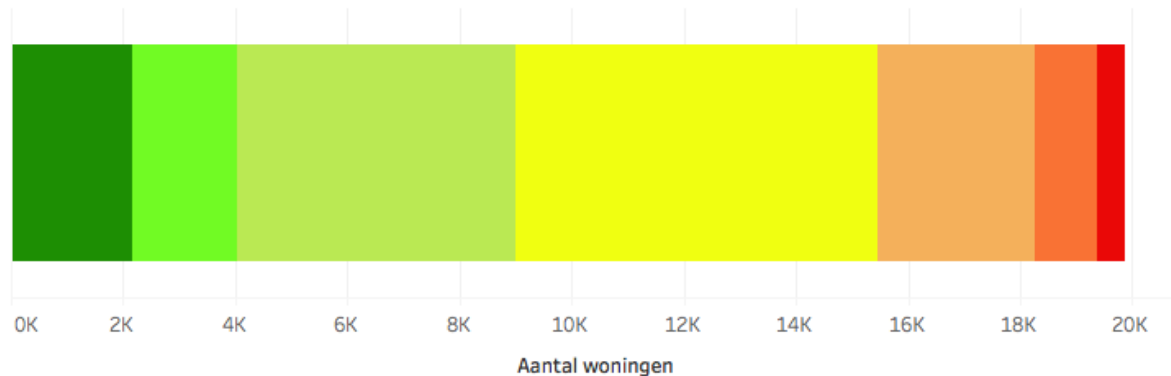


Energieprestatie corporatiewoningen in Delft



Monitor Delftse corporatiewoningen met definitief energielabel per 1-1-2020

Inleiding

In dit artikel beschrijven we de energieprestatie van corporatiewoningen in de gemeente Delft. De aanleiding voor ons onderzoek is de publicatie van de WoonMonitor 2020 en onze [reactie](#) daarop aan de gemeenteraad. Hiermee geven wij een verdere onderbouwing van de daarin genoemde punten. In aanvulling op de WoonMonitor is het vastleggen van de huidige stand van zaken onder meer van belang omdat er per 1 januari 2021 een nieuwe beoordeling van energielabels komt. Wij gaan dit periodiek herhalen om woningverduurzaming in Delft in beeld te brengen.

In Delft zijn ruim 20.000 zelfstandige corporatiewoningen. De 4 grootste woningbouwcorporaties zijn Duwo, Vestia, ViDomes, Woonbron. Duwo heeft vooral studentenwoningen, zowel zelfstandig als onzelfstandig. Hieronder wordt uitgelegd wat energieprestatie inhoudt en hoe goed de kwaliteit van het corporatiebezit in Delft op dat gebied is.

Energie Index, Voorlopig Label en Definitief Label

Voor woningen die worden verhuurd, wordt sinds 2015 in de meeste gevallen de [Energie Index](#) (E.I.) bepaald. Dat is een getal dat de energiezuinigheid van een woning weergeeft volgens een voorgeschreven methode. Dit getal kan worden gebruikt om het energielabel (letter A t/m G) voor de woning vast te stellen. Ook vóór 2015 zijn aan corporatiewoningen energielabels toegekend op basis van een oudere methode. Deze labels die zijn definitieve labels (DL). Daarnaast hebben sinds 2015 alle woningen (dus ook particuliere woningen) een voorlopig energielabel (VL) gebaseerd op bouwjaar, woningtype en woonoppervlak toegewezen gekregen (zonder inspectie en zonder Energie Index). Elke woning heeft een VL, de meeste huurwoningen een DL en vaak ook een E.I.

Een definitief label (DL) is verplicht bij verhuur en verkoop van de woning.

Een [Energie Index](#) wordt vastgesteld door een erkende EPA-Adviseur (EPA=Energie Prestatie Advies) door te kijken naar ongeveer 150 beoordelingspunten. Een Energie Index is

