



Agentschap NL
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Praktijkvoorbeelden Corporaties

L-flat, De Combinatie, Zeist

Thema's: Bewonersparticipatie

>> Als het gaat om energie en klimaat

- Verouderd gebouw met 728 woningen, collectief gestookt
- Maatregelen met exploitatieperiode van vijftien jaar
- Woonlastengarantie belangrijk argument in bewonerscommunicatie
- Communicatie langs verschillende kanalen zorgt voor akkoordpercentage van 77%
- 1.500 bewoners met meer dan 40 nationaliteiten overtuigd
- Woonbond geeft advies aan de bewonerscommissie

728 woningen in L-Flat energiezuinig gemaakt

In de L-Flat in Zeist wonen meer dan 1500 mensen met meer dan veertig verschillende nationaliteiten. Toen het enorme gebouw moest worden gerenoveerd, was het voor eigenaar de Combinatie een flinke opgave om een akkoordpercentage van 70% te behalen. De geplande opknapbeurt van de L-Flat zou namelijk een gemiddelde huurverhoging van 28 euro per maand met zich meebrengen en anderhalf jaar gaan duren. "Heldere communicatie, met persoonlijk contact als uitgangspunt, is van levensbelang voor het welslagen van zo'n enorm project", zegt Janneke Buckers, communicatieadviseur bij de Combinatie.

De L-Flat was bij de bouw, eind jaren '60 van de vorige eeuw, de grootste galerijflat van Europa en gold met dertien verdiepingen en 728 woningen als een prestigeproject. Een kleine vier decennia later was de leefbaarheid in het gebouw echter flink achteruit gegaan door sociale overlast en een groot verloop. Naast de aanpak van de sociale problemen, besloot de Combinatie in 2005 tot een onderzoek naar de technische staat van het gebouw. Buckers: "De flat was flink verouderd, vooral op energetisch gebied was er veel te winnen." De Combinatie kon in 2005 echter nog geen concrete plannen maken voor de flat. "Er was in die tijd sprake van eventuele sloop en herstructurering van de wijk Vollenhove, waar de L-Flat deel van uitmaakt."





Janneke Buckers, communicatieadviseur bij de Combinatie

Plan

In 2009 werd duidelijk dat de L-Flat nog minstens vijftien jaar zou blijven staan. De corporatie besloot daarom gericht te onderzoeken welke energetische maatregelen voor die periode rendabel zouden zijn. Het renovatieplan voor de L-Flat omvatte, naast het opknappen van het exterieur van het gebouw, het aanbrengen van HR++ glas en dak- en spouwmuurisolatie. De twee verouderde collectieve ketels uit 1968 werden vervangen door twee zuinige HR-ketels en de bestaande dakventilatoren kregen een zuinige motor. Het gebouw ging van een G- naar een C-label. Het plan voorzorg ook in de plaatsing van individuele warmtemeters. "Zo krijgen huurders inzicht in het eigen energieverbruik, voor veel mensen een reden om zuiniger om te springen met energie."

Akkoord

Om bewoners mee te krijgen voor het verbeterplan, zette de Combinatie een uitgebreid communicatieprogramma in. "We begonnen met een informatieavond voor alle bewoners. Daarna organiseerden we in elk van de acht portieken een portiekgesprek waar bewoners nog eens de informatie kregen en in een kleinere setting vragen konden stellen. Vervolgens zijn we met een speciaal hiervoor samengesteld team van medewerkers van de Combinatie en de bewonerscommissie, alle woningen langsgegaan om de akkoordverklaringen op te halen. Niet iedereen was meteen de eerste keer bereikbaar, dus we zijn nog twee keer de L-flat ingegaan om de laatste verklaringen op te halen. Hier hebben we op beperkte schaal studenten voor ingezet die we vooraf een instructiemiddag hebben gegeven." Een communicatiebureau ondersteunde de communicatie van de Combinatie met gedrukte nieuwsbrieven, een uitgebreide informatiewebsite en een Twitteractie en strategisch advies. Buckers: "Onze inzet, gecombineerd met een stevige lobby door de bewonerscommissie zorgde uiteindelijk voor een akkoordpercentage van 77 procent."

Woonlastengarantie

Huurders betalen maandelijkse servicekosten, inclusief gas en elektra. De Combinatie biedt een garantie op de totale woonlasten in de L-Flat. "Huurders betalen gemiddeld minder energielasten per maand. Deze besparing is voor het totale complex groter of gelijk aan de totale huurverhoging. Wordt er minder bespaard in het complex,



dan wordt de huurverhoging deels teruggedraaid." In de communicatie over het verbeterplan was een rekenvoorbeeld opgenomen waarin ook de huurtoeslag was meegenomen. De verwachte besparing voor huishoudens die huurtoeslag ontvangen, is gemiddeld 35 euro per maand. Een jaar na de ingangsdatum van de huurverhoging zal de Combinatie bij de netbeheerder de energierekening van de L-Flat opvragen en samen met de Woonbond en de bewonerscommissie bekijken of de werkelijke energiebesparing in het complex gemiddeld hetzelfde of meer is dan de totale huurverhoging.

