

2.1 Energielabel waardevol voor corporatie – omslag in denken en bedrijfsvoering structureel ingezet

Drs. Esther Roth (W/E adviseurs)

Ir. Geurt Donze (W/E adviseurs)

Samenvatting

In dit artikel wordt het gebruik van energielabels en het nut ervan besproken. Ook wordt aandacht besteed aan de indicatoren BAR_e en CO_2 -reductie.

Energielabel een feit

Het is een feit. Het energielabel is in 2008 ingevoerd en sinds 1 januari 2009 kunnen ook corporaties er niet omheen. Alsof het zo was afgesproken, werd het nut van het energielabel begin 2009 direct gedemonstreerd met de koudste periode sinds meer dan tien jaar. De eerste week van januari hebben de Nederlandse huishoudens 20 tot 30% meer gas verbruikt dan gebruikelijk. Daar ga je met je goede voornemens. Vooral gedurende extremere weersomstandigheden, langdurige kou of extreme hitte worden de verschillen in de energieprestatie van woningen duidelijk. Maar zolang in Nederland buiten gedurende het hele jaar geen binnencondities heersen, zullen bewoners met woningen in de lagere labelklassen ook gemiddelde weersomstandigheden in hun portemonnee voelen.



Figuur 1: AD, 2009: dikke pret, ook met het energielabel

W/E adviseurs is nauw betrokken bij de implementatie van het energielabel bij grote en kleine woningcorporaties. Veel corporaties hebben in 2008 fors geïnvesteerd, af en toe de wenkbrauwen gefronst en hard moeten werken om aan de wettelijke verplichtingen te voldoen om hun voorraad te labelen.

Nu kunnen ze de vruchten daarvan plukken. Door de energieprestatierichtlijn hebben corporaties min of meer gedwongen een schat aan informatie in handen gekregen. Een set data die mogelijkheden biedt voor alledaags operationeel handelen, tactische complex- en gebiedskeuzen ondersteunt en bovendien

een basis vormt voor het uitzetten van strategische lijnen en kaders voor de voorraadontwikkeling. Het grijpt in op essentiële, 'grote zaken' als de waardeontwikkeling van de portefeuille en het maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO) in vele facetten.

Daarnaast zal het nadenken over de inzet van het label een omslag betekenen in de 'split-incentives'-problematiek, al dan niet verwoord in de simplistische stelling: de corporatie de lasten, de huurder de baten. Dit vraagt antwoorden vanuit de eigen organisatie én vanuit de randvoorwaarden vanuit de overheid. En op beide vlakken komt de gang erin.

Onduidelijkheden bij invoer label

De invoer van het label kent een Europese voorgeschiedenis die met de aanname van EPBD-richtlijn in 2002 begon. De invoering in Nederland is niet gladjes verlopen. Het label heeft te kampen gehad met negatieve publiciteit, mede te wijten aan onduidelijkheden rondom het label, de procedures en de rekenmethodiek. Zie je het positief, dan betekent weerstand betrokkenheid en geeft de commotie rondom het label aan dat aan dit middel wel degelijk waarde wordt gehecht. De kritiek richt zich nu met name op de vorm en de bepaling van het label en niet zozeer op de vraag of het een nut heeft.

De kritiek heeft geleid tot de introductie van een nieuw label dat helderder en informatiever voor de consument moet worden (figuur 2). Dit label wordt naar verwachting najaar 2009 ingevoerd. De al uitgegeven labels blijven gewoon geldig en het nieuwe jasje betekent niets voor de al opgenomen gegevens, noch voor de rekenmethodiek.