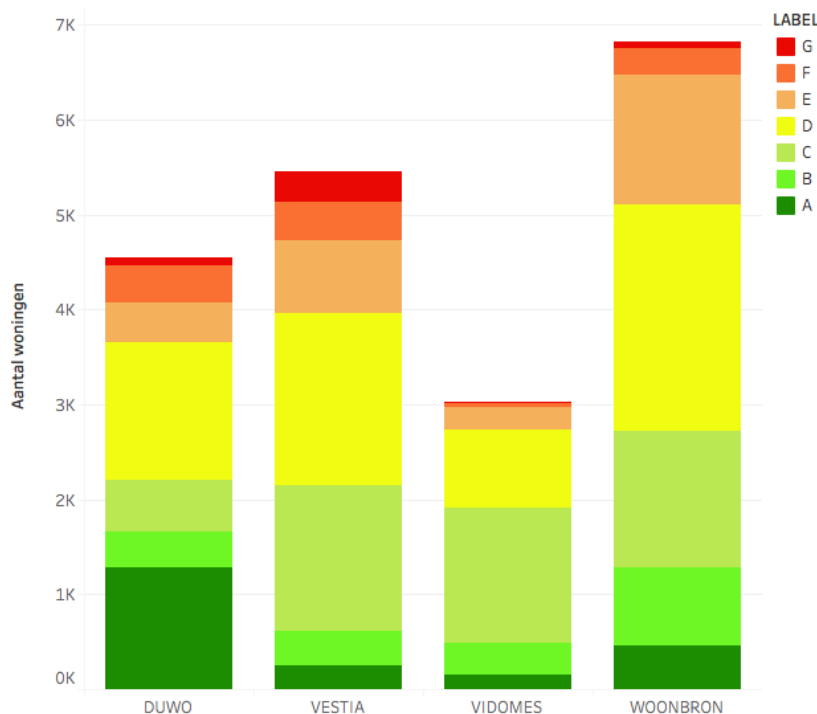
voor koopwoningen niet verplicht. Daarvoor bestaat een vereenvoudigd label met slechts 10 beoordelingspunten, waarvoor een eigenaar zelf informatie kan aanleveren. Het vereenvoudigd label wordt niet gebruikt voor woningen met een huur onder de liberalisatiegrens (sociale huur). De Energie Index bepaalt in principe het energielabel. Energielabels worden door de onafhankelijke EPA-adviseur vastgesteld en afgemeld bij RVO, die voor de centrale registratie zorgt ([EP-Online](#)). Deze informatie is openbaar. Een label is 10 jaar geldig.

Hoe energiezuinig zijn corporatiewoningen in Delft?

De woningbouwcorporaties rapporteren zelf meestal de energieprestatie van hun totale woningbezit. Zij hebben ook woningen in andere gemeenten, waardoor het niet altijd meteen duidelijk is hoe de energieprestatie van de woningen in de gemeente Delft is.

Een aantal corporaties rapporteert inmiddels via fact sheets in hun jaarverslag per gemeente de stand van hun woningportefeuille. Een overzicht van de energieprestatie zoals vermeld in de jaarverslagen van de corporaties vindt u op de pagina [eigen beoordeling corporaties](#).

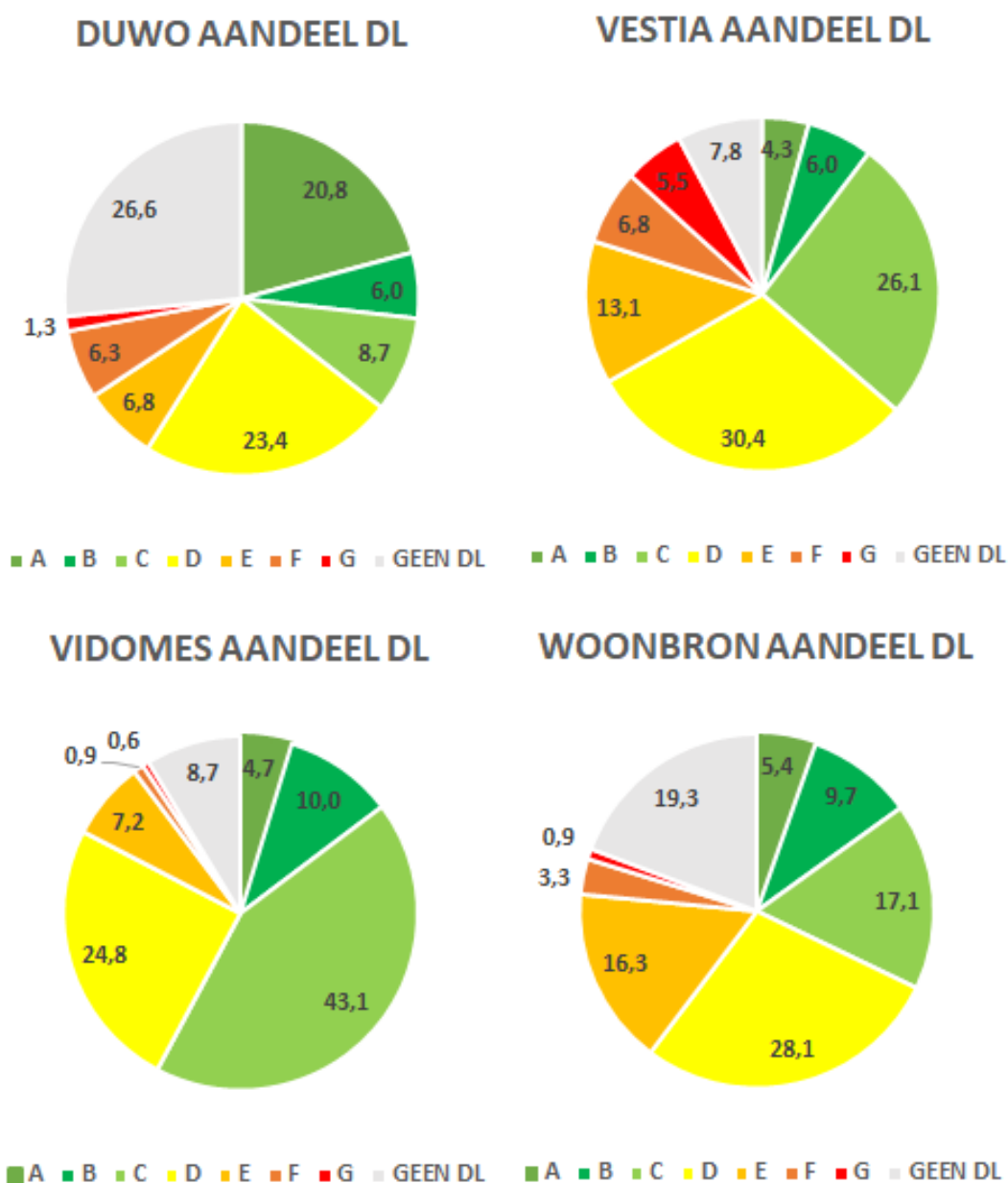
Deze stand van zaken komt door verschillende oorzaken niet altijd overeen met de in EP-Online geregistreerde energieprestatie (geregistreerde Definitieve Labels). Woningbouwcorporaties moeten hun woningen (laten) afmelden bij RVO om een geldig definitief label te krijgen. Hieronder staat een vergelijking tussen de 4 corporaties op basis van geregistreerde definitieve labels.



