



DUWO DUURZAAMHEIDSRAPPORTAGE 2018

Inhoud

INLEIDING	3
SUMMARY	4
DASHBOARD.....	5
LABELING WONINGEN.....	6
ENERGIEPRESTATIE WONINGEN	8
ENERGIEINKOOP	10
ENERGIEVERBRUIK.....	11
EXPERIMENTEN EN ONTWIKKELINGEN.....	12

INLEIDING

Duurzaamheid staat bij DUWO hoog in het vaandel. Door het energieverbruik en de CO₂-uitstoot van onze panden te reduceren, dragen we bij aan het behalen van de klimaatdoelstellingen. We zorgen voor goede isolatie en zuinige installaties. Waar mogelijk wekken we zelf energie op of sluiten we onze panden aan op duurzame warmtebronnen. Daarnaast geven wij bewoners tips om hun energieverbruik terug te dringen. De jonge generatie heeft veel aandacht voor milieubewust wonen.

Als stichting waarin veel maatschappelijk geld omgaat, gaan we op verantwoorde wijze om met onze middelen. We bewaken onze financiële gezondheid goed. Daartoe vragen wij een financiële compensatie in huur- en/of servicekosten en zoeken we actief subsidies en andere mogelijkheden om duurzaamheidsinvesteringen te laten renderen.

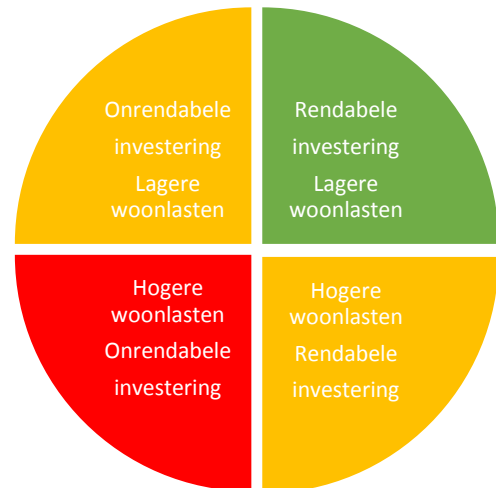
We houden in ons beleid ook rekening met de CO₂-reductie van externe partijen. Bij de inkoop van materialen, diensten en energie zetten we volop in op het verkleinen van onze ecologische voetafdruk.

Hoewel het energieverbruik centraal staat in ons duurzaamheidsbeleid realiseren wij ons dat ons woningaanbod ook op andere resources drukt. Bij het bouwen van complexen hebben wij het duurzaamheidsaspect vrijwel volledig zelf onder controle. In de gebruiksfase is onze duurzaamheidsinvloed minder groot. Vooral de eindgebruikers bepalen in deze fase het milieueffect.

Daarom richt ons duurzaamheidsbeleid zich niet in de laatste plaats op de eindgebruikers. We willen inzicht krijgen in de energieprestaties van onze woningen, installaties en systemen. We sporen bewoners aan om bewust om te gaan met hun energieverbruik.

Scope van de duurzaamheidsrapportage

Met deze rapportage maken we onze duurzaamheidsmaatregelen meetbaar. Dit vormt de basis voor duurzaam handelen binnen onze organisatie.



