

Verlag 'Energiebesparing in de Nijmeegse huursector'

Project 'Stookjerijk2014'

13 mei 2014

Inhoud:

- 1. Interview met Volkert Vintges, directeur GNMF**
 - 2. Sociaal huurbeleid, Pepijn Binkhorst van de Woonbond**
 - 3. Energieprestatie 2013, Maarten Visschers van de GNMF**
 - 4. Aanpak Energiebesparing huurvoorraad Portaal Nijmegen, Stephan Huisman**
 - 5. Gesprek met wethouder Jan van der Meer**
 - 6. Rondetafel met Nijmeegse woningbouwcorporaties**
 - 7. Rondetafel voor Nijmeegse raadsleden**
 - 8. Rondetafel Nijmeegse Huurdersverenigingen**
 - 9. Afsluiting: monitoring energieprestaties en actieve informatieverstrekking**
- Bijlage: tekst bij Presentatie Woonbond, Stookjerijk 2014**

Debatleider Michel Jehae heet iedereen welkom. Hij licht het avondprogramma toe. Eerst enkele presentaties en na de pauze drie rondetafels met corporaties, raadsleden en huurdersverenigingen.

1. Interview met Volkert Vintges, directeur GNMF

Michel Jehae vraagt Volkert Vintges, directeur van de Gelderse Natuur en Milieufederatie (GNMF), waarom er voor het derde jaar door de GNMF het project Stookjerijk, wordt uitgevoerd. Volkert Vintges geeft aan dat de doelstelling van het project nog niet gerealiseerd is. Stookjerijk heeft in 2013 heldere conclusies opgeleverd. Ondermeer dat:

- de gemeentelijke prestatieafspraken concreter en ambitieuzer moeten (label B in 2020);
- corporaties transparanter over hun jaarlijkse energieprestaties dienen te zijn en hier actiever naar belanghebbenden zoals huurdersverenigingen en raadsleden dienen te communiceren. Ook in hun jaarverslagen.
- driepartijenoverleg nog niet van de grond komt.

Het nieuwe college van Nijmegen heeft wel een goede doelstelling in het collegeakkoord opgenomen: minstens energielabel B in de komende raadsperiode 2014-2018.

2. Sociaal huurbeleid, Pepijn Binkhorst van de Woonbond

Pepijn Binkhorst gaat allereerst in op de energieprestaties van alle Nederlandse corporaties. De energieprestaties zijn berekend met behulp van het rekenmodel Shaere van Aedes. De daling van de EnergieIndex gaat minder snel dan in 2012. In 2012 is de energieindex met 0.05 gedaald en in 2013 met 0.04. Het tempo van de energiebesparing moet met meer dan de helft toenemen om het doel van gemiddeld energielabel B in 2020 (EnergieIndex 1.25) te halen. Als de daling elk jaar 0.07 bedraagt is de daling van de energieindex in de komende zeven jaar (t/m 2020) 0.42. De huidige energieindex daalt dan van 1.69 naar 1.27). De verhuurdersheffing remt de investeringen voor energiematregelen. De wijziging van de

Woningwet geeft de huurder een betere positie bij de onderhandelingen over prestatieafspraken. De Woonbond adviseert nieuwe colleges nu al huurdersorganisaties de prestatieafspraken mee te laten bepalen. Bovendien worden de afspraken minder vrijblijvend. Gemeente kan bezwaar bij minister Blok aantekenen als corporaties hun afspraken niet nakomen.

Oplossingsrichtingen van de Woonbond zijn ondermeer:

- het gericht opknappen van risicobuurtten. Dit zijn buurten met lage inkomens én lage energielabels (E, F en G).
- inzicht geven in de energierekening bij woningkeuze;
- een beperkte jaarlijkse huurverhoging bij energielabel E, F en G huurwoningen.
- werk maken van armoedebeleid/ woonlastenfonds.
- energieneutraal renoveren/ bouwen voor lagere inkomens (2025).

Zie verder bijlage 1 voor een uitgebreidere weergave en zie de powerpointpresentatie.

3. Energieprestatie 2013, Maarten Visschers van de GNMF

Energielabel en energieindex

De energieprestaties van de Nijmeegse corporaties over het jaar 2013 zijn vastgesteld met het rekenmodel Shaere van Aedes. Op basis van de labelverdeling van de huurvoorraad bepaalt het model de gemiddelde energetische kwaliteit van de huurvoorraad. De energetische kwaliteit wordt uitgedrukt in een gemiddelde energielabel én de zgn EnergieIndex. In Tabel 1 staat het verband tussen het energielabel en de energieindex.

Tabel 1. Verband tussen Energielabel en EnergieIndex

Energielabel	EnergieIndex (EI)		Doelstelling
A++	Kleiner of gelijk aan 0.5	Meest energiezuinig	
A+	0.51-0.70		
A	0.71-1.05		
B	1.06-1.30		Gem. B in 2020 = EI 1.25
C	1.31-1.60		
D	1.61-2.00		Huidig gemid. EI = 1.69
E	2.01-2.40		
F	2.41-2.90		
G	Groter dan 2.90	Minst energiezuinig	
Van 1.69 (in 2013) naar 1.25 (in 2020) = daling EnergieIndex van 0.44 in 7 jaar = gemiddeld 0.065 per jaar			

De grootte van de jaarlijkse daling van de energieindex geeft aan hoe sterk de energetische kwaliteit van de huurvoorraad is verbeterd. De EnergieIndex van de gehele Nederlandse

huurvoorraad is eind 2013 1.69 (energielabel D). In zeven jaar dient de EnergielIndex te dalen tot 1.25 (gemiddeld energielabel B). In totaal is de daling 0.44. Over de zeven jaar komt dat neer op een gemiddelde daling van 0.065 per jaar.

