

# Energielabels in corporatiebeleid

*De verplichting om een energielabel te overhandigen bij elke mutatie van een gebouw of woning, heeft grote consequenties voor woningcorporaties in Nederland. Niet alleen vraagt de energielabeling om een grote inspanning in een kort tijdsbestek, om alle woningen op tijd gelabeld te hebben, ook moet de interne organisatie worden aangepast. Ervaring uit de praktijk leert dat alle niveaus in de organisatie een raakvlak kennen met de invoering van energielabels. Ruime aandacht voor inbedding van energielabels in de organisatie kan tot een meerwaarde voor de organisatie leiden.*

*Nederland kent – in tegenstelling tot veel andere EU-landen – een groot aandeel sociale woningbouw en daarmee vele grote woningcorporaties die vaak tienduizenden woningen beheren. De invoering van energielabels – voor woningcorporaties verplicht vanaf 1 januari 2009 – betekent dat vele corporaties op dit moment hun woningbezit laten doorrekenen om daarmee voor het eind van het jaar de labels compleet te hebben. De inbedding van energielabels in corporaties blijft echter niet bij deze operationele inspanning, ook op strategisch niveau is het noodzaak om vast te leggen hoe met de energielabels wordt omgegaan. Energielabels kunnen een plek krijgen in het strategisch voorraadbeleid of worden gebruikt in de formulering van de missie van de organisatie. In dit artikel gaan we in op de verschillende niveaus van de organisatie van een woningcorporatie waarbij de inbedding van energielabels een rol speelt.*

*- door mw. ir. M. Beerepoot\**

## **ENERGIELABELS: EEN PLEK IN DE MISSIE VAN DE CORPORATIE**

**N**a vaststelling van de energielabels van het woningbezit, wordt een beeld verkregen van de energetische staat waarin het bezit verkeert. Het wordt daarmee mogelijk om – naast de formulering van een ambitie op het gebied van energiebesparing of CO<sub>2</sub>-reductie – een doelstelling te formuleren om in een afgebakende tijd van het energie-

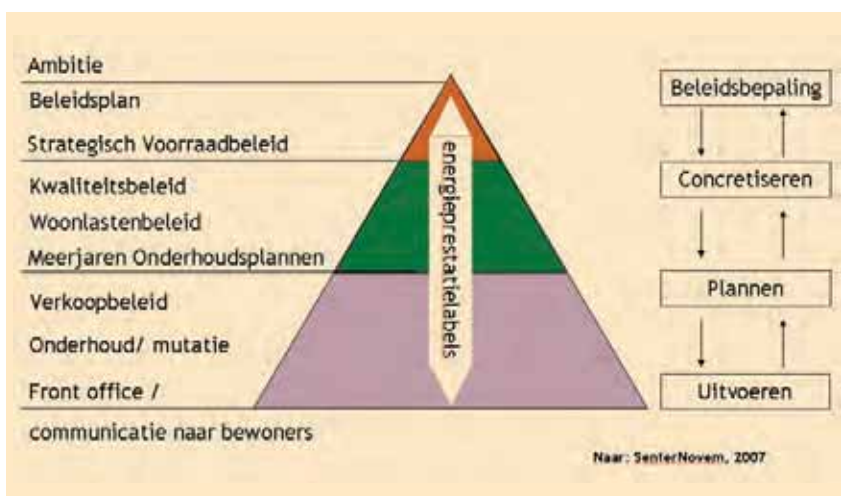
tisch slechtste bezit af te komen. Naar aanleiding van het “Antwoord aan de Samenleving” van Aedes richting het kabinet, oriënteren veel woningcorporaties zich op de eigen invulling van de energiebesparingsdoelstelling om 20 % te besparen op het gasverbruik in de bestaande voorraad over de periode 2008-2018. De verplichte energielabels bieden daarvoor aanknopingspunten. Er zijn ook corporaties die verder willen gaan dan het aanbod van