Figuur 2: Het energielabel: nog geen gelopen race

De haast rond de invoering van het label en verschillende aanpassingen van de procedures hebben ervoor gezorgd dat er verschillende waarheden in omloop zijn. Is het label nou wel of niet verplicht bij de verkoop van een woning? Na januari 2008 zijn er meer woningen zonder dan met energielabel verkocht. Moeten corporaties met uitstel voor 1 januari 2009 al hun woningen voorzien van een afgemeld label of volstaat labeling op basis van referentiewoningen? Officieel moet de hele voorraad een afgemeld label hebben, maar vraag je het adviseurs en zelfs betrokken overheden, dan krijg je uiteenlopende antwoorden.

Het is niet te ontkennen dat de invoering van het label nogal wat stof heeft doen opwaaien, maar om het kindje met het badwater weg te gooien is wat al te gortig.

Voorraad goed gelabeld?

Om niet het slachtoffer te worden van onzekerheden en om nu of in de toekomst niet op hoge kosten gejaagd te worden is het essentieel dat de corporatie de regie in handen houdt. Het zelf op waarde schatten van de mogelijkheden die het vergaren van energetische kenmerken heeft en het besef dat alle gegevens achter het energielabel eigendom van de corporatie zijn, zijn basisvoorwaarden om verantwoord en volwaardig aan de slag te gaan.

Praktisch is het overigens niet voldoende gebleken om het eigendomsrecht van gegevens vast te leggen: voor de voorraad moeten zij liefst bij de corporatie zelf zijn opgeslagen of minimaal zonder enige beperkingen of extra kosten in een database vrij beschikbaar zijn. En dan natuurlijk niet op basis van een beperkt aantal referentiewoningen die op geen enkele wijze recht doet aan de eigen voorraad. Bij labeling op basis van referentiewoningen wordt een aantal veelvoorkomende woningen in de voorraad van een corporatie als referentiewoning geormerkt. Deze woningen worden voorzien van een officieel energie-label. De overige woningen krijgen een indicatie van een label op basis van de referentiewoningen. Op die manier hoeft niet iedere woning bezocht te worden. Dit lijkt een elegante kortetermijnoplossing, maar geeft veelal onvoldoende kijk op de werkelijke energetische kwaliteit van de voorraad en is daarbij formeel ('representativiteitsbeginsel' vanuit de certificering) minimaal discutabel, en in veel gevallen geen basis voor labels per woning.

Het in eigen handen houden van de gegevens lijkt een open deur. De goede niet te na gesproken, maar er zijn helaas nogal wat voorbeelden waarbij opnieuw moet worden betaald voor gegevens die al voor eerdere energieprestatieadviezen (EPA's) waren verzameld. Of van het achteraf moeten constateren dat de verwachte voorraadlabeling in werkelijkheid zeer pover op basis van een formeel ontoereikende referentieset is uitgevoerd. In het ergste geval zijn de beloofde gouden bergen in de verkeerde zak terechtgekomen en moet er fors geïnvesteerd worden in minimale relaties. Maar in de meeste gevallen moet ook wederom de portemonnee worden getrokken om de boel alsnog in kannen en kruiken te krijgen.

En, eerlijk is eerlijk, de aard van de opgave met zijn hausse aan werkzaamheden, navenante capaciteitspieken bij inspecteurs en het bij tijd en wijle vage overheidsbeleid en -communicatie daarover, hebben niet bijgedragen aan gezonde marktcondities.

Voorraad goed gelabeld, wat nu?

