

BESPAAR ENERGIE

met de Woonbond

Tips voor lokaal overleg

Om met de verhuurder aan tafel te komen voor een goed gesprek over de noodzaak en mogelijkheden van woningisolatie is niet altijd makkelijk. Helaas kunnen we geen universeel draaiboek leveren. Daarvoor zijn situaties lokaal en ook de relaties tussen verhuurder en huurdersorganisatie te verschillend. Wel willen we u enkele tips geven. We benoemen de momenten waarop woningisolatie/energiebesparing aan de orde kan worden gesteld. We geven een handreiking op het thema Woonlasten. En we gaan kort in op de manier waarop het verbeteren van de energieprestatie van een woning kan worden gedefinieerd.

Momenten

Afspraken over energiebesparing kunnen op verschillende momenten aan de orde zijn, bijvoorbeeld bij:

- Onderhoudsplanning
- Renovatie
- Prestatieafspraken
- Plan voor (strategisch) voorraadbeleid
- Jaarlijkse begroting
- Afspraken rond een fusie
- Woonvisie

Woonlasten

Woonlasten verminderen

Uitgangspunt van de Woonbond is dat de woonlasten dalen door het nemen van energiebesparende maatregelen. De huurverhoging is dus lager dan de uitgespaarde kosten voor energie. De bewoner gaat er dan altijd op vooruit. Branchevereniging van woningcorporaties Aedes gaat uit van minstens gelijkblijvende woonlasten: de huurverhoging is niet hoger dan de energiebesparing.

Percentage

Er kan tussen verhuurder en huurdersorganisatie een percentage afgesproken worden: bijvoorbeeld maximaal 50% van de (vooraf berekende) bespaarde kosten aan energie worden doorberekend als huurverhoging. Er is bij de Woonbond een voorbeeld bekend van een

verhuurder die afsprak maximaal 75% van de bespaarde energiekosten door te berekenen als huurverhoging voor het hele bezit.

Woonlastenwaarborg bij energiebesparing

In mei 2009 hebben Aedes vereniging van woningcorporaties en de Nederlandse Woonbond als uitwerking van het Convenant Energiebesparing Corporatiesector samen een woonlastenwaarborg ontwikkeld. Aan de hand hiervan kunnen verhuurders en huurders met elkaar afspraken maken over de doorberekening van energiebesparende maatregelen in de huur. Deze waarborg geeft de huurders van een wooncomplex de zekerheid dat de woonlasten gemiddeld over het complex zullen dalen. Uitgangspunt van de woonlastenwaarborg is dat het treffen van energiebesparende maatregelen in woningen mag leiden tot een redelijke huurverhoging, maar dat deze huurverhoging lager is dan de gemiddelde daling op de energierekening in het gehele wooncomplex. De daadwerkelijke besparing in het complex wordt na een jaar gemeten. Als de woonlasten gemiddeld op complexniveau niet gedaald zijn, vindt een eenmalige compensatie en herberekening van de huurverhoging plaats.

Er is een folder verschenen over de woonlastenwaarborg met een stappenplan en een voorbeeld berekening.

Maatregelen

Verhuurders kunnen ook aangeven welke maatregelen zij kosteloos uitvoeren. Er zijn bij de Woonbond voorbeelden bekend waarbij HR-ketels, isolatie van leidingen, spouwmuurisolatie, dubbelglas en dakisolatie kosteloos worden aangebracht. Woningcorporatie PAGO uit Hillegom isoleerde kruipruimtes, daken en spouwmuren kosteloos.

Verbetering energieprestatie

Percentage

Er kan op verschillende manieren afgesproken worden hoeveel energie er bespaard wordt. Aedes formuleerde als doel in het 'Antwoord aan de Samenleving' om 20% te besparen op het gasverbruik van huurders tussen 2008-2010. Soms kiest men ook voor een besparing van CO₂-uitstoot.

Labels

Vanaf 1 januari 2008 zijn verhuurders verplicht een energielabel te verstrekken bij een nieuwe verhuring. Woningcorporaties hadden uitstel tot 2009 als zij hun bezit in één keer voorzien van een energielabel. Dit label geeft aan hoe energiezuinig een woning is. Bij de



afspraken tussen huurdersorganisatie en verhuurder kan een bepaald label als uitgangspunt genomen worden. Aedes wil bijvoorbeeld streven naar label B bij ingrijpende woningverbetering. Woningcorporatie Actium uit brengt de energieprestatie van woningen op C niveau zonder dat daar een huurverhoging voor wordt gevraagd.