

Woonlastenwaarborg bij energiebesparing

Met de woonlastenwaarborg kunnen huurders en corporaties afspraken maken over de huurverhoging bij energiebesparende maatregelen. De woonlastenwaarborg is door de Woonbond en Aedes gezamenlijk ontwikkeld. Het is een instrument om huurders het vertrouwen te geven dat energiebesparende maatregelen werkelijk tot lagere woonlasten leiden.

De essentie van de waarborg is simpel: het treffen van energiebesparende maatregelen in woningen mag leiden tot een redelijke huurverhoging, maar die moet lager zijn dan de gemiddelde daling op de energierekening (van alle woningen in het complex). De daadwerkelijke energiebesparing wordt na een jaar gemeten. Als de woonlasten op complexniveau (gemiddeld) niet gedaald zijn, vindt een compensatie en herberekening van de huurverhoging plaats.

De Woonbond adviseert de woonlastenwaarborg te gebruiken als de verwachte gemiddelde energiebesparing de moeite waard

is om afspraken over te maken. Met gemiddelde besparing in de woonlastenwaarborg wordt bedoeld: de besparing op complex- of projectniveau gedeeld door het aantal woningen. Als de woonlasten gemiddeld dalen, zal een meerderheid van de huurders er op vooruitgaan. Dat hangt wel af van hoe ver de gemiddelde besparing op de energiekosten en de huurverhoging uit elkaar liggen. De verhuurder kan dit in beeld (laten) brengen, zo nodig per woning. Er kan ook op individueel niveau een woonlastenwaarborg afgegeven worden, maar dan moet er rekening gehouden worden met (grote) verschillen in energieverbruik.



Nederlandse Woonbond

Nieuwe Achtergracht 17 • 1018 Amsterdam • Telefoon 020 551 77 00 • Telefax 020 551 77 99

E-mail bespaar@woonbond.nl • www.bespaarenergiemetdewoonbond.nl

Twitter: @WoonbondEnergie • Facebook: www.facebook.com/bespaarenergiemetdewoonbond

Mede mogelijk gemaakt door het ministerie van BZK

Stappenplan om te komen tot een woonlastenwaarborg

1. Stel vast welke energiebesparingsmaatregelen worden genomen.

De Woonbond beveelt aan om de besparingsmaatregelen vast te stellen op basis van een EPA-maatwerkadvies. In dit advies worden belangrijke zaken als binnenmilieu meegenomen en wordt op basis van gedetailleerde informatie aangegeven hoeveel energie bespaard kan worden.

2. Bereken de huurverhoging op basis van de investeringskosten (formule huurcommissie).

De huurcommissie heeft beleid vastgesteld voor de huurverhoging na woningverbetering.

3. Bepaal de besparing op energiekosten op complexniveau gemiddeld per woning.

Om de besparing op energiekosten goed te kunnen berekenen, beveelt de Woonbond aan om nauwkeurig te werk te gaan. Hiervoor is het nodig om te weten hoeveel energie de woningen nu verbruiken en hoeveel ze na de ingreep verbruiken. Het verbruik moet ook worden gecorrigeerd voor bijvoorbeeld een warme winter.

4. Verlaag indien nodig de eerder berekende huurverhoging op basis van de berekende besparing op energiekosten, zodat de huurverhoging lager is dan de gemiddelde besparing op de energierekening.

Als de huurverhoging, berekend volgens de huurcommissieformule, hoger uitkomt dan de berekende gemiddelde besparing op energiekosten, pas hem dan naar beneden aan. De huurders hebben dan gemiddeld lagere

woonlasten, zoals de woonlastenwaarborg beoogt. Als de huurverhoging op basis van de investeringskosten al lager is dan de gemiddelde besparing, hoeft deze niet te worden aangepast.

5. In overleg met huurders en de energieleverancier kan worden gekozen om de voorschotnota's te verlagen, tegelijk met de doorvoering van de huurverhoging.

