



Thema uitgewerkt voor de corporatiesector:

Energiebesparing met mutatieaanpak

>> *Als het gaat om energie en klimaat*

Bij planvorming voor energiebesparende maatregelen wordt vaak automatisch uitgegaan van een projectmatige complexgerichte aanpak. Vaak wordt deze aanpak gekoppeld aan een 'natuurlijk investeringsmoment' uit het meerjarenonderhoudsplan, zoals het vervangen van dakbedekking. Een ander natuurlijk investeringsmoment wordt echter meestal over het hoofd gezien: de mutatie. Wisseling van bewoner is bij particulier eigendom het gebruikelijke moment om te investeren. Ook in de huursector zijn er praktische mogelijkheden om energiebesparende maatregelen te koppelen aan mutaties.

Mutatie van huurders

Jaarlijks wisselt ongeveer 10 procent van de huurwoningen van bewoner. In krappe woningmarktgebieden iets minder, bij dreigend overschot iets meer. Traditioneel vindt bij mutatie alleen noodzakelijk herstel plaats, gericht op het handhaven van de kwaliteit van het complex. Individuele verbeteringen die worden uitgevoerd zijn vaak kleinschalig en meestal gericht op het verbeteren van het comfort.

Groot onderhoud wordt georganiseerd per complex. Daarbij worden de werkzaamheden van de afdeling onderhoud vaak overgedragen aan de afdeling projecten. Dan wordt beoordeeld of energiebesparende maatregelen kunnen worden meegenomen. Vervolgens start een traject van planvorming, bewonersinformatie en het aanbestedings- en uitvoeringstraject.





Figuur 1: Complexaanpak vergt 70% draagvlak

70% dilemma bij complexmatige verbetering

De noodzaak dat 70 procent van de huurders zich akkoord moeten verklaren met een collectieve huurverhoging kan voor een woningcorporatie belemmerend zijn om het energiebeleid uit te voeren. Bij projecten waar 70 procent draagvlak niet haalbaar is, kan mutatieaanpak een kleinschalig alternatief zijn. De investeringen in energiebesparing kunnen dan direct in de huurprijs worden verwerkt.



Van mutatieonderhoud naar mutatieverbetering

Mutatieonderhoud vindt plaats tijdens de vaak korte periode tussen het vertrek van de oude huurder en de komst van de nieuwe huurder. Door in die periode ook energetische verbeteringen aan te brengen wordt de verhuurbaarheid verhoogd, omdat de woonlasten omlaag gaan. Denk hierbij aan het na-isoleren van vloer, gevel en dak, vervangen van verwarming- en ventilatiesysteem of zelfs het toepassen van een PV-systeem of zonnecollector.

Mutatieaanpak heeft als nadeel dat binnen een bouwblok versnippering van het energetisch bezit ontstaat. Hierdoor kunnen identieke woningen in een blok bouwkundig en installatietechnisch verschillen, en dus ook een verschillend energielabel hebben. Diversiteit in maatregelen levert enerzijds voor een corporatie meer databeheer op, maar anderzijds werkt mutatieaanpak stimulerend voor de wijk.

Grondgebonden woningen

Mutatieaanpak is vooral geschikt voor grondgebonden woningen. Dat is in de eerste plaats het gevolg van het ontbreken van collectieve voorzieningen en de beperkte bouwkundige aansluitingen. Maar ook vanuit energetisch oogpunt is de eengezinswoning de beste kandidaat voor deze aanpak, vanwege de gunstige verhouding tussen de kosten van de ingreep en de gerealiseerde energiebesparing. Het is wel zaak bij mutatieaanpak van grondgebonden woningen rekening te houden met de bouwkundige en bouwfysische consequenties. Eventueel isolerende voorzieningen mogen niet leiden tot koudebruggen en daarbij behorende vochtproblemen in de naastgelegen woning.