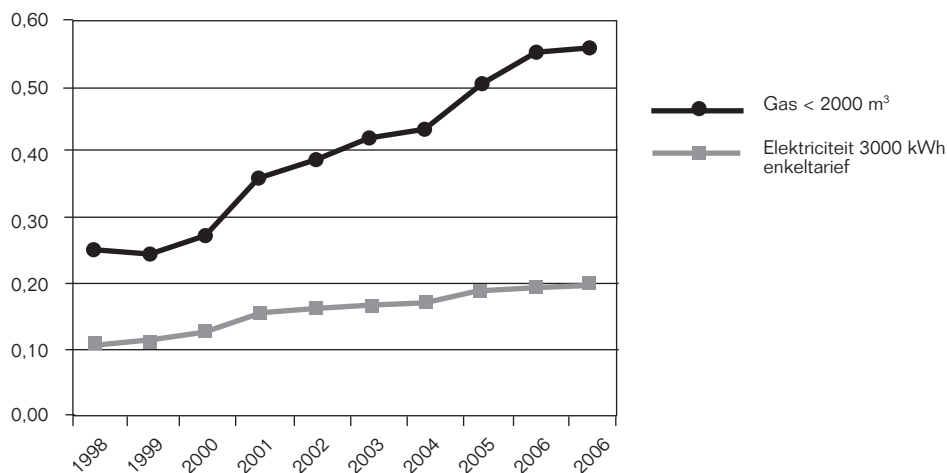
Veel corporaties kozen ervoor de initiële inventarisatie van hun voorraad aan een externe EPA-adviseur uit te besteden. We gaan er met de kritische kanttekening in de vorige paragraaf vanuit dat deze zijn werk naar behoren heeft gedaan en de corporatie de beschikking heeft over de dataset op het niveau van verhuureenheden (VHE). Dan leven er bij de corporaties drie vragen:

1. Zijn alle gegevens betrouwbaar?
2. Hoe organiseren we het beheer?
3. Hoe zijn de gegevens verder bruikbaar?

Een corporatie doet er goed aan de consistentie en kwaliteit te checken, zeker als de adviseur nog verantwoordelijk is voor de opgenomen gegevens. Het beheer zal iedere corporatie organiseren op een manier die het best bij de organisatie past, waarbij we in de praktijk het spectrum van geheel in eigen huis tot en met complete outsourcing aantreffen.

We willen hier voornamelijk ingaan op de laatste vraag. Naast de feitelijke energie-labels zijn invoer- en rekenresultaten namelijk erg bruikbaar. Aan de invoerkant is het bijster handig om inzicht te hebben in de bouwkundige en installatietechnische kenmerken van de complete voorraad. We weten tot op woningniveau bijvoorbeeld het aantal m² enkel glas en hoeveel dak geïsoleerd is, welke ketels geplaatst zijn, enzovoort. En hebben daarmee vanzelfsprekend een eerste indruk van het verbeterpotentieel. Aan de resultaatkant zijn niet enkel het label en de daaraan ten grondslag liggende energie-index (EI) voor handen, maar ook de CO₂-uitstoot en energiegebruiken in bijvoorbeeld MJ, m³ gas en kWh. De laatste geven de prognose van de energiegerelateerde woonlasten die meer dan een verdubbeling in de afgelopen tien

jaar (figuur 3) laten zien. De huurprijsstijging in deze periode was beduidend lager en inflatievolgend: de energielasten bepalen daarom in toenemende mate de totale woonlasten.



Figuur 3: Energieprijs consumenten verdubbelt in tien jaar (trend tot op heden zichtbaar)

(Wille)keur aan reductiedoelstellingen vragen stellingname

Gegevens over de energetische kwaliteit zijn van groot belang voor de door de corporatiesector gemaakte energiebesparingsafspraken. Daarin is vaak tot op lokaal niveau vastgelegd dat de corporaties zich inspinnen om bij renovatie een B-label te behalen of om in ieder geval twee labelstappen te maken.

Bovendien is in veel gevallen de landelijke doelstelling om in tien jaar (vanaf 2008) 20% gas te besparen geadopteerd. Deze definitie raakt al aardig in zwang, maar kent wel wat interpretatieruimte. Wat als ik nu 20% van mijn woningen sloop? Of als ik in plaats van op gas eens elektrisch ga verwarmen? Energetisch een gotspe, maar volgens de definitie zet dit toch echt zoden aan de dijk. En energiezuinige nieuwbouw toevoegen, een zegen, of toch weer meer CO₂-uitstoot?

