

Convenant

Energiebesparing corporatiesector

VROM ● Wonen, Wijken en Integratie

VROM ● Ruimte en Milieu

aedes
vereniging van woningcorporaties



N E D E R L A N D S E
III Y + **WOONBOND**

Partijen:

1. De Minister voor Wonen, Wijken en Integratie, mevrouw drs. C.P. Vogelaar, te dezen handelend als bestuursorgaan;
2. De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, mevrouw dr. J.M. Cramer, te dezen handelend als bestuursorgaan;
Partijen 1 en 2 hierna gezamenlijk te noemen “het Rijk”;
3. Aedes vereniging van woningcorporaties, statutair gevestigd te Hilversum, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter, de heer mr. W.D. van Leeuwen, hierna te noemen “Aedes”;
4. Vereniging Nederlandse Woonbond, statutair gevestigd te Amsterdam, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter, de heer drs. J.P. Laurier, hierna te noemen “Woonbond”.

In aanmerking nemende dat:

1. het kabinetsprogramma “Schoon & Zuinig” van 18 september 2007 in 2020 een CO₂-reductie van 6 tot 11 Megaton in de gebouwde omgeving beoogt;
2. de woningcorporaties verenigd in Aedes in het “Antwoord aan de Samenleving” de ambitie hebben uitgesproken om 20% te besparen op het totale gasverbruik in de bestaande sociale huurwoningenvoorraad in de periode 2008 – 2018;
3. het Rijk met Bouwend Nederland, UNETO-VNI, EnergieNed en VME op 23 januari 2008 het Convenant Energiebesparing bestaande gebouwen (“Meer met Minder”) heeft gesloten met de bedoeling een structureel aanbod in de energiebesparingsmarkt voor de gebouwde omgeving te creëren. Dit convenant sluit aan bij overweging n van het Convenant Meer met Minder. Volgens de procedure van artikel 11 van het Convenant Meer met Minder zal Aedes, als mede-initiatiefnemer van het programma Meer met Minder, door ondertekening van dit convenant tevens partij worden van het Convenant Meer met Minder;
4. de woonconsumentenorganisaties verenigd in het Platform Bewoners en Duurzaam Bouwen, waaronder de Woonbond, op 23 januari 2008 een intentieverklaring hebben uitgebracht waarin zij uitspreken de vraag naar en het enthousiasme voor energiebesparende maatregelen bij hun achterban krachtig te zullen stimuleren en bevorderen;
5. het Rijk met Bouwend Nederland, NEPROM en NVB op 22 april 2008 het Lenteakkoord Energiebesparing in de nieuwbouw (hierna: “Lenteakkoord”) heeft gesloten, waarin doelstellingen zijn geformuleerd met betrekking tot de energieprestatie van nieuwe woningen en overige gebouwen. Dit convenant sluit aan bij overweging r van het Lenteakkoord. Hiermee wordt geborgd dat de doelstellingen van het Lenteakkoord ook worden vertaald naar de nieuwbouwproductie van woningcorporaties (40% van de totale nieuwbouwproductie);
6. in het kader van de Europese richtlijn energieprestatie van gebouwen (2002/91/EG) in Nederland het energielabel voor woningen en andere gebouwen is ingevoerd per 1 januari 2008 middels het Besluit en de Regeling energieprestatie gebouwen en de partijen dit energielabel willen gebruiken als aangrijpingspunt voor het stimuleren van de verbetering van de energieprestatie van gebouwen.

In overweging nemende dat:

