

# EPA IN DE PRAKTIJK

## TIPS VAN COLLEGA'S EN EEN ADVISEUR

### WAT:

*Woningcorporaties krijgen steeds meer ervaring met EPA. Waarop moet je letten bij het laten uitvoeren van een EPA en wat is de meerwaarde van EPA?*

### VOOR WIE:

*Woningcorporaties die de mogelijkheden van EPA optimaal willen benutten en een maximaal rendement willen halen uit de resultaten.*

### UW VOORDEEL:

*EPA's zo efficiënt mogelijk laten uitvoeren en de uitkomsten zo zinvol mogelijk gebruiken. Met de inzichten uit EPA's kunt u bijvoorbeeld pakketten van energiemaatregelen samenstellen, waaruit bewoners een keuze kunnen maken. EPA's kunnen u ook helpen bij strategisch voorraadbeheer.*

*Woningbouwcorporaties in Nederland doen steeds meer ervaring op met het laten uitvoeren van EPA's. Wat zijn hun ervaringen en wat kunnen anderen ervan leren? Een aantal tips uit de praktijk van Richard van den Broek van woCom uit Someren, Arie Solisa van Woningstichting Sint Servatius uit Maastricht en medewerkers van Vivare uit Arnhem.*

## 1. Voer bij elk renovatieproject een EPA uit

Arie Solisa, Servatius: "Er zijn drie redenen om bij elk renovatie- of grootonderhoudsproject EPA's uit te voeren. Ten eerste natuurlijk uit milieutechnische overwegingen, ten tweede om via energiemaatregelen het comfort van woningen te verhogen en ten derde om op deze manier je product te actualiseren en te laten aansluiten bij de wensen van bewoners."

Van den Broek, woCom: "Met EPA krijg je inzicht in de energetische kwaliteit van je woningen en in de verbetermogelijkheden."

Louis te Pas, extern adviseur van Vivare: "Met EPA kun je als corporatie invulling geven aan het Nationaal Akkoord Wonen, dat de sector heeft afgesloten met de overheid. Als je genoeg EPA's hebt uitgevoerd, kun je vaststellen hoe je de overeengekomen 15% energiebesparing op je woningvoorraad bereikt. Verder kun je EPA's mede inzetten om strategisch voorraadbeheer te voeren."

## 2. Zorg voor een goede projectplanning

Van den Broek, woCom: "Om bij een project geen tijd te verliezen, is het goed om EPA in een zo vroeg mogelijk stadium te laten uitvoeren. In de planning moet je er rekening mee houden dat een EPA-adviseur basisinformatie nodig heeft - zoals bouwtekeningen, gevelaanzichten en gasverbruiken - die je vooraf moet verzamelen, documenteren en verstrekken."

## 3. Combineer EPA met een bouwfysisch onderzoek

Arie Solisa, Servatius: "Wij laten een EPA-adviseur ook een bouwfysisch onderzoek doen. Dat doen we om te voorkomen dat we de verkeerde maatregelen zouden treffen of de juiste maatregelen maar in een verkeerde volgorde. Neem gevels. In oude constructies heb je altijd te maken met koudebruggen. Begin je met het aanbrengen van alleen gevelisolatie, dan zal het glas waarschijnlijk het koudste vlak blijven. Op het moment dat je gevel- en glisolatie samen doet wordt de latei - die eigenlijk de koudebrug is - het koudste vlak. Dan moet je dus ook de latei aanpakken, anders krijg je daar condensvorming. Het tegelijkertijd laten uitvoeren van een bouwfysisch onderzoek brengt niet zoveel extra kosten met zich mee en kan grote problemen in de toekomst voorkomen. Bovendien krijg je zo weer extra actuele informatie over je woningbestand."

## 4. Stel keuzepakketten van energiemaatregelen samen, die aansluiten bij de eigen wensen van de corporatie en bij de wensen van de bewoners

Arie Solisa, Servatius: "Wij gebruiken EPA ook als instrument om renovatiepakketten voor duurzaam bouwen samen te stellen: één met en één zonder huurverhoging. Bewoners kunnen dan zelf kiezen waaraan ze belang hechten."

Louis te Pas, Vivare: "Je kunt ook vooraf een aantal keuzepakketten met energiemaatregelen formuleren en, afhankelijk van de EPA-uitkomsten en andere afwegingen, bepalen welk pakket je wilt laten uitvoeren."

## 5. Leg de EPA-gegevens goed vast

Louis te Pas, Vivare: "EPA-gegevens zijn voor veel verschillende doelen te gebruiken. Het is niet alleen nuttige informatie bij renovatie en onderhoud, maar bijvoorbeeld ook bij de verkoop van woningen. Daarnaast kun je met EPA-gegevens allerlei analyses uitvoeren op de kwaliteit van je woningbestand, bijvoorbeeld in relatie tot de klachtenadministratie. Als ergens veel klachten zijn met betrekking tot vocht en verwarming kun je met de EPA's analyseren wat daarvan de oorzaak kan zijn en op welke wijze je maatregelen zou kunnen treffen. Hoe je de gegevens ook wilt gebruiken, je zult ze wel goed moeten opslaan om ze toegankelijk te maken. Eigenlijk moet het zo zijn dat wie ook maar informatie zoekt over bepaalde woningen of complexen, hij of zij direct ook de EPA-informatie vindt. Bij Vivare zijn we daarvoor momenteel een systeem aan het ontwikkelen."

## 6. Gebruik EPA voor strategisch voorraadbeheer

Robin Ketelaar, adviseur strategisch marktbeleid en innovatie Vivare: "Wij zijn in december 2002 gestart met het uitvoeren van 14.000 EPA's, verdeeld over ongeveer 400 complexen. Momenteel zijn 8.000 woningen in uitvoering. Die EPA's moeten inzicht opleveren in de energetische maatregelen die we het beste kunnen uitvoeren, de kosten daarvan en de terugverdientijden. Op basis van verhuurbaarheidscijfers, marktanalyses en bouwkundige inspecties stellen we op dit moment een strategisch marktbeleid op. Vivare legt hiermee op strategisch niveau vast welke maatregelen de eerstkomende jaren in haar complexen moeten worden uitgevoerd. De keuze en de volgorde in de complexen is primair afhankelijk van de combinatie van marktontwikkeling, onderhoudsstaat en financiën. Aanvullend hierop worden de resultaten uit het EPA-onderzoek gebruikt."

Richard van den Broek, woCom



Louis te Pas, Vivare