De definitie vraagt kortom om een nadere specificatie en het spoor waarop we met corporaties kwamen, was het kiezen voor de functionele eenheid van uitstoot van kg CO₂/m². Hiermee zijn veranderingen in de portefeuille en in verschuiving in energiedragers te tackelen.

Wilt u als corporatie bepalen welke complexen u moet renoveren om deze doelstelling te halen, dan is het hebben van een betrouwbare indruk van de huidige energetische situatie het vertrekpunt en de eerste scenariostap het bepalen van de energiebesparing bij het uitvoeren van autonoom beleid. Door het al vastgestelde beleid uit te voeren wordt namelijk al energie bespaart, soms meer dan verwacht. Dit staande beleid valt uiteen in een portfolio-effect (sloop, verkoop, aankoop en nieuwbouw) en in voorgenomen onderhoud. Meerdere doorrekeningen van beleid toonden ons dat het portfolio-effect al snel goed is voor minstens de helft van de 20%-doelstelling in tien jaar; ofwel per jaar wordt door corporaties ruim 1% reductie gerealiseerd door in- en uitstroom van bezit. Tel het voorgenomen onderhoudsbeleid daarbij op en de 20%-reductie lijkt soms al een feit en in de meerjarenprogramma's te zijn ingecalculleerd.

Spannend wordt het pas echt om de voorgenomen plannen daadwerkelijk te realiseren en om een volgende stap te zetten. En dat kan immers nu de energieprestatie van de gehele voorraad en het voorgenomen beleid bekend zijn. Verschillende scenario's voor portefeuilleontwikkeling, geïntensiveerd onder-

houd en de inzet van duurzame energie kunnen energetisch en financieel worden doorgerekend. Dan blijkt vaak dat er binnen de huidige financiële kaders toch al wel meer mogelijk is dan men had gedacht. Zeker als de puntenwaardering van het energetische gedeelte van de woningwaardering wordt gekoppeld aan de energieprestatie. Daarvoor is in 2008 een voorstel gedaan (zie kader hieronder).

Gunstig aan het voorstel is het idee om de huidige maatregelmethode om te zetten naar een prestatie-methode. Het energielabel heeft daarbij een sterke communicatieve waarde. Ook positief is de inzet om *split-incentives* (verhuurder investeert, huurder bespaart) te pareren binnen dit voorstel en in flankerend beleid. De omzetting moet niet alleen recht doen aan de huidige puntenwaardering, maar liefst ook de verhuurder aanzetten tot het nemen van energiebesparende maatregelen.

Aanpassing woningwaarderingstelsel

Medio 2008 stuurde de toenmalige minister van WWI een voorstel naar de kamer voor aanpassing van het woningwaarderingstelsel (WWS). Doel was het stimuleren van energiebesparing met een omzetting van een maatregel- naar prestatiegerichte (= energielabel) methode.

Label	Voorgesteld puntenaantal
A	20
B	18
C	14
D	11
E	8
F	6
G	4

Tabel 1: Voorstel WWI, 2008

Een initiatief om toe te juichen, met nog wel wat inhoudelijke plooitjes om glad te strijken. Zo kreeg het laagste label (G) in het voorstel automatisch 4 huurpunten toebedeeld, terwijl in de praktijk deze woningen geen enkele energetische maatregelen en dus geen huurpunten hoeven te hebben. Ook de verdergaande labels A⁺ en A⁺⁺ worden niet gehonoreerd. En dat moet natuurlijk wel.

Op onderdelen zijn kortom reparaties van het voorstel nodig, en goed mogelijk. Na repareren is dan de eigenlijke effectiviteit van het voorstel aan de orde. En dan blijkt de wezensvraag 'zet deze regeling aan tot voor corporaties verantwoorde investeringen met acceptabele resultaten voor bewoners?' nog onvoldoende beantwoord.

Een verdere uitwerking is in overleg met Aedes en Woonbond in gang gezet en een nieuw voorstel is voor medio 2009 aangekondigd.