Daling EnergielIndex vijf Nijmeegse corporaties

De huidige EnergielIndex (eind 2013) en de daling van de EnergielIndex in 2013 van de vijf Nijmeegse corporaties zijn opgenomen in tabel 2.

Tabel 2. EnergielIndex eind 2013 en daling van de EnergielIndex in 2013 per Nijmeegse corporatie.

	Aantal Huurwoningen	EnergielIndex eind 2013	Nog te gaan tot 2020	Daling energie index in 2013
Portaal Nijmegen	10.050	1.63 (label D)	0.39	0.04
Talis	9.750	1.58 (label C)	0.33	0.09
Standvast	4.650	1.53 (label C)	0.28	0.07
De Gemeenschap	2.100	1.77 (label D)	0.52	0.01
Woongenoot	1.500	1.51 (label C)	0.26	Niet vastgesteld
Totaal Nijmegen	28.050			
Landelijk		1.69 (label D)	0.44	0.04
Doelstelling 2020		1.25 (gemid label B)	Gemid. daling 0.065/ jaar	

Uit tabel 2 blijkt dat de huurvoorraad van Woongenoot de beste energetische kwaliteit heeft (EnergielIndex 1.51) en de huurvoorraad van De Gemeenschap de slechtste (EnergielIndex 1.77). De Gemeenschap heeft nog vooroorlogse huurwoningen (Sporbuurt). De daling van de EnergielIndex in 2013 is het grootst bij Talis (0.09), gevolgd door Standvast (0.07). De daling ligt boven de daling die gemiddeld nodig is om gemiddeld energielabel B in 2020 te halen (zijnde 0.065/ jaar).

CO2 reductie 2013 van de vijf Nijmeegse corporaties

In tabel 3 is de CO2 reductie per m2 per Nijmeegse corporatie aangegeven.

Tabel 3. CO2 reductie/ m2 per Nijmeegse corporatie

	Aantal huurwoningen	CO2 reductie/ m2 in 2012	CO2 reductie/ m2 in 2013	Gem. CO2 reductie per energetische ingreep
Portaal Nijmegen	10.050	3.7%	2.7%	23.2%
Talis	9.750	2.8%	4.2%	12.8%
Standvast	4.650	1.3%	4.5%	27.6%
De Gemeenschap	2.100	n.b.	0.8%	20.6%
Woongenoot	1.500	n.b.	n.b.	n.b.
Totaal Nijmegen	28.050	n.b.	n.b.	
Landelijk		3.2%		15.5%
Doelstelling 2008-2020		Gem. 3%/ jaar	Gemid. 3%/ jaar	

n.b. = niet bepaald

De CO2 reductie bij Standvast en Talis ligt boven het gemiddelde percentage van 3% dat jaarlijks nodig is om in 2020 gemiddeld label B te behalen. De CO2 reductie van De Gemeenschap van 0.8% / jaar ligt bij de 1%. De autonome ketelvervanging (om de 18 jaar) levert een CO2 reductie op van 1% per jaar. Woongenoot doet pas in 2013 mee met de Shaere monitoring. Daarom kon de voortgang in 2013 niet worden bepaald.

Isolatiegraad

De isolatiegraad van de huurvoorraad wordt bepaald door het percentage dak-, glas-, gevel-, vloerisolatie en kierdichting. Bij De Gemeenschap ligt dit percentage sterk onder het landelijk gemiddelde vanwege de 500 vooroorlogse huurwoningen in de Spoorbuurt en de 300 naoorlogse huurwoningen in Hengstdal. Zie tabel 4.

Tabel 4. Isolatiegraad en percentage energiezuinige ketels

	Dak- isolatie	Glas- isolatie	Gevel- isolatie	Vloer- isolatie	Kier- dichting	Isolatie totaal	Efficiënte ketels
Portaal Nijmegen	79.8%	80.0%	71.1%	32.9%	77.4%	65.2%	88.8%
Talis	79.3%	89.6%	78.8%	43.0%	49.8%	71.5%	86.4%
Standvast	81.6%	84.7%	85.8%	32.9%	31.6%	69.9%	89.8%
De Gemeenschap	49.4%	85.9%	50.7%	42.5%	44.4%	51.8%	75.6%
Woongenoot	89.7%	98.1%	93.7%	64.7%	59.7%	80.7%	79.8%
Landelijk gemiddelde	74.7%	87.0%	74.5%	45.2%	69.8%	68.5%	70.7%

Monitoring percentage energielabels door gemeente Nijmegen

Gemeente Nijmegen monitort alleen het percentage energielabels van de gehele Nijmeegse huursector in het kader van de prestatieafspraken. De jaarlijkse daling van de EnergieIndex en de jaarlijkse CO2 reductie worden niet bijgehouden. Een referentie met het convenant Energiebesparing Huursector (2012) en Energieakkoord (2013) is er niet. Bij de nieuwe prestatieafspraken is dit wel vereist. Nu is vergelijking met de landelijke doelstelling niet mogelijk.

Het percentage F, E en D labels is in 2013 met 9% gedaald en het percentage A en B labels is met 10% gestegen. Zie tabel 5.

Tabel 5. Monitoring percentage energielabels door gemeente Nijmegen (resultaten 2013 prestatieafspraken).