Heldere communicatie

In december 2010 werd een start gemaakt met de uitvoering van de renovatie, verwacht wordt dat het werk medio 2012 is afgerond. Het project vraagt volgens Buckers door zijn schaalgrootte en de aard van de werkzaamheden om heldere bewonerscommunicatie. "We sturen naast de nieuwsbrief, regelmatig brieven met per twee portieken een planningsoverzicht of een korte uitleg over de reden van de overlast. Er is een wekelijks spreekuur in de flat en voor vragen die met de uitvoering van het werk te maken hebben, kunnen bewoners de opzichters rechtstreeks bellen. Ook hebben we een aantal keer bij de flat gestaan om vragen en klachten te beantwoorden en we hebben zeer regelmatig contact met de bewonerscommissie om te toetsen hoe het gaat en of er knelpunten zijn die we moeten oppakken."

Nederlands

Ondanks de diverse populatie, besloot de Combinatie om alle communicatie in het Nederlands te doen. Buckers: "Nederlands is de voertaal en het is te veel werk om alle communicatie te laten vertalen naar alle talen die in de flat worden gesproken." Om bewoners die geen of weinig Nederlands spreken tegemoet te komen en om huisbezoeken gemakkelijker te laten verlopen, wilde de Combinatie een aantal vrijwillige vertalers aantrekken. Buckers: "We hebben hiervoor buurtcentra en vrouwenhuizen benaderd, maar het is vanwege uiteenlopende verwachtingen jammer genoeg niet van de grond gekomen." De Combinatie zorgt er voor dat instanties zoals de moskee, het inloophuis, de basisschool en de huisarts in de buurt van de L-Flat op de hoogte zijn. "Zij kunnen dan helpen als mensen iets niet begrijpen vanwege een taalverschil."

“Advies van de Woonbond belangrijk voor bewoners”

“De Kombinatie had al enige tijd plannen voor de L-Flat”, vertelt Gigi Bewier, voorzitter van de bewonerscommissie. “Maar het bleef lange tijd bij plannen, omdat de toekomst van het gebouw onzeker was.” Volgens Bewier waren veel bewoners voorheen niet geïnteresseerd in de energetische prestatie van de L-Flat. “Veel mensen vonden het prima zoals het was, ook omdat er collectief werd gestookt. Het was tochtig in de woningen en de isolatie was slecht, dus het verbruik lag hoog door de staat van de woningen, maar er waren ook gezinnen waar de verwarming altijd stond te loeien. Werd het te warm in huis, dan werd de voordeur opengezet. Het verbruik in de flat was gigantisch.” De bewonerscommissie had inzicht in de totale verbruikscijfers vanaf 1969. “Elk jaar waren de stookkosten hoger dan het jaar daarvoor en dat kwam niet alleen door de stijgende energieprijzen.”

Naheffing

Toen na de winter van 2009 elk huishouden een naheffing kreeg van vijftig euro, besloot de bewonerscommissie om een bewonersavond te organiseren. “Het liep storm”, zegt Bewier daarover. “De naheffing heeft veel bewoners wakker geschud.”

De commissie besloot om de Woonbond in te schakelen om te kijken hoe het gebouw ervoor stond. “De Energiebus kwam langs en een medewerker van de Woonbond bekeek de staat van het gebouw en de installaties. Volgens de man van de Woonbond waren de ketels verouderd en hoorden ze in het museum. Bewoners hoorden nu ook eens van een andere partij dat het veel zuiniger kon.” Het advies van de Woonbond kwam grotendeels overeen met de plannen van de Kombinatie. “Wij hebben nog wel ideeën aangedragen zoals het isoleren van het paneel achter de verwarmingen. Ideeën van bewoners zijn door de Kombinatie heel goed opgepakt. Er werd echt naar ons geluisterd en als de Kombinatie het ergens niet mee eens was, dan kwamen ze met goede argumenten.”

Daling

Bewier’s woning op de elfde verdieping is volgens haar flink verbeterd. “De tocht is weg en ik hoef door de betere isolatie en het dubbelglas nog minder vaak de verwarming aan te zetten. Ik stookte altijd al weinig, ook toen er nog collectief werd gestookt, maar ik bespaar ongeveer veertig euro per maand op de energielasten ten opzichte van de oude situatie.” De komende jaren bekijkt de bewonerscommissie de verbruikscijfers in het complex. Bewier: “Ik denk dat we voor het eerst in lange tijd een daling kunnen verwachten.”



“Elk jaar waren de stookkosten hoger dan het jaar daarvoor en dat kwam niet alleen door de stijgende energieprijzen.”

