

Hand in hand naar energie neutrale gebouwen

Gebouwen zijn verantwoordelijk voor 30% van het totale energieverbruik. De bouwsector is daarentegen slechts verantwoordelijk voor 1% van de totale energieverbruik. Om energie te besparen liggen er dan ook vooral kansen in het verduurzamen van bestaande gebouwen waar bouwbedrijven een belangrijke taak bij kunnen vervullen. Om dit te realiseren kunnen vastgoedeigenaren de energievoorziening uitbesteden aan een hierin gespecialiseerde onderneming (ESCo). Corporaties slaan de handen in één met bouwbedrijven om de bestaande woningen energieneutraal te maken in het project “stroomversnelling” om zo de afspraken uit het energieconvenant te halen. Goedkoper bouwen door een efficiënter bouwproces bij de renovaties maakt het initiatief rendabel.

Gebouwen verbruiken 30% van het totale energievraag

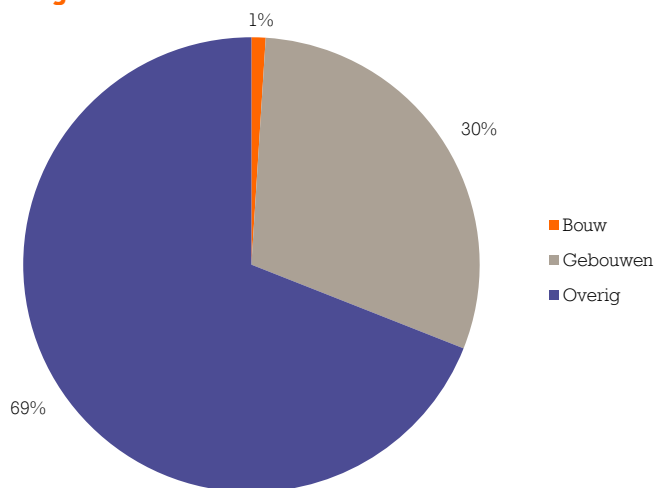
Om de CO₂-uitstoot te verminderen heeft Nederland zich als doel gesteld dat in 2020 het aandeel hernieuwbare energie 16% bedraagt. De eerste stap op weg daarnaartoe, en naar het doel van 20% minder energiegebruik in 2020, is energiebesparing. Investerings hierin zijn rendabeler dan die in bijvoorbeeld windenergie. De bedragen zijn lager en de investeringen leveren eerder resultaten op. Woningcorporaties en de vastgoedsector kunnen een grote bijdrage hieraan leveren omdat de gebouwde omgeving circa 30% van het totale energieverbruik voor rekening neemt (figuur 1). Van de totale 3.500 petajoule¹ energie die Nederland jaarlijks verbruikt komt ruim 1.000 PJ voor rekening van de gebouwen. De energie wordt gebruikt voor onder andere verwarming, airconditioning maar ook allerlei elektrische apparaten zoals computers, tv's en wasmachines en drogers.

Bouwsector verbruikt steeds minder energie

De bouwsector gebruikt met jaarlijks 43 petajoule circa 1% van het totaal in Nederland. Het grootste gedeelte hiervan is bitumen dat gebruikt wordt voor het maken van onder andere asfalt wegen. Het energieverbruik is in de bouwsector

sinds 1990 flink teruggelopen. De bouwsector gaat dus steeds efficiënter met energie om. Figuur 2 laat zien dat in 2008 de bouwproductie met ruim 35% was gestegen ten opzichte van 1990 terwijl het energieverbruik slechts met enkele procenten toe nam. De energie intensiteit van de bouwproductie is dus duidelijk afgenomen. Na 2008 heeft vooral de krimp van de bouwproductie door de recessie een grote invloed op het energieverbruik waardoor de bouwsector bijna 19 PJ minder aan energie is gaan verbruiken wat gelijk staat aan een daling van 20%.

Figuur 1 Aandeel bouw en gebouwde omgeving in energieverbruik Nederland



Bron: CBS en ING

Rendement investeringen in energiebesparing niet altijd naar eigenaar

Om gebouwen minder energie te laten verbruiken moeten eigenaren van vastgoed investeringen doen in bijvoorbeeld isolatie. De investeringen kunnen terug verdiend worden door een lager energieverbruik. Bij verhuurd vastgoed plukken de huurders echter de vruchten van investeringen in duurzaamheid door besparingen op de energielasten. Om de investeringen mogelijk te maken is een gezamenlijke

¹ 1 petajoule (PJ) is 1.000.000.000.000.000 joule. 1 PJ komt overeen met 31,6 miljoen m³ aardgas of 279 miljoen kilowattuur elektriciteit.

verantwoordelijkheid daarom essentieel. Voor huurders moet een eventuele huurverhoging opwegen tegen de lagere energielasten. Voor de verhuurder moet tegenover de extra investering een acceptabel rendement staan. Naast hogere huurinkomsten kan dit bestaan uit een hogere waardeontwikkeling of meer zekerheid door een verlenging van het huurcontract.