Figuur 1 – Benchmark geregistreerde energielabels (DL) per corporatie in Delft (datum: 1-1-2020)

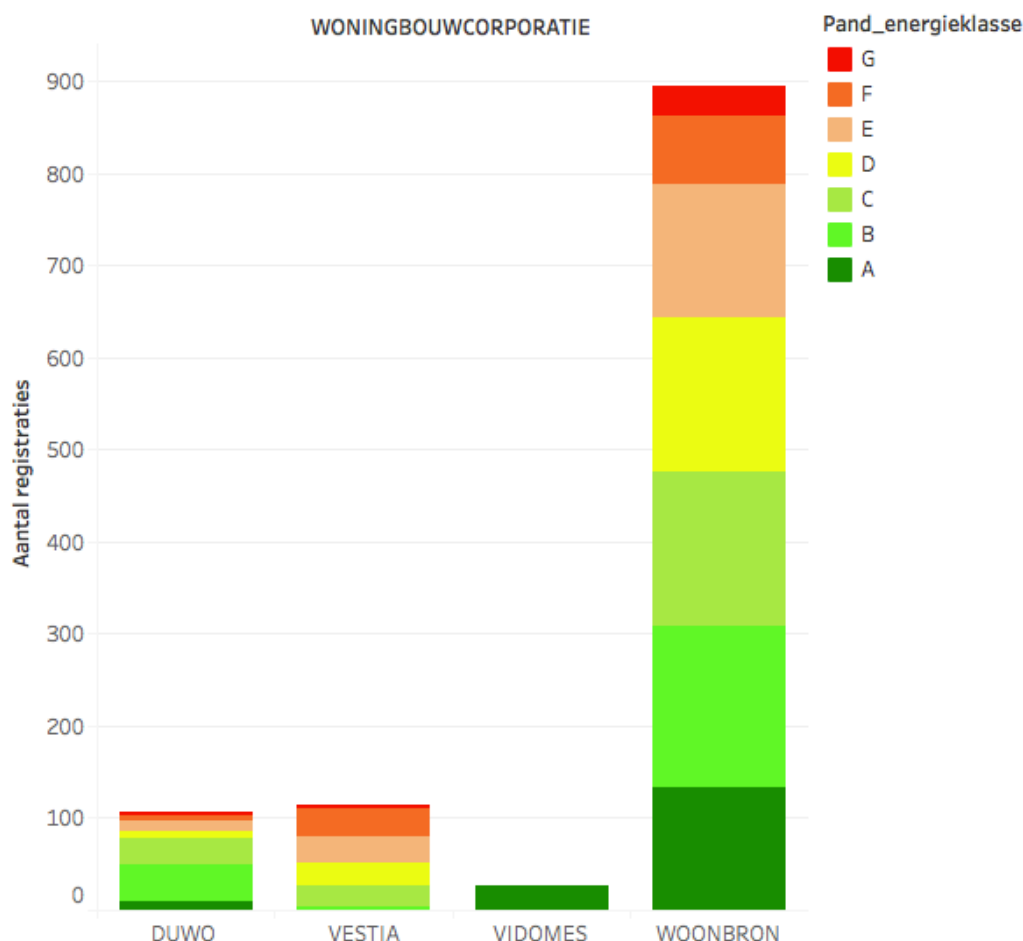
Hoe goed geeft de huidige labelregistratie de stand van zaken weer?