Gigi Bewier, voorzitter van de bewonerscommissie



Woningen:

- Aantal: 728
- Type: Galerijflat met 8 trappenhuisen/entrees en 16 liften
- Bouwjaar: 1968

Genomen energiematregelen:

- Gevelisolatie: De kopgevels van de flat zijn gevuld met gebonden EPS korrels.
- Dakisolatie: Geballaste XPS isolatielaag bovenop de bestaande dakbedekking.
- Vloeren: Woningen boven ingangen voorzien van isolatieplaten EPS met houtwolcementafwerking.
- Panelen: Dichte delen in de pui voorzien van PUR isolatie. Asbesthoudende buitenplaat vervangen.
- Beglazing van de woningen voor het overgrote deel vervangen door HR++ glas.
- Cv-installatie: twee modulerende HR-107 ketels Viessmann Vitoplex 200, nominaal vermogen 1950 kW per stuk. Stooklijn met weersafhankelijke regeling. Distributie met frequentiegeregelde pompen.
- Warm tapwater: Ongeveer 300 open keukengeisers vervangen door elektrische boilers. Bestaande boilers gehandhaafd.
- Ventilatiesysteem: Natuurlijke toevoer met zelfregelende gevelroosters (Duco Glasmax ZR) Mechanische afzuiging: Vervanging dakventilatoren door drukgeregelde gelijkstroom afzuigventilatoren. Afzuigroosters met een constant debiet in keuken, badkamer en toilet. Fabrikant: De Wit Ventilatoren.

Investering per woning:

De totale projectkosten bedragen: € 17.500.000. Hiervan zijn € 3.800.000 besteed aan energetische maatregelen, waar de ontvangen EIA (€ 400.000) al in is verrekend. Dit komt neer op € 5.220 euro per woning.

Dit is een publicatie van:

Agentschap NL
NL Energie en Klimaat
Swentiboldstraat 21
Postbus 17 | 6130 AA Sittard
T +31 (0) 88 602 90 00
www.agentschapnl.nl/woningbouw

Agentschap NL | januari 2013
Publicatie-nr. 2EGOW1234

Hoewel deze publicatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld kan Agentschap NL geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele fouten.

Agentschap NL is een agentschap van het ministerie van Economische Zaken. Agentschap NL voert beleid uit voor diverse ministeries als het gaat om duurzaamheid, innovatie en internationaal. Agentschap NL is hét aanspreekpunt voor bedrijven, kennisinstellingen en overheden. Voor informatie en advies, financiering, netwerken en wet- en regelgeving.

Situatie voor en na renovatie:

	Voor renovatie	Na renovatie
Vloer woningen boven ingangen	Rc = 0.15 m ² K/W	Rc = 2.53 m ² K/W
Gevel	Rc = 0.36 m ² K/W	Rc = 3.61 m ² K/W
Dak	Rc = 1.47 m ² K/W	Rc = 2.53 m ² K/W
Panelen	Rc = 0.24 m ² K/W	Rc = 2.53 m ² K/W
Ramen	U = 5.20/2.90 W/m ² K	U = 1.80 W/m ² K

Gemiddeld energieverbruik (berekende besparing op basis van gestandaardiseerd gebruik).

	Voor renovatie	Na renovatie
Gas	1454 m ³	359 m ³
Elektriciteit	2885 Kw/h	2659 Kw/h
CO ²	4202 Kg	2142 Kg

De EPA-berekeningen laten een besparing van meer dan 75% zien. De Combinatie rekent met een besparing van ongeveer 50%.

Energielabelverbetering:

Van gemiddeld G (index 3.24) naar gemiddeld C (index 1.50)

Woonlasten:

De gemiddelde huurverhoging is € 28 per maand. Deze is puur voor de energetische maatregelen en is gebaseerd op een verwachte besparing op de stookkosten van gemiddeld € 40 per maand. In dezelfde maand dat de huurverhoging in gaat, verlaagt de Combinatie het voorschotbedrag servicekosten (inclusief stookkosten). De kale huur bedraagt ongeveer € 450 per woning per maand.

Nieuwe praktijkvoorbeelden

Agentschap NL blijft op zoek naar nieuwe praktijkvoorbeelden over technische maatregelen, processen en aanpakken, ter ondersteuning van het Convenant. We nodigen u van harte uit die voorbeelden te melden via woningbouw@agentschapnl.nl of contact op te nemen met 088 602 23 55. Meer informatie kunt u vinden op www.agentschapnl.nl/woningbouw. Deze website biedt actuele informatie over energiebesparing aan professionele partijen in de woningbouw.

Agentschap NL ondersteunt in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de convenantpartijen Aedes en de Woonbond bij de uitvoering van het Convenant Energiebesparing corporatiesector. De doelstelling van dit Convenant is de realisatie van een additionele gebouw- en installatie-gebonden energiebesparing in de bestaande sociale woningvoorraad van ten minste 24 PJ in de periode 2008-2020. Voor de nieuwbouwproductie van de corporaties betreft dit een verbetering van het gestandaardiseerde energiegebruik met 25% per 1 januari 2011 en 50% per 1 januari 2015.

Divisie NL Energie en Klimaat voert in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties het programma 'Energie & Gebouwde Omgeving' uit. Wij bieden professionele marktpartijen en overheden ondersteuning bij energiebesparing, duurzame energie en CO₂-reductie van de gebouwde omgeving.