SUMMARY

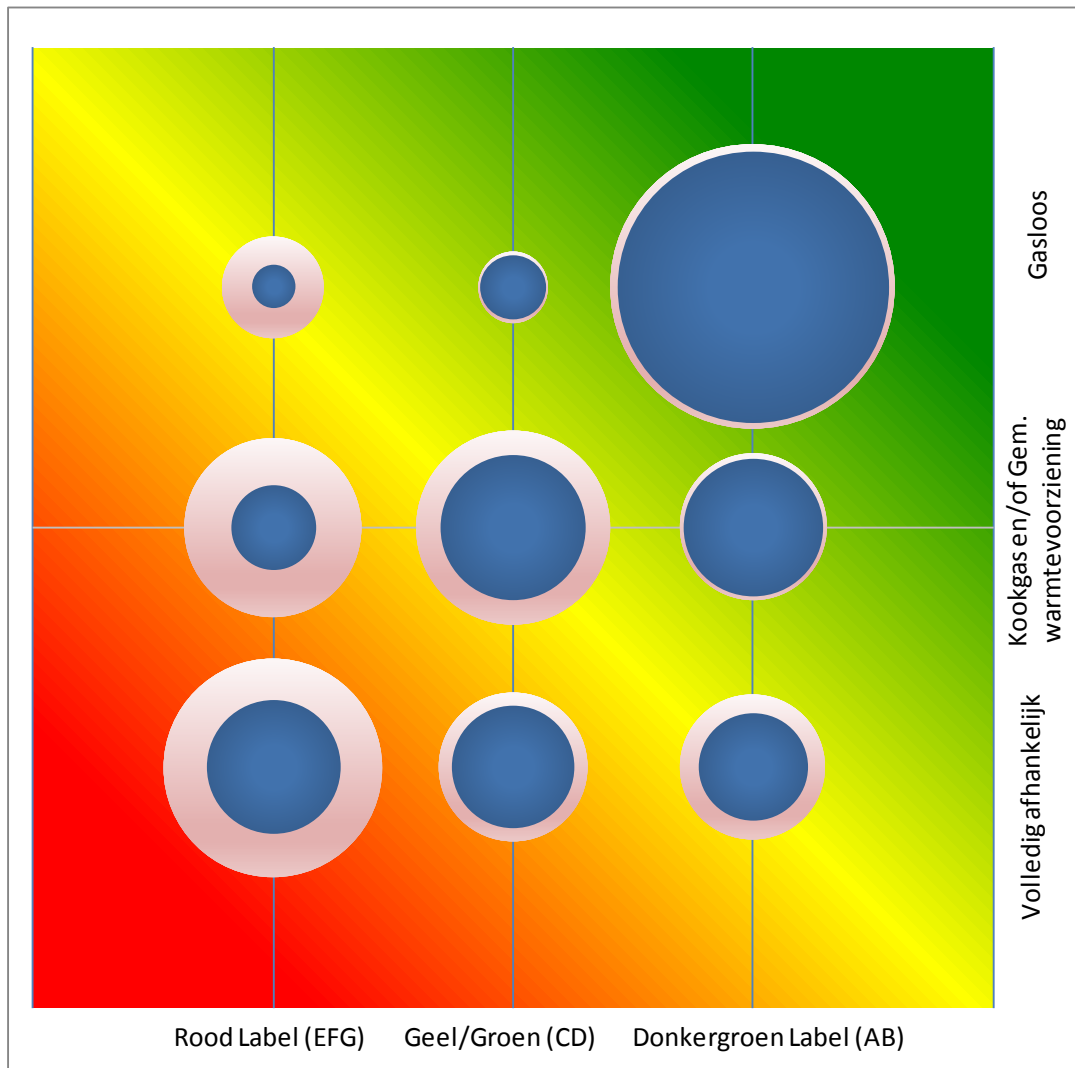
DUWO draagt als grootste studentenhuysvester van Nederland verantwoordelijkheid voor toekomstige generaties. Duurzaamheid is dan ook een speerpunt in ons beleid. Door het creëren van energiezuinige huisvesting houden wij ons aanbod betaalbaar voor studenten en leveren wij tevens een bijdrage aan de klimaatdoelstellingen. Bijna 50% van ons woningbezit is aardgasloos. De overige 50% zijn voor de helft gasloos-ready. Alle door DUWO ingekochte energie is groen: op basis van wind en water. Dit maakt het echter niet duurder, want de tarieven liggen onder de benchmark. Dit komt uiteraard ten gunste van de huurder. Bij de nieuwbouw en renovatie van complexen maken we gebruik van duurzame technologie en bouwmethoden. Daardoor heeft inmiddels bijna 80 procent van onze objecten een energielabel en 80% van ons totale bezit (ook zonder officieel label) bezit valt in de groene energieklassse. We geven onze bewoners tips om hun energieverbruik te reduceren en merken dat dit gewaardeerd wordt. Een stimulans voor ons om ook de komende jaren te blijven inzetten op de verdere verduurzaming van onze complexen en samen op weg te gaan naar een duurzame toekomst.

DASHBOARD

Onderstaande figuur geeft in één oogopslag inzicht in onze afhankelijkheid van aardgas als energiebron. De meest duurzame complexen (gasloos met een donkergroen label) staan rechtsboven. Linksonder staan de complexen die volledig afhankelijk zijn van aardgas en tevens een slecht energielabel hebben.

Afhankelijkheid van aardgas

Gemeten in het aantal verblijfsobjecten (woningen en woongroepen) is bijna 50% van ons woningbezit aardgasloos. De overige 50% zijn voor de helft gasloos-ready. Ze zijn aangesloten op een gemeenschappelijke warmtevoorziening of beschikken uitsluitend over kookgas. We kunnen deze panden relatief eenvoudig aardgasloos maken. Naar VHE's is de verdeling nagenoeg gelijk (34/33/33).



