

Bestuursdienst



Telefoon (050) 8190/ B. van der Noord  
Onderwerp Evaluatie stimulering energiebesparing in de  
corporatieve woningvoorraad.

De leden van de raad van de gemeente  
Groningen

Datum **1 9 AUG 2010**

Bijlage(n) 1

Ons kenmerk RO10.2337652

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte leden van de raad,

Begin 2009 heeft u ingestemd met ons voorstel om € 2.4 mln. beschikbaar te stellen om een impuls te geven aan energiebesparing in de corporatieve woningvoorraad. In het in 2007 vastgestelde duurzaamheidsbeleid wordt uitgegaan van een hoog besparingsaandeel in deze sector.

In 2008 is met een nulmeting het besparingspotentieel in de woningvoorraad in Groningen inzichtelijk gemaakt. Op basis daarvan is met de woningcorporaties in NLA verband gesproken over financiële ondersteuning van verbeterprojecten met extra energiebesparing voor de periode 2009 t/m 2010. Dit heeft geresulteerd in een stimuleringsregeling (pilot) ter ondersteuning van de verduurzaming van ruim 1000 sociale huurwoningen de komende 2 jaar (met de mogelijkheid van afronding in 2011). De eerste projecten met ruim 400 woningen zijn inmiddels voltooid en er zijn projecten met ruim 600 woningen in uitvoering.

Ongeveer halverwege de looptijd zijn de projecten door het onderzoeksbureau KAW geanalyseerd en kan de balans worden opgemaakt.

#### *Inzet van de middelen.*

De Groninger woningcorporaties werken in NLA-verband met de gemeente samen aan het verduurzamen van de woningvoorraad. De volgende doelen staan daarbij centraal:

- het betaalbaar houden van woningen bestemd voor de doelgroep,
- het bevorderen van de woonkwaliteit, en
- het reduceren van de CO2 productie ter bescherming van het milieu.

Mede op basis van het onderzoek naar de energetische staat van de voorraad in 2008 is de inzet van de stimuleringsmiddelen bepaald. Voor projecten uit het lopende verbeterprogramma van de woningcorporaties is maximaal € 2.000,- per woning beschikbaar gesteld indien gemiddeld per project het energielabel twee volledige niveaus omhoog gaat. Daarbij wordt gestreefd naar gemiddeld niveau B en wordt minimaal niveau C bereikt.

De volgende projecten met totaal 1392 woningen zijn door de corporaties voorgedragen:

Lefier	Lewenborg	387
	Lewenborg fase 2	24
	Korrewegwijk	187
De Huismeesters	Tuinwijk	183
	De Hoogte	357
Nijestee	Paterswoldseweg	50
	Oosterpark	138
Woonstade	Hoogkerk	16
Patrimonium	Rivierenbuurt eo.	50

#### *De resultaten.*

Naast de te kwantificeren resultaten kan worden vastgesteld dat zowel bij de corporaties als bij de overige betrokkenen het inzicht in besparingsmogelijkheden en de betekenis ervan voor de woonkwaliteit en de woonlasten, is gegroeid. Dit laat zich het best illustreren door de constatering van corporaties dat duurzaamheid nu een factor is geworden in het strategisch voorraadbeleid. Door de verscheidenheid in aanpak is ervaring opgedaan met keuzes wat betreft bijvoorbeeld het niveau van de aanpak (ingrijpende verbetering met extra energiebesparing of primair gericht op energiebesparing) en hoe om te gaan met wensen van huurders en de bijbehorende huurverhogingen. Hierdoor is de kennis en kunde gegroeid om het proces van gericht investeren in energiebesparing, te stroomlijnen. Het uitwisselen van ervaringen en kennis werd door de corporaties als prettig een motiverend ervaren.

In de analyse van de KAW wordt geconstateerd dat:

- complexen met een D label of slechter, vaak een gasverbruik hebben van meer dan 2000 m<sup>3</sup> (dit in tegenstelling tot de veronderstelling dat kleinere woningen met een slecht label een relatief laag verbruik zouden hebben),
- de complexen als pilotproject wat betreft het energieverbruik goed zijn gekozen waardoor een extra gunstige bijdrage aan vermindering van de CO<sub>2</sub>-uitstoot wordt geleverd,
- na voltooiing per jaar circa 1,1 mln. m<sup>3</sup> aardgas of 1960 ton CO<sub>2</sub> bespaard worden, dit is een besparing van 3%,
- van de ruim 22.000 woningen met een D label of lager ruim 5% een kwaliteitssprong maakt naar label C of beter
- de bandbreedte ten aanzien van investeringen ( van € 7.400,- tot € 23.000,-), besparing op de gasrekening, huurverhoging en reductie van het energieverbruik, groot is,
- de financiële ondersteuning waarschijnlijk niet voor een substantiële versnelling zal zorgen maar wel voor kwaliteitsverbetering en een toename van de energiebesparende maatregelen (het programma en de uitvoeringsduur zijn nog niet volledig uitgekristalliseerd),

- voortzetten van dit tempo en dit nivo van verduurzaming in 2025 resulteert in een besparing op het gasverbruik van circa 27%.

