

Checklist

Prestatieafspraken energiebesparing voor huurdersorganisaties



Om het Convenant Energiebesparing corporatiesector goed te kunnen uitvoeren, moeten lokale partijen zoals huurdersorganisaties en woningcorporaties afspraken maken. Plannen voor energiebesparing zouden ook een onderdeel moeten zijn van de 'prestatieafspraken wonen' tussen gemeenten en corporaties. Veel huurdersorganisaties en corporaties hebben dat al gedaan, of zijn daar mee bezig. Soms is de corporatie echter niet zo ambitieus als de huurdersorganisatie of in het geheel niet bereid te overleggen. Het kan dan handig zijn om de gemeente bij de afspraken te betrekken. Samen met de gemeente lukt het wellicht om de corporatie tot energiebesparing te bewegen.

Checklist prestatieafspraken energiebesparing voor huurdersorganisaties

In een akkoord met het Rijk hebben gemeenten een ambitieus energiebesparingsbeleid vastgelegd. De Woonbond signaleert dat gemeenten en corporaties, om energiebesparing te stimuleren, de regels over de 'kernvoorraad' of de 'betaalbaarheids-grens' versoepelen. Dit kan ten koste gaan van de hoeveelheid betaalbare huurwoningen. U als huurdersorganisatie kunt met uw advies aan de corporatie zorgen dat de versoepeling niet leidt tot minder betaalbare huurwoningen door de juiste randvoorwaarden te stellen. Huurdersorganisaties hebben sinds de laatste wijziging van de Overlegwet (per 1 januari 2009) adviesrecht ten aanzien van de inzet van de corporatie bij prestatieafspraken.

Met deze checklist kunt u nagaan of de inzet van de corporatie voor energiebesparing minstens overeen komt met de ambities uit het convenant.

1) Vraag de prestatieafspraken op tussen de gemeente/regio en de corporatie of het bod van de corporatie op;

2) Komt de ambitie van gemeenten en corporaties overeen met het Convenant Energiebesparing corporatiesector?

- Streven naar energielabel B of minimaal 2 labelstappen verbetering (tot 2020)
- 20% gasbesparing voor huurders (tot 2018)
- Lagere woonlasten met woonlastenwaarborg voor huurders
- Draagvlak onder huurders staat centraal

3) Zijn de afspraken concreet?

- Hoeveel woningen worden er verbeterd, naar welk label en binnen welke termijn?
- Vraag aan de corporatie of met deze afspraken in 2020 alle woningen label B hebben of met 2 labelstappen zijn verbeterd.
- Hoeveel zuinige nieuwbouwwoningen worden er gebouwd?
- Welk budget is daarvoor gereserveerd?
- Welk budget brengt de gemeente in?

4) Is concreet gemaakt óf en onder welke voorwaarden er van de kernvoorraad af mag worden geweken?

- Als de woonlastenwaarborg wordt toegepast, mag de huur van de verbeterde woning hoger zijn dan de 'betaalbaarheids-grens' (waardoor deze woning dus niet meer binnen de 'kernvoorraad' valt).
- of: voor woningen die worden verbeterd en waar de woonlastenwaarborg is toegepast, geldt een hogere 'betaalbaarheids-grens', waardoor zij nog wel binnen de 'kernvoorraad' vallen.

5) Zijn de afspraken gebaseerd op een onderzoek van de woonlasten? Zorg ervoor dat dit onderzoek regelmatig herhaald wordt. Niet alle woningen met een lage energierekening en hogere huurprijs zijn voor alle lagere inkomens betaalbaar.

- Voor de betaalbaarheid voor de laagste inkomens is vooral van belang of de huurder huurtoeslag kan krijgen of niet. Zorg ervoor dat er voldoende woningen zijn voor huurtoeslagontvangers.
- De woonquote van huurders mag niet stijgen.

6) Zijn de afspraken gebaseerd op actuele informatie over de woningmarkt in uw gemeente of regio? Bijvoorbeeld over de woningvoorraad en de huurprijzen, de kwaliteit van de woningen (energielabels), de omvang van de doelgroep(en).

7) Zijn er afspraken over monitoring, evaluatie en sturing? Hoe gaat men om met stijgende energieprijzen?