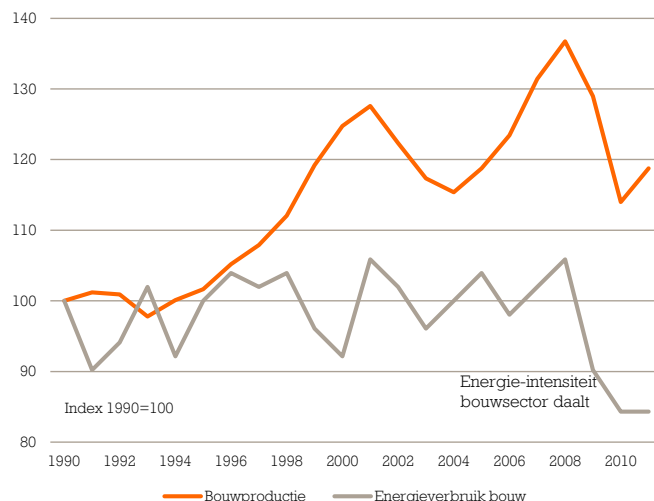
Sectormanager Jan der van der Doelen geeft advies: Het grote verduurzamen moet nog beginnen

Het verbeteren van energie efficiëntie is noodzakelijk om CO₂-emissies te reduceren. De doelstellingen hiervoor zijn concreet en ook de EU verplicht en spoort aan om energie te besparen. Het onlangs gesloten Energieakkoord is hier het gevolg van. Energiebesparing vraagt (ook) om creatieve financiering. Gebouwen zijn in Nederland verantwoordelijk voor ca. 30% van de totale CO₂ uitstoot. Realisering van energie besparende maatregelen binnen de bestaande bouw helpt de doelstellingen te bereiken. Voor bouwbedrijven, installateurs en de eigenaren van vastgoed heeft dit consequenties. Bouwbedrijven, vooral die zich toeleggen op onderhoud en renovatie, kunnen inspelen op een toenemende behoefte aan gebouwaanpassingen door hiervoor de benodigde concepten te ontwikkelen en aan te bieden. Een kantoorgebouw terugbrengen van een G naar een B label is maatwerk en vergt bouwkundige aanpassingen. Door acceptabele terugverdientijden te offeren ontstaan kansen in een geplaagde markt. Voor installateurs geldt in wezen hetzelfde. Maar bij deze bedrijven is vaak specifieke (technische) kennis aanwezig om slimme besparingen te kunnen realiseren. En in combinatie met bouwbedrijven kunnen effectieve concepten worden ontwikkeld en aangeboden. De groep van gebouweigenaren is sterk heterogeen. Nut en noodzaak van energie efficiency worden niet altijd onderkend. Inmiddels zijn er al veel goede voorbeelden maar het grote verduurzamen moet in mijn optiek nog beginnen. Wat wel steeds duidelijker wordt is dat duurzame en verduurzaamde gebouwen uiteindelijk waardevaster blijken maar ook beter exploiteerbaar. Huurders/gebruikers gaan er immers om vragen. Een niet te keren trend. Pak die handschoen op, beste ondernemers!



Jan van der Doelen, ING Sectormanager Bouw
Onroerend Goed en Leisure

Figuur 2 Ontwikkeling volume bouwproductie en energieverbruik bouwsector, (1990-2011)