Figuur 2: mutatieaanpak per woning versus complexmatige verbetering





Varianten

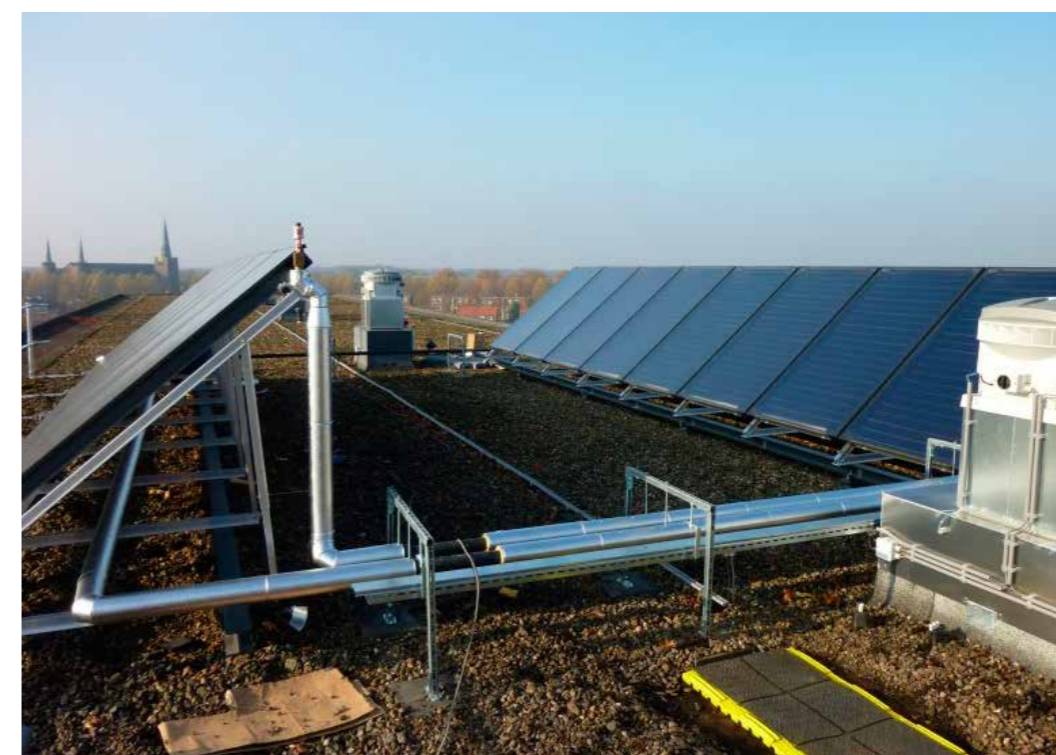
De mutatieaanpak hoeft niet beperkt te blijven tot losse woon-eenheden. Bij gestapelde bouw kan bijvoorbeeld worden gevarieerd per portiek. Een voorbeeld daarvan is het vervangen van het individuele verwarmingssysteem door een collectief systeem in een portiek-etageflat. Bij de huidige renovatie-ingrepen wordt vaak gekozen voor verketeling: het installeren van individuele combiketels in elk appartement. Met een collectief systeem kan echter een grotere energiebesparing worden gerealiseerd. Omdat een collectief energiesysteem een andere wijze van distributie vergt, zijn ingrepen (schachten, opstelplaats, etc.) en investeringen per portiek nodig.

Een ander voorbeeld in gestapelde bouw is de toepassing van een collectief zonneboilersysteem voor levering van warmtapwater. In de bestaande bouw zijn vaak nog open keukengeisers aanwezig die zorgen voor een slecht binnenmilieu met problemen op het gebied van vocht, schimmels en rookgassen. Ook is het warmwatercomfort van een open keukengeiser laag. Dat kan worden verbeterd met een collectief zonneboilersysteem. Dat vergt een grote opstelruimte en leidingen van de boiler naar de tappunten.



Kansen	Aandachtspunten
<ul style="list-style-type: none"> - Investeringskosten in de huur te verrekenen - Geen 70% eis bij collectieve huurverhoging - Geen bewonersinformatie trajecten - Verhuurbevorderend (hogere kwaliteit) - Stimulerend voor de omgeving - Kennisvergaring door proefwoning 	<ul style="list-style-type: none"> - Uitvoering minder kosten efficiënt - Versnippering van energetisch bezit - Data beheer - Controle koudebruggen en eventueel treffen van maatregelen

Tabel 1: Kansen en aandachtspunten mutatieaanpak



Praktijkvoorbeelden

Hoe woningcorporaties in de praktijk omgaan met mutatieaanpak is te lezen in de onderstaande praktijkvoorbeelden.



