

# Woonlastenwaarborg

## bij energiebesparing

**aedes**  
vereniging van woningcorporaties



**BESPAAR  
ENERGIE**  
met de Woonbond



# Woonlastenwaarborg

## Aedes vereniging van woningcorporaties en de Nederlandse Woonbond

### Introductie

Aedes vereniging van woningcorporaties en de Nederlandse Woonbond hebben als uitwerking van het Convenant Energiebesparing Corporatiesector 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 het treffen van energiebesparende maatregelen in woningen mag 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<sup>1</sup>, vindt een eenmalige compensatie en herberekening van de huurverhoging plaats.

### Gemiddelde besparing of individueel

Met gemiddelde besparing in deze woonlastenwaarborg bedoelen we: de besparing op complex- of projectniveau gedeeld door het aantal woningen. Als de woonlasten gemiddeld dalen<sup>1</sup>, zal een meerderheid van de huurders er op vooruitgaan, afhankelijk van hoe ver de gemiddelde besparing op de kosten voor energie en de huurverhoging uit elkaar liggen. De verhuurder kan dit in beeld (laten) brengen, zonodig per woning. Er kan ook op individueel niveau een woonlastenwaarborg afgegeven worden, maar dan

moet er rekening gehouden worden met (grote) verschillen in energieverbruik. Deze woonlastenwaarborg van Aedes en de Woonbond gaat uit van lagere woonlasten op complexniveau.

### Wanneer van toepassing

Aedes en de Woonbond adviseren de woonlastenwaarborg te gebruiken wanneer de verwachte energiebesparing de moeite waard is om afspraken over te maken. Als een corporatie investeert in energiebesparing, kan zij met de huurdersorganisatie voor het gehele bezit afspreken welk percentage van de gemiddelde besparing op complexniveau op de kosten van energie als huurverhoging zal worden doorberekend. Deze afspraak kan ook per project gemaakt worden.

### Aanpassen aan lokale omstandigheden

De woonlastenwaarborg van Aedes en de Woonbond is een aanbeveling. Gebruik lokale omstandigheden en gezond verstand om de waarborg naar eigen wens aan te passen. Maak een realistische schatting van de energiebesparing en werk vooral niet alleen op basis van (theoretische) berekeningen. Nadat ervaring is opgedaan met de woonlastenwaarborg zullen partijen deze evalueren en indien nodig aanpassen. Aedes en de Woonbond nodigen u van harte uit om uw bevindingen te sturen naar [energiebesparing@aedes.nl](mailto:energiebesparing@aedes.nl) en/of [bespaar@woonbond.nl](mailto:bespaar@woonbond.nl).

1. Uitgaande van gelijkblijvend (a)prijspeil voor huur en energiekosten, (b)buitentemperatuur en (c)stookgedrag, volgens bijgaand rekenmodel.

## Stappenplan om te komen tot een woonlastenwaarborg

### A Stel vast welke maatregelen genomen worden.

De Woonbond en Aedes bevelen aan om de besparingsmaatregelen vast te stellen op basis van een EPA-maatwerkadvies. In dit advies worden belangrijke zaken als binnenmilieu meegenomen. Het advies geeft op basis van gedetailleerde informatie weer hoeveel energie bespaard kan worden. Het is nauwkeuriger dan bijvoorbeeld het advies op het energielabel of de energiebesparingsverkenner van SenterNovem.

### B Bereken de huurverhoging op basis van de investeringskosten (formule Huurcommissie).

De Huurcommissie heeft beleid vastgesteld voor de huurverhoging na woningverbetering. U kunt dit nalezen op de website van VROM.

### C Bepaal de besparing op energiekosten op complexniveau gemiddeld per woning.

Om de besparing op energiekosten goed te kunnen berekenen (aan de hand van het EPA-maatwerkadvies), bevelen Aedes en Woonbond aan om nauwkeurig te werk te gaan. Hiervoor is het nodig om te weten hoeveel energie de woningen nu verbruiken en hoeveel ze na de ingreep verbruiken. Het verbruik moet ook worden gecorrigeerd voor bijvoorbeeld een warme winter. In het rekenmodel staat hoe u dit precies kunt bepalen.

### D Verlaag indien nodig de eerder berekende huurverhoging (b) op basis van de berekende besparing op energiekosten (c), zodat de huurverhoging lager is dan de gemiddelde besparing op de energierekening.

Als de huurverhoging, berekend volgens de huurcommissieformule, hoger uitkomt dan de berekende gemiddelde besparing op energiekosten, pas hem dan naar beneden aan, zodat de huurders gemiddeld lagere woonlasten hebben<sup>1</sup>. Als de huurverhoging op basis van de investeringskosten al lager is dan de gemiddelde besparing, hoeft deze niet te worden aangepast.

### E In overleg met huurders en de energieleverancier kan worden gekozen om de voorschotnota's te verlagen, tegelijk met de doorvoering van de huurverhoging.

Omdat de huurders direct na de ingreep minder energie verbruiken én de huurverhoging ingaat, bevelen wij aan dat de corporatie contact opneemt met de energieleverancier om het voorschot (de maandelijkse nota) aan te passen aan de nieuwe situatie. Zo gaan de huurders er direct op vooruit. Om te voorkomen dat huurders na afloop van het jaar nog een naheffing van de energieleverancier krijgen, dient dit in overleg met de huurder en met gepaste terughoudendheid te worden gedaan.

