

Als woningcorporatie wilt u uw woningen verhuurbaar houden. Met de stijgende energieprijzen, de toenemende regeldruk van de overheid en belastingverhogingen op energie is het tijd om tot actie over te gaan. Hoe kunt u de stijgende energieprijzen onder controle krijgen? Duurzaam bouwen en energiebesparing zijn hierbij de sleutelwoorden.

MBA kan u helpen alle mogelijkheden en maatregelen hiervoor in kaart te brengen. Uw woningbestand wordt door ons aan een gedegen inspectie onderworpen, waarna wij u een plan presenteren om het te kunnen realiseren.

## Waarom verduurzamen en energiezuinig (ver)bouwen?

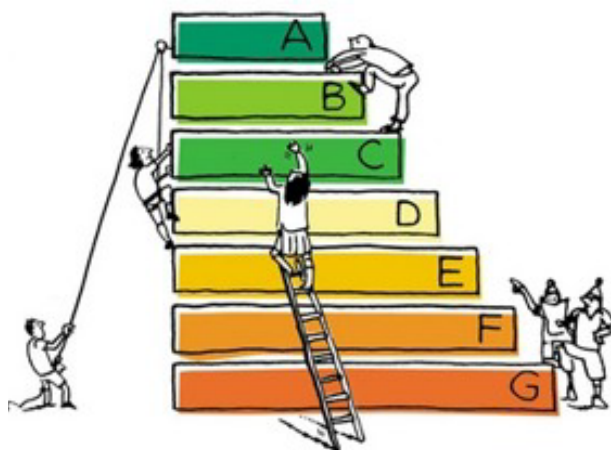
1. Energiebelasting en andere toeslagen zullen fors hoger gaan worden;
2. Kans op leegstand. Huurders kunnen de energiekosten niet meer betalen en hebben daardoor ook moeite met het betalen van huur en/of huurders verhuizen naar een energiezuinigere woning;
3. Woningen met een hoger energielabel krijgen een lagere WOZ belasting;
4. De energiecrisis is vrijwel permanent. Zodra de economie zich weer gaat aantrekken zullen de energieprijzen fors hoger gaan worden;
5. Woningen met het energielabel G moeten vanaf 2015 geïsoleerd zijn en mogen dan niet meer verkocht worden als zij niet aan een hoger energielabel voldoen;
6. Eigenaren van slecht geïsoleerde woningen krijgen minder hypotheekrenteaftrek;
7. Volgens Bureau Search en ook de Vereniging Eigen Huis zullen binnen 5 tot 6 jaar de maandelijkse energiekosten hoger worden dan de gemiddelde huurlasten;
8. Woningen met een hoger energielabel hebben een hogere verkoopwaarde;
9. De overheid zet in op het bereiken van doelstellingen zoals minder energieverbruik en een beperking van de uitstoot van CO<sub>2</sub>. Om dat doel te bereiken zullen tal van maatregelen door de overheid genomen gaan worden.

## Het energielabel

Eén van de middelen om een goed inzicht te krijgen in de energetische kwaliteit van de woning is het energielabel.

Sinds 1 januari 2008 moeten woningeigenaren bij verkoop of verhuur een energielabel overhandigen. Een woning met A-label is het energiezuinigst, met G-label het minst zuinig. Uit scans van de woningvoorraad, uitgevoerd door de Provincie Gelderland, blijkt dat een verlenging van levensduur met 25 jaar of meer met energielabel B goed haalbaar is. Een hoger (beter) energielabel betekent niet altijd een verhoging van de huurlasten. In totaal gaat het bij energielabel F en G om circa 35% van alle woningen.

Ieder huishouden stoot gemiddeld 9 ton CO<sub>2</sub> uit. Deze hoeveelheid bestaat voor ongeveer de helft uit gas- en elektraverbruik en de andere helft uit vervoer.



Uit berekeningen van het Nibud Persoonlijk Budgetadvies blijkt dat een gezin met twee kinderen in een rijtjeswoning met energielabel F gemiddeld € 2.000 per jaar kwijt is aan energie. Als gezin een woning met label B zou hebben, dan is men maar € 800 aan energiekosten kwijt. Zie hier de enorme mogelijkheden voor een vermindering van het energieverbruik en voor de beperking van de uitstoot van CO<sub>2</sub>. Bij een jaarlijkse besparing van 1.200 Euro aan energielasten en bij een rente van 6% kan een investering gedaan worden van ca. 20.000 Euro zonder dat daarbij de woonlasten hoger worden. Bovenop deze besparing volgt nog belastingaftrek, subsidie en/of voordeel uit subsidies en/of stimuleringsmaatregelen.

## Projectaanpak

Een aantal belangrijke stappen dienen genomen te worden zoals:

1. Het energielabel bepalen van de bestaande woning(en) en/of woongebouw(en) middels een EPA (Energie Prestatie Advies) op maat. Voor het maken van een EPA is subsidie beschikbaar;
2. De energiebesparende maatregelen bepalen om te komen tot het gewenste/vereiste energielabel;
3. Een raming opstellen van de te nemen maatregelen;
4. Het inventariseren van de bestaande toestand van de woning(en) en/of woongebouw(en) en de mogelijkheden bepalen voor de overige maatregelen in relatie tot het onderhoud, verbeteringen, verlenging van levensduur e.d.;
5. Een schets- en definitief ontwerp maken volgens het vastgestelde en goedgekeurde programma van eisen. Bij het uitwerken van het ontwerp dient een projectorganisatie opgezet te worden;
6. Het definitieve ontwerp uitwerken voor bouwaanvraag c.q. bouwvoorbereiding. Aandachtspunt is of een aanbesteding gedaan wordt of dat het project in bouwteamverband verder uitgewerkt dient te worden;
7. De aanbesteding;
8. De uitvoering van het project;
9. Oplevering en onderhoud;
10. Nazorg, nacalculatie en het vastleggen van de resultaten.