*Hoe verder.*

In NLA-verband hebben corporaties en gemeente de intentie uitgesproken de ambities met betrekking tot duurzaamheid vooral te richten op energiebesparing in de bestaande woningvoorraad. Om dit te concretiseren worden voor de komende NLA-periode prestatieafspraken gemaakt. De gegevens van deze evaluatie waaronder de database op grond waarvan prioriteiten kunnen worden gesteld, zullen als input worden gebruikt. In de analyse wordt geconstateerd dat inclusief het effect van de stimulering, we nu aan koersen op een kleine 30% reductie van het gasverbruik. Het blijft onze ambitie de oorspronkelijke doelstelling te realiseren. Dat betekent echter wel dat naast de besparingen die in de huidige context op woningniveau realiseerbaar zijn het noodzakelijk is de aanpak te verbreden en waar mogelijk te intensiveren. Zo zullen gemeente en corporaties in gezamenlijkheid blijven werken aan de mogelijkheden van verduurzaming van de energieopwekking én distributie.

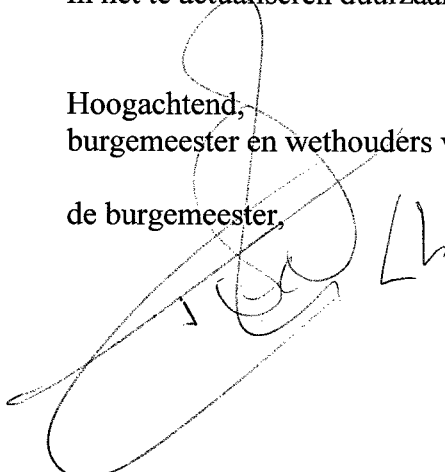
Verder zal blijven worden ingezet op de volgende, aan de kwaliteitsverbetering van woningen verbonden thema's:

- het vergroten van draagvlak onder huurders en organisaties (dit proces loopt onder andere naar aanleiding van het beschikbaar komen van de Woonlastenwaarborg van de Woonbond en Aedes),
- het uitbreiden van de mogelijkheden van financiering van de investeringen,
- nog meer sturen op (laten prevaleren van ) de kosteneffectiviteit,
- stimulering van de toepassing van innovatieve technieken,
- aandacht voor energiebesparend gedrag en bewonersparticipatie (onder andere gericht op het verlagen van het elektriciteitsverbruik).

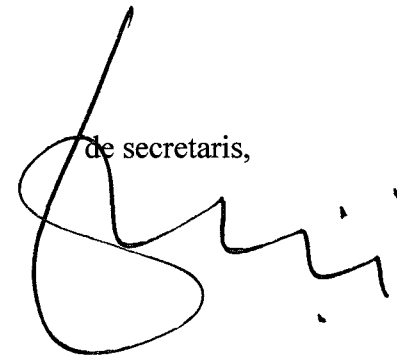
In het te actualiseren duurzaamheidsbeleid zal hier nader op worden ingegaan.

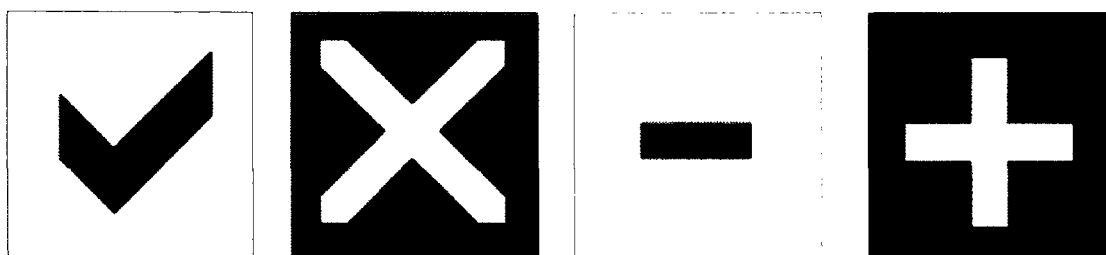
Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,

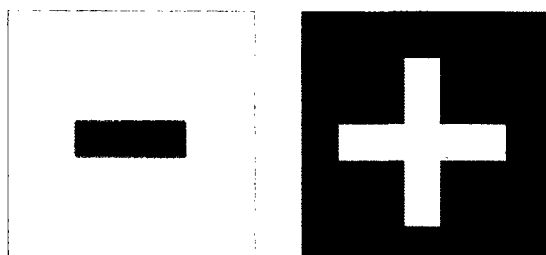
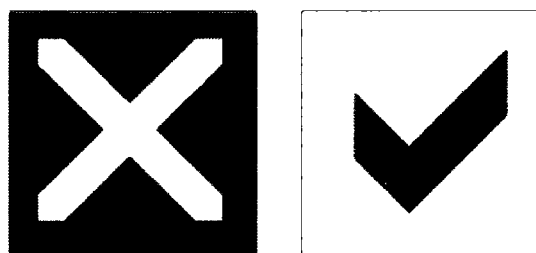


de secretaris,

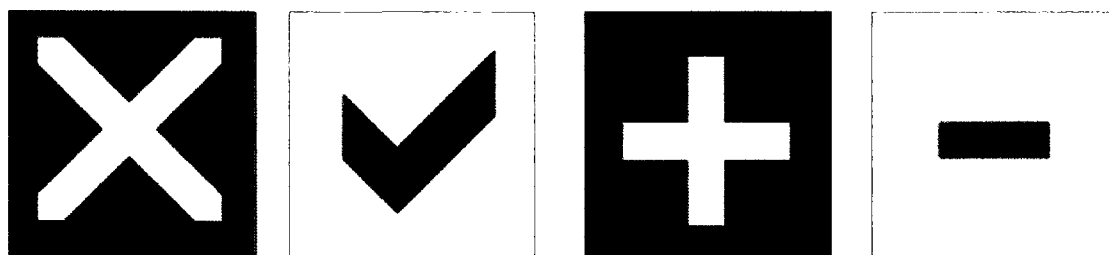




**Groninger  
Woonkwaliteit**



*Corporatieve voorraad*



*datum*  
28 juni 2010  
*in opdracht van*  
Gemeente Groningen  
*uitgevoerd door*  
KAW architecten en adviseurs