Figuur 3: Voorbeeld mutatieaanpak eengezinswoning (bron: De Woonplaats)

Halmaherastraat 11, Enschede - Mutatieaanpak met keuzepakketten
Woningcorporatie De Woonplaats wil graag vraaggestuurd energie besparen: in principe klopt de klant aan bij de woningcorporatie om energiebesparende maatregelen aan te vragen die moeten leiden tot woonlastenverlaging en een hoger wooncomfort. Om te voorkomen dat bewoners door onwetendheid of een gebrek aan interesse geen gebruik maken van deze mogelijkheid, renoveerde De Woonplaats een tussenwoning aan de Halmaherastraat in Enschede om de overige bewoners van het complex te informeren en uit te dagen om tot energiebesparende maatregelen over te gaan (zie figuur 3).

De Woonplaats biedt haar klanten een aantal keuzepakketten met energiebesparende maatregelen. De keuzeoptyes hebben een verschillende energie-ambitie, waarbij het meest uitgebreide pakket leidt tot een verbetering van het energielabel van F naar A. Bij elk pakket is aangegeven welke maatregelen daarvoor moeten worden uitgevoerd en wat de huurverhoging zal zijn.

De bewoners werden eerst uitgenodigd op een open dag in de gerenoveerde woning, waar ze een rondleiding kregen en op basis van hun eigen energierekening een bespaarplan op maat konden krijgen. Enige tijd later volgde een informatiebijeenkomst. Het combineren van mutatieaanpak en vraaggestuurd energiebesparen heeft in de Halmaherastraat goed gewerkt. Hoewel de bewoners vrije keuze hadden om wel of niet mee te doen, heeft 60 procent ervoor gekozen hun woning te laten renoveren met een van keuzepakketten. Door de schaalgrootte en projectmatige uitvoering wordt aanzienlijk financieel voordeel behaald.

Schildersbuurt, De Woningbouw, Weesp - box-in-box voor meer wooncomfort
De Schildersbuurt in Weesp is een karakteristieke wijk uit 1955 met 246 portiekwoningen in drie lagen. In 2010 besloot woningcorporatie De Woningbouw 210 van deze appartementen ingrijpend te renoveren en isoleren volgens het box-in-box principe. Hierbij worden de wanden en vloeren van de appartementen aan de binnenkant van een dikke isolatielaag (60 tot 100 mm) voorzien.

