



Agentschap NL  
Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

# Praktijkvoorbeelden Corporaties

Zorgenvrij Wonen, Woningcorporatie Woonconcept, Meppel

Thema's: Sturen op label, financieringsconstructie

» Als het gaat om energie en klimaat

## Woonconcept steunt kopers bij duurzame maatregelen

- 40% van kopers huurwoning kiest voor het concept
- Corporatie en koper delen kosten energetische maatregelen (60% - 40%)
- Voordelen voor bewoners, corporatie en milieu
- Energielabels van gemiddeld E naar gemiddeld B
- Gemiddelde daling woonlasten bedraagt 79 euro per maand
- In toekomst mogelijke uitbreiding met een tienjarig onderhoudspakket

## Zorgenvrij wonen: aantrekkelijk concept voor corporaties en bewoners

Woonconcept is mede-ontwikkelaar van 'zorgenvrij wonen', een concept dat sinds het voorjaar van 2011 wordt aangeboden door een verzelfstandigde organisatie met dezelfde naam. De formule is simpel: als de woningcorporatie een huurwoning verkoopt, doet Zorgenvrij Wonen de koper een aanbod op maat om de woning energetisch te laten opknappen. De corporatie betaalt een deel van de kosten – bij Woonconcept is dit 60 procent – de bewoner de rest. Van de woningen die in aanmerking kwamen voor het energiepakket werd 40 procent als zodanig verkocht. De energielabels van deze woningen verbeterden van gemiddeld E naar gemiddeld B.

De verkoop van huurwoningen is voor veel corporaties een belangrijke bron van inkomsten. Het zijn doorgaans de wat oudere, onvoldoende geïsoleerde eengezinswoningen met slechtere energielabels die men wil afstoten. Zo ook in en rond Meppel, Steenwijk en Hoogeveen, het werkgebied van wooncorporatie Woonconcept. Om de aankoop van dit type woningen extra aantrekkelijk te maken voor huurders, om woningen in goede staat over te dragen en om bij te dragen aan milieudoelstellingen, werd 'zorgenvrij wonen' ontwikkeld. Aanvankelijk binnen de corporatie, waar de formule in 2011 werd beproefd en gepolijst. Nu los van Woonconcept, vanuit het zelfstandig opererende bedrijf 'Zorgenvrij Wonen'.



Henk en Els Gooijer-Pietersma

### Niet Meer Dan Anders

Sjaak Kruis, manager Markt & Strategie van Woonconcept vertelt dat de corporatie naast milieu- en maatschappelijke belangen ook nadrukkelijk zocht naar een manier om de woonlasten, bij uitvoering van energetische maatregelen, te verlagen of minimaal gelijk te houden. 'Niet Meer Dan Anders' is voor de corporatie een belangrijk beleidsuitgangspunt. Kruis: "Bij woningen met een G- of F-label is de energierekening nu soms al hoger dan de huur en energieprijzen blijven stijgen. Met 'zorgenvrij wonen' kunnen kopers voordelig isolatie- en andere maatregelen laten uitvoeren en de kosten in de hand houden. Tegelijk stijgt het wooncomfort."

### Energierendement voorop

De labelverbetering die met het 'zorgenvrij wonen'-pakket gepaard gaat, is aanzienlijk. Toch ligt de focus van de corporatie niet louter daar. Kruis: "Voor onze hele woningenvoorraad geldt dat wij kritisch kijken naar het rendement van energiemaatregelen. State-of-the-art-oplossingen die leiden tot A-labels zijn doorgaans niet zo aantrekkelijk, wegens hoge investeringskosten. Een investering moet terug te winnen zijn binnen een redelijke termijn en moet in verhouding staan tot de levensduur van een huis." Om die reden kiest Woonconcept voor de huurvoorraad doorgaans voor relatief eenvoudige energie-maatregelen met een hoog rendement: goede isolatie van de schil plus aanleg van mechanische ventilatie en het vervangen van verouderde ketels en installaties door energiezuinige exemplaren. Het is de lijn die het inmiddels verzelfstandigde bedrijf 'Zorgenvrij Wonen' eveneens volgt.

