

Second opinion energiebesparingsplannen kan gunstig zijn voor huurders

Verhuurders maken heel wat plannen om energiebesparende maatregelen te treffen. Maar hoe weet u als huurdersorganisatie of het een goed plan is, met de juiste maatregelen, zowel bouwkundig als financieel? De Woonbond heeft veel ervaring met *second opinions*: het kritisch beoordelen van energiebesparingsplannen en groot-onderhoudsplannen.

Onno van Rijsbergen, adviseur woningkwaliteit van de Woonbond: 'Huurders zijn ervaringsdeskundigen. Ze weten zelf het beste welke problemen er in hun woning moeten worden opgelost. Bijvoorbeeld tocht en kou, of vocht en schimmel. En natuurlijk spelen de energiekosten een grote rol. Het is voor huurders echter vaak niet zo makkelijk om in te schatten of

de voorgestelde verbeteringen ook echt het gewenste resultaat zullen hebben. Zo zorgen isolerende maatregelen bijvoorbeeld meestal voor betere kierdichting. Maar dan moeten de ventilatievoorzieningen in de woning wel goed zijn. Het gaat dus om de gevolgen van de bouwtechnische verbeteringen en de gevolgen voor de woonlasten. Huurders hebben dan terecht vragen. Hoe weet je of er voldoende aandacht is besteed aan de gevolgen voor het binnenmilieu? Hoe weet je of de gevraagde huurverhoging redelijk is en de voorgestelde energiebesparing realistisch? De Woonbond kan die vragen beantwoorden door een gratis *second opinion*. Huurders hoeven het wiel niet zelf uit te vinden. Wij hebben veel ervaring en weten waar we op moeten letten. Dat kan huurders kwaliteit en geld opleveren.'

aantal klachten verminderen.' Het laten uitvoeren van een *second opinion* is heel belangrijk volgens huurder Conne Blaauw, lid van de werkgroep energiebesparing bij dit complex van 80 woningen. 'Doordat we de Woonbond als onafhankelijke en deskundige partij naar de plannen hebben laten kijken, werd het wantrouwen bij de huurders ook weggenomen. Daar was de corporatie het mee

cijfers 148

Netto woonquota

Vorige maand berichtten we in *Woonbondig* dat de woonlasten in Nederland de hoogste van Europa zijn. Met name huurders hebben een hoge woonquote, vooral in lagere inkomensklassen. Die zijn bijna de helft (47,4 procent) kwijt aan woonlasten. Eigenaar-bewoners hebben gemiddeld veel lagere woonlasten. Dit Europese onderzoek wordt bevestigd door cijfers (over 2009) van onderzoeksbureau OTB in Delft. Daaruit blijkt dat huurders in een corporatiewoning een woonquote hebben van gemiddeld 35,7 procent en huurders in de commerciële sector zelfs 38,8 procent. Eigenaar-bewoners zijn 25 procent van hun inkomen kwijt aan wonen. Daarbij geldt voor alle categorieën: hoe lager je inkomen hoe hoger je woonquote. Huishoudens met een inkomen tot modaal (33.000 euro) hebben gemiddeld een woonquote van 40,4 procent als ze van een corporatie huren en 45,8 procent als ze van een commerciële verhuurder huren. OTB ontkracht overigens ook het idee dat in de corporatiesector veel huishoudens scheef zouden wonen. Slechts 11,8 procent van de huurders in deze sector heeft een inkomen van meer dan 1,5 keer modaal. Verreweg het grootste deel (69,1 procent) heeft een inkomen beneden modaal en ruim eenderde (35,4 procent) zit zelfs onder het minimumloon.

Netto woonquota naar bruto inkomen

Inkomensklasse	Sociale huur	Commerciële huur	Koopwoning
T/m 33.000	40,2%	45,8%	33,1%
33.000 - 36.000	29,5%	31,8%	26,2%
36.000 - 39.000	28,3%	31,3%	25,5%
39.000 - 42.000	27,3%	30,4%	24,3%
42.000 - 45.000	25,5%	31,4%	24,5%
45.000 - 48.000	24,1%	28,6%	23,6%
48.000 - 51.000	23,3%	27,5%	23,1%
51.000 - meer	19,5%	23,3%	19,3%
Totaal	35,7%	38,8%	25,0%

Bron: OTB, 2009

Voorbeelden

Van Rijsbergen geeft voorbeelden uit Rotterdam en Leiden. 'In een plan voor energiebesparing bij 220 woningen was het voorstel van een Rotterdamse corporatie om de huur met 27 euro per maand te verhogen. Na een kritische beoordeling kwamen wij uit op 17 euro per maand. Tel uit je winst, dat scheelt zo'n 26.000 euro per jaar voor de huurders en dat is snel verdiend. We zijn ook betrokken bij een project in Leiden, waar een corporatie in flatwoningen HR++ glas wilde gaan aanbrengen. In deze woningen zijn er alleen klepramen en is er collectieve mechanische ventilatie, waarover veel bewoners klachten hebben. De corporatie had helemaal niet nagedacht over de ventilatie en het plaatsen van ventilatieroosters. Door onze opmerkingen worden er nu toch ventilatieroosters in de ramen opgenomen en zal het



Onno van Rijsbergen:
'Huurders weten zelf het beste welke problemen er in hun woning moeten worden opgelost'

eens. Je kunt dan zaken doen. Ook over de borstwering hadden we allerlei opmerkingen, we wilden dat die vervangen werd met een goede isolatie. De corporatie gaf aan daar geen geld voor te hebben. Daar is toen een alternatieve oplossing voor gekomen, aangedragen door de Woonbond. Wilt u een gratis *second opinion* van de Woonbond (schriftelijk, per mail of telefonisch)? Neem contact op via bespaar@woonbond.nl of 020-5517739. Wilt u dat we op bezoek komen, dan worden wel kosten in rekening gebracht.

SH

 www.bespaarenergiemetdewoonbond.nl