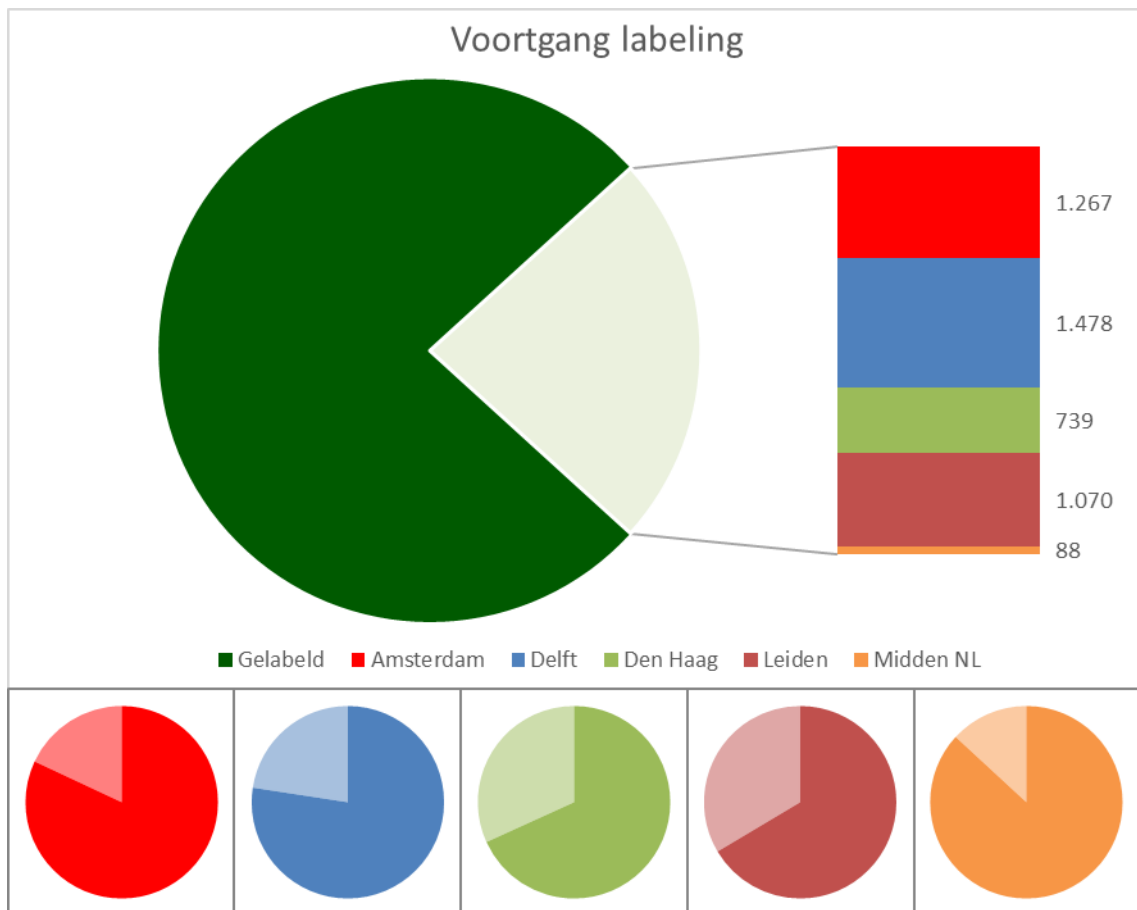
Energieprestatie

Op basis van theoretische labels op complexniveau (zie de toelichting verderop) beschikt 60% van onze verblijfsobjecten over een label in klasse AB, 16% is rood (EFG).

LABELING WONINGEN

De energiebehoefte van gebouwen komt tot uitdrukking in het energielabel ofwel de labelklasse van een woning. Deze wordt per verblijfsobject bepaald. Sinds 2015 geldt een labelplicht bij alle vastgoedtransacties. Daarnaast is de labelklasse een belangrijk element in de huurprijsberekening van zelfstandige woningen. Bij studentenwoningen kan de labelklasse meer dan 30% van de huurprijs bepalen. Bij onzelfstandige eenheden heeft de labelklasse geen invloed op de huurprijs.

