



Agentschap NL
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Praktijkvoorbeelden Corporaties

Operabuurt, Eigen Haard, Amstelveen

Thema's: woonlasten, bewonersparticipatie

>> Als het gaat om energie en klimaat

Eigen Haard biedt bewoners maatwerk in renovatie

- Renovatieplan met keuzemogelijkheid voor bewoners.
- Bijna een kwart kiest voor vloerisolatie en HR-combiketel.
- Van gemiddeld label F naar C- en B-label.
- Vrije sectorwoningen na renovatie naar label A.
- Met thermografische foto's controleren op warmtelekken.



Bewoners kiezen voor extra duurzame maatregelen

In de Operabuurt in Amstelveen renoveert Woningstichting Eigen Haard 95 eengezinswoningen uit de jaren zestig. In het kader van groot onderhoud wordt een aantal isolatiemaatregelen uitgevoerd die het energielabel van de woningen verbeteren van gemiddeld F naar B/C. Bijna een kwart van de bewoners heeft bovendien gekozen voor een pakket aanvullende woningverbeteringen, die zorgen voor verdere energiebesparing en meer comfort. Twintig woningen worden geschikt gemaakt voor verhuur in de vrije sector, waarbij onder meer het energielabel wordt opgetrokken naar A. “Het groot onderhoud is gratis, maar aan het aanvullende pakket is een huurverhoging gekoppeld,” vertelt projectleider Cisca van der Leeden. “Op die manier kunnen we de huurders maatwerk bieden.”

Bij renovatieprojecten heeft Eigen Haard als doelstelling – conform het Convenant Energiebesparing corporatiesector – om het energielabel op te trekken naar B, of minimaal met twee labelstappen te verbeteren. Volgens Wybrand Pieksma, adviseur duurzaamheid bij de corporatie, wordt met de isolatie van de woningen in de Operabuurt aan deze ambitie voldaan. “De oude spouwmuurisolatie wordt vervangen door hoogwaardige PS-korrel. Er worden nieuwe kozijnen met HR++ glas geplaatst en het dak wordt geïsoleerd. Het energielabel gaat hierdoor omhoog van E/G naar B voor tussenwoningen en C voor hoek-

woningen. Vanuit onze langetermijnvisie kijken we echter altijd of we meer kunnen doen dan het convenant vraagt en dat heeft hier geleid tot twee pakketten met extra maatregelen, een voor zittende huurders en een voor woningen die leegkomen.”

Kiezen voor extra maatregelen

“De meeste bewoners waren tevreden met het basispakket,” legt Cisca van der Leeden uit, “maar tijdens overleg met de bewonerscommissie bleek dat er ook behoefte was aan verbeteringen in de woning. In een aantal woningen waren bovendien door vocht en schimmel problemen met de houten vloeren op de begane grond.

“Een van de bewoners die eerst wilde verhuizen heeft toch gekozen voor een verbeterpakket, omdat ze de woningen zo mooi vond worden.”

Cisca van der Leeden, projectleider Eigen Haard

Uiteindelijk zijn we uitgekomen op een aantal aanvullende verbeteringen voor de zittende huurders. Als ze daarvoor kozen, stond daar wel een huurverhoging van 150 euro tegenover.” Voor dat bedrag krijgt de woning een geïsoleerde betonnen vloer, een HR-combiketel, mechanische ventilatie en kierdichting. Daarnaast worden de badkamer, keuken en indeling van de woning gemoderniseerd, waarbij extra woonruimte wordt gecreëerd op de geïsoleerde zolder. Tijdens de werkzaamheden in de woning kunnen bewoners gebruik maken van een volledig ingerichte logeerwoning in de wijk.