	Percentage eind 2013 (aantal woningen)	Planning eind 2013	Stijging percentage in 2013
Energielabel A	9% (2520)	Minimaal 7%	+ 4%
Energielabel B	20% (5600)	Minimaal 12%	+ 6%
Energielabel C	33% (9240)	Minimaal 34%	0%
Energielabel D	24% (6720)	Minimaal 24%	-4%
Energielabel E	10% (2800)	Minimaal 16%	-3%
Energielabel F	4% (1040)	Minimaal 6%	-2%
Energielabel G	1% (280)	Minimaal 1%	0%

Verbetering EnergieIndex Nijmeegse huursector

Door Bart Jansen van Aedes (beheerder van de Shaere monitor) is op basis van de energieIndexen van de huurvoorraden van de vijf Nijmeegse corporaties de verbetering van de energieindex van de gehele Nijmeegse huursector over 2013 bepaald. De individuele energieindexen zijn op basis van het aantal huurwoningen van de betreffende corporatie (dwz naar rato) omgerekend naar een gemiddelde. De energieindex is verbeterd van 1.67

Tabel 6. Bepaling van gemiddelde huurindex van de gehele Nijmeegse huursector

	2013	2013	2012	2012
	energieIndex	verhuureenheden	energieindex	verhuureenheden
Portaal	1.63	10.067	1.67	10.082
Standvast	1.53	4.354	1.60	4.666
Talis	1.58	9.738	1.67	9.131
De Woningstichting	1.77	2.108	1.78	2.108
Woongenoot	1.51	1.482	n.b.	n.b.
Totale Nijmeegse sociale huursector	1.60	27.749	1.67	25.987

naar 1.60 (zie tabel 6). Dat komt overeen met een verbetering van 0.07, bijna het dubbele van het landelijk gemiddelde in 2013. De Nijmeegse huursector als geheel heeft een energieindex die 0.09 beter is dan het landelijk gemiddelde van 1.69. Doelstelling van het Energieakkoord is een energieindex van 1.25 in 2020. Dat wil zeggen dat er nog een verbetering van de energieindex van 0.35 in 7 jaar nodig is oftewel gemiddeld 0.05 per jaar.

Energiedoelstellingen Nijmeegse corporaties

De energiedoelstellingen van de Nijmeegse corporaties voor 2020 staan opgenomen in tabel 7. Woongenoot, Talis en Portaal Nijmegen hebben als doelstelling gesteld energielabel B in 2020 te halen. De Gemeenschap en Standvast Wonen hebben als doelstelling om energielabel B in resp. 2024 en 2025 te halen.

Tabel 7. Energiedoelstellingen Nijmeegse corporaties

	Doelstelling	Daling energieindex in periode 2014-2020
Woongenoot	(gem?) label B in 2016	1.51 naar 1.25
Talis	(gem?) label C in 2016; gemid label B in 2020	1.58 naar 1.25
Portaal Nijmegen	gemid label B in 2020	1.63 naar 1.25
Standvast Wonen	(gemid?) label B in 2025	1.53 naar 1.25
WBS De Gemeenschap	Gemid label B in 2024	1.77 naar 1.25

Nijmeegse huurdersverenigingen/ Huurdersparticipatie

De Klink en Omslag hebben een huurdersvereniging met een actief bestuur en actieve bewonerscommissies. De bewonerscommissies staan met contactgegevens op de website van de huurdersvereniging. Zo kunnen huurders hun bewonerscommissie goed bereiken. Bewonerscommissies kunnen elkaar ook onderling goed bereiken.

Bij Huurdersvereniging Standvast kennen de bewonerscommissies elkaar onderling niet. Contactgegevens van de bewonerscommissies staan niet transparant op de website van de huurdersvereniging. Bij Talis is er geen huurdersvereniging. Bewonerscommissies hebben onderling geen contact. Er is een huurderspanel (Accio genaamd) dat op onderwerpen wordt bevraagd. De Gemeenschap heeft ook geen huurdersvereniging. Ook hier hebben bewonerscommissies onderling geen contact. De corporatie nodigt in maart van elk jaar de huurders uit voor een vergadering (er komen dan ongeveer 50 huurders). Zie tabel 8. Er is geen gemeentelijk huurdersplatform zoals in Amsterdam, Utrecht, Tilburg en Leiden.

Tabel 8. Nijmeegse huurdersverenigingen met bewonerscommissies

	Huurdersvereniging (HV)	Onderlinge communicatie bewonerscommissies
Portaal Nijmegen	De Klink	+
Woongenoot	Omslag	+
Standvast	HBV Standvast	-
Talis	Geen HV, huurderspanel Accio	-
De Gemeenschap	Geen HV	-

Jaarverslagen 2012

In geen van de jaarverslagen 2012 van de Nijmeegse corporaties wordt gerefereerd aan het convenant Energiebesparing Huursector 2012 en de doelstellingen daarvan (energielabel B in 2020 en lokaal driepartijenoverleg). Er worden ook geen energieprestaties over het gehele jaar en over de gehele huurvoorraad gerapporteerd. Gegevens zoals in de Shaere-rapporten zijn niet opgenomen.

Financiële situatie

Het verscherpt toezicht (ivm derivaten) bij Portaal is door het CFV (Centraal Fonds Volkshuisvesting) opgeheven. Vervolgoverleg tussen CFV en Portaal over bezuinigingen en reorganisatie vinden plaats.

De andere vier Nijmeegse corporaties zijn volgens CFV financieel gezond.