Voortgang labeling

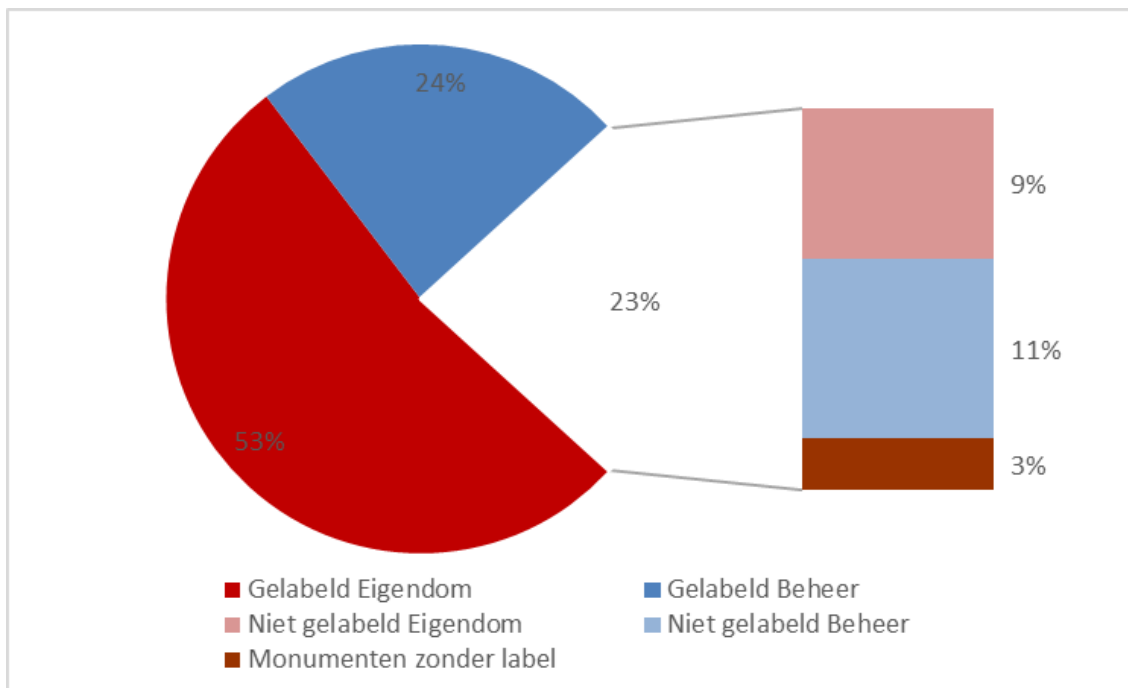


DUWO bezit en beheert per 1-7-2018 ca 20.000 verblijfsobjecten, waarvan ongeveer 33.000 verhuureenheden. 77% van onze verblijfsobjecten heeft een label. De figuur geeft de voortgang van de labeling per vestiging aan.

Van de 23% ongelabelde objecten is 3% een rijksmonument of gemeentelijk monument. Voor deze objecten geldt geen labelplicht¹. Dit betekent dat 20% van onze objecten niet aan de labelplicht voldoet. Het gaat dan om:

- groepen met onzelfstandige studentenwoningen
- kamergewijs verhuurde woningen
- zelfstandige woningen in beheer van derden

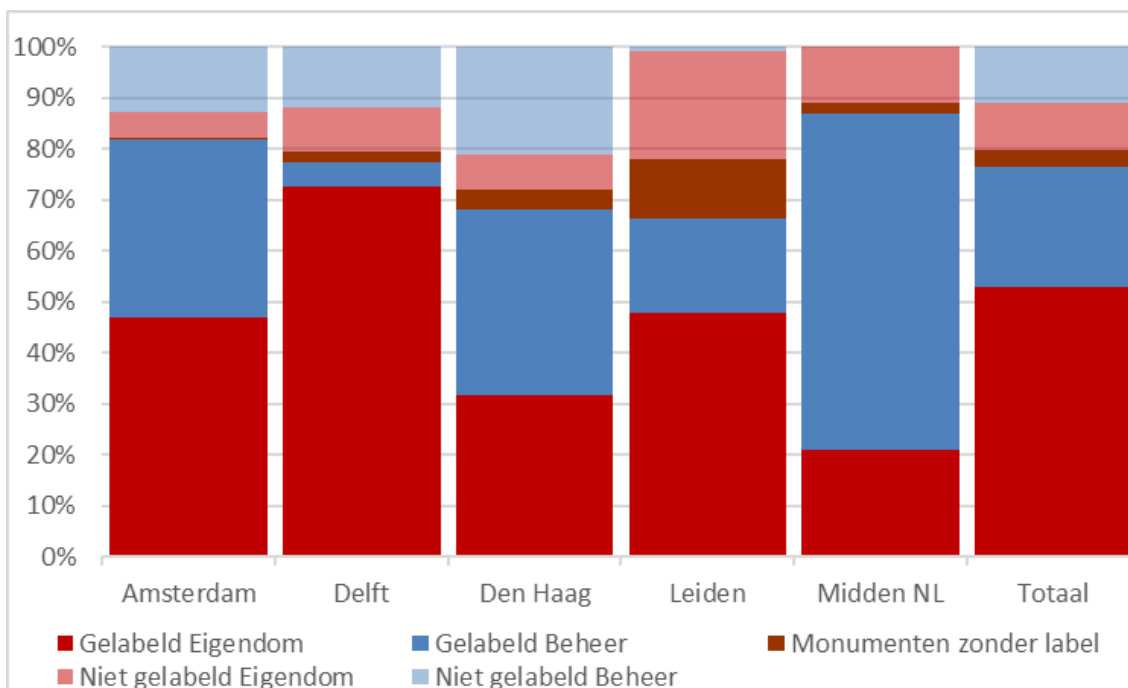
¹ De monumentale status van gemeentelijke monumenten wordt niet gewaardeerd in het WWS. Daarom worden zelfstandige woningen in gemeentelijke monumenten toch gelabeld. Bij zelfstandige woningen in Rijksmonumenten gebeurt dat vaak bij (gesubsidieerde) woningverbetering.



Voor onze traditionele studentencomplexen is nog geen goede opnamemethodiek beschikbaar. De labelklasse heeft geen invloed op de huurprijs van deze woningen. Dit laatste geldt ook voor de onzelfstandige eenheden in kamergewijs verhuurde woningen. Om die reden is DUWO nog niet tot labeling overgegaan.