Kleine stap naar label A

Het aanvullende pakket wordt ook toegepast in twintig woningen die voor en tijdens de renovatie zijn leeggekomen. Daarbovenop wordt in deze woningen de keuken verplaatst waardoor een grote, tuingerichte woonkamer ontstaat. Tevens wordt CO₂-gestuurde ventilatie toegepast, waardoor het energielabel verbetert naar A. Cisca van der Leeden: “Deze woningen zijn bedoeld voor verhuur in de vrije sector. We vragen het maximaal redelijke bedrag en dat ligt flink hoger dan voor de andere woningen in de buurt. Daar moet je wel iets extra's voor bieden. Deze woningen zitten nagenoeg op nieuwbouwniveau.” De meeste woningen komen leeg omdat de



bewoners de renovatie aangrepen om te verhuizen. “In deze buurt woonden relatief veel tachtigplussers, die graag gelijkvloers wilden gaan wonen. Deze mensen hebben we geholpen met maatwerkoplossingen. Zo zorgen we voor een meer gevarieerde samenstelling van de buurt en genereren we extra inkomsten om een deel van de investering terug te verdienen.” Wanneer in de toekomst andere woningen in de buurt door mutatie leegkomen, wordt bekeken of deze ook op vrije sectorniveau kunnen worden gebracht.

Afspraken vastleggen

Een ingrijpende renovatie als in de Operabuurt vraagt om intensief contact met de bewoners. Sinds twee jaar hanteert Eigen Haard een vast renovatieproces waarin ook de bewonersparticipatie is geborgd. Cisca van der Leeden: “Via voorlichtingsbijeenkomsten informeren we alle bewoners. Aan het begin van het project hebben we de bewoners ook thuis bezocht om hun wensen te inventariseren. Zo kregen we onder meer inzicht in de bereidheid van de bewoners om te betalen voor extra maatregelen. En gedurende het hele project hebben we maandelijks overleg met de bewonerscommissie.” De afspraken worden vastgelegd – niet individueel, maar voor de hele buurt – in een sociaal plan waarin staat wat er precies gaat gebeuren en welke voorzieningen Eigen Haard biedt, zoals logeerwoningen en hulp bij het verbouwklaar maken van de woning. Ook wordt vastgelegd wat van de bewoners wordt verwacht, welke vergoedingen de mensen krijgen en hoeveel de huurverhoging zal bedragen. “Het is in feite een contract met de rechten en plichten van beide partijen.”

Energiebesparing voorrekenen

Om de bewoners te laten zien wat de renovatie financieel betekent, heeft Eigen Haard zelf een woonlastenmodel ontwikkeld. Cisca van der Leeden: “Een huurverhoging van 150 euro is veel geld elke maand. Daarom hebben we de mensen globaal voorgerekend hoeveel de energielasten omlaag gaan. Met ons woonlastenmodel kunnen we dat voor individuele situaties bekijken. De berekeningen zijn opgezet in een Microsoft Excel-werkblad, met koppelingen naar bijvoorbeeld huurtoeslaggegevens en energie-websites. Hiermee kunnen we op basis van het werkelijke verbruik van de bewoner snel uitrekenen wat de nieuwe woonlasten worden.” Volgens Wybrand Pieksma zegt het financiële plaatje echter niet alles. “Sommige huizen werden nog verwarmd met een gaskachel. Als het dan koud is, trek je een trui aan en zit je dichtbij de kachel, maar kan boven het ijs op de ramen staan. Voor die mensen worden de energielasten niet echt

Cisca van der Leeden, projectleider Eigen Haard



“Alsof je in een nieuw huis woont”

Mevrouw Bakker heeft het aanvullende pakket maatregelen laten uitvoeren in haar woning in de Aidastraat: “Het is net alsof je in een nieuw huis woont. Het is sneller warm en ook iets minder gehorig. De extra verdieping en de openslaande deuren beneden geven veel meer woongenot. En ook aan de buitenkant zien de huizen er weer fraai uit. Het is echt een leuke wijk geworden. Daar zijn alle bewoners het over eens.” De renovatie zelf vond ze ingrijpend. “Het kost heel veel energie, eigenlijk meer dan een verhuizing. Dat kwam ook omdat de werkzaamheden in twee delen werden uitgevoerd, eerst de beglazing en de deuren en de rest een paar maanden later. Dat was onhandig. En als je naar een logeerwoning gaat, moet je precies weten wat je die zes weken meeneemt, want de rest wordt opgeslagen. Ook dat is ingewikkeld. Maar we werden daarin goed begeleid door Eigen Haard.”

lager met een CV-installatie, maar gaat het wooncomfort ongelofelijk omhoog. Daar kiezen mensen ook voor.”