1. alle partijen het belang van energiebesparing zien, vanwege het klimaat, de eindigheid van fossiele brandstoffen en de stijging van de energieprijzen in relatie tot de woonlastenontwikkeling;
2. succesvolle energiebesparing een reeks van samenhangende activiteiten, inspanningen en maatregelen vereist;
3. het voor een succesvolle energiebesparing in de corporatiesector noodzakelijk is om zowel bij de huurders als bij de woningcorporaties daarvoor een groot draagvlak te hebben;
4. de huurders centraal dienen te staan bij het treffen van energiebesparende maatregelen in de corporatiesector, omdat dit noodzakelijk is voor het draagvlak, de acceptatie en de effectiviteit van de maatregelen.
5. onder verwijzing naar het Lenteakkoord, artikel 2, lid 3, het voor opschaling van bewezen energiebesparende technieken noodzakelijk is dat een langjarig, intensief kennisoverdrachts- en stimuleringsprogramma gericht op woningcorporaties en huurders wordt opgezet en uitgevoerd;
6. onder verwijzing naar het Lenteakkoord, artikel 2, lid 4, naast opschaling van bewezen energiebesparende technieken ook experimenten met innovatieve energiebesparingsconcepten en -technieken moeten worden gestimuleerd;
7. energiebesparing in de corporatiesector een grootschalige en integrale aanpak mogelijk maakt.

Komen het volgende overeen:

Artikel 1 Besparingsdoelstellingen

1. Met dit convenant wordt beoogd ten opzichte van de “Referentieramingen energie en emissies 2005-2020” d.d. 1 januari 2005 van ECN een additionele gebouw- en installatiegebonden energiebesparing in de bestaande sociale huurwoningenvoorraad te realiseren van ten minste 24 PJ in de periode 2008 – 2020.¹
2. Met dit convenant wordt tevens beoogd het gestandaardiseerde energieverbruik in de volle breedte van de nieuwbouwproductie van woningcorporaties te verlagen met:
 - 25% per 1 januari 2011
 - 50% per 1 januari 2015ten opzichte van het gebouwgebonden energieverbruik in gebouwen die gebouwd worden conform de op 1 januari 2007 vigerende bouwregelgeving en voor zover dat valt onder de reikwijdte van de Energieprestatienorm (EPN).²
3. De ambities gaan over het gebouwgebonden energiegebruik voor met name ruimteverwarming, warm tapwater en ventilatie.

Artikel 2 De aanpak van Aedes en de Woonbond

1. De aanpak staat in hoofdlijnen beschreven in de notitie “Huren met energie”, plan van aanpak aangenomen door de Ledenraad van Aedes op 10 januari 2007, en de notitie “De Woonbond Bespaart!” van de Woonbond.

¹ Zie het Convenant Meer met Minder, artikel 1, lid 1.

² Zie het Lenteakkoord, artikel 1, lid 1.

2. De aanpak van Aedes en de Woonbond is generiek en richt zich primair op hun leden, maar waar mogelijk ook op andere woningcorporaties en huurdersorganisaties.
3. Voor het treffen van energiebesparende maatregelen door woningcorporaties wordt zo mogelijk aansluiting gezocht bij natuurlijke momenten, zoals mutatie en planmatig onderhoud. Daarnaast worden ook de mogelijkheden benut bij grootschalig onderhoud, ingrijpende woningverbetering en herstructurering en worden speciale maatregelgerichte acties uitgevoerd.
4. Daarnaast streven partijen er naar dat door bewustwordings- en voorlichtingscampagnes ook het gebruikersgedrag wordt beïnvloed.