Omdat de huurders direct na de ingreep minder energie verbruiken én de huurverhoging ingaat, bevelen wij aan dat de corporatie contact opneemt met de energieleverancier om het voorschot (de maandelijkse nota) aan te passen aan de nieuwe situatie. Zo gaan de huurders er direct op vooruit. Om te voorkomen dat huurders na afloop van het jaar nog een naheffing van de energieleverancier krijgen, dient dit in overleg met de huurder en met gepaste terughoudendheid te worden gedaan.

6. Spreek af hoe achteraf wordt gemeten of er daadwerkelijk zoveel energiekosten zijn bespaard, als van te voren was berekend.

Het is belangrijk om er zeker van te zijn dat de huurders aan het eind van het jaar geen kosten aan hun energieleverancier moeten terugbetalen, als blijkt dat zij minder hebben bespaard dan verwacht. Daarom beveelt de Woonbond aan dat corporatie en huurders afspreken hoe de energiebesparing gecontroleerd zal worden, bijvoorbeeld na een jaar. Als de meterstanden vóór de ingreep zijn opgenomen, kan dit een jaar na de ingreep nogmaals gebeuren. Hieraan kan worden afgelezen of er daadwerkelijk zoveel is bespaard als vooraf is berekend.

Eerste positieve resultaten woonlastenwaarborg in Rotterdam

In Rotterdam IJsselmonde (Heindijk) heeft Woonbron in 2010 en 2011 vier flatgebouwen met een totaal van 258 galerijwoningen uit 1974 opgeknapt en tegelijkertijd energiebesparende maatregelen getroffen.

Bij de voorgestelde huurverhoging als gevolg van dit onderhoud werd een woonlastenwaarborg afgesproken: de huurverhoging mocht niet hoger zijn dan de besparing die op de energierekening gerealiseerd zou worden. De Woonbond werd ingeschakeld om hier berekeningen op los te laten. De meest recente cijfers laten zien dat de bewoners er met de huidige gasprijzen gemiddeld zelfs € 28,60 op vooruitgaan. Dit zijn de eerste resultaten sinds de invoering van de woonlastenwaarborg, die laten zien dat deze methode werkt.

In de woningen in Rotterdam IJsselmonde is vloer-, dak- en spouwmuurisolatie aangebracht en al het glas vervangen door HR++ glas. Het energielabel is van gemiddeld F naar C en D gegaan. Het wooncomfort is dus enorm toegenomen, maar ook wordt er aanzienlijk op de energierekening bespaard. André Rouwers, Manager Stad bij Woonbron, is hier blij mee: "Ik vind dit een heel goed resultaat. Ons project is in nauwe samenwerking met de Woonbond uitgevoerd. Inmiddels hebben wij de deskundigheid ook zelf in huis. Wij willen zeker vaker met dit instrument, de woonlastenwaarborg, gaan werken. Bij verschillende andere projecten gaan wij binnenkort groot onderhoud met energiebesparende maatregelen treffen waarbij we het instrument weer willen inzetten."



7. Spreek af wat er gedaan wordt als de besparing tegenvalt: compensatie van teveel betaalde huur en herberekening van de huurprijs op basis van de daadwerkelijke besparing.

Een belangrijk onderdeel van de waarborg is: wat wordt er gedaan als de besparing tegenvalt? De huurverhoging moet opnieuw worden berekend aan de hand van de daadwerkelijke energiekostenbesparing (maar wel op basis van de energieprijzen ten tijde van het afgeven van de waarborg). De teveel betaalde huur wordt door de verhuurder eenmalig gecompenseerd. De huur wordt aangepast zodat deze lager is dan de gemeten besparing per woning, gemiddeld op complexniveau.

8. Leg de afspraken vast in de woonlastenwaarborg en spreek af over welke periode en voor wie de afspraken gelden.

De woonlastenwaarborg kan door de verhuurder gevoegd worden bij het voorstel voor woningverbetering. Hiermee geeft de verhuurder de huurders zekerheid dat zij gemiddeld minder woonlasten betalen. Leg vast voor welke periode de waarborg geldt (bijvoorbeeld één jaar) en voor wie (bijvoorbeeld bewoners die er wonen op het moment van de ingreep).