Bij zelfstandige woningen in beheer is de eigenaar in principe verantwoordelijk voor het labelen van het bezit.

Onze verschillende vestigingen vertonen veel variatie in de status van labeling. In de vestiging Midden-Nederland is slechts 11% niet gelabeld. In Den Haag en Leiden is dit circa 30%. In Den Haag is dit vooral toe te schrijven aan het aantal beheerpanden (eigenaar verantwoordelijk). In Leiden gaat het om eigen bezit en monumentale objecten zonder label.

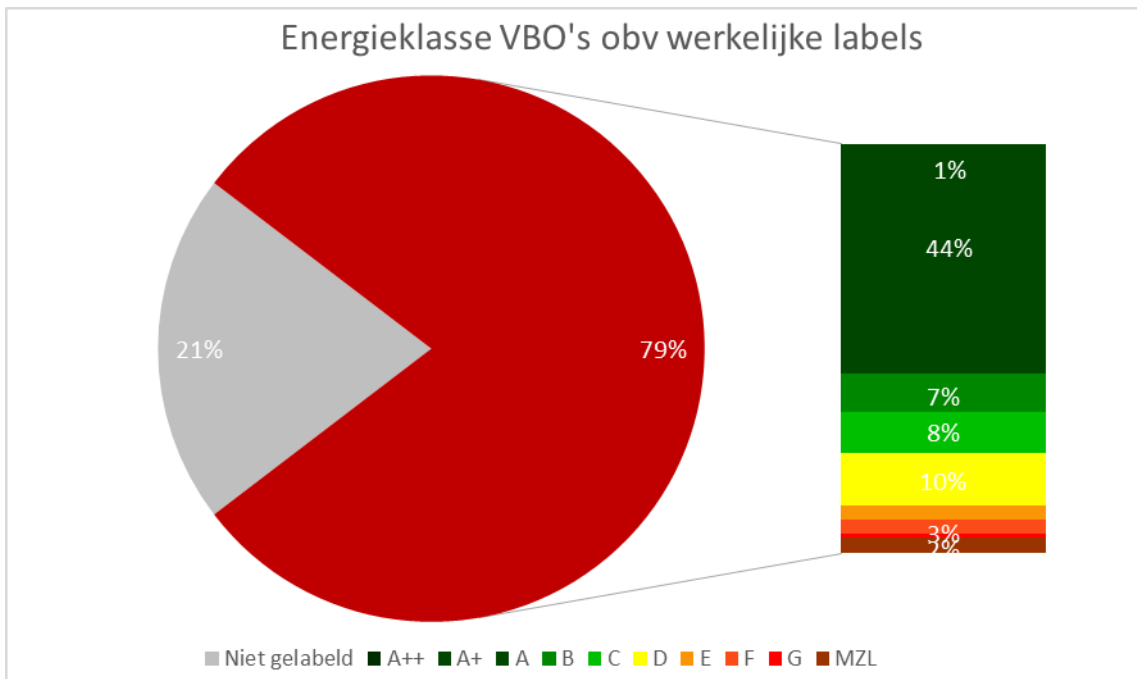


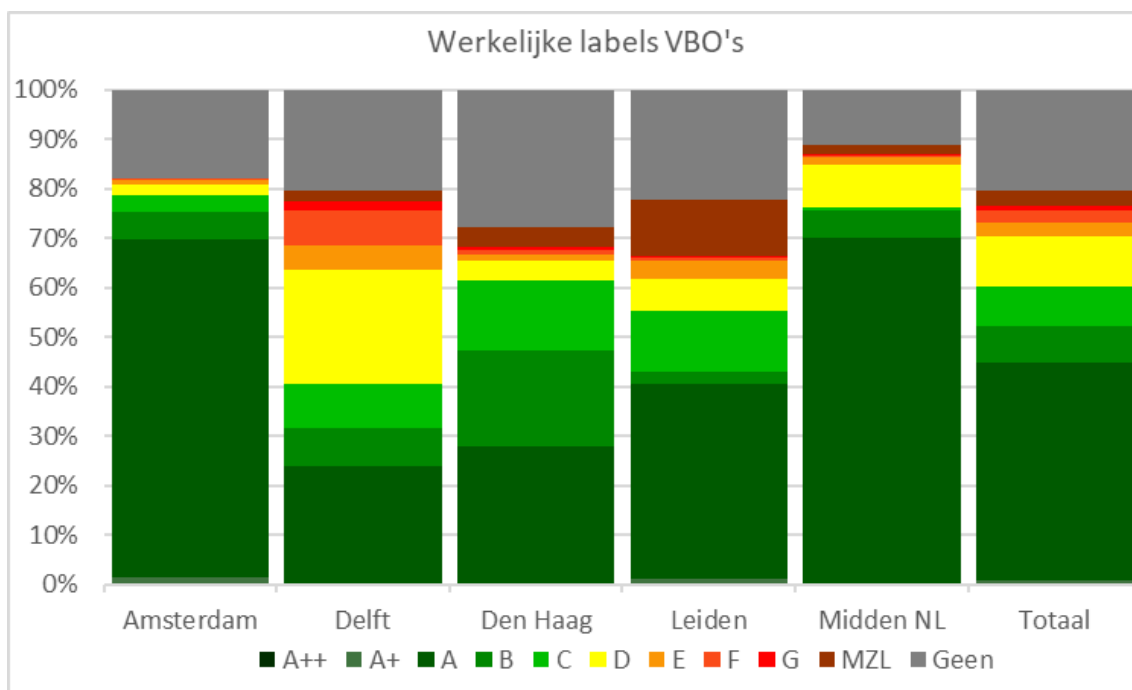
ENERGIEPRESTATIE WONINGEN

De hier gepresenteerde labels zijn de wettelijk geldende labels, inclusief van kracht zijnde labels die niet zijn vastgelegd in Epaview, inclusief labels van kamergewijs verhuurde woningen en monumenten.

De werkelijke labels geven een fraai beeld van de energiestaat van ons bezit. Bijna 80% van onze objecten heeft een groene labelklasse (A, B of C). Over het totale bezit (de waarden tussen haakjes, dus inclusief de niet-gelabelde objecten) is dat nog steeds 60%. Slechts 8% van de gelabelde verblijfsobjecten zit in een rode labelklasse (E, F of G). Over het totale woningbezit is dat 6%.

VBO	Eigendom	Beheer	Totaal	
A++	2	0	2	<div style="background-color: #008000; color: white; padding: 5px; text-align: center;">79% (60%)</div> <div style="background-color: #ffff00; color: black; padding: 5px; text-align: center;">13% (10%)</div> <div style="background-color: #ff0000; color: white; padding: 5px; text-align: center;">8% (6%)</div> <div style="background-color: #800000; color: white; padding: 5px; text-align: center;">(3%)</div>
A+	35	108	143	
A	4.741	3.987	8.728	
B	1.185	278	1.463	
C	1.400	184	1.584	
D	2.025	7	2.032	
E	511	44	555	
F	483	30	513	
G	126	29	155	
MZL	599	23	622	