Woonlastenafspraken

De Woonbond signaleert een verandering in de wijze waarop prestatieafspraken worden geformuleerd. Een aantal gemeenten (o.a. Tilburg en Nijmegen) maakt afspraken op basis van 'woonlasten' (huur + energie). Dat is positief, want energielasten en energiebesparing worden dan nadrukkelijk meegenomen. Bovendien is het dan mogelijk de woonlasten van huurders goed in de gaten te houden. Wanneer huren (iets) stijgen door woningverbetering en energiebesparende maatregelen kunnen woningen qua huurprijs buiten de 'kernvoorraad'¹ betaalbare woningen vallen. Het kan echter goed zijn dat deze duurdere woningen door hun lage energierekening beter betaalbaar zijn dan een goedkopere woning waar de huurder vooral lijkt te stoken voor de buitenlucht. In sommige prestatieafspraken wordt de 'betaalbaarheidsgrens' verhoogd om ruimte te maken voor investeringen in energiebesparing. Soms wordt afgesproken dat de kernvoorraad verkleind mag worden, bij investeringen in energiebesparing, mits men gebruik maakt van de woonlastenwaarborg. Het is belangrijk om de prestatieafspraken zo te formuleren dat ze stimuleren om te investeren in energiebesparing en een betaalbare voorraad garanderen.

Echter, voorzichtigheid is geboden wanneer men besluit de betaalbaarheidsgrens te verruimen of de kernvoorraad te verkleinen. Het energieverbruik van een woning is namelijk erg afhankelijk van de woningoppervlakte, het aantal bewoners en het gedrag van de bewoners. Of een energiezuinige woning 'betaalbaar' is, hangt dus af van vele factoren. Er zijn nog weinig goede voorbeelden van afspraken waar de woonlasten echt goed zijn omschreven. We raden u dan ook aan om altijd goed onderzoek te laten doen naar de woonlasten van huurders en dit ook in de toekomst te herhalen.

Enkele voorbeelden van (onderdelen uit) prestatieafspraken

1) Tilburg: Convenant Wonen Tilburg 2010-2015

Prestatieafspraken wonen tussen de gemeente Tilburg, woningcorporaties en bewonersorganisaties, (19 januari 2010)

- Afgesproken is dat er uitvoering gegeven wordt aan het Convenant Energiebesparing corporatiesector van de Woonbond, Aedes en het Rijk.
- Een deel van de investeringen in energiebesparing mag in rekening gebracht worden bij huurders. De woonlasten

van huurders staan hier centraal. Corporaties mogen 64% van de maximaal toegestane huurverhoging bij investeringen in de energetische kwaliteit op basis van het WWS doorberekenen aan huurders. Huurders moeten hier dan dus wel toestemming voor geven (woningverbetering).

- Er wordt een gezamenlijk onderzoek gestart naar het ontwikkelen van een instrumentarium, gericht op energiebesparing en woonlastenreductie, dat een effectieve oplossing biedt voor de geconstateerde woonlastenproblematiek bij een grote groep huishoudens uit de primaire doelgroep.

2) Stedelijke Raamovereenkomst Wonen Nijmegen 2010-2015 (13 december 2010)

- Partijen onderschrijven het 'Convenant Energiebesparing corporatiesector' van de Ministeries WWI, VROM, Aedes en de Nederlandse Woonbond.
- De gemeentelijke ambitie is het besparen van ten minste 20% energie t/m 2020 in een gemiddeld tempo van 3% per jaar.
- Daarnaast zet de gemeente op projectbasis in op het opwekken van duurzame energie. Hierbij wordt gestreefd naar 10% duurzame opwekking in 2020.
- In de bestaande voorraad zullen energiebesparende maatregelen worden getroffen. Daarbij geldt het principe dat de eventueel daaraan gekoppelde huurverhoging gecompenseerd wordt door lagere energielasten.
- De betaalbaarheidsgrens voor de groep woningen in de bestaande voorraad energietechnisch zijn aangepast gaat daarbij naar de tweede aftoppingsgrens (€ 548,18 prijspeil 2010). Voorwaarde daarbij is dat het verschil tussen de oude huurprijs en de nieuwe huurprijs niet meer bedraagt dan de gemiddelde besparing per woning op de energielasten (elektriciteitsverbruik en gasverbruik). Conform het 'Convenant Energiebesparing corporatiesector' wordt de besparing op de energielasten gemeten op complexniveau en gemiddeld over het aantal woningen in het complex.
- Voorwaarde is dat het saldo van de hogere huurprijs en de besparing op de energielasten niet leidt tot lastenverzwaring voor de doelgroep.