In sommige gevallen hebben woningen nog geen Definitief Label. Vaak wijkt een Definitieve Label af van het Voorlopige Label op basis van bouwjaar. Ruim tweederde (70%) heeft bij registratie een ander label gekregen. Dat komt onder meer door de keuze om renovaties niet mee te nemen. Verschillen tussen de geregistreerde Definitieve Labels en de labels zoals weergegeven in de jaarverslagen zijn een gevolg van de interne administratie van de woningbouwcorporaties. Soms wordt opnieuw beoordeeld maar niet afgemeld (o.a. wegens de 10 jaar geldigheid). Ook zijn er wijzigingen in de beoordelingssystematiek geweest die niet altijd worden doorgevoerd door corporaties (herlabelen). Onderstaande figuur geeft weer hoe goed de Delftse corporaties hun registraties op orde hebben. Bijvoorbeeld 1 op de 5 woningen van Woonbron heeft geen Definitief Label. Bij Duwo is dat zelfs ruim 1 op 4.



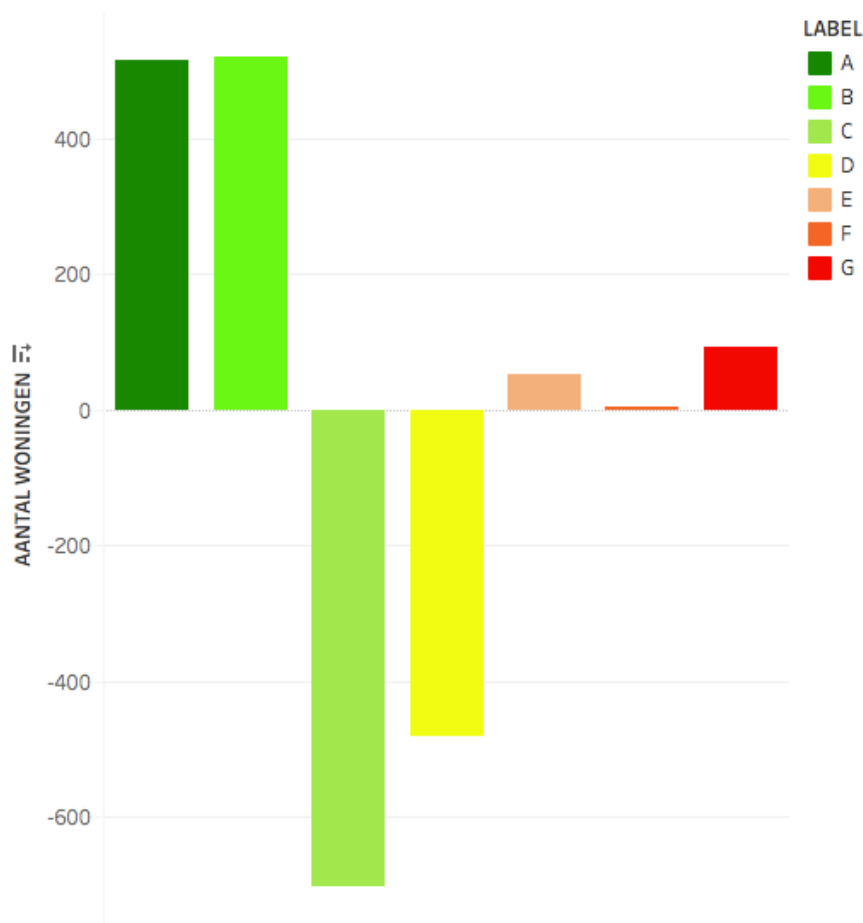
Figuur 2 – Benchmark percentage geregistreerde definitieve energielabels per corporatie in Delft (datum: 1-1-2020)

De situatie met ontbrekende definitieve labels bestaat al jaren. Een groot aantal huurders heeft dus geen goed beeld van de energieprestatie van hun woning. Welke acties ondernemen corporaties nu? Wordt de achterstand weggewerkt of gewacht tot de nieuwe beoordelingsnorm in werking treedt? In onderstaande figuur staan de aantallen registraties die de corporaties in 2020 in Delft hebben gedaan.



Figuur 3 – Registratie van definitieve labels met Energie Index door corporaties in 2020.