Aedes. Deze organisaties zijn bereid zich te profileren met voorbeeldprojecten waar onrendabele meerkosten aan zijn verbonden. Maar ook zijn het vaak deze organisaties die ervoor kiezen om een andere kijk te ontwikkelen op de financiële kant van dergelijke keuzes: bijvoorbeeld door langere exploitatietermijn van complexen met betere energieprestaties (aanpassing bedrijfswaarde) of door te kijken naar toekomstige waardeontwikkeling van complexen bij stijgende energieprijzen (aanpassing beleidswaarde). De visie op energiebesparing en duurzaamheid wordt in dergelijke organisaties uitgewerkt door beleidsmedewerkers expliciet op deze onderwerpen te zetten. Een enkele corporatie heeft ervoor gekozen om een ambassadeur voor het onderwerp duurzaamheid aan te stellen. Daarmee draagt de corporatie uit dat het onderwerp een wezenlijk onderdeel is van de bedrijfsvoering.

## **ENERGIELABELS IN STRATEGISCH VOORRAADBELEID VAN CORPORATIES**

In de jaren negentig van de vorige eeuw heeft de centrale overheid zich voor een groot deel teruggetrokken uit de sociale woningbouwsector. Overheidssubsidies werden teruggetrokken en beleid gedereguleerd. Woningcorporaties zijn nu veel minder gebonden aan overheidsregelingen maar tegelijkertijd betekent dat ook de financiële risico's door de woningcorporatie zelf moeten worden gedragen. Als gevolg daarvan is sinds de jaren negentig het begrip “strategisch voorraadbeleid” in zwang geraakt in de sociale woningbouwsector. Hieronder wordt in eerste instantie verstaan het plannen en vaststellen van ingrepen in het woningbezit (bijvoorbeeld groot onderhoud of

\* Technische Universiteit Delft –Faculteit Techniek, Beleid en Management,



**Inbedding van energielabels vindt plaats in alle lagen van de organisatie.**

- FIGUUR 1 -

renovaties) en de keuzen tussen aanhouden en afstoten van de voorraad [1]. Maar ook kwesties rondom de prijs (huur) en de toewijzing van de voorraad, kunnen als onderdelen van strategisch voorraadbeleid worden gezien. Het energielabel leent zich ervoor om te worden gekoppeld aan het strategisch voorraadbeleid. Het ligt voor de hand om de energielabels te koppelen aan het "oormerk" dat in het strategisch voorraadbeleid wordt opgehangen aan een complex. Het strategisch voorraadbeleid kan op die manier een directe koppeling krijgen met het energiebeleid van de organisatie. In het strategisch voorraadbeleid kan worden aangegeven welke waarden voor de energielabeling per complex

worden nagestreefd. De vaststelling van streefwaardes hangt samen met verschillende aspecten zoals toekomstige verhuurbaarheid van de woning, de financiële positie van de organisatie en de energiebesparingsdoelstellingen, zoals opgesteld in het "Antwoord aan de samenleving" of wellicht ambitieuzere doelstellingen bij de "voorlopers".

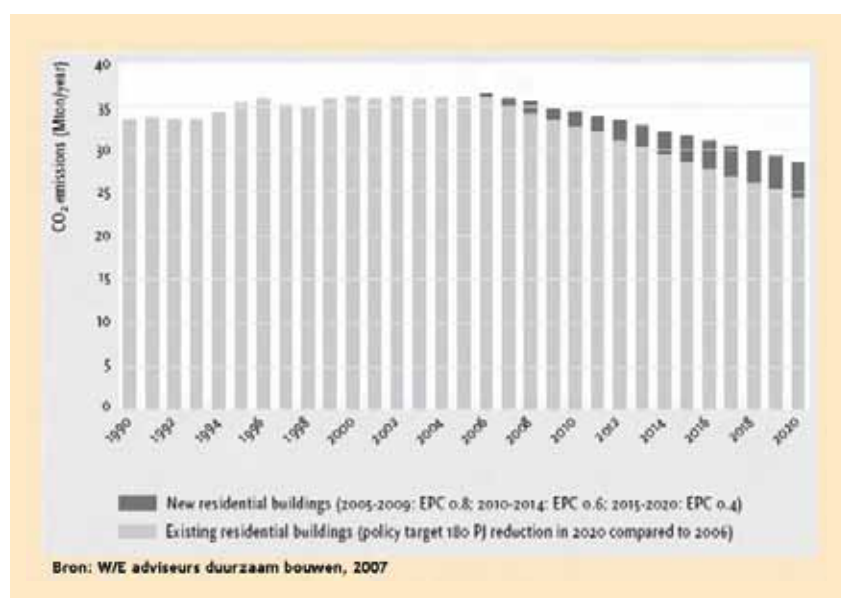
### HET OPNEMEN VAN ENERGIELABELS IN KWALITEITSNIVEAUS

