



Kompas, energiebewust wonen en werken

## Oost Flevoland Woondiensten

# Energielabels als sturingsinstrument

### CORPORATIE

Oost Flevoland Woondiensten (OFW)

### GEVESTIGD

Dronen

### WERKGEBIED

Oost Flevoland (Dronen, Swifterbant en Biddinghuizen)

### WONINGAANTAL

4.600

### CONTACTPERSOON

Truus Sweringa

### Koploper in energielabels

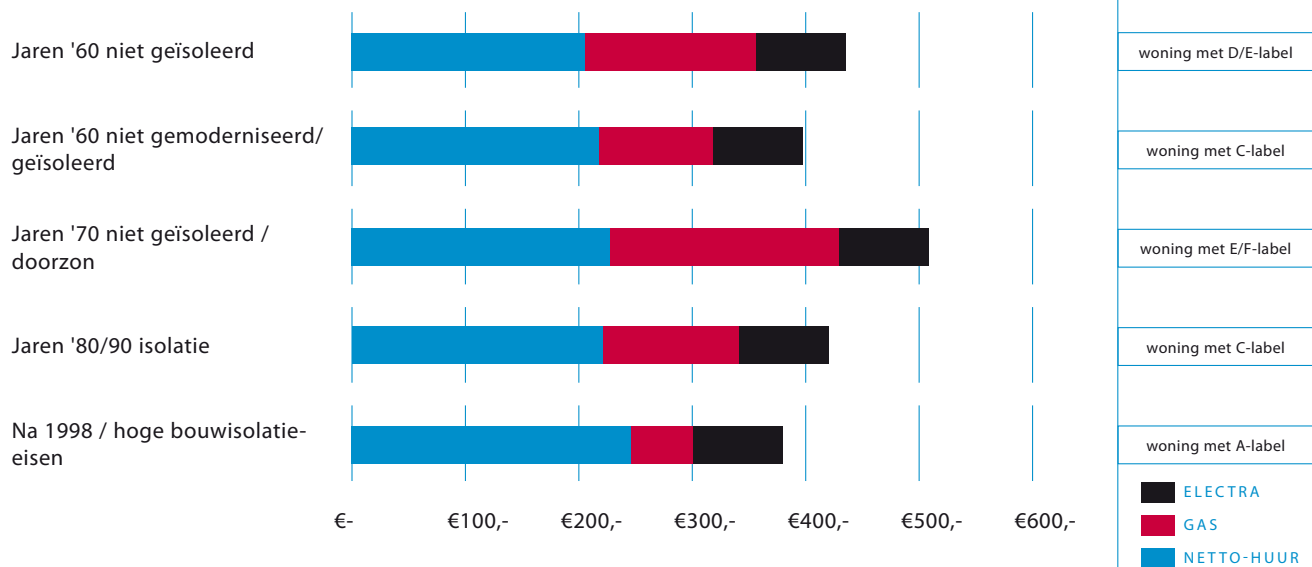
Woningcorporatie Oost Flevoland Woondiensten (OFW) is de eerste corporatie die al haar woningen heeft voorzien van een eigen energielabel. OFW heeft de afgelopen jaren eerst met behulp van de toenmalige EPA-subsidie voor alle woningen een EPA laten opstellen. Daarna zijn alle woningen van een eigen energielabel voorzien.

Truus Sweringa is directeur bij OFW en sterk betrokken bij de energiegerelateerde zaken: "Als wooncorporatie waren wij de eerste die energielabels hebben toegepast. Dat hebben we niet gedaan omdat het verplicht was, maar omdat we het wilden. De labels gebruiken wij daadwerkelijk, omdat wij sturen op energiebesparing. Door de

gestegen gas- en stroomprijs gaan de energiekosten namelijk steeds meer de kosten van het wonen bepalen. Als we kijken naar de periode 2000 - 2006 zien we dat de gasprijs 83% is gestegen en de stroomprijs met 35%. Dat is aanmerkelijk meer dan de stijging van de huren (18%), waardoor de energiekosten een steeds groter deel van de woonlasten uitmaken. Omdat de huren niet zoveel verschillen per woning en de stookkosten wel, bepalen de stookkosten in steeds sterkere mate of een woning duur of goedkoop is. Wij pleiten dus ook voor een omslag in het denken: "van huurlasten naar woonlasten". Hopelijk gaat de overheid deze slag ook maken, want door de focus op de huren en toelaatbare huurstijging, staat de overheid investeringen in energiebesparing in de weg. Omdat investeringen in energiebesparing nu



## HUUR INCL. HUURTOESLAG EN ENERGIEKOSTEN



slechts beperkt in de huur verdisconteerd mogen worden, zullen sommige verhuurders afzien van investeringen, die de huurders een verlaging van de woonlasten zouden opleveren, zelfs als de investering volledig wordt doorberekend in de huur.”