Eelko Verstraaten is directeur van dit jonge bedrijf. Met Woonconcept en andere geïnteresseerde corporaties werkt hij aan een betere positionering van de organisatie en de verbreding van het concept. "Zo onderzoeken we of het mogelijk is om van het bedrijf een stichting te maken. We streven immers duurzaamheid na en hebben geen winstoogmerk."

*Eelko Verstraaten, directeur Zorgenvrij Wonen*

*Sjaak Kruis, manager Markt & Strategie van Woonconcept*



Hoog op de agenda staat het aanbieden van een onderhoudspakket, naast het bestaande energiepakket, dat kopers in staat stelt het onderhoud aan de woning voor tien jaar af te kopen. Kruis is enthousiast: "Zo kunnen we er als corporatie voor zorgen dat de woning die wij 'nalaten' er na verkoop goed bij blijft staan: energiezuinig en goed onderhouden."

### Praktijk anno 2012

Vooralsnog biedt Woonconcept via Zorgenvrij Wonen alleen het energiepakket aan. Niet alle typen woningen lenen zich voor het concept. Kruis: "We richten ons op individuele kopers van wat oudere eengezinswoningen, waaronder veel doorzonwoningen uit de jaren zestig en zeventig. Voor appartementen is de formule niet zo geschikt. Je krijgt dan te maken met Verenigingen van Eigenaren, waarbij maatregelen in het individuele appartement maar een zeer beperkt effect hebben."

Het verkooptraject is als volgt. Woonconcept geeft aan de verkopende makelaars door welke woningen verkocht kunnen worden. Deze makelaars geven 'Zorgenvrij Wonen' de opdracht om de woningen 'op te nemen'. Na deze opname ontvangt de makelaar een compleet pakket dat onder andere bestaat uit: een maatwerkadvies, een definitieve begroting van de maatregelen en een berekening van de effecten op de woonlasten. De makelaar bespreekt de mogelijkheden met de potentiële koper. Na akkoord faciliteert 'Zorgenvrij Wonen' het volledige vervolgetraject tot en met de nazorgfase.

### Maatwerk

Kracht van het concept is dat de bewoner bij de hand wordt genomen en maatwerk krijgt. Verstraaten: "De uitgangssituatie in elke woning is anders. Soms is de schil al redelijk goed geïsoleerd en hoeven alleen de installaties te worden vervangen. In andere gevallen is sprake van energielabel F of G en moet er veel gebeuren om de woning energiezuiniger te krijgen." Bewoners bepalen zelf of zij het geadviseerde energiepakket afnemen. Verstraaten: "Wij vinden een energielabel B een mooi resultaat, maar als een bewoner mikt op een A-label en een zonnepaneel wil om dit doel te bereiken, zijn de meerkosten voor rekening van de koper." Als het totale maatregelenpakket en het kostenplaatje rond zijn, is de uiteindelijke facturering simpel: de corporatie neemt 60 procent voor zijn rekening, de bewoners betalen 40 procent plus de eventuele meerkosten.

*"We vinden het belangrijk dat huurwoningen die wij verkopen er goed bij blijven staan."*

*Sjaak Kruis, manager Markt & Strategie van Woonconcept*



### Woonlastenberekeningsmodel

Om bewoners goed inzicht te geven in de totale kosten van aankoop, energetische maatregelen en energiebesparing heeft Zorgenvrij Wonen een rekenmodel ontwikkeld dat inzichtelijk maakt hoe de woonlasten zich ontwikkelen in tien jaar tijd. Daarbij is rekening gehouden met een stijging van energietarieven van 8 procent per jaar. Het beeld, op basis van zestien representatieve woningen, is rooskleurig. Uitgaand van een gemiddelde koopsom van 141.063 euro en gemiddeld 13.334 euro aan maatregelen is sprake van een gemiddelde CO<sub>2</sub>-reductie van 2.246 kilogram per woning per jaar (40 procent) en een daling van de woonlasten met gemiddeld 79 euro per maand, ondanks de hogere hypotheeklasten. Verstraaten: “Bijkomend voordeel is dat de woningen kwalitatief beter worden na uitvoering van de maatregelen en hierdoor gemiddeld ongeveer 4 procent in waarde stijgen. Daarmee heeft de koper zijn investering meteen al terugverdiend.”

