



Samenvatting energiebeleidsplan De Kernen 2012-2020

Ingegeven door de maatschappelijke voorbeeldrol van de organisatie, ontwikkelingen in de wet- en regelgeving met betrekking tot energiebesparing en de wens om beheersbare woonlasten voor de huurders te behouden, wil De Kernen zich actief inzetten om energie te besparen. In het Energiebeleidsplan wordt de huidige energetische situatie van het woningbezit in beeld gebracht, worden de belangrijkste (beleids)doelstellingen op het gebied van energiebesparing voor de periode 2012 t/m 2020 geformuleerd en wordt er nader ingegaan op de uitvoering van het beleid en de benodigde investeringen.

In 2007 heeft de firma Kemkens en de firma Vastgoed team de energetische prestaties van 3.826 woningen geanalyseerd. De opgeleverde nieuwbouwwoningen (woningen opgeleverd na 2002 en sloopwoningen, ca. 530 woningen) zijn niet in deze analyse meegenomen. Uit de analyse blijkt dat de woningvoorraad er op dit moment energetisch gemiddeld beter voorstaat dan het gemiddelde woningbezit van andere woningcorporaties in Nederland. De woningvoorraad van De Kernen komt met een gemiddelde energie-index van 1,78 op (gemiddeld) energielabel D. Het landelijke corporatiebezit komt, net als dat van de Kernen, uit op een gemiddeld energielabel D, maar heeft met 1,92 een minder goede energie-index.

Woonstichting De Kernen wenst de komende jaren te sturen op beheersing van de woonlasten voor haar huurders. Naast de kale huur betaalde een gemiddelde huurder in 2011 ongeveer € 112,- per maand aan energielasten. De energielasten zijn ook de snelst stijgende woonlastenpost. In 2011 bedroegen de energielasten gemiddeld 30,1% van de totale woonlasten. Uitgaande van een verdergaande stijging op basis van de afgelopen jaren, maken de energielasten in 2020 ongeveer 46,4% van de totale woonlasten uit voor een gemiddelde huurder van De Kernen.

Het is evident dat stijgende energieprijzen meer invloed hebben op de huurders van woningen met een minder goede energetische kwaliteit dan met een goede energetische kwaliteit. Door verbetering van het energetisch niveau van de woningen zijn de (stijgende) woonlasten van huurders dus beter te beheersen.

In het kader van woonlastenbeheersing is ook de komende aanpassing van het woningwaarderingssysteem (WWS) van belang. Vanaf 2012 maakt het energielabel onderdeel van het WWS uit. Omdat de extra huurinkomsten pas na mutatie verzilverd kunnen worden komen deze lasten niet voor rekening van zittende huurders.

Naast bovengenoemde aanpassingen in de nationale regelgeving zijn er ook een aantal afspraken en convenanten op het gebied van energiebesparing op mondiaal en Europees niveau relevant voor het energiebeleid van De Kernen. In dit kader valt te denken aan het Kyoto-akkoord van 1995 en het daarop volgende Kopenhagen-akkoord. De doelstelling van deze akkoorden zijn vertaald in de (nationale) Nota Mensen Wensen Wonen uit december 2000, waarin de doelstelling is geformuleerd om in 2010 20% te bezuinigen op energieverbruik ten opzichte van 1995. Deze doelstelling is voor de corporatiesector vertaald naar het Convenant Energiebesparing en het initiatief Meer met Minder, waarin onder andere (strengere) eisen gesteld worden aan de EPC-normen voor nieuwbouwwoningen.