De Energie Index bepaalt sinds 2015 in principe het energielabel (na 29-3-2018 automatisch). Ook daar zijn opvallende verschillen tussen geregistreerde labels met dezelfde energie index. Wanneer de Energie Index opnieuw gekoppeld wordt, ontstaat er een andere labelverdeling. Uit ons onderzoek blijkt dat het in Delft gaat om ongeveer 3400 afwijkende registraties vanaf 2015 (30% van de registraties na 2015). Mogelijk zijn er ook afwijkingen bij zo'n 4400 registraties van vóór 2015. Dit kan zowel tot een beter als een slechter label leiden. Herlabelen leidt tot een andere verdeling van energielabels A t/m G. Netto effect op de woningvoorraad is weergegeven in onderstaande figuur. Let op: Deze administratieve correcties moeten door de corporaties nog worden doorgevoerd en zijn geen fysieke verbeteringen en tellen dus niet mee als woningverduurzaming.



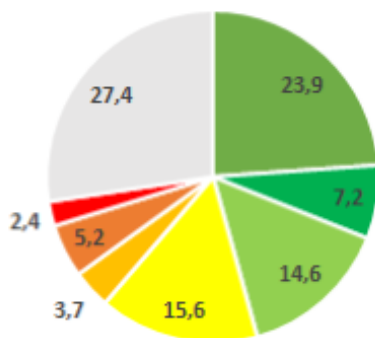
Figuur 4 – Netto effect van 3400 afwijkende registraties op de labelverdeling (datum: 1-1-2020).

Met de Energie Index kan nauwkeuriger de energiezuinigheid worden aangegeven dan met een energielabel A t/m F. Corporaties rapporteren soms een gemiddelde Energie Index over het gehele woningbezit. In de Prestatie Afspraken 2019 zijn partijen al overeengekomen om Energie Indexen transparant en vergelijkbaar te maken. Deze afspraak is tot nu toe niet ingevuld. Ontbrekende Definitieve Labels maakt dat ook moeilijk. Met ons onderzoek willen wij objectief en onafhankelijk de stand van zaken weergeven.

Een vergelijking van de gemiddelde Energie Index van de woningvoorraad per woningbouwcorporaties in Delft staat in onderstaande tabel. Uit de figuur onder de tabel blijkt duidelijk de beperkte waarde van een gemiddelde energie index als een groot deel van de woningen geen energie index heeft. Uit ons onderzoek blijkt dat (op basis van Voorlopig Label) vooral minder energiezuinige woningen geen Definitief Label hebben. Dat houdt in dat de gerapporteerde gemiddelde index waarschijnlijk een te positief beeld geeft.

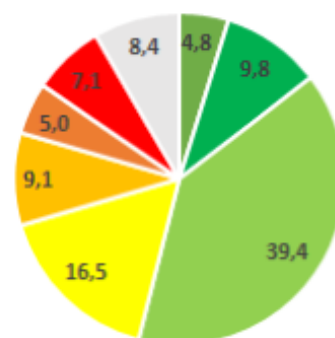
	Gem. E.I. (Jaarverslag 2019)	Gem. E. I. (geregisteerde deel d.d. 1-1-2020)	Prestatie Afspraken 2020
Duwo		1,61	
Vestia		1,84	
ViDomes	1,69	1,70	
Woonbron	1,90	1,75	1,99

DUWO AANDEEL E.I.> LABEL



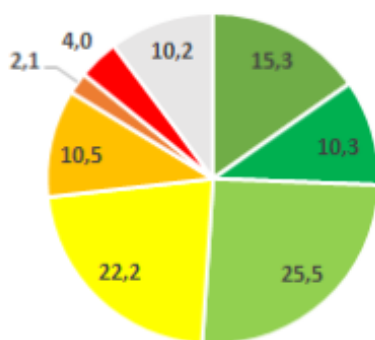
■ A ■ B ■ C ■ D ■ E ■ F ■ G ■ GEEN E.I.

VESTIA AANDEEL E.I.> LABEL



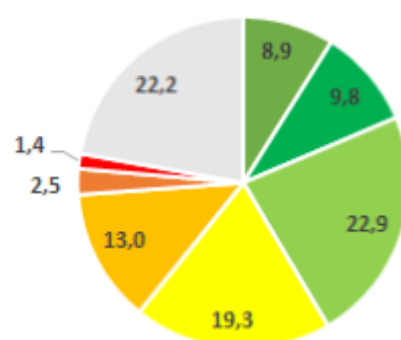
■ A ■ B ■ C ■ D ■ E ■ F ■ G ■ GEEN E.I.

VIDOMES AANDEEL E.I.> LABEL



■ A ■ B ■ C ■ D ■ E ■ F ■ G ■ GEEN E.I.

WOONBRON AANDEEL E.I.> LABEL



■ A ■ B ■ C ■ D ■ E ■ F ■ G ■ GEEN E.I.