4. Aanpak Energiebesparing huurvoorraad Portaal Nijmegen, Stephan Huisman

Meters maken

Bij Portaal Nijmegen lopen vele projecten op duurzaamheidsgebied (sheet 1). Duurzaamheid is:

- * energiebesparing;
- * gezond wonen/ binnenklimaat;
- * duurzame materialen;
- * gebouwoontwerp en woonomgeving;
- * duurzaamheid van de eigen organisatie.

Van de vele projecten die lopen, is energiebesparing een belangrijk onderwerp. De aanpak van energiebesparing is gestart rond 2008. 'Meters maken' is een belangrijke peiler.

Korte termijn: traditionele aanpak

Dat gebeurt door het plaatsen van dubbel glas (met de verfcyclus; HR++ glas) en energiezuinige ketels (bij ketelvervanging HR ketels). Dit gebeurt zonder huurverhoging. Daarnaast worden energetische ingrepen gedaan bij renovatie. In 2014 vindt de renovatie van 50 huurwoningen plaats in de Pastoor Zegersstraat (gaat naar energielabel A). Bij renovatieprojecten kijkt Portaal nadrukkelijk naar schilisolatie en streeft Portaal naar een verbetering van minimaal 2 labelstappen of naar energielabel B. De prijsstijging van energie is voor Portaal aanleiding om een actief beleid op beperking van woonlasten te voeren. In met name de oudere woningen uit de huurvoorraad ziet Portaal de grootste opgave voor de korte en middellange termijn. Samen met lokale partijen wil Portaal een bijdrage leveren

aan de bewustwording van het energieverbruik bij huurders. Het energieprogramma is gekoppeld aan de verversingsstrategie vanuit het portefeuillebeleid. Die verversingsstrategie draagt bij aan belangrijke doelen die Portaal heeft in de herstructurering van wijken.

Lange termijn: slimme bouwconcepten

Portaal heeft de overtuiging dat het anders moet. Voor de langere termijn is de traditionele aanpak niet genoeg. Daarom is in 2012/ 2013 gestart met innovaties waarbij Portaal marktpartijen bij nieuwbouw en in de bestaande bouw heeft uitgedaagd om te komen met slimme bouwconcepten. Bij de nieuwbouw heeft men gekozen voor NiaNesto-woningen. Deze nieuwbouwwoningen zijn zo energiezuinig dat huurders bij energiebewust gedrag geen energienota krijgen en zelfs energie gaan leveren aan het elektriciteitsnet. Deze woningen worden ook aangeduid met nul-op-de-meter-woningen.

Stroomversnelling

In de bestaande bouw heet deze nieuwe aanpak de Stroomversnelling. De aanpak wordt uitgevoerd door zes corporaties en vier bouwbedrijven. In de Deal met minister Blok staan voor 2014-2016 11.000 huurwoningen voor de Stroomversnelling gepland en voor 2017-2020 100.000 huurwoningen. In Presikhaaf te Arnhem renoveert Portaal 96 eengezinswoningen en 29 portiekflats volgens de Stroomversnelling. Doel is een industrialisatie van de renovatie. Dus ook voor gestapelde bouw. Een eerste testwoning staat in de Van Speijkstraat in Arnhem. De woning is zeer sterk geïsoleerd en heeft bijvoorbeeld driedubbelglas.

Beheer en monitoring energiebeleid

Voor de transparantie en monitoring van het energiebeleid heeft Portaal een standaard voortgangsbeleid ontwikkeld. Portaal is zelf gecertificeerd. Medewerkers kunnen zelf labelveranderingen opnemen en registreren. Wijzigingen worden periodiek in systemen verwerkt. Wijzigingen zoals bij mutaties, planmatig onderhoud en renovatie. Jaarlijks worden gegevens bij Aedes aangeleverd voor de Shaere monitor. Voor de transparantie en monitoring van het energiebeleid heeft Portaal Nijmegen een standaard-voortgangsrapportage ontwikkeld.

Portaal Nijmegen: label B in 2020

Portaal Nijmegen verwacht energielabel B in 2020 te kunnen halen met het huidige tempo mede door de inzet van slimme bouwconcepten (innovaties). De CO2 reductie in de periode 2010 t/m 2012 is 12.1%. Gemiddeld 4% per jaar. De energie index daalde van 1.91 naar 1.63 in 2012. Dat is een daling van ca 0.10 per jaar. Dat ligt hoger dan de CO2 reductie en daling van de energieindex van het convenant Energiebesparing Huursector (dd 28 juni 2012) van gemiddeld 3% per jaar.

Vragen en opmerkingen van de deelnemers

- Andere (Nijmeegse) woningbouwcorporaties kunnen bij deze concepten zeker samenwerken met en aansluiten bij Portaal.
- in hoeverre vindt er woningisolatie plaats bij complexen die worden uitgepand (verkocht)? Diverse complexen staan nu in de verkoop. Verkochte huurwoningen kunnen meelopen in een renovatie van Portaal.

Zie verder de power point van Stephan Huisman van Portaal Nijmegen.

5. Gesprek met wethouder Jan van der Meer

Het is voor Jan van der Meer vandaag de laatste dag als wethouder. Hij is acht jaar wethouder geweest. Hij geeft aan dat hij corporaties heeft gevraagd en gestimuleerd om mee te gaan in het energiebesparingsbeleid van de gemeente. Daarvoor is ook geld vrij gemaakt. Een enthousiaste wethouder en ambtenaren zijn daarbij erg belangrijk. Dan gaan de corporaties mee. Energiebesparing in de Nijmeegse huursector gaat beter dan landelijk. Het percentage A en B labels ligt nu op 30%, 10% meer dan het landelijke (20% A en B labels).

