

Nieuwsbrief Energiebesparing is een uitgave van Aedes vereniging van woningcorporaties en de Nederlandse Woonbond in het kader van het Convenant Energiebesparing corporatiesector.

De woonlastenwaarborg Goede ondersteuning bij vertrouwenskwesaties

De woonlastenwaarborg blijkt te werken als hersteller van vertrouwen. Dit is één van de bevindingen uit een onderzoek naar dit bijzondere middel waarmee verhuurder en huurder afspraken over energiebesparing en woonlasten vast kunnen leggen.

In mei 2011 bestond de woonlastenwaarborg twee jaar. Een goed moment om gebruikerservaringen met deze én met andere aanpakken, als de vaste huurverhoging of geen huurverhoging, te onderzoeken. Adviesorganisatie Atrivé voerde dit in opdracht van AgentschapNL en op verzoek van Woonbond en Aedes uit. Uit de reacties van ruim tachtig corporaties en een twintigtal bewoners uit twee projecten bleek onder meer dat zodra bewoners geconfronteerd worden met huurverhoging in ruil voor verwachte energiebesparing, dit tot discussie leidt. Als de corporatie echter de garantie geeft over de energiebesparing, stopt deze discussie. Dat neemt niet weg

dat voor bewoners belangrijke onderwerpen als comfort en overlast nog onderwerp van discussie blijven.

Tevreden

De corporaties die wel huurverhoging vragen maar geen gebruik maken van de woonlastenwaarborg, zijn vaak (middel) grotere corporaties met een centraal beleid. Zij gebruiken bijvoorbeeld een vaste prijs of een keuzepakket en doen ook alle communicatie zelf. Ze verbeteren vanuit eigen ervaringen en die van collega's. Ook hebben ze bewoners die hun ervaringen willen delen. Vaak is hun beleid afgestemd met andere partijen, zoals de huurdersraad

Woonlastenwaarborg

Energiebesparing en woonlastenverlaging in bestaande huizen gaan vaak samen met een flinke investering voor verhuurders. Hiervoor vragen ze via een huurverhoging een bijdrage van bewoners. Dat kan omdat de energielasten dalen. Dit vraagt om goede afspraken over een redelijke huurverhoging in relatie tot de ingreep. Om dit te vergemakkelijken introduceerden Aedes en de Woonbond in 2009 de woonlastenwaarborg.

en de gemeente, en hebben ze geen behoefte aan een waarborg.

Kansen

De woonlastenwaarborg komt goed tot zijn recht bij planmatig en groot onderhoud, waarbij een flinke energiebesparing speelt en energie het hoofdthema of één van de hoofdthema's is. De projecten waarbij corporaties geen huurverhoging vragen, leveren huurders relatief ook weinig energiebesparing op. In deze groep zit nog veel kans voor verbetering.

Vertrouwen

Is de woonlastenwaarborg in gebruik, dan geeft dit bewoners in volgende projecten voldoende vertrouwen. Corporaties hoeven dan niet meer altijd de naberekening van de garantie te geven. Waarschijnlijk, stellen de onderzoekers, is het geven van garanties vooral nodig bij complexen waar de corporatie nog niet zo lang huurverhoging vraagt en in complexen waar weinig vertrouwen is. <

Methodiek	Labelstappen	% huurverhoging ten opzichte van verwachte energiebesparing	% dat deze methodiek wil herhalen in volgend project
Woonlastenwaarborg, garantie op complexniveau	3,4	68%	79%
Huurverhoging voor totale pakket (geen varianten)	3,3	50%	86%
Woonlastenwaarborg, zonder garantie	2,8	71%	100%
Woonlastenwaarborg, individuele garantie	2,5	40%	50%
Geen huurverhoging	2,2	0%	76%
Huurverhoging per soort isolatie (keuzelijst)	2,0**	62%	86%

Gemiddeld aantal labelstappen, % huurverhoging ten opzichte van energiebesparing, bij verschillende methodieken (internetenquête mei 2011)
**: Dit is het aantal labelstappen per deelnemer. Omdat niet iedereen deelneemt, is het aantal labelstappen voor het complex lager.

Convenantafspraken Aedes, Woonbond en Rijk:

- 20 procent besparing op gasverbruik bestaande voorraad in 2018 (t.o.v. 2008);
- Verbetering van woningen naar energielabel B of minimaal twee energielabelstappen;
- Huurders staan centraal bij energiebesparende maatregelen aan woningen;
- **Woonbond en Aedes maken afspraken over woonlasten (waarborg);**
- Aedes en Woonbond stimuleren corporaties en huurdersorganisaties op lokaal niveau afspraken te maken;
- Opnemen van energielabel in Woningwaarderingssysteem (WWS);
- Kwaliteit binnenmilieu en wooncomfort zijn aandachtspunten bij energiebesparing;
- Bevorderen dat corporaties energiebesparing meenemen in voorraadbeleid en portefeuillebeheer.