# Inhoudsopgave

## **1 De corporatieve voorraad**

## **2 Huidige corporatieve voorraad**

## **3 Gemeentelijke ondersteuning – 1000 woningen**

3.1 Beleid en aantallen

3.2 Resultaten 1000-woningenplan, feiten

3.3 Resultaten 1000-woningenplan, leereffecten

## **4 Doorkijk naar 2025**

4.1 Inzet corporaties

4.2 Toekomstige Nieuw Lokaal Akkoord (NLA)

4.3 Samenvattend

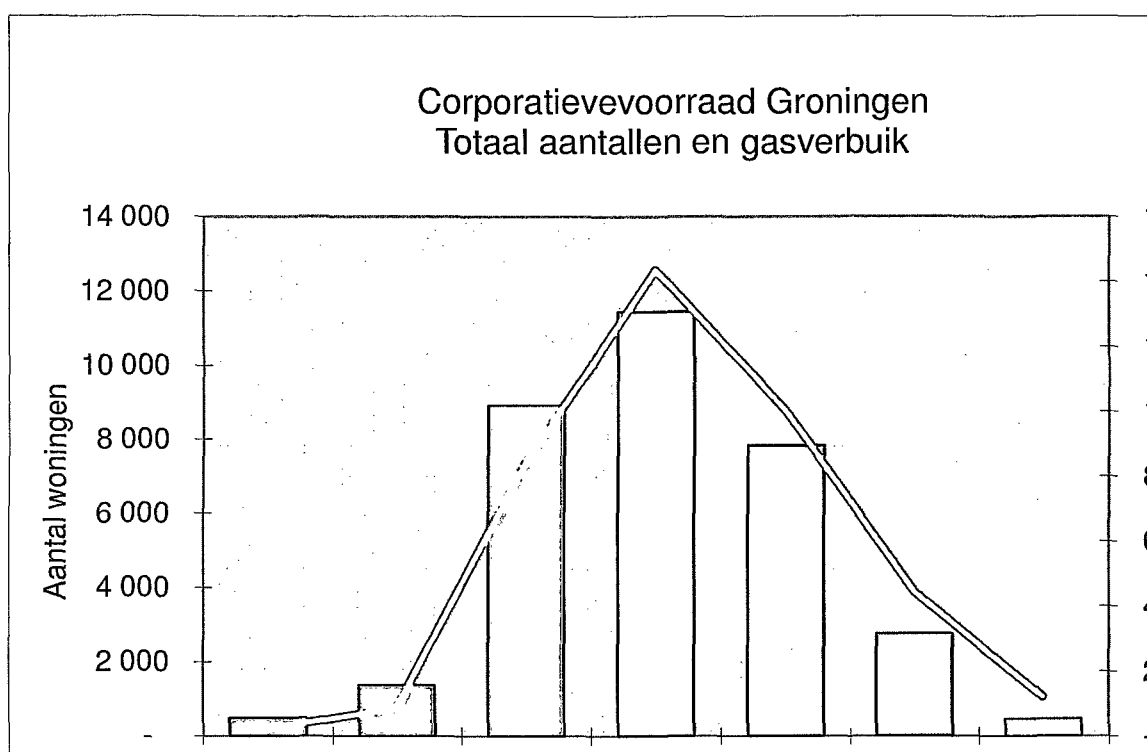
# I De corporatieve voorraad

Energiebesparing is binnen de corporatieve sector de afgelopen jaren een belangrijk item geworden. De focus ligt daarbij voor woningcorporaties op het betaalbaar en het kwalitatief op niveau houden van hun woningen. Hun kerntaak - het bieden van betaalbare huisvesting aan de doelgroep van beleid - wordt namelijk door de voortdurende stijging van de energieprijzen, sterk op de proef gesteld. De jaarlijks verwachte prijsstijging ligt op 8% en dat zal de komende jaren vooral voor huurders van oudere woningen leiden tot een fors hogere energienota.

Binnen de bestaande corporatieve voorraad van Groningen is nog veel besparing op energieverbruik mogelijk. De wijze waarop dit het beste gerealiseerd kan worden, wordt nu onderzocht. De benodigde middelen zullen kosteneffectief moeten worden ingezet waarbij het voorraadbeleid voor corporaties een bepalende rol speelt. Ook in de huidige praktijk van woningverbetering (renovatie) voeren corporaties reeds maatregelen uit die tot energiebesparing leiden. Om de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstelling – 50% CO<sub>2</sub>-reductie in 2025 - te halen zijn echter verdergaande maatregelen noodzakelijk. Uitgangspunt voor de reductie is alleen het gasverbruik en niet het elektriciteitsverbruik. Om dit inzichtelijk te krijgen zijn de inmiddels bekende energielabels gebruikt om een nulmeting te maken. Daarnaast zijn de in 2008/2009 ingediende projecten voor het 1000- woningen plan geanalyseerd en is hun verbeteringseffect berekend. De uitkomsten zijn recentelijk in workshops besproken en afgezet tegen de beleidsvoornemens van zowel de gemeente als de corporaties.