Artikel 3 De inspanningen van Aedes en de Woonbond

1. Aedes en de Woonbond spannen zich ervoor in dat de energiebesparende maatregelen direct na de ingreep op complexniveau tot lagere woonlasten voor de huurders leiden. Dat wil zeggen dat de afname van de maandelijkse kosten voor elektriciteit en gas als gevolg van de ingreep groter is dan de toename van de huur, gemiddeld op complexniveau. Dit wordt vormgegeven in een woonlastenwaarborg waarin zo objectief mogelijk inzichtelijk wordt gemaakt dat op complexniveau de gerealiseerde besparing op de energiekosten groter is dan de huurverhoging die voor de maatregelen in rekening wordt gebracht. Hierbij wordt uitgegaan van de berekende besparing op de energiekosten voor gebouwgebonden energiegebruik, uitgaande van een genormeerd (gestandaardiseerd) verbruik.³
2. Aedes en de Woonbond stimuleren dat het treffen van energiebesparende maatregelen zo nodig wordt gecombineerd met maatregelen ter verbetering van de kwaliteit van het binnenmilieu, en waar mogelijk, ook maatregelen ter verbetering van het wooncomfort. Speciale aandacht gaat uit naar het ontmoedigen van het toepassen van afvoerloze geisers en andere open verbrandingstoestellen.
3. Aedes en de Woonbond stimuleren dat woningcorporaties en huurdersorganisaties op lokaal niveau afspraken maken over energiebesparing. Het daaruit voortvloeiende overleg moet leiden tot een uitvoeringsplan met activiteiten en energiebesparende maatregelen op de korte en middellange termijn. Aedes en de Woonbond zullen lokale afspraken bevorderen door middel van:
 - bewustwording en stimulering,
 - informatievoorziening (checklist lokale afspraken) en voorbeeldprojecten,
 - facilitering van het lokale overleg,
 - advisering van huurdersorganisaties, kennisuitwisseling en netwerken van corporaties.
4. Bevordert wordt dat in het lokale overleg onder andere de volgende zaken worden besproken:
 - voorraadbeleid en portefeuillebeheer ten aanzien van energiebesparing,
 - labelverbetering,
 - de drie sporen van Aedes: ingrijpende woningverbetering, verhoging ambitie planmatig onderhoud, specifieke maatregelgerichte acties,

³ Hiervoor wordt door Aedes en de Woonbond een uitwerking gemaakt, waarbij apart de situatie wordt meegenomen waarbij sprake is van comfortverbetering, bijvoorbeeld wanneer een moederhaard wordt vervangen door een cv-installatie.

- maatregelen gericht op gezondheid (binnenmilieu) en innovatie,
 - draagvlakverbreding.
5. Aedes stimuleert haar leden de energieprestatie van hun bezit in beeld te brengen door het bepalen van energielabels. Aedes onderzoekt jaarlijks de kwaliteit van de sociale woningvoorraad op basis van energielabels.
 6. Het streven bij ingrijpende woningverbetering is energielabel B of minimaal twee klassen in het energielabel.
 7. Conform het “Antwoord aan de Samenleving” zullen woningcorporaties het mogelijk maken dat ten minste 20% wordt bespaard op het gasverbruik in de bestaande voorraad over de periode 2008-2018. In het “Nationaal Energieprogramma Meer met Minder” (d.d. 25 juni 2007) is aangegeven dat woningcorporaties tot 2020 bovenop bestaand beleid additioneel 24 PJ besparen. Voorlopig wordt uitgegaan van 2,5 miljard euro, waarvan 1,25 miljard euro onrendabel.
 8. Ingeval de (extra) investeringen in energiebesparing naar het oordeel van het CFV of WSW de financiële draagkracht van een substantieel aantal individuele corporaties te boven gaan, treden partijen daarover met elkaar in overleg.

Artikel 4 De inspanningen van het Rijk

1. Het Rijk zorgt ervoor dat de energieprestatie van woningen zo spoedig mogelijk in het Woningwaarderingstelsel (WWS) wordt opgenomen. Deze wijziging van het WWS wordt zodanig vormgegeven dat er voor verhuurders stimulansen van uitgaan om de energieprestatie van hun woningen te verbeteren en de stelselwijziging daardoor een positieve bijdrage levert aan de realisatie van de besparingsdoelstellingen van dit convenant.
De wijziging van het WWS krijgt als volgt vorm:
 - a. de bestaande woningwaarderingpunten voor de onderdelen verwarmingswijze en isolatie worden vervangen door een waardering op basis van het energielabel van de woning;
 - b. op het moment van omzetting van het oude naar het nieuwe WWS is het totale aantal woningwaarderingpunten voor energieprestatie in de huurwoningenvoorraad op basis het nieuwe WWS gelijk aan het aantal punten in de voorraad op basis van het oude WWS, waardoor het maximaal toegestane huurniveau van de totale huurwoningenvoorraad bij de omzetting gelijk blijft;
 - c. voor de labels A+ en A++ worden extra punten toegekend;
 - d. de waarderingpunten voor energieprestatie worden, conform het bepaalde in artikel 4, eerste lid onder b, zodanig over de labelklassen verdeeld, dat een goede energieprestatie gemiddeld hoger en een slechte energieprestatie gemiddeld lager wordt gewaardeerd ten opzichte van de huidige waardering;
 - e. partijen streven naar een eenvoudig stelsel, waarbij wel zoveel mogelijk recht wordt gedaan aan fundamentele verschillen tussen woningtypen, in het bijzonder tussen eengezins- en meergezinswoningen;
 - f. Aedes en de Woonbond worden nauw betrokken bij de nadere uitwerking van de wijzigingsvoorstellen conform het hiervoor gestelde onder a t/m e.
2. Aan de hand van een evaluatie van de effecten van deze aanpassing van het WWS zal het Rijk na drie jaar bezien of nadere aanscherping van het WWS met het oog op de realisatie van de energiebesparingsdoelstelling van dit convenant

