarbij

worden energieklassen gebruikt, die we al langer kennen voor huishoudelijke apparaten, uitgedrukt in de letters A tot en met G en in kleuren. Zeer energiezuinige woningen hebben een heldergroen A-label, zeer onzuinige woningen een felrood G-label.

Woonlastenwaarborg Als uitwerking van het Convenant Energiebesparing Corporatiesector hebben Aedes en de Woonbond een Woonlastenwaarborg ontwikkeld. Uitgangspunt daarbij is dat energiebesparende maatregelen mogen leiden tot een redelijke huurverhoging, maar dat die verhoging minder is dan de gemiddelde daling op de energierekening in een wooncomplex. De daadwerkelijke besparing in het complex wordt na een jaar gemeten. Als de woonlasten gemiddeld op complexniveau niet gedaald zijn, wordt de huurverhoging herberekend en eenmalige gecompenseerd.

De koepel van woningcorporaties is kortom behoorlijk actief met klimaat bezig. Maar veel corporaties in het land gaan verder dan hun belangenorganisatie. "De Tilburgse woningcorporaties zijn bijvoorbeeld heel actief", vertelt Ruud van Gisteren van SenterNovem. "Ze werken op dit moment aan de uitvoering van hun derde energieconve-

nant. Zowel de gemeente Tilburg als de corporaties TBV Wonen, Tiwos, 't Heem en WonenBrebreg trekken er erg aan. Het initiatief voor de reeks convenanten kwam van de gemeente. Het derde convenant kent een projectstructuur. De kosten daarvan worden gezamenlijk, dus ook door de gemeente, gedragen."

De Tilburgse corporaties en gemeente willen dat alle woningen van de corporaties in 2050 helemaal CO₂ neutraal zijn. Om dat te bereiken worden alle bestaande woningen grondig aangepakt en nieuwbouwplannen tegen het licht gehouden op hun klimaatvriendelijkheid. Muren, vloeren en daken worden geïsoleerd, kieren gedicht en extra goed isolerend glas gebruikt. Maar behalve op besparing wordt ook ingezet op het winnen van duurzame energie met zonneboilers, zonnepanelen en andere duurzame installaties. "Het derde convenant loopt tot en met 2010, daarom worden er nu gesprekken gevoerd over het vierde convenant", vertelt Van Gisteren. Hij verwacht dat daar nieuwe afspraken in gemaakt worden, om bijvoorbeeld klimaatneutraal te gaan renoveren. "Dat gebeurt incidenteel ook al wel, maar je wilt zo iets toch graag vastleggen, omdat het nu eenmaal geld kost." Omdat een van de deelnemende



woonlasten

woningcorporaties, WonenBregburg, gefuseerd is met een corporatie in Breda heeft het covenant ook buiten Tilburg effect. "Er is een grote spin-off, de aanpak werd gekopieerd in de hele regio en ook daarbuiten."

Etten-Leur Een andere koploper is Woonstichting Etten-Leur (WEL). Al is Charel Wouters van WEL daar zelf bescheiden over. "Destijds liepen we voorop, omdat we al met energielabels bezig waren toen die verder nog niet in beeld waren. Inmiddels zijn sommige corporaties al weer verder dan wij." Maar er valt daar over te discussiëren wat 'vooroplopen' eigenlijk betekent. "Sommige corporaties kiezen voor een uitstraling naar buiten toe door aan één of twee woningen als voorbeeldproject te kiezen. Daar gaan wij niet voor, wél voor het energiezuiniger maken van ons hele woningenbestand."

WEL is een van de vijf woningcorporaties in Nederland die het predicaat 'klimaatcorporatie' mogen dragen. Deze certificering wordt toegekend en gecontroleerd door certificeringorganisatie SKW en stelt de woningcorporatie bepaalde eisen. Binnen zes jaar na certificatie moet bijvoorbeeld minstens dertig procent van de woningen het Energielabel A, B of C hebben en moet minstens 5 procent van de woningen volledig van duurzame energie worden voorzien. De klimaatcorporaties moeten daarnaast ook procedures ontwikkelen waardoor het werken aan de gestelde klimaatdoelstellingen in het dagelijkse werk wordt ingebed. Dat nog zo weinig corporaties zich 'klimaatcorporatie' mogen noemen, komt volgens Wouters onder meer doordat het nog onvoldoende bekend is. "Ik schat dat het voor 20 tot 25 andere corporaties haalbaar is om ook klimaatcorporatie te worden."