## 2 Huidige corporatieve voorraad

In Groningen staan ongeveer 35.000 corporatiewoningen, verdeeld over vijf woningcorporaties. Het totale gasverbruik van deze woningen wordt geschat op ongeveer 40 miljoen m<sup>3</sup> per jaar. In de onderstaande grafiek ziet u de werkelijke verdeling van woningen over de energielabels in de corporatieve voorraad.

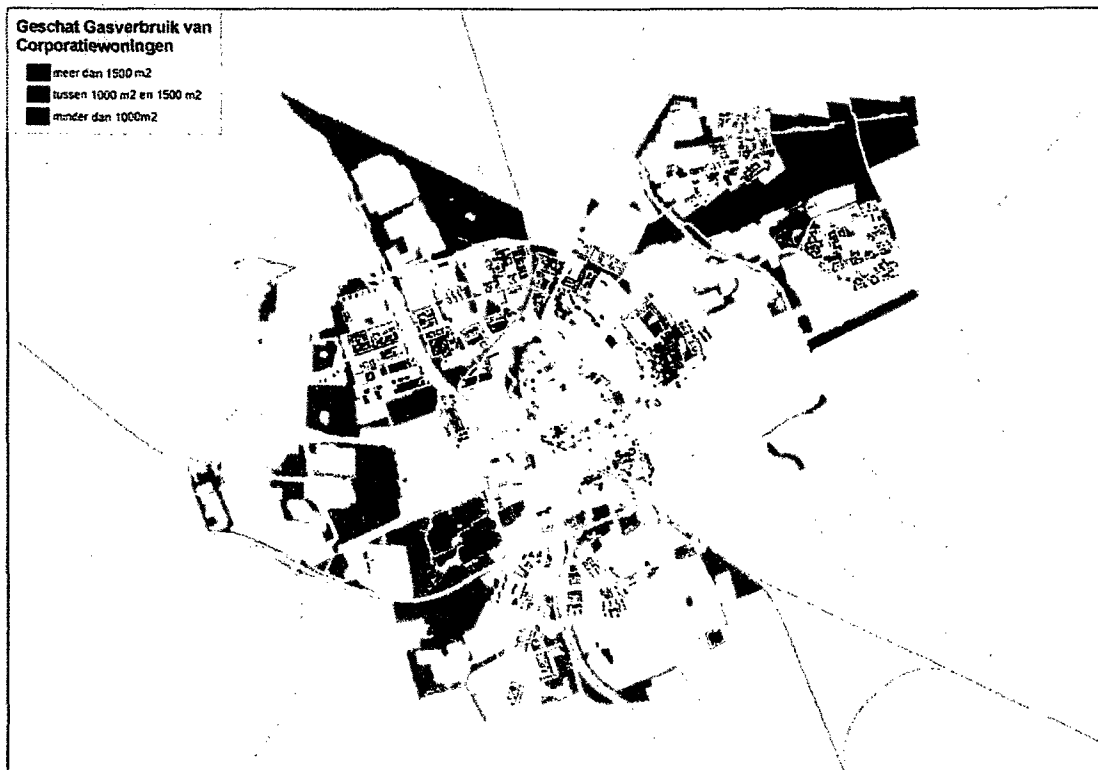




label	Aantal	% aantal	m3 gas	% m3 gas
A	482	1.5%	221 420	0.6%
B	1 371	4.1%	865 219	2.2%
C	8 918	26.8%	8 405 589	21.3%
D	11 440	34.4%	14 342 084	36.3%
E	7 825	23.5%	10 033 213	25.4%
F	2 743	8.3%	4 433 788	11.2%
G	449	1.4%	1 221 938	3.1%
	33 228	100.0%	39 523 251	100.0%

Deze energielabels zijn door de corporaties opgegeven op basis van certificaten. KAW architecten en adviseurs heeft op basis van de woningkenmerken: woningtype, bouwjaar en energielabel een berekening gemaakt van het gasverbruik. Deze uitkomsten zijn steeds geïnterpreteerd met bijvoorbeeld werkelijk opgegeven gasverbruik Groninger huishoudens van St. Patrimonium en het totaalgasverbruik van de corporaties. Daardoor is het beeld steeds preciezer geworden tot wat het nu is.

Zoals de grafiek laat zien, kenmerkt de huidige voorraad zich door een concentratie van woningen met een C, D en een E label. Hierin zijn dan ook de grootste energiebesparingen te behalen. De nulmeting levert een iets gunstiger beeld van de voorraad dan een eerdere inschatting in 2008. Per corporatie is nu inzichtelijk hoe hun voorraad er voor staat. Naast de cijfers zijn alle woningen opgenomen in het GIS systeem van de Gemeente Groningen en kunnen kaarten worden gemaakt waar de grote gasverbruikers zitten in dit deel van de stad.