De beste maatregelen is zijn ambtsperiode is de handhaving van het nemen van energiemaatregelen met een terugverdientermin van maximaal vijf jaar bij het bedrijfsleven geweest, stelt Jan van der Meer. De meest effectieve maatregel in de huursector is het uitfaseren van energielabel G. Daar zijn er nog maar 300 huurwoningen van.

De doelstelling van het nieuwe college is minstens energielabel B in de raadsperiode 2014-2018. Nijmegen wil voorop lopen, stelt Jan van der Meer. De corporaties willen wel. De vraag is hoe de financiering geregeld dient te worden. De boodschap van Jan van der Meer aan zijn opvolger is:

- * meters maken;
- * helpen zoeken naar goedkope leningen;
- * via zgn esco-constructies energiebesparing realiseren (terugbetalen van de investering via de besparing op de energierekening).
- * grote energiebesparingstappen in één keer maken (eerst via pilots).

6. Rondetafel met Nijmeegse woningbouwcorporaties

Deelnemers: Pim Thoonen (Hoofd Projectmatig Onderhoud van Talis), Stephan Huisman (senior projectleider Afdeling Strategie en Vastgoed van Portaal Nijmegen) en Dico van Verseveld (Manager Technisch Beheer van WBS De Gemeenschap).

Verhinderd: Standvast en Woongenoot.

Juiste getallen en energieprestaties

Op zich kloppen alle getallen en energieprestaties. Alleen de nieuwbouw is niet opgenomen in Shaere.

De Spoorbuurt, een buurt van 500 vooroorlogse huurwoningen van de WBS De Gemeenschap, komt tot uiting in de gegevens over de isolatiegraad. Deze blijft achter bij De Gemeenschap (ondermeer dak- en gevelisolatie). Groot onderhoud gaat in 2017 is de Spoorbuurt van start. De Gemeenschap heeft als doelstelling energielabel B in 2024.

Pim Thoonen van Talis dacht dat Talis zelfs beter zou scoren. Talis heeft in 2013 een daling van de EnergielIndex van 0.09 bereikt. Zo denkt Talis in 2016 gemiddeld energielabel C en in 2020 wel gemiddeld energielabel B te bereiken.

Transparantie, communicatie en draagvlak bij huurder

Transparantie wat betreft energielabel van de huurwoning vindt men erg belangrijk. Het zou jammer zijn als de kleur van de energielabel (groen voor energielabel A, B en C; rood voor D t/m G) zou verdwijnen.

Antoinette Doesborgh van huurdersplatform Accio van Talis vindt dat het belangrijk is om het energielabel te communiceren, bijvoorbeeld bij de brief met de jaarlijkse huurverhoging. Bij Talis gebeurt dit niet; bij De Gemeenschap wel. Het is belangrijk om meer 'samen' te creëren.

Stephan Huisman geeft aan dat Portaal bij renovatieprojecten de huurder meeneemt. Portaal wil ook over gedragsverandering monitoren. Dat gebeurt ook bij het project 'De Knop Om' in Neerbosch.

Renovatie wijk Jerusalem van Talis

In de buurt Jerusalem (wijk Heseveld) van Talis staan ca 100 label F en G huurwoningen. Volgens een aanwezige huurder is de huur ca 550 euro en de energierekening ca 150 euro. Dat levert hoge maandlasten.

Pim Thoonen van Talis geeft aan dat Talis nu inspecties en onderzoek uitvoert. In 2015 wil men starten met groot onderhoud. Talis wil dan naar energielabel B of A gaan.

Bij energetische ingrepen heeft Talis relatief de laagste CO2 reductie. Onduidelijk is waar dat door komt.

7. Rondetafel voor Nijmeegse raadsleden

Deelnemers: Jos Reinhoudt (Groenlinks), Giselle Schellekens (PvdA), Raymond Janssen (VVD).

Afgemeld: Bart van Berkel (SP)

Jos Reinhoudt geeft aan dat energiebeleid in combinatie met armoedebeleid voor Groenlinks erg belangrijk is. Er dienen duidelijke eisen te worden gesteld. In het nieuwe collegeakkoord is dat gebeurd (minstens energielabel B in 2018).

De aandacht en interesse voor het onderwerp energie in Nijmegen neemt toe. Er wordt een burgerwindpark gebouwd en er is een lokale energiecoöperatie, Novio Volta. Diverse Nijmeegse straten doen mee aan het jaarlijkse Klimaatstraatfeest.

Giselle Schellekens van de PvdA stelt dat een belangrijk rol van de raad het signaleren van knelpunten is. Er is volgens haar weinig kennis over duurzaamheid bij bewoners. Zij wil zelf goed geïnformeerd zijn en de informatie naar zich toe trekken. Ook over dit onderwerp.

Raymond Janssen van de VVD Nijmegen vindt het belangrijk om bij duurzaamheid de 'economie in te zetten' en ondernemend Nijmegen in te zetten. We kunnen Nijmeegse ondernemers op de kansen wijzen. Jos Reinhoudt geeft aan dat Groenlinks dit ook belangrijk vindt.

8. Rondetafel Nijmeegse Huurdersverenigingen

Deelnemers: Antoinette Dousborgh (huurderspanel Accio van Talis), Marx van den Berg (De Klink, huurdersvereniging van Portaal Nijmegen), Eric van Oostveen (Het Huurdershuis).