Woonlastenwaarborg ook in Montfoort succesvol

In Montfoort heeft woningcorporatie GroenWest 82 eengezinswoningen uit 1975 van energiebesparende maatregelen voorzien. Daarbij werd de zogenaamde woonlastenwaarborg afgesproken.



De cijfers in 2013 lieten zien dat de bewoners met de huidige gasprijs gemiddeld wel € 40,20 per maand besparen op hun energierekening. Bij de voorgestelde huurverhoging van € 29,- als gevolg van het onderhoud met energiebesparende maatregelen, werd voor aanvang een woonlastenwaarborg afgesproken. De Woonbond werd ingeschakeld om de besparingsberekeningen te controleren en bewoners te informeren over de woonlastenwaarborg. De woonlastengarantie bleek hier ruimschoots te zijn gehaald, waarbij een aanpassing van de huurverhoging niet nodig was. De werkelijke gemiddelde besparing ligt heel dichtbij de voorspelde besparing die de Woonbond bij aanvang van de woningaanpak berekende.



Foto: HH

L-flat in Zeist

Spectaculaire resultaten in Zeist

Ook in de L-flat in Zeist, de grootste flat van Nederland, is de woonlastenwaarborg met succes toegepast: de gemiddelde besparing op de stookkosten is na renovatie aanzienlijk hoger dan de gemiddelde huurverhoging. Huurders van de L-flat hebben daar dus financieel voordeel bij. Daarnaast hebben zij een comfortabelere woning met een gezonder binnenklimaat.

In de wijk Vollenhove in Zeist Noord heeft woningbouwvereniging de Combinatie vanaf eind 2010 groot onderhoud uitgevoerd aan vooral de buitenkant van de L-flat. Er zijn werkzaamheden verricht aan onder andere het dak, de gevels, de liften, de galerijen en de balkons. Veel van de werkzaamheden zijn bedoeld om de L-flat energiezuiniger te maken. Verfbeurten en het vervangen van de panelen van de galerijen en balkonhekken geven de flat een nieuwe frisse uitstraling. De werkzaamheden zijn afgerond in november 2012. In overleg met de Woonbond bood de woningbouwvereniging de Combinatie alle huurders van de 728 woningen in de L-flat een garantie op de vermindering van de gezamenlijke woonlasten. De garantie houdt in dat de totale besparing op de stookkosten altijd groter is dan de totale huurverhoging. De bewoner betaalt bij een normaal stookgebruik minder woonlasten per maand.

De bewonerscommissie L-flat, de Woonbond en de Combinatie hebben één jaar na de ingangsdatum van de huurverhoging gecontroleerd of de totale energiebesparing werkelijk hoger is dan de totale huurverhoging. Dat bleek inderdaad het geval. Met de huidige gasprijs van ongeveer 63 cent is de besparing per maand € 40,30. Daarmee gaan de huurders er dus fors op vooruit. Ander goed nieuws is dat de bewoners van de L-flat sinds 1 april 2012 alleen betalen voor hun eigen stookkosten. Alle huurders hebben een individuele warmtemeter gekregen tijdens de opknapbeurt van de flat.

De Woonbond is actief betrokken geweest bij de plannen voor energiebesparende maatregelen in de L-flat en bij het vaststellen van het resultaat van de woonlastenwaarborg. Onno van Rijsbergen, adviseur woningkwaliteit bij de Woonbond: "Dit is een spectaculair project, waarbij de 728 woningen van Label G naar C en B gingen. Nu is de werkelijke besparing bekend. De waarborg is ruimschoots gehaald. Toch valt de werkelijke besparing 44 procent lager uit dan verwacht (60 procent). Mogelijk is er volgend jaar meer resultaat te verwachten, omdat dan pas het effect van de nu aanwezige individuele bemetering helemaal doorwerkt."

Nederlandse Woonbond

Nieuwe Achtergracht 17 • 1018 xv Amsterdam • Telefoon 020 551 77 00 • Telefax 020 551 77 99

E-mail bespaar@woonbond.nl • www.bespaarenergiemetdewoonbond.nl

Twitter: @WoonbondEnergie • Facebook: www.facebook.com/bespaarenergiemetdewoonbond

Mede mogelijk gemaakt door het ministerie van BZK