	11.107	4.690	15.797	
Geen	1.962	2.176	4.138	(21%)
	13.069	6.866	19.935	
	66%	34%		





Dit goede resultaat is met name te danken aan de vele zelfstandige woningen die we de laatste jaren hebben toegevoegd. En deel ervan is toe te schrijven aan bezit van derden.

ENERGIEINKOOP

Het merendeel van het energieverbruik in DUWO-panden loopt via ons. We kopen energie in voor:

- huishoudelijk verbruik (bv. kookgas, elektra van woongroepen)
- gebouw-gebonden verbruik (bv. liften & verlichting, gemeenschappelijke warmtevoorziening)
- overige voorzieningen (bv. wasserettes, kantoren)
- combinaties hiervan

Het grootverbruik is via Aenergie bij Engie ondergebracht. Sinds 1 januari 2018 wordt het kleinverbruik (gas en elektra) volledig ingekocht bij Greenchoice. Voor de vestigingen Delft, Den Haag en Amsterdam was dit al eerder het geval.

Alle door DUWO ingekochte energie is groen: op basis van wind en water. Vanaf 2019 wordt Hollandse wind de voornaamste bron van het kleinverbruik. De CO₂-uitstoot van het gas wordt o.a. door bosaanplant gecompenseerd.

DUWO koopt op jaarbasis zo'n 32 miljoen kWh elektra en 11 miljoen m³ gas in. De inkoop van dergelijke volumes heeft normaliter een hoog speculatief gehalte. Om niet afhankelijk te zijn van marktgrillen, onze bewoners een bestendige prijsontwikkeling te kunnen bieden en met vaste tarieven per kalenderjaar te kunnen werken, zijn we met onze leveranciers een inkoopstrategie overeengekomen. Deze komt erop neer dat we in de traditioneel goedkopere maanden (maart t/m oktober) dagelijks een evenredig deel van het volume inkopen. We betalen geen vastrechten voor de levering. Feitelijk volgt dit de inkoopstrategie van de leverancier zelf, waarbij alleen een opslag op de marktprijs overeen gekomen is.