Terugverdientijd passé

Een nuttige prestatie-indicator is de door de Alliantie geïntroduceerde $BAR_{e(energie)}$ (BAR: bruto-aanvangs-rendement). Deze indicator geeft de prognose voor de woonlastenbesparing in het eerste jaar weer in relatie tot de energie-investering (zie kader Indicatoren BAR_e , CO₂-reductie en labelstappen).

De indicator sluit naadloos aan bij rendementsbeslissingen in vastgoedkringen, al dan niet met een maatschappelijke component. Enkelen zullen in de BAR_e een reciproque terugverdientijd zien. De simplisti-

sche terugverdientijd heeft echter een irreëel en onterecht naargeestig karakter. Irreëel omdat deze voorbijaat aan wie, wat en hoe wordt terugverdiend; naargeestig omdat een terugverdientijd van twintig jaar toch even anders klinkt dan een rendement van 5% het eerste jaar! Met stijgende energieprijzen zal het rendement in de loop der jaren bovendien toenemen. Kunst is natuurlijk wel om een aansprekend rendement verantwoord, met oog voor belangen van huurders, milieu en de eigen financiële continuïteit, te realiseren. En steeds meer blijken corporaties zich in die kunst te (willen) bekwamen.

Indicatoren BAR_e , CO_2 -reductie en labelstappen

BAR_e

Voor de keuze van de optimale inzet van financiën introduceerde de Alliantie een helder financieel criterium. Deze eenvoudige indicator is opgesteld in analogie met de BAR (bruto-aanvangsrendement) in reguliere vastgoedafwegingen en geeft de verhouding tussen de initiële huuropbrengsten en de investering. Voor afwegingen over de efficiency van investeringen in energetische maatregelen geldt de BAR_{energie} , kortweg BAR_e , die de reductie van energielasten in het eerste jaar weergeeft versus de (meer)investeringen, in formulevorm:

$$BAR_{\text{energie}} \text{ \% / jaar} = \frac{\text{besparingsenergielasten bij aanvang [€ / jaar]}}{\text{(meer)investering [€]}}$$

Een voorbeeld: als een (meer)investering van € 1.400,- op een natuurlijk (onderhouds)moment een besparing van 100 m³ op jaarbasis levert, is met een gasprijs van € 0,70 de BAR_e 5% (= 100 × 0,7/1400).

De BAR_e maakt het mogelijk de appels en peren met elkaar te vergelijken. Het geeft immers een basis om investeringen in bestaande bouw, nieuwbouw en duurzame energie onderling te vergelijken op hun 'aanvangsrendement'.

Naast dit financieel kental wordt ook geadviseerd het 'milieurendement' als indicator te hanteren. Dit is eenvoudigweg de geïnvesteerde euro per vermeden jaarlijkse kg CO_2 .

CO_2 -reductie en labelstappen

Op voorraadniveau worden reductiedoelstellingen in toenemende mate uitgedrukt in labelstappen. Deze klinken aardig ('wij doen tigduizend labelstappen de komende jaren') en spreken communicatief beter aan dan de abstractere CO_2 -reductiedoelen, die letterlijk dan wel figuurlijk de associatie van gebakken lucht kunnen oproepen.

In de praktijk blijken de definities van die labelstappen nog niet geheel uitgekristalliseerd, maar met het in kaart zijn van de labelgegevens van corporaties en een gedegen monitoring voorzien wij een goed perspectief voor deze indicator.

Globaal is in een vroegtijdig stadium wel een slag te slaan naar de relatie tussen CO_2 -reductie en labelstappen. Voor een gemiddelde corporatievoorraad betekent een reductie van 15% in bestand bezit circa een labelstap. Bij een corporatie met 7500 VHE's, geen portfoliomutaties en een reductie-

doelstelling van 2% CO₂ per jaar komt de prognose voor de labelstappen dan op $2/15 \times 7500 = 1000$ labelstappen per jaar.