Veel corporaties kennen een basiskwaliteitsniveau waar hun vastgoed in alle gevallen aan zou moeten voldoen. Het gaat er daarbij veelal om principes als "schoon, heel en veilig". Het is denkbaar dat ook een minimaal energie-

label wordt toegevoegd aan een basiskwaliteitsniveau of dat een streven naar een minimaal energielabel wordt geuit. Zo heeft Oost Flevoland Woon-diensten in het beleidsplan voor de periode 2007-2011 als doelstelling geformuleerd in 2012 geen woningen met een energielabel slechter dan 'D' in het bezit te hebben. Het is echter ook mogelijk om verschillende kwaliteitsniveaus te definiëren, afhankelijk van de basiskwaliteit van een complex en de te verwachten resterende exploitatietermijn. Een strategisch voorraadbeleid dat is gebaseerd op labels en kwaliteitsniveaus gerelateerd aan de exploitatietermijn kan daarbij aanleiding geven tot het definiëren van minimale energielabels afhankelijk van de exploitatietermijn.

### HET MEENEMEN VAN ENERGIELABELS IN ONDERHOUDSBELEID

Energielabels kunnen eveneens een plek krijgen in het onderhoudsbeleid van de organisatie. Vervanging van installaties bij het bereiken van de technische levensduur biedt een natuurlijk moment om te kiezen voor een nieuwe efficiënte installatie. Bij veel corporaties wordt bij ketelvervanging standaard gekozen voor het plaatsen van een HR-ketel. In dat geval wordt over het algemeen de ketel vervangen zonder huuraanpassing. Het is echter ook mogelijk om te kiezen voor een actiever vervangingsbeleid van oude cv-ketels. Met het versneld vervangen van oude ketels door HR-ketels is het mogelijk om op korte termijn de slechtste energielabels in het bezit kwijt te raken. Bij andere bouwdelen is het niet altijd vanzelfsprekend om te kiezen voor vervanging door technieken die afwijken van de oorspronkelijke kwaliteit, bijvoorbeeld omdat dit moet worden verrekend in de huur. Indien het standaard onderhoudsbeleid bestaat uit het terugplaatsen van de oorspronkelijke basiskwaliteit kan het zijn dat bij vervanging van kozijnen met enkel glas, nieuwe kozijnen met enkel glas worden teruggeplaatst. De keuze voor HR<sup>++</sup> glas zal dan bijvoorbeeld samengaan met een huurverhoging en moet daarvoor instemming krijgen van (70 % van) de bewoners. De keuze om af te wijken van dergelijk standaardbeleid vraagt om aanpassing van de onderhoudsprotocollen.



**De verhouding tussen energiegebruik bestaande bouw en nieuwbouw maakt de urgentie van besparing in bestaande bouw duidelijk.**

- FIGUUR 2 -



**Voorgenomen woonlasten beleid Woningstichting Etten-Leur.**

- FIGUUR 3 -

In het onderhoudsbeleid van een corporatie kunnen verschillende onderhoudsniveaus worden onderscheiden. Er kan sprake zijn van projectmatig onderhoud, planmatig onderhoud, mutatieonderhoud en reparatieonderhoud. Binnen de verschillende soorten onderhoud kunnen ook variërende onderhoudsniveaus worden onderscheiden, die veelal een direct verband hebben met het strategisch voorraadbeleid. Niet alleen bij projectmatig en planmatig onderhoud liggen kansen om energiebesparende maatregelen te treffen die het energielabel kunnen verbeteren. Ook op het niveau van reparatieonderhoud en planmatig onderhoud kunnen maatregelen worden genomen. Het kan een keuze zijn om als corporatie een aantal energetische basiskwaliteiten vast te leggen en bij elke mutatie te onderzoeken of deze kwaliteiten aanwezig zijn. Aan de hand van een vooraf gedefinieerd afwegingskader kan dan bij mutatie worden besloten tot vervanging. Bij planmatig en projectmatig onderhoud

kan er sprake zijn van huurverhoging bij het treffen van energiebesparende maatregelen. De wijze waarop de communicatie naar de bewoners plaatsvindt, is in dat geval erg belangrijk om de gewenste 70 % instemming van bewoners te realiseren.