Benchmark

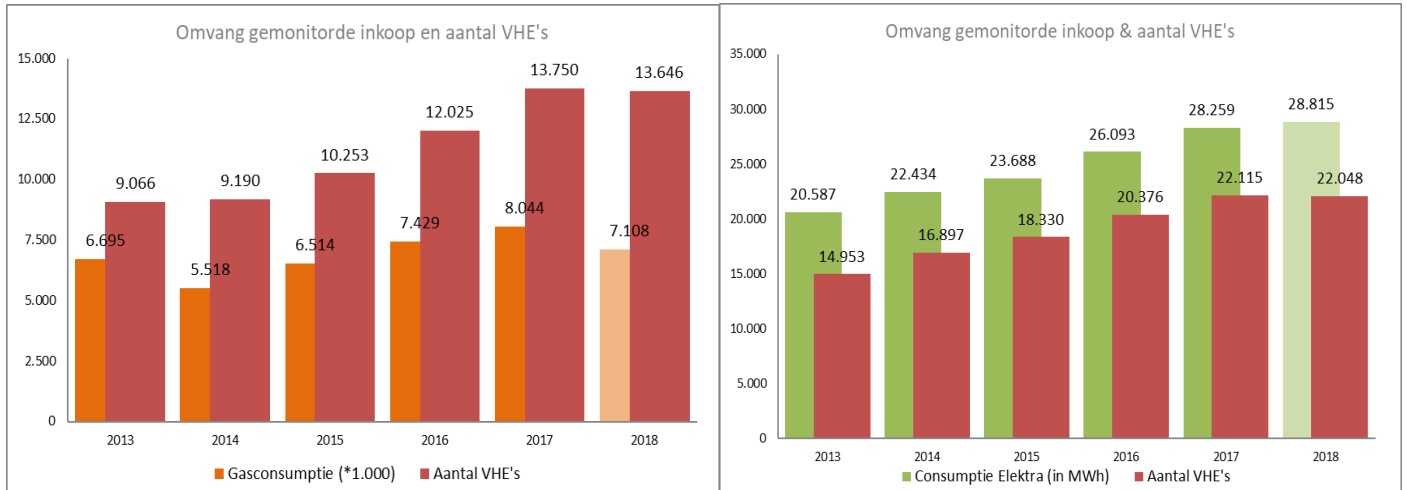
In de twee linker kolommen staan de gerealiseerde tarieven voor 2018 op basis van de inkoop in 2017. De prijsafspraken met Greenchoice hebben opnieuw geresulteerd in lagere tarieven dan bij Aenergie. Op grond van het gemiddelde verbruik per aansluiting (de handling) zou men het omgekeerde verwachten.

Ter indicatie zijn onze tarieven afgezet tegen de volgens gaslicht.com goedkoopste aanbieding van een grote energiemaatschappij op 1 januari en 1 oktober van 2018. In de kolom "kosten levering" staan de jaarlijkse energiekosten van een standaard studio bij een verbruik van 1.400 kWh elektra en 425 m³ gas.

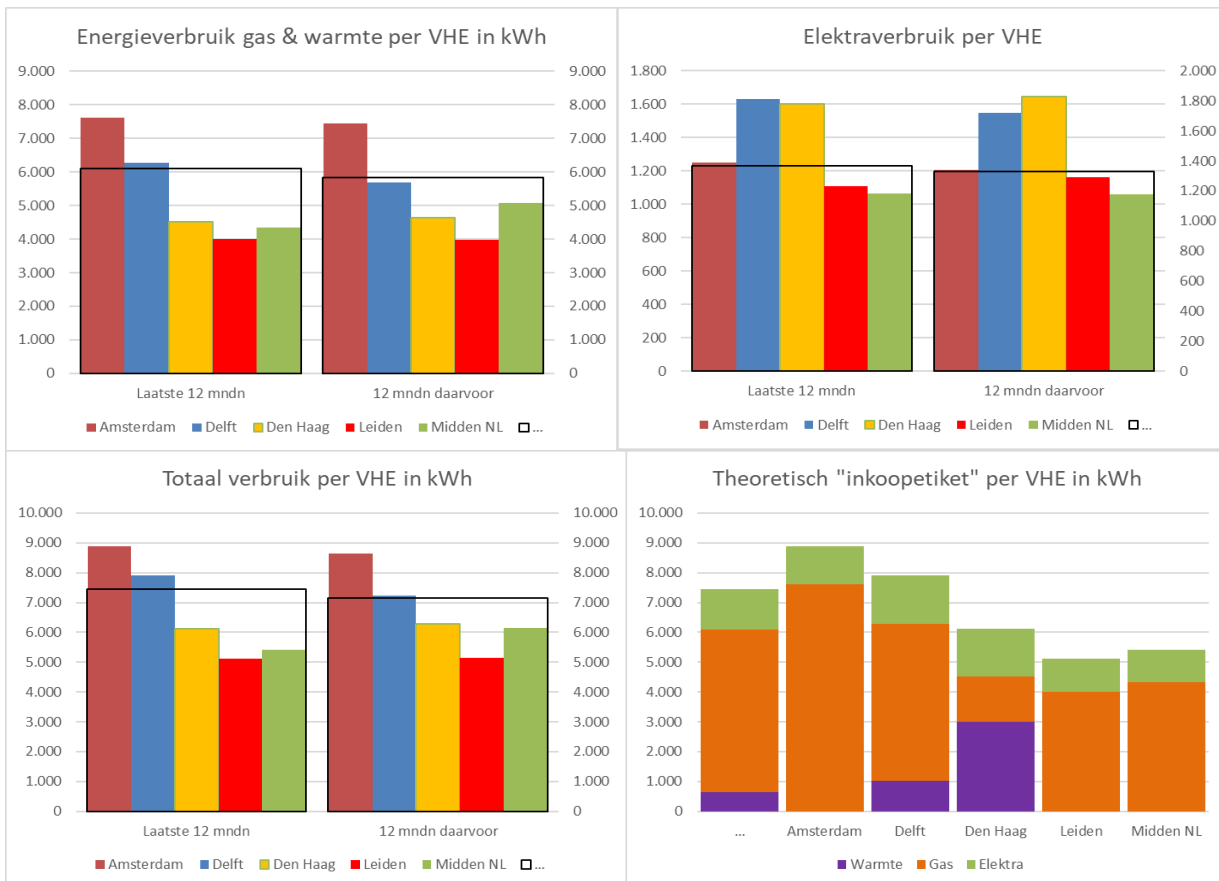
INCL BTW	DUWO		MARKT	
	Greenchoice	Aenergie	Eneco 01-01	Green 1-10
Elektra vastrecht			€ 59,40	€ 39,93
kWh hoog	€ 0,0559	€ 0,0593	€ 0,0634	€ 0,0725
kWh laag	€ 0,0428	€ 0,0455	€ 0,0492	€ 0,0537
Gas vastrecht			€ 59,40	€ 39,93
m ³ gas	€ 0,2515	€ 0,2647	€ 0,3135	€ 0,3073
Kosten levering	€ 187,15	€ 197,69	€ 344,33	€ 312,80