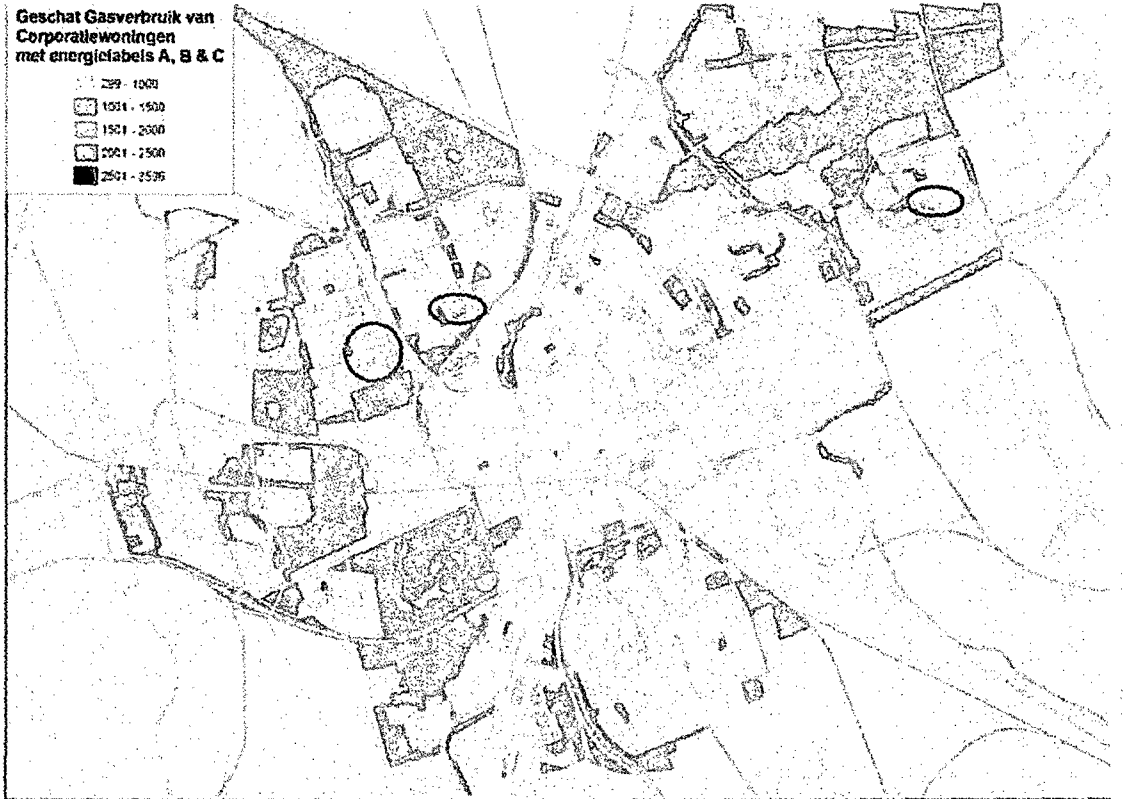


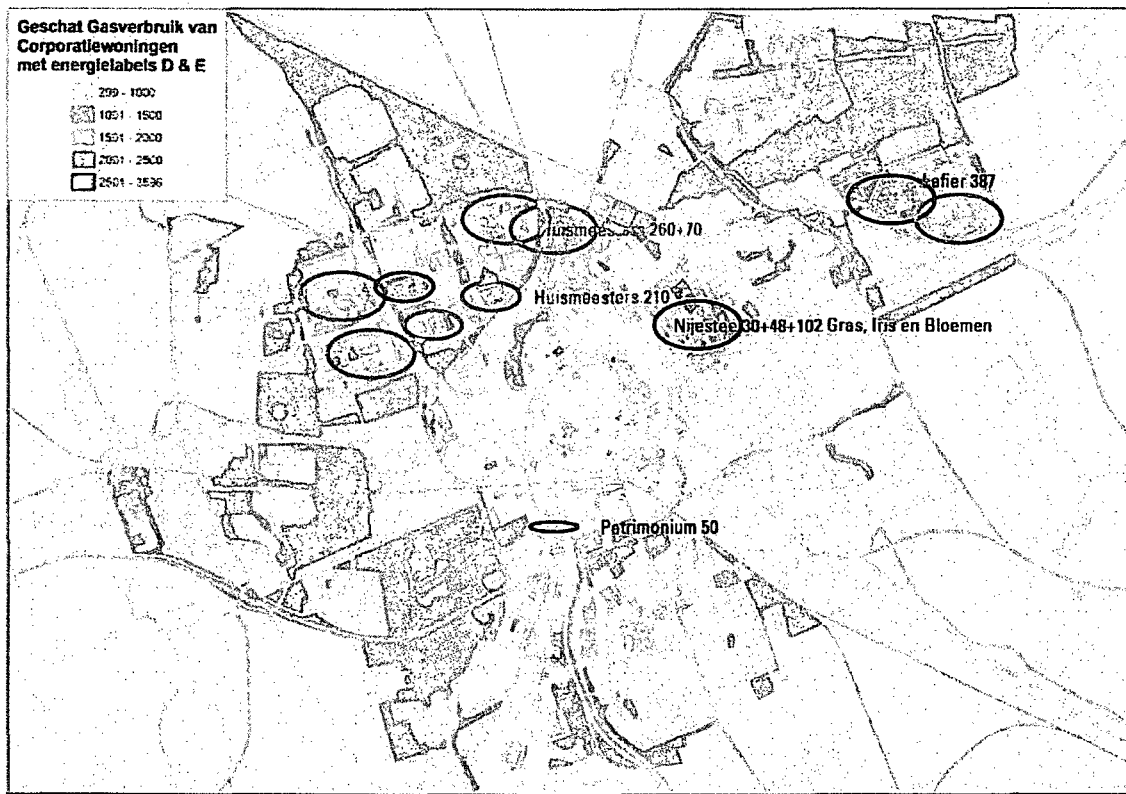
*Figuur 1 nog bijwerken met nieuw exemplaar*