#### **HET MEENEMEN VAN ENERGIELABELS IN WOONLASTENBELEID**

De energieprijzen zijn (vooral ook in vergelijking met de inflatie en de huurprijzen) de afgelopen jaren explosief gestegen. Deze toenemende energielasten leggen bij veel huishoudens met een smalle beurs een steeds groter beslag op hun inkomen. Daarbij komt dat huurprijzen, voor zover huurders voor huurtoeslag in aanmerking komen, inkomensafhankelijk zijn. De energieprijzen zijn echter voor iedereen - afhankelijk van het gebruik - gelijk. De consequentie is dat de energielasten een steeds grotere druk leggen op het besteedbaar inkomen. Een aantal corporaties overweegt daarom om

meer te sturen op woonlasten - waarbij wordt gekeken naar de som van huurlasten en energielasten - in plaats van kale huurlasten. Bij de benadering vanuit woonlasten is het belangrijk om naar de bewoner te communiceren dat energielasten kunnen variëren afhankelijk van het bewonersgedrag en dat de indicatie van woonlasten uitgaat van een gemiddeld gebruik. Energiegebruiken kunnen voor een gelijke woning zeer uiteen lopen door een verschillende samenstelling van een huishouden, maar ook door verschillend verwarmingsgedrag (kamertemperatuur, verwarmen hele woning of alleen woonkamer) en warmtapwatergebruik (aantal douches, badgebruik).

#### **VOORLICHTING EN COMMUNICATIE NAAR BEWONERS**


De maatschappelijke taakstelling van de corporatiesector is voor enkele corporaties aanleiding om niet alleen energielabels inzichtelijk te maken, maar ook om actieve voorlichting te geven aan bewoners over energiebesparing. Ervaringen van woningcorporaties in Denemarken geven aan dat bewoners bijzonder veel interesse hebben in informatie over hun actuele energiegebruik. In Denemarken monitoren corporaties de energiegebruiksgegevens van bewoners en geven dit maandelijks aan bewoners door. In veel gevallen hebben bewoners geen weet van de hoeveelheid energie die ze gebruiken, het geven van feedback op energiegebruik is dan ook een bewezen methode om consumenten energie te laten besparen. Ook het organiseren van voorlichtingsavonden voor bewoners kan een manier zijn om bewoners bewust te maken van energiebesparing en om ze daarmee handvatten te bieden de woonlasten omlaag te brengen. Bij groot onderhoud is het belangrijk om bewoners actief te betrekken bij het vaststellen van de ambitie en het plan van aanpak. Besluitvorming op het gebied van energiebesparende maatregelen die leiden tot huuraanpassing vragen namelijk om instemming van een groot deel van de bewoners (70 % maatregel). Inzicht in de werkelijke energiegebruiken van een complex kan behulpzaam zijn bij het inzichtelijk maken van de plannen voor bewoners. Het kan daarbij lonend zijn om - bijvoorbeeld door middel van een simpel rekenprogram-

maatje - voor de individuele bewoner duidelijk te maken hoeveel hij of zij persoonlijk zal gaan besparen op basis van het eigen gemiddelde energiegebruik. Een ander aandachtspunt kan zijn om voor de informatieoverdracht naar bewoners een onafhankelijk expert - bijvoorbeeld een voorlichter van het energiebedrijf - uit te nodigen op een bewonersavond. In bepaalde gevallen bestaat er wantrouwen bij bewoners die een onafhankelijk expert beter kan wegnemen dan de woningcorporatie zelf. Het kan eveneens helpen als de huurverhoging behorend bij een energiebesparende maatregel teniet wordt gedaan door aanpassing van de voorschotrekening van het energiebedrijf. In dat geval zijn de directe gevolgen van de maatregel op de maandlasten van de bewoner neutraal terwijl de bewoner er op termijn geld mee bespaard.