Nazorg belangrijk

Het rendement van energiebesparende maatregelen wordt mede bepaald door het woongedrag. Daarom ontvangen alle bewoners een Woonwijzer. “Dat is een feite een gebruiksaanwijzing – compleet met foto’s – voor de vernieuwde woning: hoe je de HR-ketel en thermostaat instelt, de CV-installatie bijvult, de ventilatievoorzieningen moet gebruiken, en dergelijke. Maar er staan ook allerlei besparingstips in. Op onze website gaan we ook aandacht besteden aan deze onderwerpen, met filmpjes erbij om het nog duidelijker te maken. Uiteraard is ook de kwaliteit van de uitvoering bepalend voor het succes van de energiebesparende maatregelen. Wybrand Pieksma: “Tijdens de uitvoering en bij oplevering controleert Eigen Haard de woningen. We maken dan ook opnames met een thermografische camera. Zo kunnen we zien of er thermische lekken zijn. Dat zit vaak in de aansluitingen en overgangen. Daar kunnen we dan iets aan doen en we leren er ook veel van. Je kunt zien waar fouten zitten en erop letten dat dat een volgende keer beter wordt uitgevoerd.”

Wybrand Pieksma, adviseur duurzaamheid Eigen Haard



Type woningen

- 95 eengezinswoningen
- Bouwperiode 1965-1966

Situatie voor renovatie

- Spouwvulling slecht, geen isolatiewaarde
- Dak- en vloer niet geïsoleerd

Maatregelen

- Pakket A: groot onderhoud (geen huurverhoging)
- Pakket B: extra maatregelen zittende huurders (huurverhoging € 150)
- Pakket C: extra maatregelen vrije sector huurwoningen (marktconforme huur)

	A	B	C
Spouwisolatie PS Comfort Plus Parel: Rc = 2,6 m ² K/W	v	v	v
Dakisolatie: Rc = 3,11 m ² K/W	v	v	v
HR++ glas: U = 1,2 W/m ² K	v	v	v
Isolatie vloer: Rc = 3,0 m ² K/W		v	v
Mechanische ventilatie: Itho Single Flow afvoer, natuurlijke toevoer		v	v
CO ₂ -gestuurde ventilatie : Itho Demand Flow			v

Energie label van G-F-E naar:

- Label C voor hoekwoningen
- Label B voor tussenwoningen
- Label A voor vrije sector huurwoningen

Besparing gas: circa 2.000 m³ jaar (op basis berekening energielabels voor en na renovatie)

Toename verbruik elektriciteit: circa 100 kWh (door mechanische ventilatie)

Daling energielasten: circa 100 euro per maand (op basis berekening energielabels voor en na renovatie)

Financieel

- Gemiddelde investering per woning: circa € 85.000 (incl. btw)
- Energie-investeringsaftrek: circa € 160.000
- Onrendabele top project: circa € 2,4 miljoen

Premies en subsidies

- Energie Investeringsaftrek (EIA)
- Stimuleringsregeling Van Der Laan (circa € 4.500 per woning)
- 6% btw-regeling ter stimulatie van duurzame renovatieprojecten

Dit is een publicatie van
Agentschap NL
NL Energie en Klimaat
Swentiboldstraat 21
Postbus 17 | 6130 AA Sittard
T +31 (0)88 602 20 00
www.agentschapnl.nl/woningbouw

© Agentschap NL | juli 2011
Publicatie-nr. 2EGOW1111

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, Landbouw en Innovatie. Agentschap NL voert beleid uit voor diverse ministeries als het gaat om duurzaamheid, innovatie en internationaal. Agentschap NL is het aanspreekpunt voor bedrijven, kennisinstellingen en overheden. Voor informatie en advies, financiering, netwerken en wet- en regelgeving.

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 installatiegebonden 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.