### F Spreek af hoe achteraf wordt gemeten of er daadwerkelijk zoveel energiekosten als bij (c) bepaald, zijn bespaard.

Het is belangrijk om zekerheid te hebben dat de huurders aan het eind van het jaar geen kosten aan het energieleverancier moeten terugbetalen, omdat zij minder hebben bespaard dan verwacht. Daarom bevelen de Woonbond en Aedes aan dat corporatie en huurders afspreken hoe de energiebesparing gecontroleerd zal worden, bijvoorbeeld na een jaar. Als de meterstanden vóór de ingreep zijn opgenomen, kan dit een jaar na de ingreep nogmaals gebeuren. Hieraan kan worden afgelezen of er daadwerkelijk zoveel is bespaard als vooraf is berekend.

### G Spreek af wat er gedaan wordt als de besparing tegenvalt: compensatie van teveel betaalde huur en herberekening van de huurprijs op basis van de daadwerkelijke besparing.

Een belangrijk onderdeel van de waarborg is: wat wordt er gedaan als de besparing tegenvalt? De huurverhoging moet opnieuw worden berekend aan de hand van de daadwerkelijke besparing (maar wel op basis van de energieprijzen ten tijde van het afgeven van de waarborg). De teveel betaalde huur wordt door de verhuurder eenmalig gecompenseerd. De huur wordt aangepast zodat deze lager is dan de gemeten besparing per woning, gemiddeld op complexniveau.

### H Leg de afspraken vast in de woonlastenwaarborg en spreek af over welke periode en voor wie de afspraken gelden.

De waarborg kan door de verhuurder gevoegd worden bij het voorstel voor woningverbetering. Hiermee geeft de verhuurder de huurders zekerheid dat zij gemiddeld minder woonlasten betalen. Leg vast voor welke periode de waarborg geldt (bijvoorbeeld één jaar) en voor wie (bijvoorbeeld bewoners die er wonen op het moment van de ingreep).

## Voorbeeld woonlastenwaarborg

..... (Naam Corporatie) voert voor ..... (Naam Project) de volgende energiebesparende maatregelen uit:

1. ....
  2. ....
  3. ....
- Etc. ....

en rekt hiervoor een huurverhoging door die niet meer is dan ..... % van de verwachte gemiddelde besparing op de kosten voor energie. De energiebesparing is op complexniveau gemiddeld per woning gelijk aan € ..... (bedrag) per maand. De huurverhoging is € ..... (bedrag) per maand. Indien de energiebesparing lager uitvalt, wordt de teveel betaalde huur eenmalig gecompenseerd en de huurverhoging aangepast tot bovenstaand percentage van de gemeten besparing op de energiekosten (prijsspeil moment van afgeven waarborg).

### *De garantie betreft alleen:*

- de woningen waar alle energiebesparende maatregelen (voor zover technisch mogelijk) zijn aangebracht, te weten: ..... (beschrijving maatregelen),
- de bewoners die op datum van ondertekening van deze overeenkomst woonachtig zijn in het complex en waarvoor de daadwerkelijke energiebesparing op een objectieve manier kan worden vastgesteld,
- het gemiddelde jaarverbruik van alle deelnemers van het complex, gecorrigeerd volgens bijgaand stappenplan,
- de periode tot en met 1 jaar na ondertekening van deze overeenkomst.

Aldus opgemaakt en ondertekend te ..... (plaats van tekening) op ..... (datum van tekening).

**Namens de corporatie** .....

**Naam:** .....

**Functie:** .....

## Rekenmodel

### *Bepaal hoeveel energie gemiddeld per woning wordt verbruikt vóór de ingreep*

- a) Vraag de netbeheerder om het historisch energieverbruik, indien mogelijk op woningniveau.
- b) Reken de gegevens terug naar energieverbruik voor verwarming en warm tapwater in een standaard jaar door rekening te houden met:
  - datafouten (op gezond verstand),
  - de periode waarover de meetgegevens zijn verzameld,
  - het verbruik voor huishoudelijke apparatuur en verlichting (in kWh),
  - het verbruik voor warm tapwater (m<sup>3</sup> gas),
  - de gemiddelde buitentemperatuur van het betreffende jaar.

### *Bepaal hoeveel energie bespaard zal worden door de ingreep*

- c) Bereken met behulp van energielabels of maatwerkadviezen:
  - de daadwerkelijke binnentemperatuur in het complex,
  - het verwachte energieverbruik voor verwarming en warm tapwater na renovatie,
  - het verwachte percentage energiebesparing op complexniveau,
  - de verwachte besparing op energielasten bij huidige energieprijzen per m<sup>2</sup> woonoppervlak.
- d) Onderzoek bij onverwachte zaken de oorzaak hiervan.

## Geschillen

Indien een groep bewoners protest aantekent tegen de berekeningen kan een second opinion worden aangevraagd bij een onafhankelijk adviseur. De kosten hiervan worden in gezamenlijk overleg verdeeld. Handel overige geschillen af via de gebruikelijke weg. Hiervoor hebben de meeste corporaties een eigen klachtencommissie.

### **Nederlandse Woonbond**

Nieuwe Achtergracht 17

1018 XV Amsterdam

Tel: 020 551 77 00

Fax: 020 551 77 99

[www.bespaarenergijemetdewoonbond.nl](http://www.bespaarenergijemetdewoonbond.nl)

[www.woonbond.nl](http://www.woonbond.nl)

### **Aedes vereniging van woningcorporaties**

Postbus 611

1200 AP Hilversum

Tel: 035 626 82 00

Fax: 035 626 82 11

[www.aedesnet.nl](http://www.aedesnet.nl)