Voor corporaties zijn de voordelen – naast het realiseren van energie-doelstellingen – wat Verstraaten betreft eveneens zonneklaar. “Om de koop van huurwoningen aantrekkelijk te maken voor kopers geven corporaties kortingen op de taxatieprijs van wel tien tot vijftien procent. Met dit concept waarbij koper en corporatie bijdragen, geeft de corporatie geen korting op de taxatieprijs maar betaalt mee aan de energiebesparende maatregelen, wat omgerekend neerkomt op een korting van zes procent. Bijkomend voordeel is dat het bedrag dat de corporatie betaalt, compleet ten goede komt aan de woning die men overdraagt.”

### Aanrader

Sinds augustus 2011 zijn Els Gooijer-Pietersma en haar man de trotse eigenaren van hun voormalige huurwoning. “We wonen hier al vijftientig jaar met veel plezier en waren blij met de kans om te kopen. Het is een heerlijk huis, dat zo’n drie jaar geleden nog door Woonconcept is gerenoveerd. De gevel werd toen geïsoleerd en boven kregen we overal nieuwe ramen met HR++ glas. Tegelijk met de koop, kregen we het aanbod van Zorgenvrij Wonen om voor 10.000 euro energiebesparende maatregelen te laten uitvoeren tegen betaling van 40 procent en een deel van de begeleidingskosten. Onze bijkeuken met enkelsteens muur is gestript, geïsoleerd en opnieuw betimmerd. We kregen een goed geïsoleerde achterdeur en vloerisolatie. Een bergruimte op zolder – het enige stukje zolder dat nog niet eerder was geïsoleerd – werd ook aangepakt. Zonnecollectoren op het dak, gekoppeld aan een nieuwe boiler, zorgen nu voor onze warmwatervoorziening. Daarmee gaat ons toch al lage gasverbruik – we hebben namelijk een houtkachel – omlaag naar bijna nihil. De maandelijkse hypotheeklasten zijn wat hoger dan de huur, maar het huis groeit naar ons toe en de energierekening gaat ongetwijfeld dalen. Zorgenvrij wonen, ik kan het iedereen aanraden.”

### Heikel punt: financiering

Dat het nog geen storm loopt met de verkoop van huurwoningen – al dan niet met energiepakket – heeft vooral te maken met het feit dat potentiële kopers de financiering vaak niet kunnen rondkrijgen. Banken toetsen steeds scherper op financiële draagkracht. En gemeenten sluiten kopers van huurwoningen steeds vaker uit van de aantrekkelijke Corporatie Starterslening van de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). Woonconcept en Zorgenvrij Wonen onderzoeken nu of het mogelijk is om de Corporatie Starterslening en het pakket energie- en onderhoudsmaatregelen in combinatie aan te bieden.

### Meer informatie:

[info@woonconcept.nl](mailto:info@woonconcept.nl), [www.woonconcept.nl](http://www.woonconcept.nl)  
[Eelko Verstraaten, e.verstraaten@zorgenvrijwonen.nl](mailto:e.verstraaten@zorgenvrijwonen.nl),  
[www.zorgenvrijwonen.nl](http://www.zorgenvrijwonen.nl)

### Type woningen:

- Eengezinswoningen (type doorzonwoning)
- Gebouwd in de periode 1960 - 1970

### Situatie voor renovatie, verschillend per woning:

- Schil (dak, gevel, vloeren) slecht tot niet optimaal geïsoleerd
- Soms nog ramen van enkel glas
- Verouderde ketels en installaties

### Energiemaatregelen op maat voor zover nodig/gewenst:

- Isolatie schil (dak, gevel, vloeren)
- Plaatsing ramen van HR++ glas
- Aanleg mechanische ventilatie
- Installatie nieuwe hoogrendementsketels
- Plaatsing zonneboilers

Energielabels (gemiddelden op basis van 16 representatieve woningen) van gemiddeld E naar gemiddeld B.