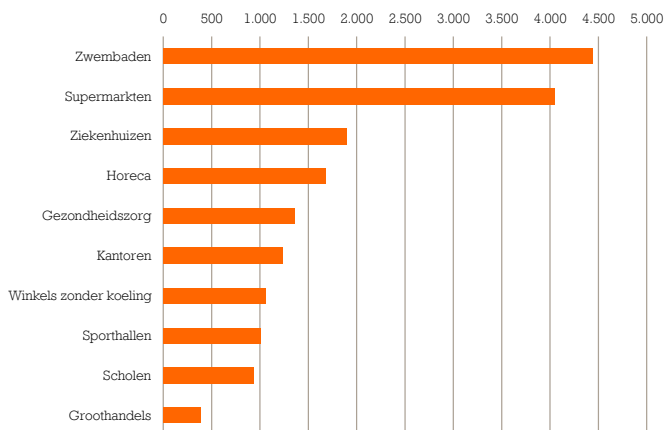


Bron: CBS, bewerkt door ING Economisch Bureau

ESCo's nemen aanleg en onderhoud van (klimaat-) installaties van gebouwen over

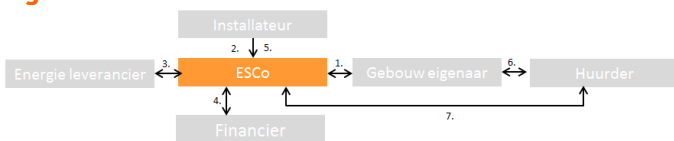
Om energie en kosten te besparen, laten eigenaren van gebouwen steeds vaker hun energielevering verzorgen door een ESCo (Energy Service Companies). Het zijn vooral zwembaden en supermarkten die veel energie verbruiken (figuur 3). Hierbij besteedt een eigenaar/gebruiker van een gebouw de energievoorziening en het management daarvan uit aan een externe partij met als doel substantieel op de energiekosten te besparen, het vermogensbeslag te verlagen en de eigen organisatie te ontlasten. De ESCo die de installaties, het energiebeheer en –management en dergelijke overneemt is meestal een consortium bestaande uit een technisch team (installateur) en een financier die op basis van een prestatiecontract de integrale energieverlening levert (figuur 4). Er zijn daarbij verschillende vormen mogelijk qua looptijd en prestatiebeloning. Een langere looptijd maakt meer maatregelen mogelijk. De ESCo zorgt voor een energiebesparing waardoor geld vrijkomt voor de eigen beloning. Wanneer de voorwaarden als opgesteld in het prestatiecontract niet gehaald worden, draagt de ESCo het risico. Een voorbeeld is een afgesloten tienjarig onderhoud- en energieprestatiecontract tussen de gemeente Rotterdam en de ESCo Strukton voor negen Rotterdamse zwembaden. Strukton dringt in samenwerking met zwembadspecialist Hellebrekers Technieken het energieverbruik terug door energiebesparende maatregelen zoals onder andere isolatie van glijbanen en het afdekken van zwembaden na sluitings-tijd. Dit levert een gegarandeerde besparing op van € 4,5 miljoen.

Figuur 3 Energieverbruik van bedrijfsgebouwen (Mega joule / m²)



Bron: Agentschap NL

Figuur 4 structuur ESCo



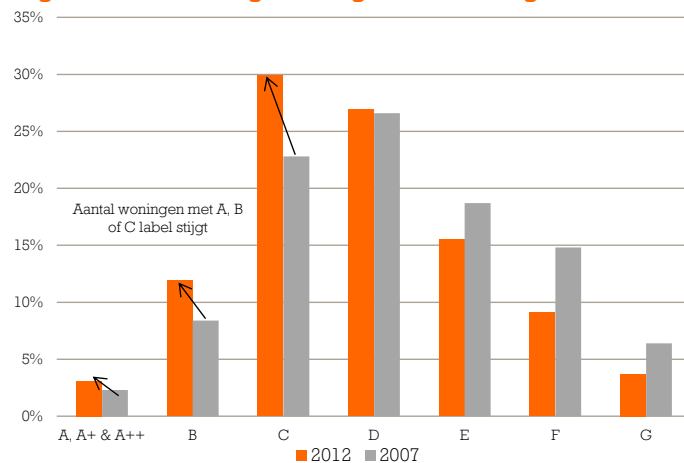
1. Overeenkomst om het energiemanagement uit te besteden aan de ESCo
2. Aankoop of lease van energiebesparende producten en installaties
3. Contract voor levering van energie
4. Financiering van investeringen
5. Contract voor exploitatie en onderhoud van energie installaties
6. Huurcontract voor (deel van) het gebouw
7. Contract tussen ESCo en huurder voor energievoorziening

Bron: ING Economisch Bureau

Van C/D label naar B-label

De relatief oude woningvoorraad van woningcorporaties biedt veel mogelijkheden om deze energie zuiniger te maken. De gemiddelde corporatiewoning heeft momenteel een C of D-label en het is een flinke ambitie om deze substantieel te verbeteren. In het energieconvenant van juni 2012 heeft Aedes ook afgesproken om het energieverbruik van de bestaande voorraad corporatiewoningen in 2020 met 1/3 terug te brengen en uit het energieakkoord komt € 400 miljoen beschikbaar voor energiebesparende maatregelen voor de sociale huursector. Hiervoor is een gemiddeld B-label nodig voor alle corporatiewoningen. Ruim 80% van de corporatiewoningen voldoet hier nog niet aan. Ook de totale woningvoorraad voldoet maar voor een klein deel hieraan (figuur 5). Sinds 2007 is er echter wel een duidelijke verbetering te zien. Het percentage E, F en G labels is afgenomen en het aantal C, B en A labels is toegenomen. Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat de verbetering ook kan komen doordat het aantal woningen met een label sterk is toegenomen en daardoor ook de samenstelling sterk is veranderd.

