

# Eerste resultaten toepassing woonlastenwaarborg zijn positief

De afgelopen maanden zijn de eerste resultaten bekend geworden van projecten waarbij met steun van het Woonbond Kennis- en Adviescentrum de *Woonlastenwaarborg* is toegepast. Daaruit blijkt dat het instrument werkt. De verlaging van de energiekosten voor de huurders is – conform de afspraak in de Woonlastenwaarborg – na de ingreep gemiddeld overal hoger dan de huurverhoging die de corporatie hiervoor doorvoerde. Daarnaast verbeterde in veel woningen ook het wooncomfort voor de bewoners.



De besparing op de energielasten in Heindijk in IJsselmonde, met collectieve verwarming, is uiteindelijk net iets meer dan de huurverhoging. Foto: Onno van Rijsbergen

De Woonlastenwaarborg is een afspraak die de Woonbond en Aedes in mei 2009 maakten om in corporatiewoningen energiebesparende maatregelen te nemen. Het wka is sindsdien betrokken bij tientallen projecten waarbij de Woonlastenwaarborg is gehanteerd. De corporaties benaderden, al dan niet samen met de huurdersorganisaties, het wka met de vraag hoe de Woonlastenwaarborg in concrete situaties kan worden toegepast. Ook speelt het wka in haast alle projecten een rol in de communicatie naar de huurders.

## Drie voorwaarden

‘Een goed Woonlastenwaarborg-project voldoet aan drie voorwaarden’, vertelt adviseur woningkwaliteit Onno van Rijsbergen van het wka. ‘Ten eerste moet in een complex altijd het werkelijke energieverbruik vóór de ingreep als uitgangspunt worden gehanteerd, en niet het vaak te hoge theoretisch berekende verbruik dat tot verkeerde besparingsberekeningen leidt. Voor dat werkelijke verbruik vragen wij vaak gegevens op bij het netwerkbedrijf, bijvoorbeeld per postcode. Daarnaast moet een plan een goede kwaliteit hebben: besteedt de corporatie bijvoorbeeld voldoende aandacht aan de ven-

tilatievoorzieningen? En hoe wordt er omgegaan met open verbrandingstoestellen? Een derde voorwaarde is dat een ingreep meer moet opleveren dan een maandelijks besparing in de woonlasten. De overlast tijdens de uitvoering moet beperkt blijven en de ingreep moet leiden tot een hoger wooncomfort, door bijvoorbeeld minder tocht, aangener temperatuur in de hele woning, minder vochtproblemen en schimmelvorming of warmere voeten. Als aan al deze voorwaarden wordt voldaan, gaat in de meeste gevallen meer dan 70 procent van de bewoners akkoord. Dat lukt doordat wij onafhankelijke voorlichting geven op bewonersbijeenkomsten. Daarnaast is nawerking van de corporatie bij individuele huurders nog vaak nodig.’

## Positief

Eén van de projecten waarvan de resultaten van de Woonlastenwaarborg nu bekend zijn, is Heindijk in IJsselmonde. De besparing op de energielasten in dit complex met galerijflats en collectieve verwarming is uiteindelijk net iets meer dan de huurverhoging, maar wel minder dan verwacht omdat het verbruik voor het collectief warm water verkeerd was ingeschat. ‘Deze tegenvaller daargelaten zijn de huurders tevreden’, vertelt Arie van Neutigem, secretaris van de Verenigde Bewoners Commissies bij Woonbron IJsselmonde. ‘In delen van het complex is het wooncomfort verbeterd en de huurders hoefden tijdens de ingreep hun huis niet uit.’ Over de inzet van het wka, dat betrokken is bij meerdere energiebesparingsprojecten van de corporatie, is Van Neutigem zeer positief: ‘De gegevens die Onno verzamelt, zijn in het algemeen heel betrouwbaar. En hij weet de gevolgen van een project in het overleg met de bewoners goed uit te leggen.’

Twee andere projecten met de Woonlastenwaarborg laten eveneens positieve resultaten zien. In Montfoort (82 eengezinswoningen) is de huurverhoging €29,- en de besparing op de energiekosten €34,- (even hoog als vooraf berekend). In Maarn (62 eengezinswoningen) was de huurverhoging €15,- en daalden de energiekosten met €27,- (verwacht was een besparing van €34,-). Van Rijsbergen is dan ook positief over de Woonlastenwaarborg. ‘Het is een zinnig instrument om huurders te overtuigen van het nut van energiebesparende maatregelen. En de angst bij veel corporaties dat huurders na de ingreep meer zouden gaan stoken, blijkt onterecht. Volgens de cijfers is daarvan geen sprake.’

## Kerngegevens

De projectadvisering van de Woonbond wordt uitgevoerd door het Woonbond Kennis- en Adviescentrum (wka). Huurdersorganisaties kunnen het wka op basis van een offerte en tegen een aantrekkelijk (leden)tarief inhuren. In deze rubriek doet *Woonbondig* verslag van actuele projecten waarin het wka huurdersorganisaties of andere opdrachtgevers met advies, ondersteuning en onderzoek heeft bijgestaan.



**Adviseur:**  
Onno van Rijsbergen  
**Opdrachtgever:**  
Diverse corporaties  
**Opdracht:**  
Ondersteuning en communicatie bij toepassing van de Woonlastenborg  
**Omvang:** 20 tot 40 uur