### Energiebesparing (gemiddelden op basis van 16 representatieve woningen):

- Gemiddelde CO<sub>2</sub>-reductie per woning per jaar: 2.246 kg (40%)
- Gemiddelde besparing gas per woning per jaar: 1.195 m<sup>3</sup>

### Energiebesparing per woning per maand (gemiddelden op basis van 16 representatieve woningen over de geïndexeerde periode van 10 jaar):

- Label G (1x) naar label B: € 150
- Label F (3x) naar label B: € 120
- Label E (5x) naar label B: € 80
- Label D (4x) naar label B: € 50
- Label C (3x) naar Label B: € 25

### Financieel (gemiddelden op basis van 16 representatieve woningen):

- Koopsom per woning: € 141.063
- Totale investering per woning (bovenop koopsom) incl. BTW: € 13.344 (60% voor corporatie, 40% voor bewoner)  
Het gaat hier om de energetische maatregelen en de bouwkundige maatregelen die nodig zijn om deze maatregelen te kunnen uitvoeren
- Daling woonlasten per woning per maand (gemiddelde over 10 jaar) incl. hogere hypotheeklasten: € 79
- Waardestijging woningen door maatregelen: € 5.338 (3,78%)

Dit is een publicatie van:

Agentschap NL  
NL Energie en Klimaat  
Swentiboldstraat 21  
Postbus 17 | 6130 AA Sittard  
T +31 (0) 88 602 90 00  
[www.agentschapnl.nl/woningbouw](http://www.agentschapnl.nl/woningbouw)

Agentschap NL | december 2012  
Publicatie-nr. 2EGOW1237

*Hoewel deze publicatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld kan Agentschap NL geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele fouten.*

Agentschap NL is een agentschap van het ministerie van Economische Zaken. Agentschap NL voert beleid uit voor diverse ministeries als het gaat om duurzaamheid, innovatie en internationaal. Agentschap NL is hét aanspreekpunt voor bedrijven, kennisinstellingen en overheden. Voor informatie en advies, financiering, netwerken en wet- en regelgeving.

### Nieuwe praktijkvoorbeelden

Agentschap NL blijft op zoek naar nieuwe praktijkvoorbeelden over technische maatregelen, processen en aanpakken, ter ondersteuning van het Convenant. We nodigen u van harte uit die voorbeelden te melden via [woningbouw@agentschapnl.nl](mailto:woningbouw@agentschapnl.nl) of contact op te nemen met 088 602 23 55.

Meer informatie kunt u vinden op [www.agentschapnl.nl/woningbouw](http://www.agentschapnl.nl/woningbouw). Deze website biedt actuele informatie over energiebesparing aan professionele partijen in de woningbouw.

*Agentschap NL ondersteunt in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de convenantpartijen Aedes en de Woonbond bij de uitvoering van het Convenant Energiebesparing corporatiesector. De doelstelling van dit Convenant is de realisatie van een additionele gebouw- en installatiegebonden energiebesparing in de bestaande sociale woningvoorraad van ten minste 24 PJ in de periode 2008-2020. Voor de nieuwbouwproductie van de corporaties betreft dit een verbetering van het gestandaardiseerde energiegebruik met 25% per 1 januari 2011 en 50% per 1 januari 2015.*

*Divisie NL Energie en Klimaat voert in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties het programma 'Energie & Gebouwde Omgeving' uit. Wij bieden professionele marktpartijen en overheden ondersteuning bij energiebesparing, duurzame energie en CO<sub>2</sub>-reductie van de gebouwde omgeving.*