De Kernen wenst, binnen de kaders die de verschillende overheden meegeven, een eigen

energetische koers te varen. Omdat de meeste winst op het gebied van energiebesparing te behalen is door technische (energetische) verbeteringen in de bestaande woningvoorraad, legt De Kernen naast de nieuwbouw ook haar focus op de bestaande woningvoorraad met de doelstelling dat alle woningen van De Kernen minimaal naar een energielabel C worden gebracht. In dit kader dienen er 868 woningen energetisch aangepakt te worden. Voor wat betreft de nieuwbouwwoningen volgt De Kernen in beginsel een energetische prestatie de geldende EPC-norm van het Bouwbesluit. Indien het wenselijk is om bij bepaalde nieuwbouwwoningen een lagere EPC-norm te realiseren wordt er eerst een kosten-batenanalyse uitgevoerd. Ook wenst De Kernen haar voorlichting betreffende energiezuiniger gebruik van de installaties in de woning voort te zetten.

De benodigde energetische werkzaamheden aan de woningen richten zich op het casco van de woningen en de technische installaties in de woningen. Concreet wordt het gehele casco van de woningen geïsoleerd en voorzien van vloer-, spouw-, dakisolatie en dubbelglas. Ook worden de woningen bij het reguliere planmatig onderhoud voorzien van een HR 107 combiketel en gelijkstroom mechanische ventilatie. Bij de uitvoering van de maatregelen zijn een aantal technische, beleidsmatige en financiële randvoorwaarden en aandachtspunten van belang. Zo dient er rekening gehouden te worden met het feit dat het aanbrengen van vloerisolatie niet altijd mogelijk is (daar waar geen of nauwelijks ruimte is om deze te plaatsen), eventuele reiniging van verontreinigde spouwmuren, eventuele vervanging van draaiende raamdelen in het kader van plaatsing van HR++ beglazing, eventuele overlast voor bewoners indien de dakisolatie niet van buitenaf aangebracht kan worden en vervanging van eventueel aanwezige combiketels en mechanische ventilatie.

Ook de relatie met het strategisch voorraadbeheer mag niet uit het oog verloren worden. Alleen woningen die na de energetische aanpak nog minimaal 15 jaar doorverhuurd worden komen voor de energetische aanpak in aanmerking (woningen met het label verkoop vormen hierop geen uitzondering).

Ook de rol van de huurders/bewoners is een belangrijk aandachtspunt. De energetische aanpak, en de gevolgen voor de huurprijs van de woning, van een woningcomplex wordt schriftelijk aan de bewoners medegedeeld. Bewoners die niet willen meewerken worden overgeslagen. Deze woningen worden bij mutatie alsnog naar het gewenste energetische niveau gebracht. Deze strategie wordt eerst aan het bestuur van Huurderbelangenvereniging voorgelegd.

De benodigde aanpak vraagt om een totale investering van maximaal € 4.781.900,-. Dit komt neer op maximaal € 5.706,- per aan te pakken woning. Bij de doorrekening van de benodigde investeringen in de 838 aan te pakken woningen is geen rekening gehouden met vervangingskosten met eventueel aanwezige ketels en mechanische ventilatie (deze kosten vallen onder het budget van het reguliere planmatige onderhoud), eventuele meerkosten in verband met het reinigen van verontreinigde spouwmuren en is er geen rekening gehouden met eventuele vervanging van draaiende raamdelen. Er is wel rekening gehouden met eventuele meerkosten in het kader van aanvullende werkzaamheden voor woningen die ondanks geformuleerde energetische aanpak toch nog geen groen energielabel krijgen. De energetische aanpak van de woningvoorraad wordt uitgevoerd in combinatie met het planmatig buitenschilderwerk. Uitgaande van een start in 2012, en het volgen van de streefplanning van de schildercyclus, zijn alle woningen in 2018 voorzien van een "groen" energielabel.

Voor het aanbrengen van energie beperkende voorzieningen wordt geen huurverhoging berekend. De energetische aanpassingen aan de woningen leiden dan ook tot lagere energielasten en daarmee tot lagere woonlasten voor de huurders van de woningen. Omdat de financiële prikkel tot energiezuiniger gedrag hierdoor ontbreekt, willen we verder onderzoeken hoe we de huurders toch kunnen bewegen om het energieverbruik verder te verminderen.



