

8 oktober 2009 De Dag van de Energie, Den Haag



---

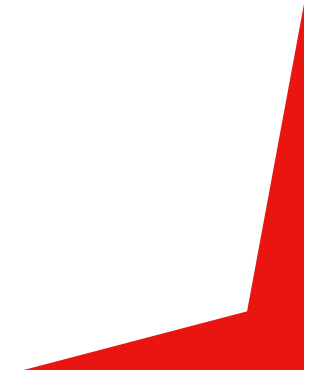
# Workshop 2

# Woonlastenwaarborg

---

Barbara Klomp, beleidsmedewerker Nederlandse Woonbond

Albert Koedam, teammanager energie Aedes



# Inhoud presentatie

---

- **Stellingen**
- **Woonlasten waarborg  
Aedes/Woonbond**
- **Voorbeelden van  
Woonlastenbenadering**

**BESPAAR  
ENERGIE**  
met de Woonbond

**Woonlastenwaarborg**

**bij energiebesparing**

aedes  
vereniging van woningcorporaties



**BESPAAR  
ENERGIE**  
met de Woonbond





# Woonlastenwaarborg

---

**Voor afspraken over de huurverhoging bij energiebesparende maatregelen.**

**Afspraak: de woonlasten van huurders worden lager.**

**Huur kan omhoog, maar de energierekening gaat omlaag.**

---



# Stellingen

---

**Bij energiebesparende maatregelen:**

**geen huurverhoging bij zittende  
huurders, dus ook geen moeilijke  
discussies en draagvlakmetingen**

**huurverhoging bij mutatie: streefhuur  
gaat omhoog.**

---




# Stellingen

---

**Er worden meer zuinige auto's verkocht als de benzineprijzen stijgen.**

**Om huurders echt enthousiast te krijgen voor energiebesparing moeten de energieprijzen omhoog, of de energiebelasting (je verdient het sneller terug)**

---




# Stellingen

---

**De economische crisis is een kans om energiebesparende maatregelen te nemen: lagere woonlasten (huur + energie) voor huurders én goed voor het milieu.**

---



# Stellingen

---

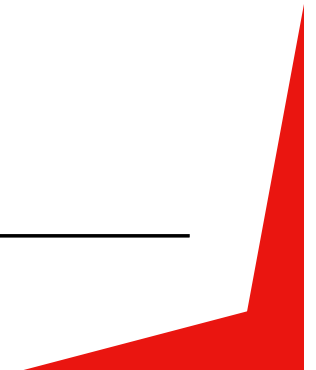
**70% halen bij energiebesparing is helemaal geen probleem. Er is geen instrument nodig om afspraken te maken.**

---



# Woonlastenwaarborg (2009)

---

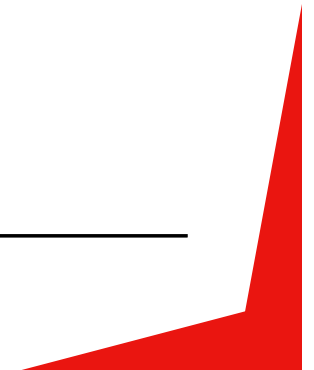


# Woonlastenwaarborg (2009)

---

## Waarom?


- **Energiebesparingsconvenant**
  - **Voordeel voor beide partijen**
  - **Huurverhoging vaak knelpunt**
  - **Inzicht geven in: huur en energie**
- 



# Woonlastenwaarborg (2009)

---

## Essentie:

- **Huurders en verhuurder spreken een redelijke huurverhoging af, die lager is dan de gemiddelde daling van de energierekening.**
  - **Toepassing op complexniveau, niet per individuele woning.**
  - **Metten na 1 jaar en indien nodig correctie.**
- 
- 

# Stappenplan deel I

---

**A. Maatregelen vaststellen**

**B. Huurverhoging vaststellen**

**C. Energiebesparing op complexniveau**

Theoretisch verbruik en berekende besparing

Werkelijk verbruik

**D. Aanpassing huurverhoging**

---



# Stappenplan deel II

---

- E. Verlaging voorschotnota's Energiebedrijf**
  - F. Spreek af hoe de werkelijke besparing wordt gemeten 1 jaar na ingreep**
  - G. Afwijking werkelijke besparing?**
    - Herberekening huurprijs
    - Wijze van compensatie vaststellen
  - H. Afspraken vastleggen (over welke periode)**
- 
- 



# Voorbeelden Woonlastenbenadering

---

## Renovatie Alpen- en Vogezenlaan, Energieproject Groenewoud (Wonen Midden Brabant, 2001-2003)

- Maatregelen: Isolatie BG en zolder, HR++glas, HR Combiketel, Zonneboiler.
- Men garandeert een energiebesparing van € 22,69/maand voor de komende twee jaar. Huurverhoging: € 22,69/maand.
- Gegarandeerd wordt de daling van het gemiddelde jaarverbruik van alle deelnemers tesamen. Gerealiseerde besparing op gasgebruik: 39 %
- Meerinvesteringen Energiebesparing na aftrek subsidie: € 3.200,=/woning
- Financiering is kostendekkend middels: huurverhoging, subsidies en een goede combinatie met de uitvoering van regulier onderhoud.