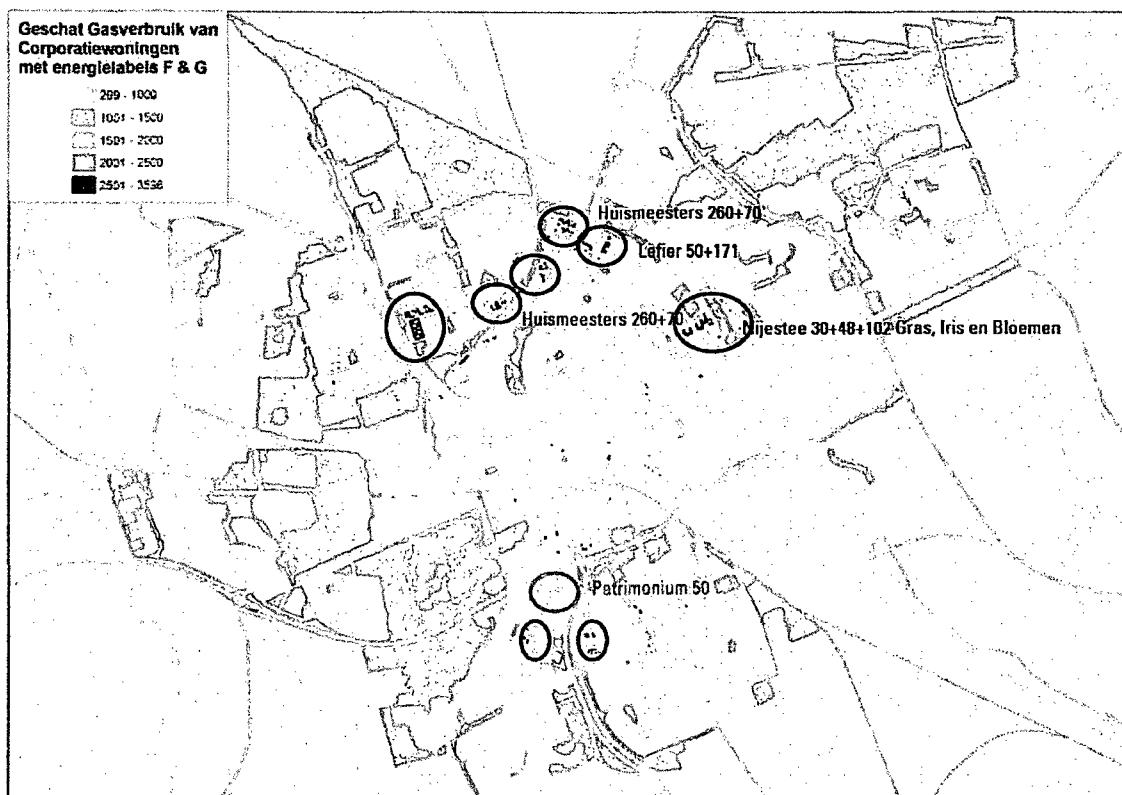
Vervolgens is gekeken naar woningen met een jaarlijks gasverbruik van boven de 1500 m<sup>3</sup> gas. Op de volgende kaarten is aangegeven met cirkels waar deze clusters zich bevinden. Oranje en rode cirkels zijn woningen met achtereenvolgens 1500 en 2000 m<sup>3</sup> gas. Cirkels met een titel (bijvoorbeeld “Huismeesters 210”) zijn opgenomen in het 1000 woningen plan en worden in 2009 of in 2010 aangepakt.

**Geschat Gasverbruik van  
Corporatiewoningen  
met energielabels A, B & C**

- 299 - 1000
- 1001 - 1500
- 1501 - 2000
- 2001 - 2500
- 2501 - 2536







Cirkels, zonder tekst zijn de aandachtsgebieden die urgent zijn, zonder nu formeel bekend plan. Dit zijn de projecten, welke onderwerp van gesprek zijn tussen gemeente en corporatie voor na 2010. Opvallend is a. dat ook bij het label C soms toch sprake is van verbruik boven de 1500 m<sup>3</sup>, b. er relatief veel complexen met label D, E een verbruik van boven de 2000m<sup>3</sup> kennen en c. ook bijna alle labels F en G een hoog verbruik tonen. Dit laatste in tegenstelling tot de veronderstelling dat woningen met hoge labels E, F en G vaak toch een laag verbruik kennen, omdat ze klein zijn. Dat is dus niet het geval.

## 3 Gemeentelijke ondersteuning – 1000 woningen

### 3.1 beleid en aantallen

Zoals aangegeven worden de extra duurzaamheidsmiddelen ingezet op “koploper verbeterprojecten” in de sociale huursector. Deze projecten met ruim 1000 woningen staan voor 2009/ 2010 op het programma van de corporaties. Het zijn pilots met als inzet een optimale energiebesparing. Zie onderstaande tabel de ingediende en gehonoreerde projecten.

Voor de inzet van de gemeentelijke duurzaamheidsmiddelen in het 1000-woningenplan gelden als gemeentelijke criteria:

1. gemiddeld per project minimaal twee (volledige) klassenstappen stijgen in energielabel;
2. streven naar gemiddeld label B, minimaal C halen;
3. maximale bijdrage per project van gemiddeld € 2000,- per woning; de bijdrage wordt gerelateerd aan de inspanning (investering) die noodzakelijk is de twee klassenstappen te realiseren. Dit laatste punt laat ruimte voor differentiatie binnen een project. De gemiddelde energie-index stijgt binnen de marge van een labelniveau 2 volledige stappen.

