

Aanleiding

TeamTen bestaat uit negen professionals die werken voor zeven verschillende organisaties. Ieder lid brengt zijn of haar eigen persoonlijkheid, ervaring en expertise mee. Opgeteld geeft dit een rijk gevuld vat waaruit op maat getapt kan worden bij ieder project. Middels de expertise en kennis die zijn opgedaan binnen het TeamTen zijn wij door Rhiant gekozen als uitvoerende partij om de energetische verbeteringen door te voeren in het woningbezit van Rhiant.

Rhiant is een woningcorporatie die actief is in de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht met ongeveer 1.800 woningen. Rhiant huisvest huishoudens die zelf niet in hun huisvesting kunnen voorzien. De drie belangrijkste thema's voor Rhiant zijn:

1. Betaalbaarheid;
2. Duurzaamheid;
3. Leefbaarheid.

De focus wordt hier met name gelegd op de energetische verbeteringen, hierna te noemen: verduurzaming. De verduurzaming dient plaats te vinden binnen de gezonde financiële kaders met een efficiënte en effectieve organisatie en in goed overleg met de belanghouders.

Missie

“Sociaal en verantwoord: goed en betaalbaar wonen”.

Visie

Duurzaamheid is voor Rhiant een cruciale randvoorwaarde bij alle activiteiten. Rhiant omschrijft de definitie van het begrip duurzaamheid als:

“Een ontwikkeling die tegemoet komt aan de behoeften van de huidige generaties zonder mogelijkheden van de toekomstige generaties in gevaar te brengen om hetzelfde te doen”.

Met het oog op de toekomst, gezien de ontwikkelingen, wil Rhiant duurzame woningen bieden in een duurzame leefomgeving op een duurzame wijze.

Doelstelling

De doelstelling van Rhiant in samenwerking met Constructif, is om alle afzonderlijke woningen naar Energie-Index lager en dus beter dan 1,41 te brengen. Dit middels het bepalen van minimale maatregelen en investeringen.

Waarom verduurzaming?

Door het verduurzamen van de woningen kan de energienota omlaag. Ook daalt in zijn algemeenheid de invloed van toekomstige wijzigingen van energietarieven en milieuheffingen.

Over het algemeen zijn duurzame woningen comfortabel en gezond.

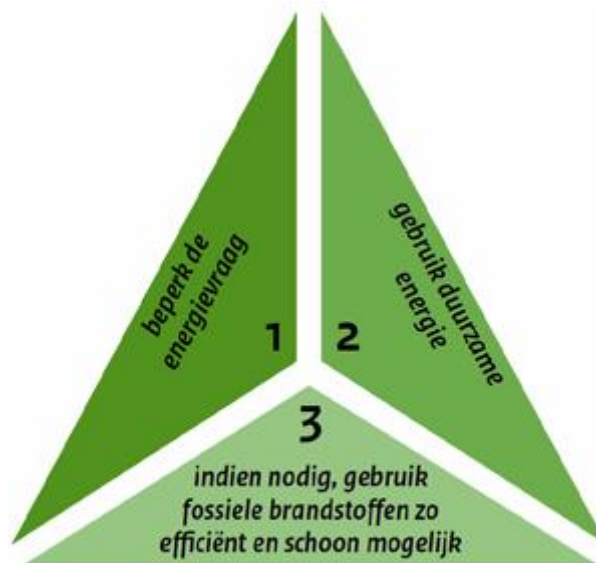
Door het woningbezit te verduurzamen draagt Rhiant een steentje bij aan het terugdringen van de milieuproblematiek zoals het broeikas-effect.

Daarnaast draagt Rhiant bij aan verbetering van de waarde van het vastgoed.

Trias Energetica

Op het energiegebied volgen Rhiant en Constructif de Trias Energetica. Deze schrijft de volgende volgorde voor:

1. Dring allereerst de vraag naar energie terug. Bijvoorbeeld een compacte gebouwvorm bij nieuwbouw, na-isolatie bij bestaande woningen en verminderde energievraag door bewoners door gedragsbeïnvloeding;
2. Wek vervolgens de resterende energievraag zoveel mogelijk duurzaam op zoals met zonnepanelen, biomassa of zonneboilers;
3. Als ten slotte toch nog fossiele brandstoffen benodigd zijn, benut deze zo efficiënt mogelijk zoals bijvoorbeeld met een zuinige HR 107 Combiketel.