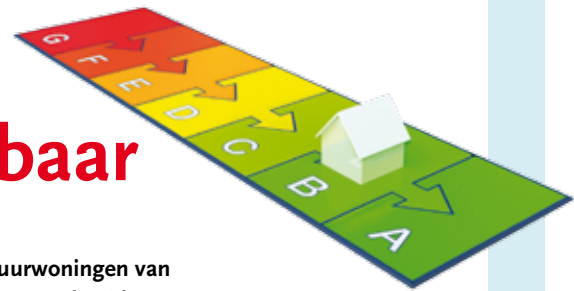
Meer informatie over de onderwerpen van deze nieuwsbrief zijn te vinden op www.aedesnet.nl
< dossier energiebesparing en duurzaamheid en www.bespaarenergijemetdewoonbond.nl <



aedes
vereniging van woningcorporaties



Labelmonitor maakt energiebesparingen zichtbaar



Labelmonitor SHAERE berekende een energiebesparing in huurwoningen van ruim 2% op gasverbruik in de eerste helft van 2011. Het is één van de uitkomsten uit de tweede meetronde.

Eind 2010 vroeg Aedes voor het eerst corporaties om hun gegevens over energielabels. Hierop kwamen data van ruim 1 miljoen woningen. Deze zijn opgeslagen in SHAERE (Sociale Huursector Audit en Evaluatie van Resultaten Energiebesparing). Om inzicht te krijgen in de vorderingen in energiebesparing zijn in juni 2011 opnieuw de energielabelgegevens opgevraagd. Dit leverde een update van de gegevens van ongeveer 600.000 woningen op en een uitbreiding van de database naar 1,2 miljoen woningen. Omdat veel corporaties maar één keer per jaar de energielabels bijwerken, stuurde niet elke corporatie een update. Toch blijkt uit de cijfers al een besparing. Naast die op gasverbruik, is er ook een daling van CO₂ emissie met 2% zichtbaar. Deze daling is waar-

schijnlijk niet alleen in het laatste half jaar bereikt. Uit de gegevens blijkt dat corporaties ook nog correcties doorvoeren, zowel naar boven als naar beneden. Dat maakt dat de nu gemeten verbetering niet uitsluitend aan de maatregelen sinds de vorige monitorronde zijn toe te wijzen. Het elektriciteitsverbruik neemt licht toe (0,5%) door het gebruik van meer hulp-energie door nieuwere installaties.

Verbeteringen

De verbeteringen zijn voornamelijk op het gebied van isolatie, isolatieglas en verwarming te zien. Zo blijkt dat bij ongeveer 1% van de woningen het dak is geïsoleerd of de isolatie is verbeterd. Dit geldt ook voor vloer- en gevelisolatie. Ook Hr++ beglazing is bij ruim 1% meer woningen toegepast. Verder is bij 3 % van de woningen de oude cv ketel vervan-

gen door een Hr107 ketel.

Blik op de toekomst

Doordat de monitor grote hoeveelheid gegevens bevat kunnen corporaties zeer betrouwbare vergelijkingen maken tussen hun eigen situatie, de landelijke stand van zaken en ontwikkelingen bij vergelijkbare corporaties. Daarnaast zijn er overzichten te maken van de ontwikkelingen van groepen corporaties met een vergelijkbare woningvoorraad op regio, omvang en de verdeling van de woningen. <

Meer informatie kunnen corporaties krijgen bij Aedes, Albert Koedam, tel: 06 - 125 05 604, Bart Jansen, tel: 06 - 250 51 785 of via energiebesparing@aedes.nl

Energielabel in woningwaarderingstelsel



Sinds 1 juli houdt het Woningwaarderingstelsel (WWS) rekening met de energiezuinigheid van woningen. Door de opname van het energielabel in het puntenstelsel is de wettelijk toegestane maximumhuur van veel woningen gewijzigd. Voor energiezuinige woningen is de wettelijk toegestane maximumhuurprijs hoger geworden, voor energieslurpende woningen is de maximale toegestane huurprijs juist omlaag gegaan. De nieuwe puntentelling geldt voor woningen met een energielabel en voor woningen met een huurcontract van ná 1 januari 2008. Sommige huurders hebben door de wijziging recht op huurbevrozing vanaf 1 juli 2011. Verhuurders die de huurverhoging nog hadden gebaseerd op het oude stelsel, moeten deze huurders met terugwerkende kracht een aangepast voorstel doen. Huurders die géén bezwaar hebben gemaakt tegen de huurverhoging per 1 juli, kunnen huurbevrozing aanvragen via een huurverlagingprocedure bij de Huurcommissie. Eventueel controleert de Huurcommissie ook of het energielabel juist is (alleen als een onjuist label aanleiding voor huurbevrozing kan zijn). <