Rol huurdersvereniging

Antoinette Dousborgh van Accio geeft aan dat de taak cq rol van de huurdersvereniging is om te bekijken en beoordelen 'wie er wat betaalt'. Op zich daalt de energierekening wel. Het voordeel dient bij de huurder te liggen.

Eric van Oostveen van Het Huurdershuis constateert drie belangrijke taken, ook voor het Huurdershuis als ondersteuner:

1. Het realiseren van goede ambities en doelstellingen in de nieuwe Woonvisie en Prestatieafspraken;
2. Het onder de aandacht brengen van comfort en woongenot voor huurders in hun huurwoningen. Het bestrijden van vochtoverlast.
3. Het inspreken op beleid. Hiervoor is nodig dat er eerlijke informatie beschikbaar is. Corporaties hebben vaak 'mooiweerpraatjes'. Goede communicatie is nodig. Veel huurders zijn actiever dan je denkt. Ze zoeken informatie over een onderwerp op internet.

Vorbereiding Nijmeegse huurderskoepel

Max van den Berg geeft aan dat men een Nijmeegse huurderskoepel wil oprichten. Ook beleidsambtenaar Wonen Wim van der Velde is hier een voorstander van. De koepel wil vooraan meepraten in het proces. Syl van den Evert, bestuurslid bij De Klink, bereidt dit voor. Doel van een deze koepel is dat de huurder beter wordt betrokken. De huurder laat zich niet gemakkelijk organiseren. De koepel is weer een nieuwe stap, een stap verder.

Sfeer maken

Eric van Oostveen geeft aan dat de gemeente ook stappen kan zetten. De gemeente Nijmegen kan 'sfeer' maken voor lokale samenwerking. Dat verstrekt elkaar.

Totale plaatje

Antoinette Dousborgh vindt het belangrijk dat corporaties zo transparant mogelijk zijn (bijv duidelijkheid over het energielabel). De huurder dient ook individueel stappen te kunnen zetten.

Het is ook van belang dat er informatie van onderop komt. Huurdersverenigingen willen het totale plaatje zien.

9. Afsluiting: monitoring energieprestaties en actieve informatieverstrekking

Volkert Vintges sluit de avond af. Hij neemt twee zaken mee die hij duidelijk heeft horen klinken: monitoring van energieprestaties en transparantie bij corporaties. Mooie praatjes dienen te worden onderbouwd. Zet bijvoorbeeld de jaarlijkse energieprestaties van de corporatie (ondermeer het jaarlijkse Shaere rapport van de eigen corporatie) op de website en geeft de vorderingen aan van de afgelopen jaren.

Hij bedankt iedereen voor de deelname en nodigt iedereen uit voor de slotbijeenkomst op donderdagavond 20 november 2014 te Utrecht. Dan wordt ook de Stookjerijk Trofee 2014 uitgereikt. Elke Natuur en Milieufederatie zal in de eigen provincie een nominatie doen van de beste corporatie, beste huurdersvereniging en beste gemeente (binnen de deelnemers aan het project).

Bijlage: tekst bij Presentatie Woonbond, Stookjerijk 2014

Energieteam

Het energieteam geeft begeleiding aan huurdersorganisaties om met hun verhuurder tot afspraken over energiebesparing te komen. Het energieteam heeft een aparte rol en functie binnen de woonbond. Ook niet leden worden (gevraagd) geholpen. Middelen die kunnen

worden toegepast zijn: Energiebus, Second opinion, Woonlastenwaarborg, Advies in projecten. De inzet van energiecoaches is breder dan alleen leden

Energieconvenant

Het energieconvenant is vastgesteld in 2008 in een reeks van convenanten, gericht op 2020, in Nederlands en Europees verband. Ondertekenaars zijn Aedes, Woonbond en het Rijk. Er zijn 2,4 miljoen huurwoningen in Nederland.

In juni 2012 is opnieuw een convenant over energiebesparing opgesteld. Nu is ook de particuliere huursector erbij genomen, namelijk Vastgoed belang met 400.000 huurwoningen. De particuliere sector heeft slechtere labels dan de sociale sector. De afspraak met de particuliere sector is 80% van de huurwoningen op label C in 2020. De sociale huursector heeft als doel gemiddeld label B in 2020 (nu is dat gemiddeld label D). Oftewel 3 % CO2 reductie per jaar oftewel jaarlijks 3% besparing op het energieverbruik. Het tempo in 2013 ligt veel te laag. De nieuwe afspraken betreffen ook meer duurzame energie en monitoring van de voortgang van de energiebesparing. Meer achtergrond over de cijfers 2013 zijn te vinden in de Energiebesparingsmonitor SHAERE. Daar staat aangegeven hoe de corporatiewoningen ervoor staan.

Energiemonitor SHAERE

In de SHAERE (Sociale Huursector Audit en Evaluatie van Resultaten Energiebesparing) database staan de gegevens over energiebesparing van bijna 2 miljoen woningen. Op basis van een grote steekproef van ruim één miljoen woningen is de rapportage SHAERE 2013 gemaakt. De rapportage geeft de stand van zaken van de verduurzaming van de woningvoorraad van de corporaties. De belangrijkste conclusie is dat de verduurzaming lang niet snel genoeg gaat om de afspraken uit het convenant energiebesparing huursector te halen. Het tempo ligt zelfs lager dan in 2012.

