

Verbeter Mee naar Label B, 24 september 2010, Eindhoven



Kansen voor huurders en verhuurders:

Afspraken over Energiebesparing

Jaap van Leeuwen
Energieconsulent E-team Woonbond

**BESPAAR
ENERGIE**
met de Woonbond

Wat doet het E-team van de Woonbond?



Facilitering huurdersorganisaties

- Informatiepakketten
- Lokale bijeenkomsten
- Reactie op Energiebeleidsplan
- Energiebus en Second opinion
- Woonlastenwaarborg
- Ondersteuning bij afspraken (energieconsulent)
- Website
- Energielijn (020 – 55 177 22)



**BESPAAR
ENERGIE**
met de Woonbond

Waarom een E-team?



Energieconvenant (okt. 2008) Woonbond, Aedes, VROM/WWI

- Streven naar draagvlak en lagere woonlasten
- Woonlastenwaarborg (afname energie > toename huur op complexniveau)
- Energielabel B of minimaal 2 stappen
- 20% besparing gasverbruik in 2008-2018
- Investerings minimaal 50 % onrendabel
- Ondersteuning vanuit Aedes en Woonbond



Noodzaak Energiebesparing



- 54 % Nederlandse woningvoorraad onvoldoende geïsoleerd
- Milieu en klimaat: 20 % extra besparing op gasverbruik in 10 jaar tijd
- Verbetering comfort en binnenklimaat
- Gasprijs stijgt 7 % per jaar (incl. huidige dip), verdubbelt elke 10 jaar



Kansen Energiebesparing



- Win-win: verhuurder verbetert de woning en huurders krijgen lagere of houden gelijke woonlasten
- Verbeter met isolatie ook binnenklimaat
- Participatie: huurders nemen initiatief, grijp dat aan

BESPAAR ENERGIE met de Woonbond

Energie label in WWS



Punten per energielabel

Label	Eengezinswoning	Appartement/duplexwoning
A++	44	40
A+	40	36
A	36	32
B	32	28
C	22	15
D	14	11
E	8	5
F	4	1
G	0	0

Bouwjaar en energielabel

Bouwjaar	Corresponderend met energielabel	
	Eengezinswoning	Appartement
2002 >	A	A
2000 t/m 2001	B	B
1998 t/m 1999	C	C
1992 t/m 1997	C	D
1984 t/m 1991	D	D
1979 t/m 1983	E	E
1977 t/m 1978	F	F
< 1976	G	G

Check uw label op: www.ep-online.nl

Stand van zaken Energiebesparing in de huursector



Corporatiesector is goed op weg:

- kopgroep (loopt voor): 25 %
- peloton (ermee bezig): 65 %
- achterblijvers (doen niks): 10 %

Particuliere sector loopt ernstig achter

- kopgroep (loopt voor): 5 %
- peloton (ermee bezig): 30 %
- achterblijvers (doen niks): 65 %

BESPAAR
ENERGIE
met de Woonbond

Bron: Woonbond, 93 huurdersorganisaties eind 2009

Investeringsberekening



- Alleen meerwaarde energiemaatregelen (zie energiebesparingsverkenner)
- Samenvallen met vervangingsmaatregel (bijv. ketelvervanging)
- Samenvallen met ander natuurlijk moment (dak, kozijnen, schilderbeurt)
- Bereken subsidies door zoals EIA (11%) en lagere BTW (13 %) voor isolatie.
- Onrendabel 50 % (convenant Aedes 2008)!

BESPAAR
ENERGIE
met de Woonbond

Financiering Energiebesparing



Investerings worden terugverdiend via:

- **Huurverhoging = 75 % Energiebesparing**
(aan zittende huurder)
 - **Huuraanpassing na mutatie**
en volgens Nieuwe Woningwaarderingstelsel:
 - bij veel corporaties leidt de omzetting al tot een hogere kasstroom.
 - Verbetering van labels
 - **Bijv.: berekening Woonbond bij BO-EX**
-

Waarover afspraken maken? (I)



- **aanpak labels, volgorde woningen/complexen**
 - **renovatie/bestaand versus sloop/verkoop en nieuwbouw**
 - **richtlijn huurverhoging (woonlasten), financiering**
 - **participatie van huurders**
 - **volledigheid maatregelpakketten**
 - **aandacht voor binnenklimaat, ventilatie**
-

Waarover afspraken maken? (II)



- voorwaarden bij verkoop woningen
- effecten nieuwe woningwaarderingstelsel
- (streef)huurbeleid na mutatie
 - hou hoge labels betaalbaar, onder huurtoeslaggrens
 - huurbevriezing/verlaging lage labels
- evaluatie voortgang energiebeleid
 - doelen energie, labels, aantallen woningen
 - draagvlak onder huurders
 - financieel (investeringen; inkomsten uit huuraanpassing)

Heeft u nog vragen?

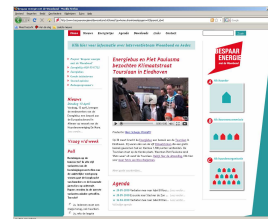
**BESPAAR
ENERGIE**
met de Woonbond

Zie ook:

www.bespaarenergiemetdewoonbond.nl

Of bel/mail met:

**Technische en algemene vragen van
individuele huurders: de energielijn (ook energiebus)
020-5517722 en energielijn@woonbond.nl**



**Voorlichting, ondersteuning huurdersorganisaties:
Energieconsulent.**

020-5517738 en jvleeuwen@woonbond.nl