ENERGIEVERBRUIK

Het is onze ambitie om alle energiestromen in kaart te brengen en te bewaken. Daartoe worden grootverbruik-aansluitingen onder één meetbedrijf gebracht. Met de leverancier van kleinverbruik (Greenchoice) maken we afspraken om ook deze in één portal te brengen. Inmiddels monitoren we ca. 80% van de gas- en elektra-inkoop. Alle gepresenteerde cijfers zijn geënt op deze 80%.



Onderstaande figuren geven inzicht in de energie-inkoop per VHE in de verschillende vestigingen. Het gas- en warmteverbruik is teruggerekend naar kWh per VHE. De relatief lage verbruiken van de vestiging Leiden zijn te verklaren door de relatief kleine eenheden (30% minder m2 GBO t.o.v. andere vestigingen). Het hoge gas- en lage elektraverbruik in Amsterdam is te verklaren door de WKK-installaties. De warmteproductie wordt tevens ingezet voor eigen elektra-opwekking.



EXPERIMENTEN EN ONTWIKKELINGEN

Zon/PV

Tot 2018 hadden we twee complexen met PV-panelen. Slechts één daarvan komt ten gunste van onze eigen bewoners. In 2018 hebben we een PV-installatie aan de Opaallaan geïnstalleerd. In 2019 komen er in de vestiging Amsterdam nog drie complexen bij met een totaal vermogen van ca. 0.4 MW. Voor deze panelen is SDE+ subsidie toegekend.

Om nog van latere SDE+ subsidieronden te kunnen profiteren, brengen we de daken van onze overige vestigingen in kaart.

En:Key

De En:Key (een slimme ruimtethermostaat die zeker 20% besparing oplevert) wordt op korte termijn in een groot Accommodate-complex in Delft uitgerold.



Q-ton (warmtepomp t.b.v. warm tapwater)

Het experiment met de Q-ton heeft nog niet geleid tot grootschalige toepassing in onze bestaande gebouwen. De zoektocht naar een financieringswijze wordt waarschijnlijk opgelost door de herziening van de Warmtewet en het Besluit Servicekosten. In het najaar van 2019 wordt een en ander nader uitgewerkt. We gaan de Q-ton techniek in ieder geval toepassen in ons nieuwbouwproject Havenkwartier (zie hieronder).



Waterstof

Op Uilenstede was de vervanging van twee CV-installaties de aanleiding om te starten met een waterstofexperiment. Naar verwachting gaat zo'n 10 liter water 35.000 m3 gas vervangen. Er vindt geen transport en opslag plaats. Met energie-efficiënte elektrolyse wordt het waterstof omgezet in gas dat direct nodig is voor de verbranding. In eerste instantie zal het gas voor 60% bijgemengd worden met waterstof, maar we hopen dit naar 100% te brengen.

Betonkernactivering, all-electric o.b.v. warmtepompen

In Deventer is onlangs de bouw van het complex Havenkwartier gestart. Het complex wordt geheel van warmte voorzien met warmtepompen, zonder bron. Warmtepompen houden het casco op een constante temperatuur: koel in de zomer, warm in de winter. Q-tons verzorgen het warm-tapwater.