Als OFW haar woningen in de woonkrant zet, gaat de huurprijs vergezeld van het energielabel. Bij een woningaanbieding is hier het verwachte jaarlijkse gasverbruik aan toegevoegd. Het valt Truus Sweringa op dat nieuwe bewoners ook daadwerkelijk naar de labels kijken.

### **Wet van de remmende voor-sprong?**

OFW heeft het traject van de energielabels doorlopen toen er nog veel onduidelijkheden waren over de regeling. Intussen is de berekeningswijze van de energie-index veranderd. Verder was het voor adviesbureaus tot medio 2007 niet mogelijk om zich te laten certificeren om energielabels te mogen afgeven.

Eén gevolg is dat OFW voor de hele woningvoorraad de energie-index moet laten herberekenen.

Omdat de gegevens van de oude berekeningen nog beschikbaar zijn, zal dat weinig problemen opleveren.

Een andere consequentie van de nieuwe regeling is dat OFW haar energielabels formeel geen energielabels meer mag noemen. Voorlopig althans. Behalve dat de energie-index herberekend moet worden, moet het 'nieuwe' energielabel ook opgemaakt en afgemeld worden door een adviseur die gecertificeerd is voor BRL 9500-01. De adviseur die OFW bij labelproces heeft begeleid was destijds nog niet gecertificeerd, om de eenvoudige reden dat dat toen nog niet mogelijk was.

Om vanaf 1 januari 2008 aan huurders, energielabels te kunnen verstrekken die voldoen aan de regeling moet OFW dus nog de nodige werkzaamheden verrichten. OFW gaat dit ook doen. Niet omdat het moet (met de recent opgestelde EPA's is OFW nog jaren vrijgesteld van de plicht om energielabels te verstrekken) maar omdat ze veel waarde hecht aan de communicatieve waarde van het energielabel.

Omdat de energieklassen van de woningen door de nieuwe regels naar verwachting niet wezenlijk

verandert, zal die informatie voorlopig gewoon gebruikt worden waarvoor het bedoeld was: nadenken over verdere energiebesparing.

### **Energiebesparing hoeft niets te kosten**

OFW kan voor het aanbrengen van energiebesparende maatregelen in veel gevallen een huurverhoging vragen. Zij doet dit meestal niet, omdat de maatregelen samenvallen met modernisering wat een combinatie van woningverbetering en onderhoud is. Een eventuele huurverhoging kan de huurder compenseren met lagere energielasten. Er speelt nog een ander gegeven dat met de huurtoeslag te maken heeft. Truus Sweringa: "De huurtoeslag wordt bepaald aan de hand van de huurprijs van een woning en niet over de energielasten. Daarom kan men, als men het hele plaatje bekijkt, beter lagere energielasten hebben met een hoge huurprijs. Over de hogere huurprijs krijg je namelijk een hogere toeslag. Dat geldt uiteraard zo lang de huur niet over de maximumwaarde voor de huurtoeslag heen gaat." Toch geeft Truus Sweringa aan dat zeker niet alle energiebesparende maatregelen leiden tot een huurverhoging: "De grootste energiebesparing hebben we behaald door de conventionele ketel te vervangen door een HR-ketel. Dit is volledig door OFW betaald zonder extra verhogingen in de huur aan te brengen."

### **Het huurbeleid als prikkel voor energiebesparing!**

OFW heeft voor zichzelf een financiële prikkel ingebouwd om haar woningen energiezuiniger te maken. Bij woningen met een lage energieklassering (E en F-label) past OFW bij huuraanpassingen een lagere huurverhoging toe dan bij woningen met een A, B, C of D-label. Door de woningen naar een hogere energieklassering te brengen, kan OFW een hogere huurstijging doorberekenen.