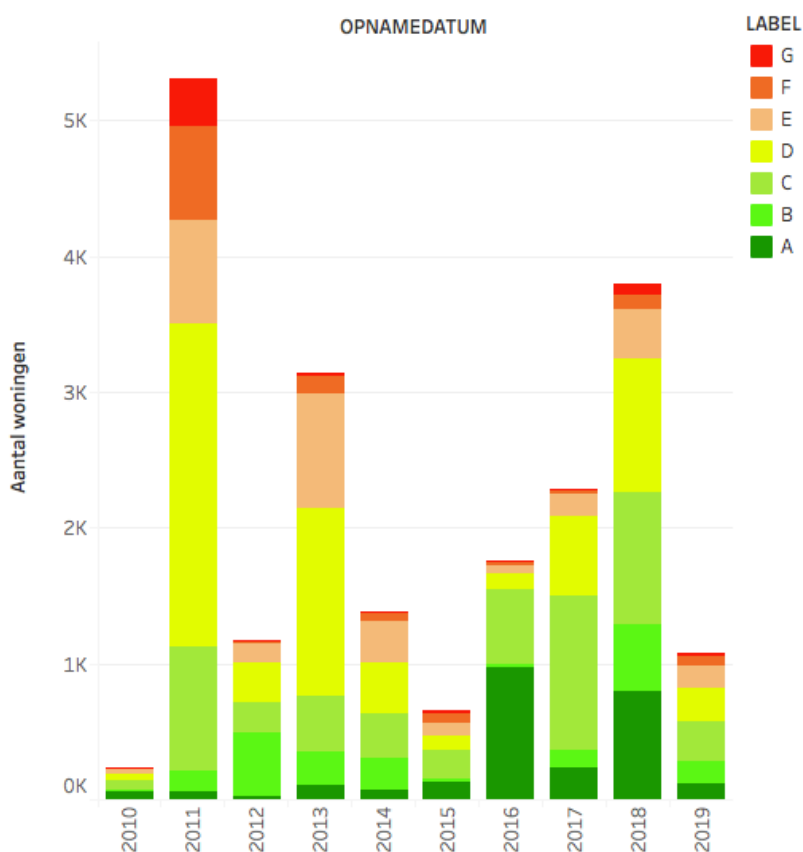
Figuur 5 – Benchmark percentage geregisteerde energie indexen vertaald naar labels per corporatie in Delft (datum: 1-1-2020)

Invloed van correcte labelregistratie

Energielabels zeggen niet alles over het werkelijke energiegebruik en zijn ook afhankelijk van de kwaliteit waarmee ze tot stand komen. Een correcte registratie ligt wel aan de basis van een aantal afspraken tussen verschillende partijen:

- Prestatieafspraken tussen corporaties, huurdersorganisaties en gemeente.
- Huurcontract tussen corporatie en huurder (woningwaardering)
- Gemeentelijk beleid: Woonvisie, Woonmonitor en Warmteplan
- Woningverduurzamingsopgave i.v.m. Klimaatakkoord

Een energielabel is 10 jaar geldig en registraties in 2020 zijn nog lang van invloed. Opnames (beoordeling van een woning) die nu worden gedaan, kunnen worden gebruikt voor een registratie op basis van de nieuwe norm per 1-1-2021 (NTA-8800). Ook hiervan zijn labelverschuivingen te verwachten. De invloed van de nieuwe norm op het gehele corporatiebezit kan nu al worden ingeschat. Hieronder staat een overzicht van de vervaldata van de huidige energielabels. Er is geen zichtbare vergroening van de woningvoorraad, mede vanwege de ontbrekende Definitieve Labels.



Figuur 6 -Vervaldata Energie Labels Woningbouwcorporaties in Delft (datum:1-1-2020)

Figuur 6 -Vervaldata Energie Labels Woningbouwcorporaties in Delft (datum:1-1-2020)

Energieprestatie en huurprijs

De Energie Index is nu de basis voor punten in het Woning Waardings Systeem (WWS-punten) en heeft dus invloed op de huurprijs. Meer informatie is beschikbaar op de [website van de Rijksoverheid](#).

De problematiek rond vaststelling van de Energie Index en WWS heeft geleid tot kamervragen en een onderzoek (zie referenties).

Voor elke woning is de energieprestatie in te zien via [zoek-je-energielabel](#). Iedere huurder kan bij de verhuurder vragen om een onderbouwing van de WWS-punten van de woning.

Samenvatting

De woningvoorraad van corporaties vormt het grootste segment binnen de woningmarkt in Delft. Vanuit het Klimaatakkoord wordt dit segment gezien als Startmotor van de woningverduurzaming en is daarmee voorbeeld de andere segmenten. De energieprestatie van corporatiewoningen wordt ook al langer beoordeeld en dat maakt vergelijking met de stand van zaken in de andere segmenten mogelijk. De energie index is daarvoor op dit moment de indicator, maar wordt binnenkort vervangen. Het energiegebruik van bewoners wordt niet alleen bepaald door de energieprestatie van hun woning, maar wel voor een aanzienlijk deel. De energieprestatie heeft wel grote invloed op de overstap naar een duurzame warmtevoorziening.