Oorzaak lage tempo

De oorzaak van het lage tempo komt waarschijnlijk door de verhuurdersheffing en door de saneringsheffing van het Vestia debacle. Vanwege deze heffingen moeten de corporaties een flinke som geld ophoesten en dat gaat ten koste van onderhoud en renovatie. De komende jaren zullen leren of de corporaties, bijvoorbeeld door de bedrijfslasten terug te brengen, de zaak weer financieel op orde zullen krijgen.

Trends 2013 in isolatiegraad en verduurzaming

Diverse cijfers vallen op in de steekproef van Shaere.

- a. Zo is de isolatiegraad flink toegenomen. Die is met bijna 9% gestegen naar 68,4%. Dat betekent ook dat nog ongeveer 1/3 van de woningen geen enkele isolatiemaatregel heeft.
- b. Het gasverbruik van woningen neemt duidelijk af en het elektriciteitsverbruik neemt toe. Dit zijn overigens berekende gegevens op basis van de energieprestatie en niet op basis van échte verbruiksgegevens.
- c. Het percentage niet-efficiënte opwekkers (oude verwarmingsketels) neemt duidelijk af, maar het tempo ligt ruim lager dan in 2012.
- d. Opvallend is ook de forse stijging van woningen met zonnepanelen. Dat aantal is bijna verdubbeld al blijft het aandeel van woningen met zonnepanelen nog lager dan 1%. De groei

van woningen met zonneboilers is sterk afgenomen. Dat komt misschien omdat dit een relatief dure maatregel is.

e. De verbetering van isolatie is vooral te zien in de groei van dak-, vloer-, en gevelisolatie. Deze zijn allen flink toegenomen.

f. Gemiddeld heeft een corporatiewoning label D. Dat moeten energielabel B worden in 2020. De meeste woningen zitten in label C. De 'niet groene' labels (D t/m F) nemen in aandeel allemaal af terwijl de groene labels (A++ t/m C) allemaal toenemen. De groei in label B is het hoogst. De gemiddelde energieindex is 1.69 (t.o.v. 1.73 in 2012). Dat betekent dat het tempo van energieverbetering met minstens de helft zal moeten toenemen om de doelen te halen. Mogelijk dat de subsidies en aantrekkelijke leningen die zijn afgesproken in het energieakkoord, voor de benodigde versnelling zorgen.

Tempo ten opzichte van particuliere sector

De corporatiesector loopt qua energiebesparing ver voor op de particuliere sector, zowel in de koop als in de commerciële huur.

Verduurzaming en betaalbaarheid

Naast verduurzaming van de woningvoorraad van corporaties is het van groot belang dat de betaalbaarheid van de woonlasten verbeterd. De energierekening moet omlaag. Daar tegenover wil de Woonbond geen huurstijgingen hoger dan de reële verlaging van die energierekening. Veel huurders, vooral gezinnen en alleenstaande ouders, hebben moeite om rond te komen. Dat maakt een goede voortgang naar het halen van de convenantdoelen nodig.

Comfortverbetering als bonus

De bonus, vaak door bewoners het meest gewaardeerd, is comfortverbetering van de woning.

Actualiteit

Nieuw beleid vanuit het Rijk, maatschappelijke partners (bedrijfsleven, corporaties / woonbond / milieuorganisaties)

Verhuurderheffing

Uit onderzoek van de Woonbond onder een derde van de huursector (juli 2013) blijkt dat twee derde van alle woningcorporaties een pas op de plaats maakt of zelfs helemaal stopt met investeringen in energiebesparing. Op de vraag of men in 2020 gemiddeld label B denkt te kunnen halen, antwoordt slechts 14 % helemaal positief. Omgerekend naar woningaantallen verwacht 54 % nu zeker niet aan die doelstelling te kunnen voldoen in 2020. De rest is onzeker of weet het niet.

Aedes is in een directe deal met minister Blok akkoord gegaan met de verhuurderheffing. Daarmee is de huursector de komende jaren verzekerd van forse jaarlijkse huurverhogingen.

Energieakkoord

In het energieakkoord is de doelstelling van het convenant Energiebesparing Huursector (label B 2020) nogmaals bevestigd. Er komt 400 miljoen euro vrij voor investeringen in

energiebesparing in de huursector in de periode 2014-2017. De 400 miljoen wordt pas in 2018 en 2019 uitgekeerd.

Maatregelen uit het Energieakkoord richten op voorkomen en bestrijden van te hoge woonlasten en energiearmoede. Daarnaast is er een regeling voor collectieve opwekking van duurzame energie. Daarbij is er een korting van 7,5 cent /kWh op de energiebelasting. Vooralsnog levert dit geen rendabele businesscase.

Warmtewet

De Warmtewet geldt zowel voor stadswarmte als voor collectieve duurzame energiesystemen en voor (met vergaande consequenties) voor blokverwarming.

Wat betreft de tarieven (ACM) geldt het NMDA-principe (Niet Meer Dan Anders). De vraag is echter of :

- huurders daarmee voldoende beschermd blijven tegen ongewenste prijsstijgingen;
- huurders net als bij servicekosten voldoende beroepsmogelijkheid houden;
- of de NMDA niet hoger uitkomt dan het gewone tarief (waarschijnlijk niet)

Er is een meldpuntwarmtewet.nl bij de woonbond ingesteld.