Tot vorig jaar werkte de corporatie in Etten-Leur samen in het Europees

project Reshape. Dit is een project waarbij verschillende Europese woningcorporaties ervaringen op gebied van duurzaamheid uitwisselden (grensoverschrijdend dus). "Mede door dat project liepen wij voorop met het werken met energielabels", vertelt Wouters. Maar ook nu het project is afgelopen, blijft de corporatie over de grens kijken: sinds kort werkt WEL samen met de Vlaamse woningcorporatie Zonnige Kempen uit Westerlo. In België is de hoogte van de huur afgestemd op een percentage van het inkomen. Met als gevolg dat investeringen in de woning om ze energiezuiniger te maken, niet door de corporaties kunnen worden terugverdiend met hogere huren. "De directeur van Zonnige Kempen heeft nu na lobbyen bij de Vlaamse overheid gedaan gekregen dat woningbouwcorporaties de helft van de lagere energiekosten van de huurders in de vorm van een opslag op de huur mogen 'terugvragen' aan de huurders. Daarvoor is wel inzicht in het energiegebruik van die huurders nodig. Dat is precies wat WEL ook wil."

Inzicht in energiekosten Door de invoering van de energielabels is er al een theoretisch inzicht in de energiekosten van een woning. 'Dit is echter een gedeelte van de totale energielasten. Een bewoner verbruikt namelijk ook energie die niet woninggebonden is. Denk aan een televisie, computer of koelkast. En een jong gezin dat de hele dag thuis is, verbruikt in een zelfde huis meer energie dan een werkend stel', aldus Wouters.

Om meer inzicht te krijgen in de totale energielasten, onderzoeken de twee corporaties WEL en Zonnige Kempen 400 woningen in hun bezit. 'De bewoners worden intensief gevolgd en begeleid bij hun verbruik van energie. We willen graag weten wat de invloed is van het doorvoeren van energetische maatregelen aan woningen. Maar juist ook wat voor invloed bewonersgedrag

heeft op energielasten. Zo proberen we een relatie te leggen tussen de theoretisch berekende energielasten (EPA's) en de daadwerkelijke energielasten." Het project zal ongeveer vier jaar duren en wordt financieel ondersteund door het Europees Fonds voor Regionale ontwikkeling van de EU en de provincies Noord-Brabant en Antwerpen." Met de uitkomsten hopen de woningcorporaties hun huurders nog meer inzicht te geven hun energieverbruik en hun woonlasten'. En dus, uiteraard, in de mogelijkheden om dat energieverbruik én die woonlasten, zo laag mogelijk te maken. ■



Praktijkvoorbeelden

Passiehuizen in Roosendaal

Koffie warm houden in een thermoskan kost geen energie, op een warmhoudplaatje wel. Op dat simpele principe is de technologie gebaseerd in het Passiehuis, dat al uitgebreid wordt toegepast in de woningbouw in Zweden, Oostenrijk en Duitsland. Veertig centimeter steenwol, drievoudig glas, kozijnen die strak in de muren worden 'geplakt' en een binnenklimaat dat door een warmte terugwinnings (WTW)-systeem: door die 'thermoskan'-elementen is het energieverbruik in passiehuizen heel laag. Woningbouwcorporatie Aramis in Roosendaal was de eerste corporatie in Nederland die drie van dergelijke woningen bouwde en in de nabije toekomst worden 246 woningen met behulp van de ze technologie gerenoveerd.

Zie voor meer praktijkvoorbeelden:

www.senternovem.nl/woningbouw/publicaties/voorbeelden_uit_de_praktijk.asp