=> Zie verder ook: Leerpunten ECOFYS, 2003.

---



# Voorbeelden Woonlastenbenadering

---

## Renovatie 256 woningen Mozartflat (Wonen Breburg, 2007, Tilburg)

- individueel regelbare balansventilatie met warmteterugwinning (iedereen): geen huurverhoging
  - dubbelglas (naar keuze): met huurverhoging
  - Meerinvesteringen balansventilatie met WTW: € 4.000,=/woning
  - berekende energiebesparing: € 4,50/maand (na aftrek van de kosten voor extra stroomverbruik). De gerealiseerde energiebesparing was 2x zo groot.
  - WonenBreburg geeft de bewoners een garantie van een minimumbesparing op de verwarmingskosten. De garantie geldt voor 2 jaar.
-



# Voorbeelden Woonlastenbenadering

---

## Renovatie 244 woningen naar Passiefhuisniveau (Aramis-Allee Wonen, Roosendaal, 2009)

- **Basispakket: Isolatie vloer, dak, buitengevel, balansventilatie met WTW, geïsoleerde sandwich kozijnen en drievoudige beglazing.**
  - **Het basispakket is verplicht en daarvoor geldt de woonlastenwaarborg. Voor extra maatregelen wordt een verdere huurverhoging afgesproken.**
  - **Garantie basispakket: Huurverhoging: € 65,=/maand, Energiebesparing: € 65,=/maand. Woonlastengwaarborg geldt voor 5 jaar.**
  - **Meerinvesteringen Energiebesparing nog onbekend. Er zijn alleen nog 3 proefwoningen gerealiseerd.**
  - **Afspraak tussen AramisAllee Wonen en Huurdersvereniging Roosendaal Zuid. Begeleiding: Nederlandse Woonbond.**
-



# Voorbeelden Woonlastenbenadering

---

## Renovatie 26 woningen in de Kleine Driene (Welbions, Hengelo, 2007-2009)

- Intentie: 2 labelstappen verbetering bij 21 woningen eind 2009.
  - Men garandeert een energiebesparing van € 22,75/maand gemiddeld over de 21 woningen. Huurverhoging: € 22,75/maand. Bij winst op de energierekening zijn de opbrengsten voor de huurder. Bij mutatie is dit niet meer aan de orde.
  - Valt de verwachte kosten daling door energiebesparing toch tegen dan wordt het verschil over een periode van 10 jaar terugbetaald.
  - Meerinvesteringen Energiebesparing onbekend.
- 
- 



# Voorbeelden Woonlastenbenadering


---

## Woningrenovatie 364 woningen Mheen en Sluisoord (Woonmensen, Apeldoorn, 2000-2003)

- Doel: maximaliseren mogelijkheden voor energiebesparing zonder woonlastenverhoging voor huurders
  - Maatregelen: dakisolatie, vogeldakpannen; 20 m<sup>2</sup> PV-panelen (2560 Wp) per woning. HR ketels, mechanische ventilatie en warmtepompboiler.
  - Men heeft niet een speciale garantie afgegeven, wel helder doel: Huurverhoging: € 20,= tot € 25,=/maand is lager dan beoogde energiebesparing. Zeer hoge participatiegraad van huurders.
  - Opbrengst PV: 1700 tot 2000 KWh. > 50 % van elektrisch verbruik/HH. Met prijspeil 2009 (incl. heffingskorting) is dat zelfs € 42,= tot € 50,=/mnd!
-

## Werken met de waarborg

---

- **Opnemen in energiebeleidsplan**
  - **Werkgroep vormen huurders-verhuurder**
  - **Op projectniveau uitproberen**
- 
- 

# Stelling

---

**Er zou een garantie voor lagere woonlasten (huur + energie) per woning gegeven moeten worden en niet per complex, dat is veel eerlijker voor de huurders.**

---



# Stelling

---

**We laten geen energieprestatieadviezen (EPA's) maken, dat is veel te duur, we berekenen het wel op basis van het energielabel.**

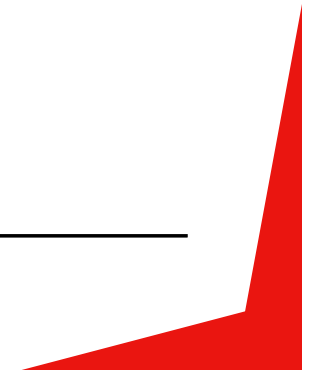
---



## Vragen/ discussie

---

- **Voldoende aanknopingspunten?**
  - **Opnemen in beleid energiebesparing?**
  - **Gaat u dit bespreken met uw verhuurder?**
  - **Wie werkt al op deze manier?**
  - **Andere vragen?**
- 



Voor meer informatie:

[www.bespaarenergiemetdewoonbond.nl](http://www.bespaarenergiemetdewoonbond.nl), en tel: 020-5517739

A large red speech bubble graphic with a white outline, pointing towards the bottom-left. It contains the text 'BESPAAR ENERGIE met de Woonbond'.

**BESPAAR  
ENERGIE**

*met de Woonbond*