Trias Energetica

Huidige energie-indexen/labels woningbezit Rhiant

Het bezit van Rhiant bestaat op dit moment uit:

- 870 woningen met een groen energielabel (energielabel A, B of C);
- 908 woningen met een rood energielabel (energielabel D, E, F of G);
- **Totaal 1778 verhuurbare eenheden.**

Bestaande voorraad – energiebesparingsprogramma

Het landelijke convenant energiebesparing huursector gaat uit van een gemiddeld energielabel B voor de gehele voorraad per eind 2020. Rhiant in samenwerking met Constructif streven ernaar om deze afspraak te volgen.

Wat is hiervoor nodig? Allereerst zijn er in 2016, 503 woningen in complexen met overwegend energielabel D of slechter opgenomen door een gecertificeerd EPA inspecteur. De 503 woningen vallen onder de regel “prioriteitscomplexen”. De woningen zijn op diverse onderdelen beoordeeld, te weten:

- Beglazing in de kozijnen, ramen en deuren;
- Spouwmuurisolatie;
- Dakisolatie;
- CV-ketel;
- Vloerisolatie of bodemafsluiter.

De inspecteur heeft basismaatregelen bepaald op complexniveau waarna deze verder vertaald zijn tot woningniveau. Zonnepanelen zijn hier onderdeel van.

Middels een matrix wordt aangegeven wat het huidige energieverbruik van de woning is en wat de mogelijke opbrengsten zijn na verduurzaming. Dit overzicht wordt weergegeven in kosten zodat dit ook gemakkelijk met de huurders is te communiceren. Huurders weten direct waar ze aan toe zijn en daar gaat het immers om, zij zijn de eindgebruiker.

Constructif heeft de energetische maatregelen en het aan de maatregelen gekoppelde noodzakelijke onderhoud geïnventariseerd en begroot op complexniveau. De geraamde kosten voor de 503 woningen bedragen ongeveer € 9 miljoen incl. BTW met de mogelijkheid van ongeveer € 1 miljoen aan STEP-subsidie. De uitvoering vindt plaats in de jaren 2017 en 2018.

Mutatiewoningen

Constructif heeft diverse mutatiewoningen verduurzaamd in een pilot project. De woningen zijn als pilot opgepakt om zo dadelijk wanneer het definitieve besluit om tot uitvoering van de 503 woningen over te gaan is genomen, de werkzaamheden vlekkeloos te laten verlopen.

Alle voortkomende maatregelen die tot de 503 woningen behoren, zijn inmiddels toegepast in 11 mutatiewoningen.

Wanneer een woning verduurzaamd wordt dient deze een procedure te doorlopen, namelijk:

1. Inventarisatie op woningniveau door een onafhankelijke inspecteur inclusief vastleggingen middels foto's en tekeningen;
2. Warme opname door de aannemer;
3. Calculatie op woningniveau;
4. Planning op woningniveau;
5. Uitvoeren van de verduurzamingsmaatregelen in de woning;
6. Bewijslast dossier opstellen middels foto's van de toegepaste verduurzamingsingrepen (CV-ketel, dakisolatie, etc.);
7. Afmelding van de woning door de inspecteur;
8. Beschikking van de STEP-subsidie;
9. Uitkering van de STEP-subsidie.

Gereedmelding uitvoering en uitkering STEP-subsidie

Om in aanmerking te komen voor uitkering van de toegezegde STEP-subsidie, worden door overheid strenge eisen gesteld zoals:

- Het moet aangetoond kunnen worden dat alle woningen zijn opgenomen door een gecertificeerd EPA inspecteur;
- Er mag niet gestart worden met uitvoering van de werkzaamheden, voordat de bestaande situatie per woning is vastgelegd;
- Door middel van een gereedmeldingsformulier per woning moet aangetoond worden dat de woning is uitgevoerd. Dit formulier dient ingevuld te worden door de aannemer.

Tussen afgifte van de beschikking STEP-subsidie en oplevering van de werkzaamheden mag maximaal twee jaar zitten. Dit houdt in dat de STEP-subsidie voor de complexen welke eind 2019 worden opgeleverd, eind 2017 kan worden aangevraagd.

Administratieve begeleiding

Het begeleiden en administratief verwerken van dit project vraagt aandacht en capaciteit. Ter verkrijging van de STEP-subsidie is het noodzakelijk dat er een dossier wordt bijgehouden op woningniveau. Onnauwkeurige administratieve begeleiding kan leiden tot het niet uitkeren van de STEP-subsidie. De werk- en dossierbladen zijn op woningniveau uitwerkt zodat dit tijdens de uitvoering gemakkelijk is in te vullen.