Corporatie	Project	Aantal wooneenheden	Jaar van uitvoering
Lefier	Lewenborg	387	2009
	Lewenborg fase 2	24	2010
	Korrewegwijk	187	2010-2011
Huismeesters	Tuinwijk	183	2009
	De Hoogte	357	2009-2010
Nijestee	Paterswoldseweg fase 2	50	2009
	Oosterpark fase 2	138	2010
Woonstade	Hoogkerk	16	2010
Patrimonium	Corpus den Hoorn en Rivierenbuurt	50	2010
Totaal		1392	

### 3.2 resultaten 1000-woningenplan, feiten

Beoordelen we nu de gekozen projecten uit dit plan, dan valt op dat ze allen vallen binnen de “cirkels” van groot gasverbruik in de stad. Met andere woorden, de projecten zijn door de corporaties vorig jaar zeer goed gekozen en zullen een substantiële bijdrage aan de vermindering van CO<sub>2</sub>-uitstoot leveren. Tot nu toe zijn van de aangevraagde projecten 1355 woningen ingediend, voor de periode 2009-2010. De opgegeven labelsprong levert een flinke besparing op van 3% aardgas en CO<sub>2</sub> op de gehele

corporatieve voorraad, te weten op jaarbasis 1,1 mln. m3 aardgas of wel 1.960 ton CO2. Het effect op de labeling van de stad is als volgt:

label	2008	2010
A	482	633
B	1 371	2 164
C	8 918	9 147
D	11 440	11 239
E	7 825	7 171
F	2 743	2 471
G	449	412

Kijken we naar de gepleegde investeringen, dan wordt er door de corporaties in het 1000-woningenplan totaal 59 mln. geïnvesteerd, waarvan 25,5 mln. gerelateerd aan energetische doelen. Dit in relatie tot de eerder genoemde 2 mln. gemeentelijke bijdrage. De verhoudingen tussen gemiddelde investering, energetische investering, huurverhoging en besparing op de energierekening verschillen flink per corporatie. In onderstaande tabel zijn de bandbreedten in deze gegevens weergegeven.

	minimum	maximum
totale investering / woning	7.403,-	53.545,-
energetische investering/ woning (onderdeel van A totaal)	7.403,-	23.254,-
huurverhoging / woning	11,-	154,-
gemiddelde besparing gasrekening huishouden / mnd	24,-	51,-
gemiddelde verlaging CO uitstoot kg/huishouden	812	1543

Deze besparingen worden gehaald op woningen in de D t/m G categorie, waar het gasverbruik ligt tussen de 1200 en 3300 m3 gas per jaar. De energierekening van deze woningen ligt rond de €160 tot €300,- per maand.

Duidelijk wordt dat er sprake is van een grote bandbreedte en dus ook van verschillende strategieën per corporatie. Uiteraard heeft dat ook te maken met de verschillende opbouw van de labels over de voorraad per corporatie. Sommige corporaties hebben bijvoorbeeld relatief weinig labels F en G. Alle projecten voldoen uiteraard aan de gemeentelijke criteria.

### 3.3 resultaten 1000-woningenplan, leereffecten

Het 1000-woningenplan heeft niet voor een enorme toename of een grote versnelling van de aantallen woningen geleid. Wel is er in de projecten nadrukkelijk meer kwaliteit c.q. meer energiebesparing gerealiseerd. Zonder de stimulering zowel financieel als mede door inzicht, overleg, samenwerking en competitie had deze kwaliteitsslag niet plaatsgevonden. Verder heeft het plan met de inventarisatiefase een rijke database opgeleverd en een goed beeld van de labeling over de hele stad.

Los van de hier boven beschreven feiten heeft het 1000-woningen meer opgebracht: de corporaties hebben meer ervaring opgedaan met het verduurzamen van hun voorraad. Zoals verwoord in een overleg met de corporaties: "Het heeft de trein opgang gebracht". Zij hebben zich in het 1000-woningenplan niet primair laten leiden door de verstrekte subsidies. Corporaties nemen hun investeringsbesluiten immers vanuit een complex van argumenten, zoals wooncomfort, bouwkundige

staat, mutatiegraad, solvabiliteit, liquiditeit, etc. Daar is echter sinds kort nadrukkelijk het E-label bijgekomen. Wel is het zo dat door de gemeentelijke subsidie projecten het energetisch maatregelenpakket soms is uitgebreid.