**Meer informatie: www.bespaarenergietdewoonbond.nl/wws
www.huurcommissie.nl**

Besparingen in Groesbeek hoger dan verwacht

Huurders en verhuurder die afspraken willen maken over de huurverhoging en energiebesparing in een complex, discussiëren vaak over de getallen en berekeningen. Het is een lastige discussie, want je praat over iets dat nog moet gebeuren. Toch kan dit proces heel positief verlopen, zoals in Groesbeek.

Zoals blijkt uit de evaluatie van de woonlastenwaarborg (p.1), neemt de behoefte aan die discussie bij huurders af zodra er een garantie op de besparing wordt gegeven. Verhuurders die een garantie af willen geven, willen natuurlijk hiervoor beschikken over realistische en betrouwbare besparingsgegevens. Maar ook als er geen sprake is van een garantie, is het voor alle partijen belangrijk te weten hoe de besparing zo nauwkeurig mogelijk te voorspellen is.

Om te weten of de berekeningen kloppen, moet je de werkelijke besparing kennen. En dat kan natuurlijk pas na uitvoering van een project, als na een half jaar of een jaar de energierekeningen binnenkomen óf als de meterstanden zijn bijgehouden. Het bijhouden van de besparingen achteraf is daarom erg belangrijk voor toekomstige projecten. Dit wordt helaas nog maar weinig gedaan.

Effecten meten

Gelukkig zijn er woningcorporaties en huurdersorganisaties die zorgvuldig bijhouden wat de effecten zijn van hun energiebesparende maatregelen. In Groesbeek bijvoorbeeld, bij het project Breedeweg, heeft de bewonerscommissie voor en na de uitvoering van energiebespa-



rende maatregelen de bewoners benaderd en gevraagd om hun verbruik aan te geven. In 2009 zijn de volgende maatregelen getroffen door woningcorporatie Oosterpoort: isolatie van vloeren, gevels en daken, HR++ glas en nieuwe CV-ketels. Omdat verschillende woningen al enkele energiebesparende maatregelen hadden, waren er veel varianten in maatregelpakketten.

Van 40 woningen waarvan besparingsgegevens bekend zijn, was in 2008 de situatie als volgt:

Maatregel aanwezig	Aantal woningen
HR combiketel	13 woningen
Dubbel glas woonkamer en keuken	28 woningen
Ook dubbel glas in de slaapkamers	3 woningen
Spouwmuurisolatie	20 woningen
Dakisolatie	10 woningen

Berekenen

Het Woonbond Kennis- en Adviescentrum maakte in 2008, dus vooraf, de berekeningen van de besparingen. Bij deze berekeningen is rekening gehouden met alle situaties die er waren. Voor iedere woning waarvan het verbruik bekend was, is een besparingsberekening op maat gemaakt. De gemiddelde besparing kwam uit op 36%, de huurverhoging was gemiddeld € 14,-. Voor woningen die nog helemaal geen energiebesparende maatregelen hadden, was berekend dat zij 52% zouden besparen. Woningen die al dubbel glas, spouwmuurisolatie en een HR-ketel hadden, zouden 27% besparen.



Voor en na

Van 40 (van de 115) woningen zijn de gegevens voor (2008) en na (2010) bekend. Bij deze woningen is een besparing gehaald van gemiddeld 43% (omgerekend naar een gemiddeld jaar). Dat is met de huidige gasprijs € 42,- per maand! De bewoners gaan er dus enorm op vooruit. De besparingen zijn dus in meer dan de helft van de gevallen zelfs veel hoger dan verwacht.