Daarnaast heeft OFW besloten dat na renovatie de woningen minimaal een B-label moeten hebben. In het strategisch beleidsplan 'voorraad en nieuwbouw' is ook de ambitie vastgelegd dat in 2012 de woningvoorraad geen woningen meer bevat die een label E, F of G hebben.

### **Duurzaamheid is meer dan energiebesparing**

Truus Sweringa benadrukt wel dat voor OFW duurzaamheid méér is dan alleen energiebesparing. Zo is waterbesparing ook een thema dat niet vergeten moet worden. Verder schenkt OFW bij de keuze van energiebesparende maatregelen ook heel nadrukkelijk aandacht aan de gezondheidsaspecten. Een betere isolatie mag niet leiden tot een slechter binnenklimaat (bijvoorbeeld door vochtproblematiek). Mede daarom wordt nu versneld vloerisolatie



toegepast bij 500 woningen. Geïsoleerde woningen zonder vloerisolatie hebben vaak hun dauwpunt op de vloer, dit leidt tot schimmelvorming en als gevolg daarvan tot meer astma. Vanzelfsprekend geeft vloerisolatie ook energiebesparing en een beter comfort. Neem alle afwegingen bij elkaar en volg het uitgangspunt: Doe het in één keer goed!

OFW kijkt steeds naar nieuwe mogelijkheden voor verdere energiebesparing en zoekt daar steeds de geschikte samenwerkingspartners bij. OFW gaat actief met onder andere bouwers en ontwerpers in gesprek over de ontwikkeling van de woningvoorraad en de regelgeving. Zij daagt hen daarbij uit om samen met OFW te komen tot nieuwe, innovatieve oplossingen rond energiebesparing en duurzaamheid. Dit geeft positieve energie, leidt tot creativiteit en mensen worden enthousiast. Heel anders dus dan bij het verplicht opleggen van regels waar mensen zich dan vervolgens tegen afzetten. Bij een brainstormsessie heeft OFW een aantal bedrijven uitgenodigd die veel voor OFW werken om gezamenlijk tot energiebesparende mogelijkheden te komen. In eerste instantie vonden bedrijven dit vreemd, maar uiteindelijk

waren ze erg enthousiast. Nog een voorbeeld is dat OFW een bouwteam heeft gevormd met een aannemer en een architect voor een moderniseringsproject, en een bouwteam voor een nieuwbouwproject, met als opdracht om tot verdergaande energiebesparende maatregelen te komen dan nu al gebruikelijk is bij OFW. Ook in deze bouwteams wordt enthousiast en creatief gewerkt aan nieuwe oplossingen.

#### VOOR MEER INFORMATIE

[www.ofw.nl](http://www.ofw.nl)

SenterNovem levert een bijdrage aan duurzame ontwikkeling en innovatie door een brug te slaan tussen markt en overheid, nationaal en internationaal. Op professionele wijze voert SenterNovem overheidsbeleid uit rond innovatie, energie & klimaat en milieu & leefomgeving. SenterNovem is een agentschap van het Ministerie van Economische Zaken. Meer informatie: [www.senternovem.nl](http://www.senternovem.nl).

#### Kompas, energiebewust wonen en werken

SenterNovem voert in opdracht van VROM 'Kompas, energiebewust wonen en werken' uit. Dit programma heeft als doel bij te dragen aan de vermindering van de CO<sub>2</sub> uitstoot van de gebouwde omgeving. Het accent ligt hierbij op de grootschalige inzet van beproefde instrumenten. Het programma gaat vooral uit van de mogelijkheden bij doelgroepen in de markt.

in opdracht van



Swentiboldstraat 21  
Postbus 17  
6130 AA Sittard  
Telefoon 046 420 22 02  
Telefax 046 452 82 60  
[www.senternovem.nl](http://www.senternovem.nl)  
[info@senternovem.nl](mailto:info@senternovem.nl)

Catharijnesingel 59  
Postbus 8242  
3503 RE Utrecht  
Telefoon 030 239 34 93  
Telefax 030 231 64 91  
oktober 2007  
publicatie nummer 2KPWB0723

Hoewel deze publicatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, kan SenterNovem geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele fouten. Bij publicaties van SenterNovem die informeren over subsidieregelingen geldt dat de beoordeling van subsidieaanvragen uitsluitend plaatsvindt aan de hand van de officiële publicatie van het besluit in de Staatscourant.