noodzakelijk of wenselijk is. Ook bij de eventuele aanscherping van het WWS zullen Aedes en de Woonbond nauw worden betrokken.

3. Voorts zullen de convenantpartijen in 2010 de monitoring en evaluatie conform artikel 7 van dit convenant, mede betrekken op het aangepaste WWS.
4. Het Rijk zal volgens de procedure van artikel 7, lid 2, van het Lenteakkoord in overleg met de betrokken partijen bewerkstelligen dat Aedes door middel van een wijziging van dat convenant partij wordt bij het Lenteakkoord.
5. Het Rijk zal, overeenkomstig het Convenant Meer met Minder, artikel 3, lid 2, en het Lenteakkoord, artikel 2, lid 5, een financiële bijdrage leveren en zich inzetten om regelingen te realiseren ter stimulering van het nemen van energiebesparende maatregelen en energiezuinig bouwen.
De beschikbare middelen voor het programma Meer met Minder (“Schoon & Zuinig, aanpak bestaande bouw”) worden gehonoreerd op basis van effectiviteit. De middelen zijn ook beschikbaar voor de sociale huursector, zoals ondersteuning van activiteiten van de Woonbond in het kader van het Platform Bewoners en Duurzaam Bouwen en via de middelen voor algemene communicatie, pilots en ondersteuning door SenterNovem en Milieu Centraal. In samenspraak met de uitvoeringsorganisatie Meer met Minder wordt bezien hoe deze middelen ingezet worden voor de sociale huursector. Daarnaast kunnen corporaties zoveel mogelijk gebruik maken van de stimuleringsregelingen voor duurzame energie en duurzame warmte, de Energie-investeringsaftrek, de regeling Groen beleggen en andere relevante regelingen.

Artikel 5 Uitvoeringsorganisatie

1. Aedes en de Woonbond behouden bij het nastreven van de doelen van dit convenant hun onafhankelijkheid en eigen verantwoordelijkheid in de benadering van hun eigen doelgroep.
2. Bij de verdere uitvoering worden de respectievelijke achterbannen op zo goed mogelijke wijze betrokken.
3. Er wordt regelmatig overlegd over de voortgang van het convenant door een werkgroep bestaande uit medewerkers van het ministerie van VROM/WWI, Aedes en de Woonbond.
4. Naast de werkgroep bestaat er een bestuurlijk overleg. Dit overleg komt ten minste twee keer per jaar bijeen.

Artikel 6 Kosten

1. De kosten van de eigen organisatie voor de uitvoering van dit convenant worden door de partijen zelf gedragen.
2. De Woonbond kan voor voorlichtings- en kennisoverdrachtactiviteiten een beroep doen op de in het kader van het kabinetsprogramma “Schoon & Zuinig” voor de gebouwde omgeving ten behoeve van de voor het Meer met Minder-programma beschikbaar gestelde gelden, door een projectvoorstel in te dienen in het kader van het Platform Bewoners en Duurzaam Bouwen (“De Woonbond Bespaart!”, een van de voorgenomen acties van het Platform Bewoners en Duurzaam Bouwen).