#### AANPAK IN DE ORGANISATIE

De invoering van energielabels kent niet alleen een praktische kant – die bestaat uit het (laten) verzamelen van gebouwgegevens en het (laten) berekenen van de labels – maar vraagt ook om aandacht voor de organisatorische processen die raken aan de uitwerking en overhandiging van energielabels. Het gaat dan om processen als: wie overhandigt de labels, wie beheert de database met energielabels, wie houdt de mutaties bij die van invloed zijn op de energielabels en hoe wordt dat gecommuniceerd naar de beheerder van de database? En ook, wat kunnen servicedesk medewerkers aan de klanten vertellen als die met vragen komen over de energielabels? De invoering van energielabels raakt daarmee aan verschillende onderdelen binnen de organisatie en vraagt om een organisatiebrede communicatie van het energielabel-traject. Bij woningcorporatie Oost-Flevoland Woondiensten (OFW) – binnen Nederland één van de eerste corporaties die energielabels uitbracht – zijn er over het gebruik en de implementatie van het energielabel diverse themabijeenkomsten georganiseerd voor de eigen medewerkers (Oost-Flevoland Woondiensten, 2006). Voordat extern werd gestart met het uitgeven van energielabels is eerst intern gezorgd voor voorlichting.

#### CONCLUSIES

De invoering van energielabels biedt de corporatie inzicht in de energetische kwaliteit van het bezit. De energielabels kunnen daarbij worden aangegrepen om het energiebeleid van de corporatie vorm te geven. Er kan een basiskwaliteit in de vorm van een minimaal energielabel worden vastgelegd en in het strategisch voorraadbeleid kunnen energielabels als oormerk en als streefniveau worden opgenomen. Ook kan het energielabel worden gebruikt in het energiebeleid van de corporatie door te formuleren waar het bezit op de lange termijn aan zou moeten voldoen. Het is echter niet nodig om blind te staren op het energielabel als enig instrument voor het formuleren van energiebeleid. Ook zonder energielabels is het relatief eenvoudig om op globaal niveau de energiegebruiken van het bezit te laten doorrekenen. Op basis van aantallen woningen, woningcategorieën en bouwjaren, aangevuld met gegevens uit het Woning Waarderingsstelsel, kan grofweg een beeld worden verkregen van de energiegebruiken van het woningbezit. Met behulp van een overzicht van het strategisch voorraadbeleid en de geplande sloop en nieuwbouw kan daarnaast worden doorgerekend wat de autonome besparing in de komende jaren zal zijn. Op basis van deze gegevens kan al snel een agenda worden gemaakt voor de aanvullende inzet die mogelijk is om een flinke energiebesparing te realiseren. Met een dergelijke aanpak blijkt dat – in ieder geval in de grote steden de 20 % besparing zoals geformuleerd door Aedes eenvoudig te realiseren is. Elke corporatie kan inzetten op nisolatie bij al het planmatig onderhoud en daarmee al snel boven de 20 % besparing voor de komende tien jaar uitkomen. Deze aanpak kan bovendien voor de woningcorporatie kostenneutraal worden gerealiseerd doordat de woningverbetering kan worden verrekend met een huuraanpassing. Voor de bewoners pakt het eveneens gunstig uit omdat in alle gevallen de huurverhoging minder is dan de energiebesparing: de totale woonlasten worden dus gereduceerd. 

#### LITERATUUR

1. Nieboer, N. 2004. *Appels en peren van het voorraadbeleid*. Uitkomsten van een interviewronde onder negen corporaties. Onderzoeksinstituut OTB, Delft.
2. Oost Flevoland Woondiensten, 2006. *Oost Flevoland Woondiensten & Duurzaam ondernemen*, OFW, Dronten.
3. Smid, J.W., N. Nieboer, ingediend artikel (nog niet gepubliceerd). *Energy efficiënt asset management for professional landlords*, Delft University of Technology, OTB Research Institute, Delft.