Figuur 5 Verdeling woningen met energielabel



Bron: AgentschapNL

Woningcorporaties en bouwbedrijven slaan handen in één

Dat huurders, eigenaren en bouwers gezamenlijk hun verantwoordelijkheid nemen voor energiebesparing, blijkt uit de in juni afgesloten deal "Stroomversnelling: 111.000 huurwoningen met nul op de meter". Bij dit initiatief betalen huurders na renovatie van hun woning de energiekosten aan hun woningcorporatie. Minister Blok heeft toegezegd de regelgeving hiervoor aan te passen. Er wordt zo uitgegaan van een woonlasten benadering waarbij de huur en energiekosten beide via de verhuurder betaald worden. De corporaties investeren geld in de energiebesparende maatregelen. Door een innovatief nieuw bouwconcept waarbij het bouwproces efficiënter wordt en de kosten van de verbouwingen lager. De deal richt zich daarbij vooral op grote aantallen seriewoningen uit de jaren 50 – 70. Huurders krijgen een comfortabelere en duurzamere woning tegen dezelfde woonlasten.

Energiebesparing levert bouwsector veel banen op

Met een gemiddelde renovatieprijs van € 60.000 komt de omvang van de deal "stroomversnelling" op ruim € 6,5 miljard. Hierbij wordt een besparing per woning van € 19.000 voorzien door de industrialisatie van het bouwproces ten opzichte van een traditionele renovatie naar energieneutraal. Na de startfase komt het project echt op gang in 2017 tot en met 2020. In deze periode levert dit jaarlijks volgens het EIB bijna 2.000 extra banen in de bouw op. Daarnaast leidt het project tot innovatie in de bouwsector. Ervaringen kunnen toegepast worden op andere projecten waardoor een kostenbaten analyse dan ook eerder positief zal uitvallen. Verschillende andere corporaties hebben al kenbaar gemaakt om ook in te willen stappen.

Nieuwbouw vanaf 2020 energieneutraal

De komende jaren worden de normen voor nieuwe gebou-

wen flink aangescherpt. Na 2020 moeten nieuwe gebouwen bijna energieneutraal zijn. De overheid zorgt er in haar voorbeeldfunctie voor dat nieuwe overheidsgebouwen na 2018 al bijna energieneutraal zijn. Bijna energieneutraal (EPC=0) betekent dat het gebouw een zeer lage hoeveelheid energie verbruikt, die in belangrijke mate ter plaatste of dicht bij het gebouw wordt gerealiseerd. Nieuwe gebouwen zorgen ondanks hun energiezuinigere prestaties vaak wel voor een ongewenst bijeffect waardoor de verwachte besparing kleiner is. Zo zijn nieuwe gebouwen vaak groter dan oudere gebouwen. Een energiezuinige woning van 250 m² verbruikt zo toch meer energie dan een kleinere minder energiezuinige woning van 100 m². Ook kunnen energiezuinige gebouwen het gedrag van de gebruikers veranderen. Zo zetten zij bijvoorbeeld de thermostaat op 22 graden in plaats van 20 omdat dit de energiekosten toch maar beperkt laat stijgen.

Belang van de installateur bij duurzame gebouwen groot

Het energiezuinig maken van gebouwen komt binnen de bouwsector voor een groot deel voor rekening van installateurs. De rol van de installateur neemt hierdoor binnen de bouwsector steeds verder toe. Naast het aanbrengen van isolatiematerialen is het vooral de installatietechniek die een gebouw duurzamer maakt. Te denken valt aan:

- het installeren van zonneboilers;
- warmtepompboilers: warme lucht die geventileerd moet worden omzetten in warm tapwater;
- warmtewisselaars: warme lucht die naar buiten gaat gebruiken om de inlaat te verwarmen;
- warmte- koude opslag in de bodem gecombineerd met vloer- of plafondverwarming (betonkernactivering);
- aanleg van kleinschalige energieopwekking door zonnecellen of kleine windturbines.