## Maatregelen om te komen tot een hoger energielabel

Hiervoor dienen de nodige bouwkundige- en/of installatietechnische maatregelen getroffen te worden waarin al heel veel mogelijk is. Deze maatregelen worden meestal getroffen in combinatie met groot onderhoud, renovatie e.d. Na een gedegen inspectie en inventarisatie van uw woning en/of woongebouw zal in goed overleg een pakket van maatregelen bepaald worden, gerelateerd aan het gewenste energielabel.

De belangrijkste maatregelen zijn de onderstaande:

1. Het verbeteren van de thermisch isolerende waarde uitwendige constructies;
2. Een isolerende HR++ buitenbeglazing toepassen;
3. Energiezuinige installaties aanbrengen;
4. Duurzame energieopwekking;
5. Luchtdicht bouwen om warmteverliezen te beperken;
6. Bestaande koudebruggen aanpakken en oplossen;
7. Materialen toepassen die recyclebaar zijn;
8. De noodzaak van onderhoud beperken en de toe te passen materialen afstemmen op de gewenste levensduur.



Bij het aanbrengen energiebesparende maatregelen is het onderstaande denkbaar t.w.:

1. Vaste maatregelen, die standaard worden meegenomen zonder meerkosten of hogere huur voor de huurder;
2. Variabele maatregelen, die in principe eveneens standaard worden toegepast zonder meerkosten, maar afhankelijk zijn van de resultaten van het voorbereidend onderzoek;
3. Eventuele extra maatregelen in opdracht van de huurder resulterend in meerwerk c.q. een hogere huur.

Een aantal redenen voor het verbeteren van een woning en/of woongebouw kunnen zijn:

1. De waarde van de woning en/of het woongebouw kan behouden blijven en mogelijk hoger worden;
2. De woning(en) of het woongebouw(en) krijgen een langere levensduur;
3. Afhankelijk van de genomen maatregelen kunnen de exploitatiekosten dalen;
4. Een beter woon-, werk- en/of leefcomfort voor de huurders;
5. De woningeigenaar wil uitdragen dat hij of zij milieu- en maatschappelijk bewust is.

De mogelijke maatregelen bij een renovatie kunnen zijn:

1. Entree uitbreiden of vervangen, eventueel met een gesloten entree;
2. Een woongebouw optoppen met schuine daken voor zonnepanelen;
3. Het woongebouw uitbreiden met verhuurbare niet-woonruimten voor het creëren voor werken nabij/aan huis en voor een gunstiger exploitatie;
4. Reparatie en/of het schoonmaken gevelmetselwerk;
5. Verbeteren van de esthetische uitstraling van de woning/woongebouw;
6. Trappenhuis en entreehal opknappen;
7. Een energiezuinige lift aanbrengen en/of bestaande lift(en) verbeteren;
8. De opstap van de galerijen naar de woningentree verbeteren;
9. Vervangen van dakgoten, hemelwaterafvoeren en dakbedekkingen;
10. Het hang- en sluitwerk verbeteren en/of vervangen;
11. Inbraakwerende voorzieningen aanbrengen of verbeteren;
12. Het aanbrengen van geluidwerende voorzieningen;
13. Woningen vergroten of verkleinen door samenvoegen of splitsen;
14. Verhoging van het wooncomfort en/of van de omgeving;
15. Het terrein rondom opknappen ter verbetering van bereikbaarheid;
16. De voorzieningen verbeteren zoals het vervangen van de keuken, vergroten badkamer, sanitair vervangen e.d.



Er zijn tal van subsidie- en stimuleringsmaatregelen beschikbaar. De meeste van deze maatregelen zijn bovendien "stapelbaar". Dat betekent dat relatief kleine bedragen samen een substantiële ondersteuning kunnen betekenen.

## Duurzaam bouwen

Onder duurzaam bouwen verstaan we o.a. levensduurbestendig, toekomstgericht, hergebruik of herbesteding, zo optimaal mogelijk gebruik maken van de ruimte, energiezuinige installaties, duurzame energiebronnen i.p.v. fossiele brandstoffen, isolerende maatregelen, recyclebare en milieuvriendelijke materialen, arbeid en materialen uit de directe omgeving, zo weinig mogelijk onderhoud, een zo hoog mogelijk kwaliteit, veiligheid en gezondheid, het gebouw zodanig ontwerpen dat deze voor meerdere functies geschikt is.

## Aanbeveling

Huurders van woningen dienen de totale woonlasten (huur-, energie- en servicekosten) af te rekenen met de verhuurder. Daardoor wordt het eenvoudiger om de noodzakelijke energiebesparende maatregelen en verbeteringen te treffen met als uitgangspunt dat de totale woonlasten niet hoger mogen worden dan voorheen.

Voor het maken van een oriënterend gesprek kunt u ons bellen 0572 - 380151, 06 - 2121511 of mail ons [info@mba-bouwadvies.nl](mailto:info@mba-bouwadvies.nl)