Woonlastenonderzoek

In Tilburg heeft onderzoeksbureau RIGO eind 2009 een onderzoek gedaan naar de woonlasten van huurders nu en in de toekomst. Dit onderzoek werd gebruikt bij het maken van het convenant. De conclusies van het onderzoek zijn opzienbarend. Op dit moment zit een groot aantal huishoudens uit de 'primaire' doelgroep die in een corporatiewoning wonen in de knel door de hoge woonlasten. Wanneer er geen energiebeleid wordt uitgevoerd neemt het aantal huishoudens uit deze groep dat boven de acceptabele woonquotenormen uitkomt, aanzienlijk toe. Bij sterk stijgende energieprijzen is woningverbetering naar label C en B op de lange termijn niet voldoende om de woonlasten van deze groep huishoudens te laten dalen in 2025. Deze conclusies geven aan hoe belangrijk het is om goede afspraken te maken over verbetering van de woningvoorraad en om goed onderzoek te laten doen naar de ontwikkeling van de woonlasten van huurders.



¹ Kernvoorraad: het aantal goedkope of betaalbare huurwoningen dat minimaal beschikbaar moet blijven voor de huishoudens in een bepaalde doelgroep. De kernvoorraad wordt over het algemeen vastgesteld op basis van een huurprijs (vaak wordt aansluiting gezocht bij de grenzen voor de huurtoeslag). Hoe groot de kernvoorraad zou moeten zijn is onder andere afhankelijk van de woningvoorraad, de vraag naar bepaalde huurwoningen, de bevolkingssamenstelling en de omvang van de doelgroep.

Achtergrondinformatie

WWS en sancties energielabel

Per 1 juli 2011 wordt het energielabel opgenomen in het woningwaarderingssysteem. Energiezuinige woningen krijgen meer punten en onzuinige woningen minder. Woonbond, Aedes en het ministerie voor WWI hadden dit ook in het Convenant afgesproken. Deze wijziging stimuleert verhuurders om te investeren in energiebesparende maatregelen. Huurders krijgen daardoor een meer comfortabele woning en hun energierekening daalt. Vanaf 1 januari 2014 geldt dat alle woningen een energielabel moeten hebben en vindt de berekening van het aantal punten plaats op basis van het energielabel. De Woonbond heeft een informatieblad gemaakt met uitleg over deze aanpassing. Die is **gratis** te bestellen via www.bespaarenergietdewoonbond.nl/wws.



Woonlastenwaarborg

De Woonbond en Aedes hebben als uitwerking van het Convenant samen een woonlastenwaarborg ontwikkeld. Aan de hand hiervan kunnen verhuurders en huurders met elkaar afspraken maken over de doorberekening van energiebesparende maatregelen in de huur. Deze waarborg geeft de huurders van een wooncomplex de zekerheid dat de woonlasten (gemiddeld over het complex) zullen dalen. Uitgangspunt van de woonlastenwaarborg is dat energiebesparende maatregelen in woningen mogen leiden tot een redelijke huurverhoging, maar dat deze huurverhoging lager is dan de gemiddelde daling op de energierekening in het gehele wooncomplex. De daadwerkelijke besparing in het complex wordt na een jaar gemeten. Als de woonlasten gemiddeld op complexniveau niet gedaald zijn, vindt een eenmalige compensatie en herberekening van de huurverhoging plaats. Dit jaar zullen Woonbond en Aedes de woonlastenwaarborg evalueren om het instrument te verbeteren en er voor te zorgen dat meer verhuurders ermee gaan werken. De Woonbond wordt op steeds meer plekken betrokken bij het toepassen van de woonlastenwaarborg.