Onze conclusies:

1. Het beeld van de energieprestatie van het corporatiebezit in Delft is onvolledig en niet actueel
2. De transparantie en eenduidige rapportage ontbreekt nog
3. Het is niet duidelijk of dit gevolgen heeft gehad voor huurders in de afgelopen jaren.
4. Een correcte weergave wordt steeds belangrijker voor het maken van afspraken tussen corporaties, huurders en gemeente.
5. Een goed startpunt van de woningverduurzamingsopgave zorgt voor een helder kader voor afspraken met bewoners

Ons advies:

1. Aanvullen van ontbrekende en afwijkende registraties op korte termijn (inhaalslag, deels wellicht gestart)
2. Opnemen van Energieprestatie in de WoonMonitor
3. Meenemen op eenduidige wijze bij de Prestatie Afspraken.
4. Aandacht voor de gevolgen van normwijziging per 1-1-2021 (NTA-8800)

Onze plannen:

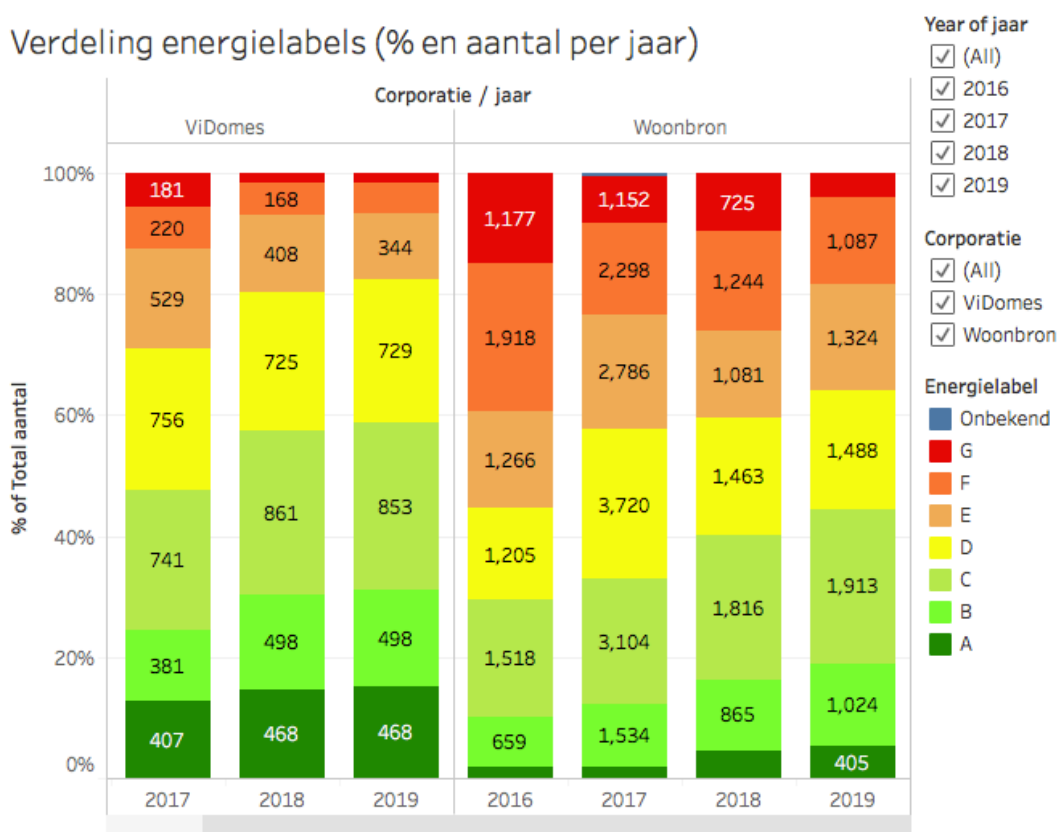
1. Jaarlijks herhalen totdat het is opgenomen in de WoonMonitor.
2. Onafhankelijk monitoren van de stand van zaken en verduurzaming
3. Nagaan wat de resultaten betekenen voor de andere woningmarktsegmenten.