Energielabel verandert

Alle woningen zonder label krijgen een indicatief energielabel. Het energielabel wordt vereenvoudigd, Er komt voor iedereen een vereenvoudigd label. Opmerkingen:

- Dit is echter niet te gebruiken voor het WWS (WoonWaarderingStelsel). Het WWS krijgt een energie-index.
- De Energie index (EPBD) krijgt een andere berekening. Isoleren scoort iets minder goed; installaties scoren beter. Dat is in overeenstemming met de werkelijkheid.
- Kleur en letter verdwijnen uit index voor WWS. Wij hebben groot bezwaar, vooral vanwege de communicatie

Herziening Woningwet

- De nieuwe woningwet, ligt al voor in de eerste kamer, daar is een wijziging op voorgesteld door het nieuwe kabinet. De wijziging heet een novelle en die term zie je dus wel eens in het nieuws als het over wonen gaat.
- Er gaat behoorlijk wat veranderen voor de corporaties, zoals welke activiteiten ze nog mogen uitvoeren.
- De precieze einduitkomst is nog onzeker. Wellicht heeft de parlementaire enquête daar ook nog invloed op.
- Voor huurders is het van groot belang dat het aantal deelnemende partijen bij het opstellen van prestatieafspraken van twee partijen naar drie partijen gaat: de huurders komen er bij.
- Bovendien worden de afspraken minder vrijblijvend. De gemeente kan bezwaar bij de minister aantekenen als de corporatie afspraken niet nakomt.
- Dit zijn behoorlijk zekere onderdelen van de nieuwe Woningwet. De Woonbond adviseert dat nieuwe colleges daar op voorsorteren en huurdersorganisaties de prestatieafspraken mee bepalen.

Huren, inkomen, energieprijzontwikkeling en betaalbaarheid;

- De koopkracht is de afgelopen jaren afgenomen, zeker in de huursector waar de huren in 2013 en 2014 veel harder stijgen dan de inflatie

- Energieprijzen stagneren. Op de korte termijn is het verhaal van het terugverdienen minder gunstig dan voorheen.
- Betaalbaarheid is het onderwerp van nu in de sector.

4. Woonlasten

Het denken in woonlasten speelt nu overal bij:

- het aanbieden van nieuwe woningen aan huurders. Daarbij dient ook een inschatting van de energierekening (voorbeeld Etten Leur) te worden gemaakt.
- bij prestatieafspraken.
- bij woonlastenonderzoek.

Vaak verwachten we dat woningen met een lage huur (slecht label) wel een hoge energierekening zullen hebben en woningen met een hogere huur (nieuw goed label) wel een lagere energierekening zullen hebben. Dat valt in de praktijk tegen. Er zijn ook woningen met hoge huren én hoge energierekeningen. Sommige woningen zijn daardoor onbetaalbaar zeker voor de lagere inkomensgroepen. De vraag is welk beleid een woningcorporatie cq een gemeente daarop voert. Onderzoek hierover is gewenst.

5. Onderzoek 1

Er zijn drie onderzoeken uitgevoerd.

Het eerste onderzoek is uitgevoerd naar de huurvoorraad (WOON 2012, drie jaarlijks onderzoek).

Conclusies zijn:

- 40% van de huishoudens in de sociale huursector met lage inkomens heeft een label F of G huurwoning;
- 45% van de (portiek)flats heeft energielabel F of G;
- de energierekening van een huurwoning met label G is tweemaal zo hoog als die van een huurwoning met label A.

Er is een verschil tussen de theoretische energierekening op basis van het energielabel en de praktijk. In de praktijk is de energierekening lager omdat huurders met een beperkt budget ook minder energieverbruiken. Gebruik daarom bij voorkeur lokale informatie als dit eenvoudig geregeld kan worden.

6. Onderzoek 2

Woonlastenonderzoek is uitgevoerd in de Metropoolregio: Haaglanden en Rotterdam.

Onder de primaire doelgroep is de noodzaak het hoogst. Dit wordt bevestigd door studies uit Eindhoven en Tilburg. Ook landelijk onderzoek wijst dit uit

De definitie van de armoedegrens (SCP) luidt:

“Een huishouden leeft in armoede als men - na aftrek van woonlasten - te weinig besteedbaar inkomen overhoudt om de minimale kosten voor basisbehoeften en sociale participatie te kunnen betalen”.

7. Onderzoek 3

Onderzoek RIGO 2013 is uitgevoerd in opdracht van de Woonbond op basis van cijfers WOON 2102. Dit onderzoek gaat er van uit dat eind 2017 de huren gemiddeld met 8% (vanaf 2012) zijn gestegen (bij zittende huurders). De huurprijsstijging gaat veel harder. De aanname is dat inkomens(stijgingen) stagneren.

8. Oplossingsrichtingen

Oplossingsrichtingen zijn:

1. Lokaal woonlastenonderzoek door gemeenten, corporaties of huurdersverenigingen als opdrachtgever. Dit onderzoek laat zien waar en hoe groot de problemen zijn.
2. Gericht woningen in risicobuurtten opknappen. Lage inkomens en labels E,F,G.
3. Inzicht in energierekening geven bij keuze en toekenning van de huurwoning . Niet alleen kiezen op basis van woningkwaliteit en huur, maar ook te verwachten energiekosten
4. Hulp bij besparing op gedrag. Huurders tot energiecoach opleiden.
5. Een beperkte jaarlijkse huurverhoging bij label E, F en G.
6. Beperken cq geen huurverhoging laagste inkomens bij renovatie of toepassen zonnepanelen.
7. Armoede beleid/ woonlastenfonds.
8. Toepassen woonlastenwaarborg.
9. Blijven renoveren naar label B
10. Energieneutraal renoveren/ nieuwbouwen voor lagere inkomens (2025).