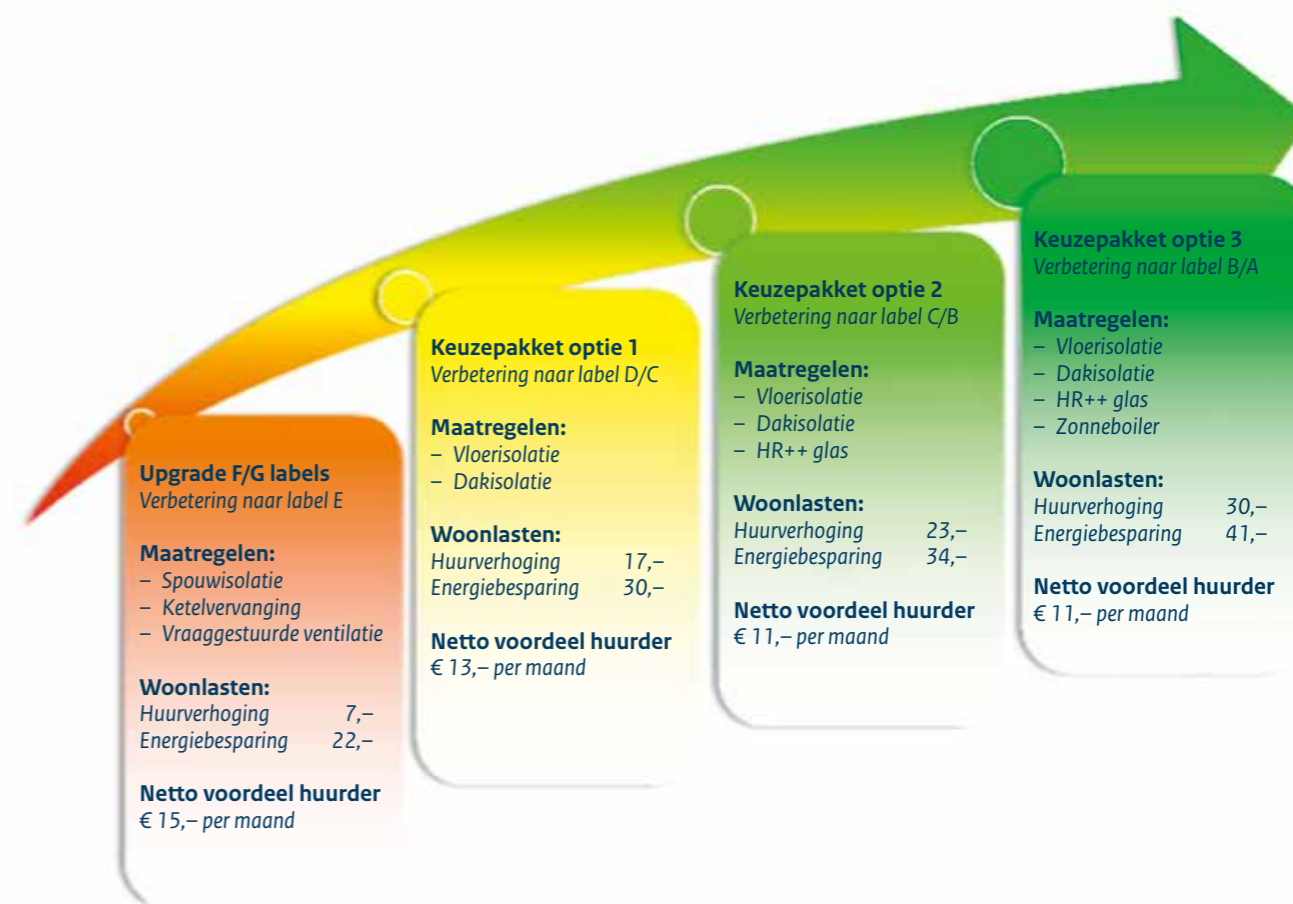
Een deel van de werkzaamheden, zoals het opknappen van de buitenzijde van de woningen en een aantal dringende onderhoudsmaatregelen aan de binnenzijde van de woningen, worden in één keer voor alle woningen in bewoonde staat uitgevoerd. Daarna worden de woningen geïsoleerd volgens het box-in-box principe. Deze maatregel wordt uitgevoerd op het moment dat een woning door mutatie leegkomt. Op die manier moeten in 15 jaar alle 2010 woningen aan de beurt komen. De Woningbouw heeft voor deze mutatieaanpak gekozen omdat ze anders de huurders tijdelijk een nieuw onderkomen en compensatie zouden moeten bieden en dat is financieel niet haalbaar. Daarbij is het isoleren zelf ook vrij kostbaar en op deze manier kunnen de kosten worden gespreid. Ook brengt de renovatie een huurverhoging met zich mee en die kan hiermee zonder problemen worden doorgevoerd.

AlleeWonen, Breda & Roosendaal - Mutatiekansenkaart

Met alleen energieverbetering gekoppeld aan het meerjaren-onderhoudsplan kan AlleeWonen niet de duurzame ambities realiseren die de corporatie zichzelf heeft gesteld voor haar bestaande voorraad. Om te kijken of mutatieaanpak hierop een aanvulling kan zijn, heeft AlleeWonen in samenwerking met adviesbureau Breuers & Cobelens de mutatiekansenkaart ontwikkeld. Op basis van het bestaande energielabel geeft de mutatiekansenkaart op één A4 niet alleen inzicht in de verbetermogelijkheden, maar ook of het financieel haalbaar is om de woning aan te pakken. Aan de hand van voorgestelde verbeteringen wordt de situatie voor en na het nemen van maatregelen vergeleken. Daarbij wordt onder andere gekeken naar energielabel, WWS-punten, streefhuur, huurprijs, verwarmingskosten, comfort en CO₂-uitstoot. Samen met de benodigde investeringen levert dit een business case op, die onder meer wordt beoordeeld op het woonlastenvoordeel voor de huurders, de terugverdientijd voor de corporatie, het bruto aanvangsrendement (BAR) en de internal rate of return (IRR). De mutatiekansenkaart moet zich nu bewijzen in een pilot, waarbij ook nog eens kritisch gekeken wordt naar de investeringsbedragen waarmee wordt gerekend, maar Perry van Happen, adviseur Markt & Innovatie bij AlleeWonen is alvast enthousiast: "We kunnen straks in één oogopslag zien of we een woning die vrijkomt kunnen aanpakken of niet."