Bijlage:

Energieprestatie volgens jaarverslagen corporaties

Op deze pagina staat een overzicht van de energieprestatie van de corporatiewoningen in Delft. Deze data is afkomstig uit de eigen jaarverslagen van de woningbouwcorporaties. ViDomes en Woonbron rapporteren sinds een aantal jaar in detail over het woningbezit per gemeente. Duwo en Vestia doen dat niet, maar informeren alleen over het totale bezit en/of in algemene zin over duurzaamheid en lopende activiteiten. De gerapporteerde cijfers zeggen daarom niet zoveel over de situatie in Delft. Vestia vermeldt 59% label A t/m C over het gehele bezit. In Delft ligt dat slechts op 36% in 2019 volgens de registraties in EP-Online. Duwo rapporteert 10322 woningen in Delft, waarvan ongeveer 55% zelfstandig, maar geeft geen details over energieprestatie. Volgens EP-Online heeft 35% een label A t/m C.

Verdeling energielabels (% en aantal per jaar)



Ontwikkeling energieprestatie corporatiewoningen 2016-2019 (uit jaarverslagen)

Op basis van de cijfers van ViDomes en Woonbron is te zien dat verduurzaming van het woningbezit langzaam gaat. Wel is er een afname van labels F en G.

Bronnen Onderzoek

Dit onderzoek naar de energieprestatie corporatiewoningen maakt gebruik van onderstaande bronnen.

Data van het eigen onderzoek is afkomstig uit Open Data van [EP-Online](#) en BAG/CBS verrijkt met lokale object informatie. Informatie is op objectniveau bekend, maar wordt alleen geaggregeerd weergegeven. Peildatum: 1-1-2020

Duwo

1. [Duwo Jaarverslag 2019](#)
2. [Over Duwo](#)

Vestia

1. [Vestia Jaarverslag 2019](#)

ViDomes

1. [ViDomes Jaarverslag 2019](#)
2. [ViDomes Duurzaamheidsvisie](#)
3. [ViDomes Duurzaam Wonen](#)
4. [ViDomes/Over Ons](#)

Woonbron

1. [Woonbron Jaarverslag 2019](#)
2. [Fact Sheet Delft 2019](#)
3. [Woonbron Essay “Metten is Weten”](#)

Gemeente Delft

1. [WoonMonitor 2020](#)
2. [Prestatie Afspraken 2020](#)
3. [Evaluatie Prestatie Afspraken 2019](#)

Platform Energietransitie Delft

1. [Reactie op de WoonMonitor 2020](#)

AEDES

1. [AEDES Datacentrum](#)

Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH)

1. [SVH Website](#)
2. [SVH Woongemeente](#)

Explica

- [Explica Website](#)

Gemeente Den Haag

1. Rapportages DSO Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Rijksoverheid

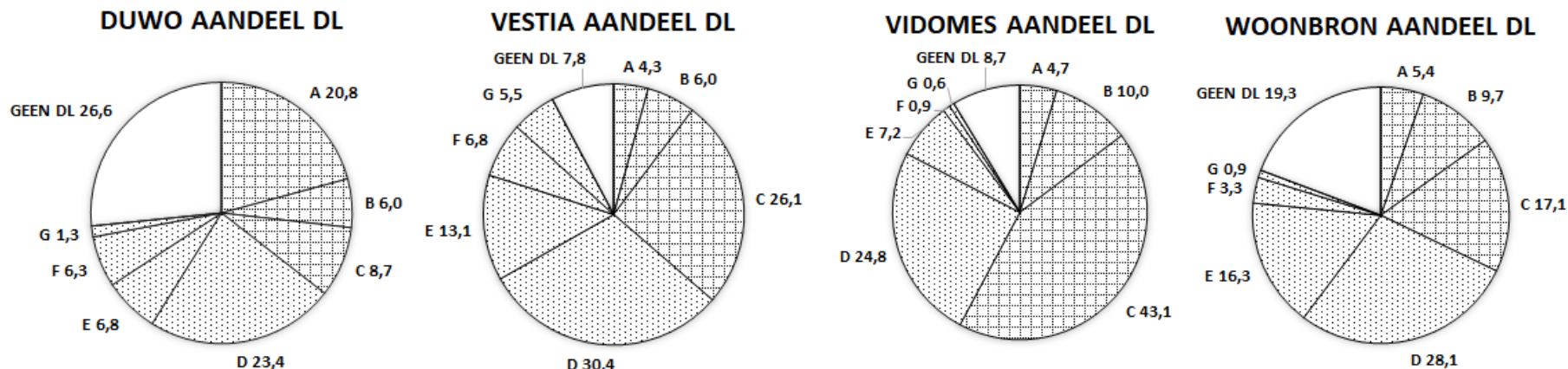
1. [Kamerbrief resultaten onderzoek afwijkende energielabels Groningen](#)

RVO

1. [Definitief label aanvragen](#)

Kopieerbare pagina als alternatief voor fig. 2 en fig. 5

Geregistreeerde labels (DL; Definitieve Labels geldig tot vervaldatum)



Labels op basis van E.I. bandbreedte