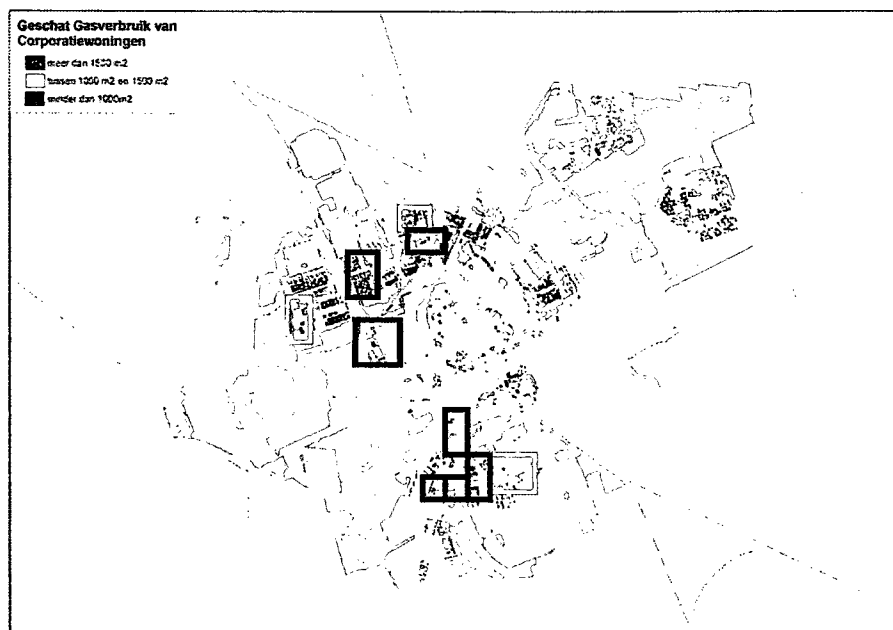
Corporaties focussen daarbij in het kader van energiebesparing niet zozeer op CO2-besparing maar primair op het betaalbaar houden van hun voorraad. Het sturen op woonlastenbeheersing wordt steeds belangrijker, evenals het mede op basis daarvan creëren van draagvlak bij de huurders.

Corporaties leren sturen op de zogenaamde “afnemende meeropbrengst” van hun investeringen. Met andere woorden: de investeringen om naar label B te gaan zijn in sommige gevallen zodanig hoog in vergelijking met label C dat het rendement van het verschil te laag wordt. Een aantal corporaties hebben daarvoor programmatuur aangeschaft.



## 4 Doorkijk naar 2025

Op basis van de analyse is het mogelijk een overzicht te geven van de opgave van de komende jaren. Deze is grafisch als oranje en rode blokken weergegeven op onderstaand kaartbeeld.



Het gemeentelijk doel voor de corporatieve voorraad bedraagt (beleid Duurzaamste Stad van Nederland) 50% reductie in 2025. Indien de aantallen op het niveau blijven van deze pilot (700 renovatie en 350 nieuwbouw), dan bedraagt de CO<sub>2</sub>-besparing 34% (alleen gasverbruik). Indien de inzet terugzakt naar het beleid van de afgelopen jaren, te weten 500 woningen renoveren en 350 woning nieuwbouw per jaar, zal de besparing van gas en CO<sub>2</sub> in 2025 terugzakken naar 27%. Nadeel van het vergroten van de aantallen is wel meer besparing op gasverbruik/CO<sub>2</sub> voor ruimte verwarming, maar een toename aan CO uitstoot als gevolg van de bouwactiviteiten.

### 4.1 inzet corporaties

Kijken we naar de beoogde inzet van de corporaties, dan zijn zij druk bezig met het plannen binnen de aandachtsgebieden uit figuur hierboven: de Huismeesters zullen in de periode 2009 tot 2015 ongeveer 1500- 2000 woningen herstructureren. Het zal gaan om energiebesparing in combinatie met

ingrijpende, wijkgerichte renovatie en complexgewijze verbeterlagen. Het streven is daarbij om minimaal C te bereiken en alle labels F en G te elimineren. Lefier zal de komende 10 jaar ca 3000 woningen aanpakken. Het zal jaarlijks gaan om circa 200/ 220 woningen, aangevuld met studenteneenheden. Nijestee zit midden in hun afweging voor hun portfolio. In het voorjaar 2010 zullen zij hun strategie herijken voor de komende 5 jaar. Energie wordt door hen als één van de pijlers meegenomen in hun afwegingskader. Patrimonium gaat uit van een aanpak ca. 150 won/jaar. Daarbij gaat het om beperkte investeringen bij mutatie of op verzoek van de zittende huurders. Woonstade wacht eerst het resultaat af van de huidige pilot. Grofweg opgeteld komt dit neer op handhaving van het tempo uit 2009/2010 en is er sprake van een beperkte versnelling op weg naar 2025.

#### **4.2 toekomstige rol Nieuw Lokaal Akkoord (NLA)**

Uit de evaluatie komt duidelijk naar voren dat de corporaties autonoom bezig zijn de komende jaren successievelijk de grote gasverbruikers in de stad aan te pakken. Het lijkt nu niet nodig allerlei additionele gemeentelijke middelen beschikbaar te stellen. Wel is er binnen het NLA behoefte om op stedelijk niveau de doelen helder te zetten, de voortgang te bespreken en op kennisniveau van elkaar te leren.

Daartoe is het tijdens onderhavig project opgebouwde databestand van groot nut. Doordat we een behoorlijk betrouwbare inschatting kunnen maken van het gemiddeld gasverbruik per complex, kan het bestand goed gebruikt worden om in te zetten ten behoeve van het nieuwe NLA. Het is daarom aanbevelingswaardig om aan de hand hiervan de opgave voor de komende 5 jaren uit te gaan werken.

#### **4.3 samenvattend**

Door het initiatief van het 1000-woningenplan is de kwaliteit van het renovatie programma verhoogd, dat bijdraagt aan:

- een flinke besparing op het energieverbruik;
- een beperking van de woonlastenstijging;
- een verhoging van het wooncomfort door alle additionele ingrepen.

Het nog verder opvoeren van het tempo en het besparingsniveau zal stuiten op de corporatieve grenzen van financiering en efficiency. Zij geven nu al aan het tempo van ca 700 woningen / jaar vol te houden. Een grotere besparing zal moeten worden gezocht in alternatieve inspanningen.