Dit project is één van de weinige projecten waar nauwkeurig de besparing van energiebesparende maatregelen na te gaan is. De bewoners zijn uiteraard erg tevreden met het resultaat. <

Meer informatie over de berekeningen bij Onno van Rijsbergen
ovanrijsbergen@woonbond.nl

Overzicht berekende en werkelijke besparing:

Berekende besparing	Werkelijke besparing	Aantal woningen
47%	46%	19 woningen
33%	40% (€ 38,- per maand)	13 woningen
14%	42% (€ 40,- per maand)	8 woningen

Verkiezing beste huurdersorganisatie

De Woonbondverkiezing 'Beste huurdersorganisatie en bewonerscommissie' heeft dit jaar het thema energiebesparing. Tot 16 september kunt u kandidaten voordragen. Uit de binnengekomen aanmeldingen selecteert een onafhankelijke jury 3 bewonerscommissies en 3 huurdersorganisaties. Tussen 27 september en 1 november is er een online verkiezing om de winnaars te bepalen. Met deze verkiezing wil de Woonbond het belangrijke werk van

huurdersorganisaties en bewonerscommissies onder de aandacht brengen, en de betrokken vrijwilligers in het zonnetje zetten. Er is een prijs voor de huurdersorganisatie die zich het beste heeft ingezet voor energiebesparing, en een prijs voor de bewonerscommissie die dit het beste heeft gedaan. <

Meer informatie: www.bespaarenergie.metdewoonbond.nl/verkiezing_2011



Aangepaste Warmtewet raakt corporaties en consument

De aangepaste Warmtewet is begin juli 2011 door de minister van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie naar de Tweede Kamer gestuurd. De komende tijd gaan Aedes en de Woonbond de consequenties van de wijzigingen na en de inzet voor de lobby bepalen. Hierin werkt Aedes samen met Kences, omdat ook studentenhuisvesters veel te maken krijgen met de gevolgen van de Warmtewet. Verder is de werkgroep Energie BV van Aedesleden bij de voorbereiding betrokken. De Woonbond trekt samen op met de Vereniging Eigen Huis en de Consumentenbond. Bij het nieuwe wetsvoorstel horen de concept Warmteregeling en Warmtebesluit. De aangepaste Warmtewet

heeft ook consequenties voor de kleinere, decentrale installaties. Bijvoorbeeld de warmte-koude opslag, zoals corporaties steeds vaker bezitten. Daarnaast grijpt de wet ook in op kostenverrekening van de collectieve stookinstallaties (blokverwarming).

De eerste indruk van de wet is dat de tarieven voor de kleinverbruikers niet lager zullen worden door de aangepaste wet. Dat is een tegenvaller, want de Kamer kwam destijds tot het initiatiefwetsvoorstel om de consumenten te beschermen tegen te hoge tarieven. <

Informatie: www.aedesnet.nl
www.woonbond.nl

Checklist prestatieafspraken

Plannen voor energiebesparing zouden ook een onderdeel moeten zijn van de 'prestatieafspraken wonen' tussen gemeenten en corporaties. Huurdersorganisaties hebben sinds de laatste wijziging van de Overlegwet (per 1 januari 2009) adviesrecht voor de inzet van de corporatie bij prestatieafspraken. De Woonbond heeft een checklist gemaakt om te controleren of de lokale afspraken passen binnen het convenant Energiebesparing Corporatiesector. Deze checklist is handig omdat de aandacht steeds vaker uitgaat naar de totale woonlasten in plaats van alleen naar huur. De checklist laat zien wat dit voor mogelijke gevolgen heeft voor de betaalbaarheid van huurwoningen. <

www.bespaarenergiemetdewoonbond.nl/de-checklist-staat-onder-downloads-onder-het-kopje-informatiebladen

Besparen op servicekosten

Tijdens het symposium van de regio West van de Woonbond waren de aanwezigen onder de indruk van de mogelijkheden om te besparen op servicekosten die werden gepresenteerd. Voor u zetten we de belangrijkste voorbeelden op een rijtje. De genoemde besparingen zijn daadwerkelijk gerealiseerd in complexen en niet gebaseerd op gemiddelden. <

Wat	Hoeveel besparing
Spaarlampen en bewegingsmelders in gemeenschappelijke ruimten	€ 30,- per woning per jaar
Spaarlampen in kelderboxen	€ 40,- per woning per jaar
Aanbesteding collectieve energie-inkoop groen gas en elektriciteit	€ 140,- per woning per jaar
Andere ketelinstelling collectieve ketel	€ 240,- per woning per jaar
Andere energieleverancier voor collectieve ketel	€ 400,- per woning per jaar

Nederlandse Woonbond
Nieuwe Achtergracht 17
1018 XV Amsterdam
Tel: 020 551 77 00
Fax: 020 551 77 99
Energeliijn: 020 551 77 22
www.bespaarenergiemetdewoonbond.nl
www.woonbond.nl

Aedes vereniging van woningcorporaties
Postbus 611
1200 AP Hilversum
Tel: 035 626 82 00
Fax: 035 626 82 11
www.aedesnet.nl < dossier energiebesparing en duurzaamheid