Artikel 7 Monitoring en evaluatie

1. In 2010 zullen de convenantspartijen met het oog op de voortgang van het kabinetsprogramma "Schoon & Zuinig" in het algemeen en nieuwe, innovatieve ontwikkelingen ten aanzien van het potentieel voor energiebesparing in de gebouwde omgeving in het bijzonder, de eerste ervaringen in kaart brengen van het jaarlijks aantal verbeterde corporatiewoningen, de behaalde resultaten e.d.
2. Als er uit de in het eerste lid bedoelde evaluatie van de voortgang volgt dat de besparingsdoelstellingen, zoals geformuleerd in artikel 1, naar verwachting niet zullen worden behaald of dat een hoger ambitieniveau noodzakelijk en mogelijk is, zal nader overleg plaatsvinden, mogelijk leidend tot nadere afspraken.

Artikel 8 Naleving en geschiloplossing

1. De afspraken in dit convenant binden partijen doch zijn niet in rechte afdwingbaar.
2. Problemen in de uitvoering van het convenant worden door de partijen eerst in onderling overleg besproken alvorens eventueel afzonderlijk naar buiten te treden.

Artikel 9 Looptijd en wijzigingen

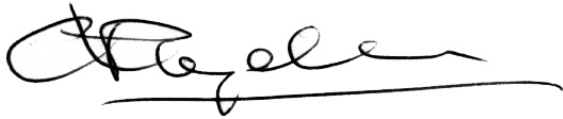
1. Dit convenant treedt in werking op de dag volgend op die waarop het door partijen is ondertekend en loopt tot en met 31 december 2020.
2. Partijen kunnen in onderling overleg de afspraken van dit convenant wijzigen, mits alle partijen daarmee schriftelijk instemmen.
3. Bij onvoorziene omstandigheden, waaronder ook begrepen de omstandigheid genoemd in artikel 3, lid 8, die wezenlijke gevolgen hebben voor de uitvoering van dit convenant zullen partijen in overleg treden over de noodzaak tot wijziging of beëindiging van het convenant.
4. Partijen gaan in overleg met IVBN en Vastgoed Belang om te onderzoeken of langs de lijnen van dit convenant afspraken mogelijk zijn die voor de gehele huursector gelden.

Artikel 10 Publicatie in de Staatscourant

Dit convenant wordt een maand na de inwerkingtreding in de Staatscourant gepubliceerd.

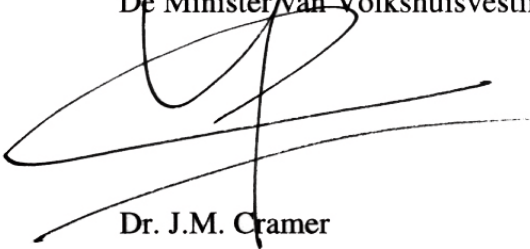
Aldus opgemaakt en in viervoud ondertekend op 10 oktober 2008 te Ede.

De Minister voor Wonen, Wijken en Integratie,



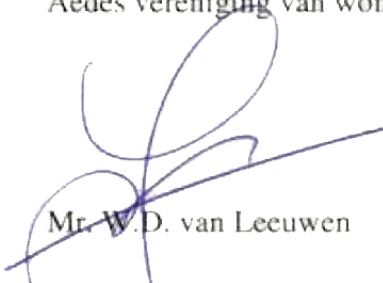
Drs. C.P. Vogelaar

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,



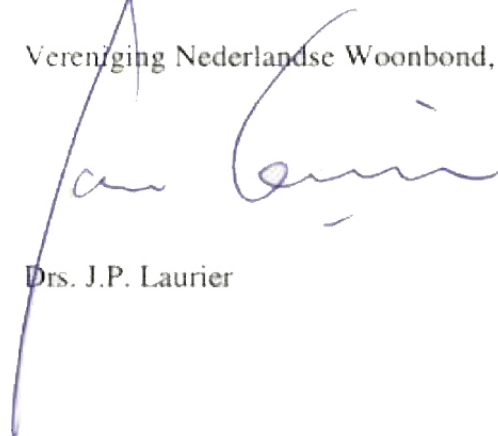
Dr. J.M. Cramer

Aedes vereniging van woningcorporaties,



Mr. W.D. van Leeuwen

Vereniging Nederlandse Woonbond,



Drs. J.P. Laurier