

Energiebesparing en strategisch voorraadbeheer bij De Woonplaats

Dik Roetert Steenbruggen

26 september 2007

Energiebesparing en strategisch
voorraadbeheer

1

Introductie

- Dik Roetert Steenbruggen
- Beleidsmedewerker Beheer en onderhoud in het team Vastgoed en Strategie bij De Woonplaats woningcorporatie in Enschede
- De Woonplaats woningcorporatie
 - 20.000 vhe, landelijk werkzaam
 - Bezit in Enschede, Achterhoek (Aalten, Groenlo en Winterswijk) en landelijk
 - Wonen en Zorg en Stedelijke vernieuwing

26 september 2007

Energiebesparing en strategisch
voorraadbeheer

2

Inhoud

- Visie De Woonplaats
- Beleidsuitgangspunten De Woonplaats
- Milieubeleid De Woonplaats
- Energiebeleid De Woonplaats
- Energiebesparing in bestaande bouw
- Energiebesparing in nieuwbouw

Visie De Woonplaats

- Vastgoedonderneming met maatschappelijke doelstelling
- Kernactiviteit is investeren in en exploiteren van onroerendgoed
- Streven naar optimaal rendement
- Opbrengst investeren in de maatschappij
- Allereerst in onze kerncompetentie Wonen in breed kader

Beleidsuitgangspunten De Woonplaats

- Vertrekpunt is eigen zelfstandigheid en verantwoordelijkheid
- Klanten/doelgroepen/speerpunten
- Sturen op basis van rendement
- 3% portfolio aanpassing per jaar
- Solvabiliteit > 20 %
- Geografisch kerngebied
- Toegevoegde waarde door samenwerken

Milieubeleid De Woonplaats

- De Woonplaats vindt het milieu belangrijk en wil het milieu zo min mogelijk belasten
- Vele jaren ervaring met energiebesparing en duurzaam bouwen
- Milieubeleidsplan en energiebeleidsplan

Energiebeleid De Woonplaats

(1)

- Energiebeleidsplan
 - Gebruik van energie en de daaruit voortvloeiende uitstoot van CO2 is een belangrijk thema van het milieubeleid. CO2-emissie draagt bij aan het broeikaseffect
 - CO2 verminderen door:
 - het voorkomen van energiegebruik (energiebesparing)
 - toepassen van duurzame energie

Energiebeleid De Woonplaats

(2)

- Belang voor De Woonplaats:
 - Klantenperspectief, energiezuinige woningen geven lagere lasten voor de huurder. TCO benadering. Meer kwaliteit en comfort.
 - Vastgoedperspectief, waardeontwikkeling vastgoed. Betere verhuurbaarheid van de woningen.
 - Energiebesparing geeft invulling van de maatschappelijke verantwoordelijkheid van De Woonplaats voor het milieu.

Energiebesparing bestaand bezit

- 20% CO2 reductie in 10 jaar
- EPA uitgevoerd gehele bezit, zicht op de energetische kwaliteit
- De woningen voorzien van energielabels en energiecificaten per 1 januari 2008
- 26 oktober eerste Energiecertificaat renovatiewoning Plein West Indië in Enschede
- Energiebeleid koppelen aan SVB
- Maatregelen vertalen in complexbeheerplannen en meerjarenplannen

26 september 2007

Energiebesparing en strategisch
voorraadbeheer

9

Energiebesparingsmaatregelen in relatie met Strategisch Voorraadbeheer (1)

- Maatregelen gekoppeld aan hoofdstrategieën SVB
- Maatregelen uitvoeren met mutatie, planmatig onderhoud en grootonderhoud
- Maatregelen vraaggestuurd, eigen keuze huurder. Investering De Woonplaats, jaarlijks budget, op=op.

26 september 2007

Energiebesparing en strategisch
voorraadbeheer

10

Energiebesparingsmaatregelen in relatie met Strategisch Voorraadbeheer (2)

	Hoofdstrategie	Vraag gestuurd	Met mutatie onderhoud	Met planmatig onderhoud	Met grootonderhoud
1	Consolideren	Ja	Ja	Ja	
2	Verkoop Goldservice	Ja	Ja	Ja	
3	Verkoop				
4	Afstoten				
5	Herontwikkelen				Ja

Energiebesparingsmaatregelen bestaand bezit

- Na-isoleren van woningen
- HR 107 cv-ketels
- Gebalanceerde ventilatie met WTW
- Vraaggestuurde WTW (Climarad)
- Zonne-energie, zonneboilers en/ of PV
- Proef plaatsen van 1 windmolen in de bebouwde omgeving
- Proef van 5 HRE (microWKK)
- Energie bewustwordingsprogramma

Energiebesparing nieuwbouw (1)

- Vanaf 2001 voor gestapelde woningen, EPC = 0,8 (wettelijk EPC = 1,0) m.b.v. Zonnelease
- Zonnelease ontwikkeld i.s.m. Eneco
 - Leaseconcept 15 jaar
 - Zonneboilers, PV, en cv HR-ketel 107, aquaver warmtepomp, vloerkoeling, dakkoeling
 - Aandeel duurzame energie 15-30%
 - Duurzame energie voor de prijs van gewoon
 - Subsidie aanvraag
 - Geen onderhoud en legionella beheer

26 september 2007

Energiebesparing en strategisch
voorraadbeheer

13

Energiebesparing nieuwbouw (2)

- Vanaf eind 2008, EPC = 0,4 voor gestapelde woningen (wettelijk EPC = 0,8) m.b.v. HR-wonen
- HR-wonen, een energieconcept voor gestapelde woningen, ontwikkeld i.s.m. Saxion Hogeschool Enschede en Site Woondiensten Doetinchem
 - EPC = 0,4
 - Passiefhuis concept
 - Duurzame energie-installaties
 - Proefproject start bouw medio 2007

26 september 2007

Energiebesparing en strategisch
voorraadbeheer

14

Energiebesparing nieuwbouw (3)

- Vanaf 2015, energieneutraal voor alle nieuwbouw woningen
- Een energieconcept ontwikkelen i.s.m. Saxion Hogeschool Enschede en EFL
 - Energie neutraal (EPC = 0?)
 - Ervaringuitwisseling met Duitse woningcorporaties (deelnemer EFL)
 - Proefprojecten in Enschede en Winterswijk uitvoering in 2009

Einde

Bedankt voor uw aandacht !