BAR_e en labelstappen slaan aan

Met zijn eenvoud slaat de BAR_e ook bij bestuurders aan. Het biedt een startpunt voor exploitatieafwegingen en bestaat uit twee essentiële zaken, namelijk het effect op de woonlasten én de benodigde investeringen. En laat dat nu net twee zaken zijn waar bestuurders primair aandacht voor hebben.

Een CO₂-reductiedoelstelling an sich is aardig, maar toch blijft de eenvoud en de communicatieve kracht van de labels lonken en kan een directie of bestuur van een corporatie met de labels beter uit de voeten. Een bestuurder wil graag een simpele en krachtige boodschap uitdragen ('wij realiseren de komende vijf jaar x% reductie'). Maar zo'n ambitie moet niet plompverloren worden vertaald in de doelstelling om er bijvoorbeeld voor te zorgen dat in vijf jaar alle woningen van een B-label zijn voorzien. Dit is een regelmatig gepropageerd schijnsimplisme dat geen recht doet aan de praktijk, geen enkele portfolienuancering meer toelaat en door de rigide benadering bij meerdere corporaties een averechts effect teweegbrengt. Wat ons inziens wel werkt, is werken met een doelstelling in labelstappen (zie kader Indicatoren BAR_e, CO₂-reductie en labelstappen), zoals Woonbron en in navolging daarvan ook andere corporaties gedaan hebben.

Wat in ieder geval van belang is, is om enkele financiële indicatoren in de doelstelling te betrekken, waarbij de woonlastenreductie en aanvullende investeringen een plek moeten hebben. En laat nu net die BAR_e die twee zaken in zich te hebben.

Niet bij energiebesparing alleen: meer kansen voor MVO

De maatregelen ter verbetering van de energieprestatie van gebouwen staan nooit op zichzelf. Energiebesparingsmaatregelen hebben vaak invloed (positief, neutraal of negatief) op het binnenmilieu van een gebouw. Deze maatregelen moeten daarom weloverwogen worden genomen. Vanuit die gedachte is er met ondersteuning van ISSO en Meer met Minder een risicoclassificatie voor het binnenmilieu in voorbereiding. Het is de bedoeling om deze bij het energielabel aan te geven. Het binnenmilieuprofiel als uitbreiding op het energielabel is met ondersteuning van een brede begeleidingsgroep inhoudelijk ontwikkeld door TNO, BBA Binnenmilieu en W/E adviseurs.

Deze benadering biedt mogelijkheden om het energielabel als een soort paard van Troje te gebruiken als aanleiding om doelstellingen op het gebied van duurzaam bouwen en breder kwaliteitsbeleid te bepalen. Want bij het kiezen van energiemaatregelen kunnen en moeten ook criteria voor bijvoorbeeld materiaalgebruik, geluidsisolatie en andere duurzaamheidscriteria in overweging worden genomen.

Voorbeelden van zo'n integrale benadering zijn het corporatie-initiatief van de duurzaamheidsbarometer (zie kader Duurzaamheidsbarometer voor corporaties) en een instrument als GPR Gebouw.

Duurzaamheidbarometer voor corporaties



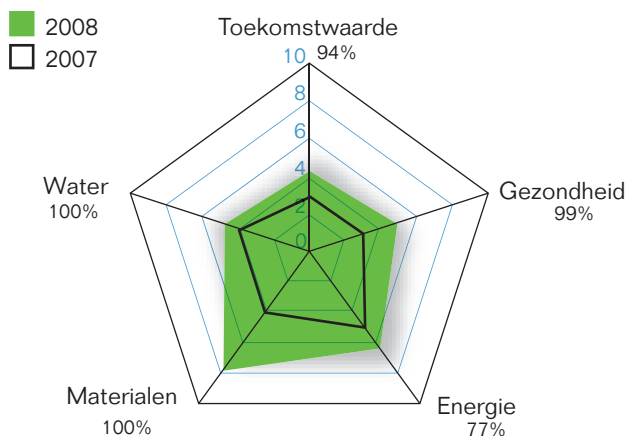
De duurzaamheidbarometer voor woningcorporaties (DZB) is een initiatief van Haag Wonen, SWZ, Tiwos, Woonbron, Het Oosten (Nu Stadgenoot) en de Stichting Natuur en Milieu.

