

Woonlastenwaarborg wordt steeds meer toegepast

Met de woonlastenwaarborg kunnen huurders en corporaties afspraken maken over de huurverhoging bij energiebesparende maatregelen. Inmiddels passen meerdere woningcorporaties de waarborg toe. Tijd voor een tussentijdse evaluatie.

De woonlastenwaarborg is in 2009 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 in het gehele wooncomplex. De daadwerkelijke energiebesparing in het complex wordt na een jaar gemeten. Als de woonlasten op complexniveau (gemiddeld) niet gedaald zijn, vindt een eenmalige compensatie en herberekening van de huurverhoging plaats.

Voorbeelden

Woningcorporatie Maasdelta heeft na overleg met de huurdersorganisatie besloten de woonlastenwaarborg toe te passen bij een complex van 24 eengezinswoningen uit de jaren '50 in Hellevoetsluis. De woningen hebben energielabel E. Het plan is om de VR-ketels te vervangen door een HR-ketel, de spouw te isoleren en vraaggestuurde ventilatie te installeren. De huurverhoging bedraagt € 18,73 per maand en de berekende besparing op de energierekening is € 25. Uit onderzoek onder de bewoners bleek dat 50 procent van de bewoners in eerst instantie akkoord ging met het voorstel

van de corporatie. Dat was echter niet voldoende. De toepassing van de woonlastenwaarborg en uitgebreide informatie daarover aan de huurders zorgden ervoor dat uiteindelijk nog eens 30 procent zich achter het voorstel kon scharen, waardoor het vereiste draagvlak gehaald werd. De woonlastenwaarborg was dus niet het allerbelangrijkste, maar wel doorslaggevend om de 70 procent te halen. Een ander voorbeeld. Corporatie sww gaat na akkoord van de bewoners in Montfoort aan de slag met 82 eengezinswoningen uit de jaren '70 (ook met energielabel E). Zij hebben afgesproken dat de huur met € 29,30 per maand omhoog gaat en verwachten dat de energiebesparing € 34 per maand zal opleveren. De woningen zullen energielabel A krijgen.

Deze geldbedragen lijken op het eerste gezicht geen wereldschokkende besparingen op te leveren. 'Dat is deels waar', zegt Onno van Rijsbergen, adviseur woningkwaliteit van de Woonbond. 'In het eerste jaar lijken de besparingen minimaal. Maar wat wel duidelijk is voor de toekomst, is dat de energieprijzen harder zullen stijgen dan de jaarlijkse huurverhogingen. Dus de bewoners hebben er elk jaar meer profijt van. En hun comfort zal ook fors toenemen.' De woonlastenwaarborg wordt ook toegepast bij grote complexen. Zo gaat corporatie de Combinatie in Zeist in samen-

werking met Bewonerscommissie L-flat een flat van 728 portiekwoningen uit de jaren '60 renoveren. De L-flat heeft momenteel het slechtste energielabel, namelijk G. De bedoeling is dat met de ingreep de woning energielabel B gaan krijgen. De huurders krijgen een huurverhoging van € 28 per maand. Daar staat tegenover dat hun maandelijkse energieverbruik met € 51 zal afnemen. Inmiddels heeft ruim 80 procent van de huurders met het voorstel ingestemd wat betekent dat de plannen uitgevoerd kunnen worden.

Corporatiebrede afspraken

De afspraken rond het gebruik van de woonlastenwaarborg spelen niet alleen op complexniveau. De Stichting Bewoners-

lastendaling voor de huurder. De daadwerkelijke besparing wordt gecontroleerd. Als daarbij de berekende energiebesparing op complexniveau lager blijkt dan vooraf berekend, wordt achteraf de huurverhoging alsnog gecorrigeerd. De aanpassing in de huurverhoging vindt eenmalig plaats, maar is minimaal 60 procent van de verwachte besparing zoals vooraf is berekend. Dit alles is vastgelegd in een energiebesparing- of woonlastentegengarantie op collectief niveau.

Nut

De woonlastenwaarborg wordt steeds meer toegepast en corporaties en huurdersorganisaties zien het nut ervan in. De Woonbond verwacht dit jaar uit verschillende projecten de



Dakisolatie voor de Potgieterstraat in Utrecht. Foto: Jan-Reinier van der Vliet

raad is samen met Stichting Woningbouw Slochteren overeengekomen dat maatregelen die de energieprestatie van woningen verbeteren en die een substantiële besparing opleveren, mogen leiden tot een redelijke huurverhoging. Wel moeten zulke maatregelen op complexniveau per saldo aantoonbaar leiden tot een woon-

eerste daadwerkelijke resultaten van de toepassing van de woonlastenwaarborg te kunnen presenteren op basis van het daadwerkelijke energieverbruik. Voor meer informatie over toepassing van de woonlastenwaarborg, advies en andere voorbeelden, zie: www.bespaarenergie-metde woonbond.nl. SH