

# Optimaliseren Energie/Woonlasten

## Duurzaam herstructurering

Bijlage bij het Protocol Herstructurering WoonFriesland – Platform Huurders WoonFriesland

(8 september 2008)

### Doel:

De Bewonersraad Friesland heeft een vernieuwd “Protocol Herstructurering” ontwikkeld. Tijdens processen van herstructurering zal nu volop aandacht besteed worden aan het onderwerp energie met als doelstelling: het zoveel mogelijk optimaliseren van de woonlasten voor de bewoners en het bespreken van de onderwerpen energiereductie en duurzaamheid.

### Omschrijving:

Energie staat als thema momenteel sterk in de belangstelling bij herstructurering van woningbouwprojecten, daar zijn verschillende redenen voor; vanwege de stijgende energiekosten voor de bewoners, de invloed van energie maatregelen op het kwaliteitsniveau van de woning, de schaarste aan fossiele brandstoffen en de uitstoot van CO<sub>2</sub>.

Bij de keuze voor energiebesparende maatregelen voor een project spelen verschillende overwegingen een rol:

- De kwaliteit van de woning
- Het comfort van de bewoners
- De energie (woon)lasten van bewoners
- De financiële kosten en baten voor de corporatie

Per project zijn er specifieke kansen voor energiebesparing. De tijd van standaardingrepen en vaste energiemaatregelen is voorbij. Op basis van de kansen voor woningverbetering

en de wensen van bewoners worden energiemaatregelen in het definitieve plan opgenomen.

Gezocht wordt naar passende energiemaatregelen, uit oogpunt van energiebesparing, kosten en kwaliteitsverbetering. De vraag daarbij is of de woningen tot een hoog kwaliteitsniveau kunnen worden gerenoveerd, dat tegemoet komt aan de huidige en toekomstige kwaliteitseisen.

Foto: Bosboomstraat in Leeuwarden



### Landelijk beleid; duurzame resultaten:

Met behulp van het energielabel (Europese richtlijn energieprestatie van gebouwen) wordt de energetische kwaliteit van de woningen na de renovatie vastgelegd. Het energielabel bevat de energieklassen A t/m G in kleuren, vergelijkbaar met huishoudelijke apparaten. Zeer energiezuinige woningen hebben een heldergroen A-label, zeer onzuinige woningen hebben het felrode G-label. De energieprestatie is per 1 januari 2009 bekend en wordt uitgedrukt in een getal. De woningen die vanaf 1-1-2008 gebouwd worden, moeten een energieprestatie hebben van 0,8. Het is de bedoeling dat in 2020 de nieuwbouwwoningen een energieprestatie hebben van 0,0. Dit wil zeggen dat de woning net zoveel energie levert als het verbruikt.

### Uitvoering:

#### Betrokken partijen

De partijen uit het Protocol Herstructurering, te weten de bewoners, De Bewonersraad Friesland, Huurdersvereniging Heerenveen en de betreffende woningcorporatie zijn de betrokken partijen.

# Energie/Woonlasten

## Proces

Voor het slagen van een herstructureringsproject is het belangrijk dat alle betrokkenen, zowel van huurders- als verhuurders hun belang verwezenlijkt zien. Essentieel is dat huurders in een vroegtijdig stadium bij het proces betrokken worden en dat de consequenties van de renovatie ook voor wat betreft het energieverbruik helder zijn. De volgende zaken worden aanbevolen:

1. Heldere omschrijving van de energiemaatregelen en de consequenties voor het wonen;
2. Heldere omschrijving van het effect op de energiegebruik met het energielabel uitgedrukt in A t/m G;
3. Heldere omschrijving van de effecten op de kosten en investeringen voor zowel de huurder als de verhuurder.

## Ad 1. Omschrijving energiemaatregelen

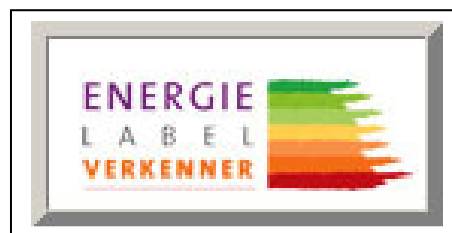
Er zijn vele mogelijkheden om in huis energie te besparen. Zaken die u meteen kunt doen (zoals niet langer onnodig lichten laten branden), zaken die een kleine investering betekenen (zoals spaarlampen en een waterbesparende douchekop) en zaken die op een ingrijpende manier uw energierekening omlaag brengen. Bij een renovatie gaat het om de ingrijpende zaken.

## Ad 2. Effect op energiegebruik

Het energielabel heeft te maken met deze ingrijpende maatregelen. De maatregelen waarmee u een hoger label kunt krijgen, zijn isoleren (dak, gevel, vloer, glas, naden en kieren), zuinige installaties voor verwarming en warm water, en de toepassing van zonneboiler en zonnepanelen. De kosten van elke energiebesparende stap omhoog (bijvoorbeeld van D naar B) zijn sterk afhankelijk van het type woning en de staat van onderhoud.

## Ad 3. Effect op kosten

Het energielabel heeft te maken met deze ingrijpende maatregelen. Ze kunnen leiden tot forse besparingen, maar vragen ook om enige investeringen. De kosten zijn sterk afhankelijk van de energiebesparende stap die genomen wordt, het huidige type woning en de staat van onderhoud. Met hulp van de [energiebesparingsverkenner](#) (zie website) krijgt u een indruk welke maatregelen nodig zijn om naar een hoger label te komen, wat deze maatregelen kosten en hoeveel u met deze maatregelen bespaart op uw energierekening. Als u het type woning selecteert en invult welke maatregelen al zijn genomen en welke plannen er zijn, krijgt u een kostenberekening eruit. Dit kan handig zijn voor de communicatie tijdens het renovatieproces.



## Kosten:

In het licht van de betaalbaarheid worden de integrale woonlasten steeds belangrijker. De kale huur bepaalt immers maar een deel van de betaalbaarheid. Aangezien de energieprijzen de afgelopen jaren procentueel veel sterker gestegen is dan de huur- en woningprijzen, wordt het aandeel van energie in de totale woonlasten steeds groter. Dit geldt met name voor woningen waar de huur relatief laag is en de energiekosten relatief hoog zijn. Voor de woonlasten van de huurders kan de eventuele huurverhoging in veel gevallen gecompenseerd worden door een daling van de energielasten. Daarnaast leveren de energiebesparende maatregelen een aanzienlijke bijdrage aan de overige vanuit de vraagzijde gewenste kwaliteiten, zoals een gedifferentieerd woningaanbod, betere toegankelijkheid van woningen en woongebouwen, en meer veiligheid en comfort. Zo wordt bijvoorbeeld door het plaatsen van een tochtdeur bij een woongebouw de veiligheid vergroot. En zal als gevolg van energiebesparend HR++ glas de inbraakgevoeligheid afnemen, terwijl er bovendien een aanzienlijke geluidsreductie wordt bereikt.