De Stichting Duurzaamheidbarometer heeft als doel:

- het op een objectieve en resultaatgerichte manier aansturen van verduurzaming van bouwen en wonen;
- het zorg dragen voor een methodiek om resultaten op het gebied van duurzaam bouwen en wonen geobjectiveerd te meten en te monitoren, alsmede het verbreden van de gebruikersgroep van deze methodiek.

Duurzaamheid is gedefinieerd als: huisvestingssystemen die tot in lengte van dagen houdbaar zijn. Deze systemen tasten de natuurlijke kringloopsystemen niet of nauwelijks aan. Een duurzaam gebouwde omgeving wordt bereikt door het maximaliseren van woonkwaliteiten (gezondheid, gebruik- en toekomstwaarde) en het minimaliseren van nadelige milieueffecten (energie-, materiaal- en watergebruik) in de gehele levenscyclus.

De methodiek dekt de vijf duurzaamheidsthema's toekomstwaarde, gezondheid, energie, materialen en water en geeft per complex of voor de hele woningvoorraad een score (schaal 0-10) op de vijf duurzaamheidsthema's.

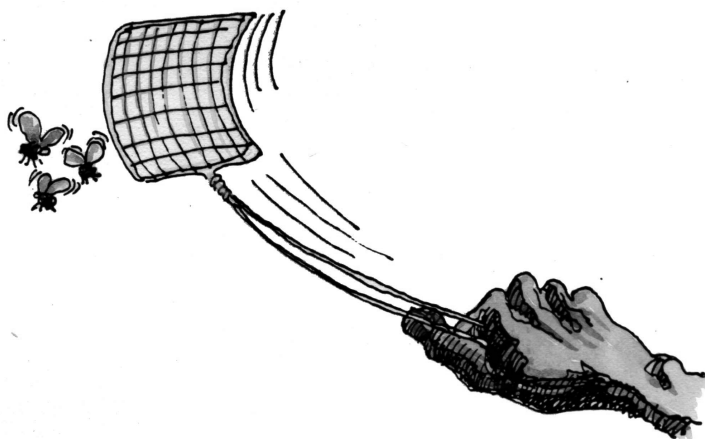


Figuur 4: Spinnenweb duurzaamheidsthema's barometer

De stichting is met een opschalingstraject gestart (www.duurzaamheidbarometer.nl).

IJspret zonder gas- en geldverspilling

CBS, begin 2009: 'De prijzen van energie hadden in januari een sterk inflatieverhogend effect. Gas en elektriciteit waren in januari bijna 14% duurder dan een jaar eerder.'



Figuur 5: Drie vliegen in één klap (copyright: Christer Nordström Arkitektkontor, www.cna.se)

Corporaties hebben door de invoering van het energie-label een belangrijke troef in handen gekregen om echt werk te maken van hun maatschappelijke verantwoordelijkheid. Als het lukt een omslag te maken in de benadering van energie-investeringen, slaan ze drie vliegen in één klap: structurele waardevermeerdering van de voorraad, woonlastenvermindering voor hun bewoners en substantiële CO₂-emissiereductie.

En die Elfstedentocht? Laat die vooral snel komen!

Literatuur

- Kamerstuk KST121221, juli 2008
- WWS Energie, ABF-research, april 2008
- www.duurzaamheidbarometer.nl
- www.gprgebouw.nl
- www.energiebesparingsverkenner.nl