Tiwos, Tilburg - Receptenboek voor mutatieaanpak

De Tilburgse woningcorporatie Tiwos heeft met de gemeente en de andere corporaties in de stad afgesproken voor 2015 samen 4000 bestaande woningen energetisch op te knappen. Hierbij moeten 3 labelstappen worden gemaakt of tenminste energielabel B worden bereikt. Tiwos neemt daarvan 1200 woningen voor haar rekening en 825 daarvan vallen onder grootonderhoudsprojecten. De overige 375 woningen wil Tiwos bij mutatie aanpakken. Voor de uitvoering daarvan sluit Tiwos aan op de bestaande mutatiepraktijk van de corporatie. Tiwos werkt van oudsher met wijkannemers die in hun wijk ook verantwoordelijk zijn voor het mutatieonderhoud. Daarvoor heeft Tiwos met alle wijkannemers (prijs)afspraken vastgelegd in een 'receptenboek'. Voor de duurzame ambities is daar nu een hoofdstuk over energetische maatregelen aan toegevoegd. Daarin staat bijvoorbeeld welke maatregelen tot de mogelijkheden behoren en welke prijzen daarvoor gelden. "We zijn pas een paar maanden bezig," vertelt Lodewijk Verleisdonk, projectleider groot onderhoud en nieuwbouw bij Tiwos, "maar het is nu al duidelijk dat de maatregelen per woning heel erg uiteenlopen. Zo hebben we in één woning dak, vloer en spouwmuur geïsoleerd, een HR-ketel geplaatst, HR++ glas aangebracht en vraaggestuurde ventilatie geïnstalleerd om aan de doelstelling te voldoen, terwijl we in andere woningen konden volstaan met plaatsing van HR++ glas. Het is dus een pragmatische aanpak die echter over een paar jaar concrete resultaten oplevert."



Financiële informatie

Voor meer informatie over de financieel economische aspecten en informatie over de beschikbare subsidieregelingen verwijzen wij u naar de volgende websites:

- Voor informatie over de financieel economische aspecten:
www.energiebesparingsverkenner.nl
 - Voor huurders: kies individuele versie
 - Voor corporaties: kies projecten versie
- Voor informatie over de subsidieregelingen:
www.energiesubsidiewijzer.nl/
- Voor informatie over energieprijzen en energiegebruik in de gebouwde omgeving:
www.energiecijfers.nl

Nadere informatie

Voor nadere informatie over de 'mogelijkheden bij mutaties' wordt verwezen naar de volgende documenten:

- Woonkwaliteit 2020
www.wk2020.nl/
- Voor informatie over het voorbeeldproject 'Halmaherastraat 11':
www.youtube.com/watch?v=PcL1oJ6IHxs
- Voorbeeldwoningen bestaande bouw 2011
www.agentschapnl.nl/content/brochure-voorbeeldwoningen-2011-bestaande-bouw
- Praktijkvoorbeelden database
www.agentschapnl.nl/woningbouw/praktijkvoorbeelden

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 2012

Publicatienummer: 2EGOW1221

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 hét 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 Huursector. De doelstelling van dit Convenant is een besparing op het gebouwgebonden energieverbruik van bestaande corporatiewoningen van 33 % in de periode 2008 tot en met 2020. Deze ambitie betreft het gebouw- en installatiegebonden energiegebruik voor met name ruimteverwarming, warm tapwater en ventilatie. Voor de nieuwbouwproductie van de corporaties betreft dit een aanscherping van het gebouwgebonden energieverbruik met 50 % per 1 januari 2015 t.o.v. de EPC in 2007.

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.