Verduurzaamd bestaand pand beste optie ten opzichte van nieuwbouw

Op gebouwniveau is de keuze voor een nieuw, duurzaam gebouw snel gemaakt. Waar het maatschappelijk werkelijk omgaat, is echter een verduurzaming van de gehele voorraad. Nieuwbouw voegt jaarlijks maximaal 1% toe aan de voorraad. Dit tempo is te laag om de politieke ambities waar te maken. Daarnaast geeft het toevoegen van nieuwbouw extra druk op de schaarse ruimte en een stijging van de leegstand. Het meenemen van deze effecten zal de balans veel vaker doen doorslaan ten gunste van verduurzaming van het bestaande pand. Een keuze gebaseerd op het saldo van positieve en negatieve effecten op de duurzaamheid van de totale gebouwen voorraad is vanuit maatschappelijk oogpunt dan ook vaak te prefereren.

Sectormanager Ceel Elemans geeft advies: Inspelen op de groene golf

Verduurzaming van het bezit wordt de komende jaren steeds belangrijker. Op de strategische agenda van woningcorporaties verdient dit thema dan ook een prominente plaats. Zowel in het Woonakkoord als in het Energieakkoord worden er substantiële middelen vrijgemaakt om in te zetten voor energiebesparende investeringen. Focus op de bestaande voorraad is daarbij essentieel om gemaakte afspraken in het energieconvenant in 2020 te kunnen realiseren. Ondernemen is kansen zien en benutten. Daarom is het goed dat er nu een akkoord ligt tussen het kabinet en Aedes, waarbij het kabinet € 400 miljoen. subsidiegeld heeft toegezegd t.b.v. de verduurzaming van de woningvoorraad naar energielabel B niveau. Het is de hoogste tijd dat de sector haar blik weer op de toekomst richt en waar mogelijk doorgaat met investeren in met name de sociale woningbouw. Met het grootschalig oppakken van energiebesparende investeringen, waar tot 2020 een bedrag is gemoeid van tenminste € 30 miljard, kunnen corporaties hun maatschappelijke rol weer zichtbaar en opeisbaar maken. Bovendien stellen zij met een dergelijk programma de belangen van hun huurders centraal omdat door een slimme inzet van middelen en een effectieve samenwerking met de bouwsector de woonlasten voor de huurders beheersbaar blijven. Een hoger woongenot bij nagenoeg gelijkblijvende woonlasten zal door de meeste huurders goed ontvangen worden. Het maken van transparante afspraken met de huurders is daarbij wel een belangrijke voorwaarde.



Ceel Elemans,
ING Sectormanager Public sector

Meer weten?
Kijk op ING.nl
Of bel met

Jan van der Doelen,
Sectormanager Bouw en on-
roerend goed
020 65 22 014

Ceel Elemans,
Sectormanager Public sector
065 47 88 283

Maurice van Sante,
Sectoreconoom
020 57 68 547

Disclaimer

De informatie in dit rapport geeft de persoonlijke mening weer van de analist(en) en geen enkel deel van de beloning van de analist(en) was, is, of zal direct of indirect gerelateerd zijn aan het opnemen van specifieke aanbevelingen of meningen in dit rapport. De analisten die aan deze publicatie hebben bijgedragen voldoen allen aan de vereisten zoals gesteld door hun nationale toezichhouders aan de uitoefening van hun vak. Deze publicatie is opgesteld namens ING Bank N.V., gevestigd te Amsterdam en slechts bedoeld ter informatie van haar cliënten. ING Bank N.V. is onderdeel van ING Groep N.V. Deze publicatie is geen beleggingsaanbeveling noch een aanbieding of uitnodiging tot koop of verkoop van enig financieel instrument. ING Bank N.V. betreft haar informatie van betrouwbaar geachte bronnen en heeft alle mogelijk zorg betracht om er voor te zorgen dat ten tijde van de publicatie de informatie waarop zij haar visie in dit rapport heeft gebaseerd niet onjuist of misleidend is. ING Bank N.V. geeft geen garantie dat de door haar gebruikte informatie accuraat of compleet is. De informatie in dit rapport kan gewijzigd worden zonder enige vorm van aankondiging. ING Bank N.V. noch één of meer van haar directeuren of werknemers aanvaardt enige aansprakelijkheid voor enig direct of indirect verlies of schade voortkomend uit het gebruik van (de inhoud van) deze publicatie alsmede voor druk- en zetfouten in deze publicatie. Auteursrecht en rechten ter bescherming van gegevensbestanden zijn van toepassing op deze publicatie. Overneming van gegevens uit deze publicatie is toegestaan, mits de bron wordt vermeld. In Nederland is ING Bank N.V. geregistreerd bij en staat onder toezicht van De Nederlandsche Bank en de Autoriteit Financiële Markten.

De tekst is afgesloten op 2 september 2013.

