

Woonlastenwaarborg

Inleiding

De Woonlastenwaarborg is in 2009 door Aedes en Woonbond gezamenlijk gelanceerd. Het is een instrument om huurders het vertrouwen te geven dat energiebesparende maatregelen werkelijk tot dalende woonlasten leiden.

Er is veel belangstelling voor dit instrument en inmiddels zijn er meerdere woningcorporaties die het toepassen. Tijd voor een tussentijdse evaluatie.

Waarom een woonlastenwaarborg?

Er zijn in den lande vele initiatieven van woningcorporaties om met energiebesparende maatregelen hun woningen energiezuiniger te maken. Daarbij zijn er meerdere opties hoe om te gaan met de investeringskosten.

Veel corporaties bieden de huurders de maatregelen gratis aan. De zittende huurder hoeft geen huurverhoging te betalen. Bij mutatie wordt de huur wel (extra) verhoogd. Op deze manier is de minste weerstand van de betreffende huurders te verwachten. Ze krijgen een cadeau en ze hoeven alleen de overlast van de uitvoering te accepteren.

Nadeel is dat indirect de kosten uiteraard toch opgebracht moeten worden en dus door de overige huurders betaald worden. Dit wordt versterkt als ter financiering van de maatregelen het algemene streefhuurpercentage verhoogd wordt.

Een tweede nadeel is dat de huurders zich minder hoeven te verdiepen in de effecten van de maatregelen en de betrokkenheid bij de maatregelen daarom minder kan zijn.

Sommige corporaties willen juist de klassieke weg bewandelen en de kosten van de maatregelen door een huurverhoging geheel terugverdienen. Hier is het risico groot dat huurders niet overtuigd zijn van het nut. Ze denken dat ze meer aan huurverhoging kwijt zijn dan ze op energie besparen en daarom zijn ze tegen de maatregelen. Het resultaat is dan al gauw een patstelling.

De tussenweg is een huurverhoging voor de energiebesparende maatregelen, maar deze wel zodanig kiezen dat de huurverhoging lager uitvalt dan er op energiekosten bespaard wordt. In de meeste gevallen houdt dit in dat de investeringskosten slechts gedeeltelijk gedekt worden door de huurverhoging.

Als je die tussenweg kiest doet zich het probleem voor dat je dit wel netjes kunt uitrekenen, maar dat de uitkomsten daarvan niet zomaar geloofwaardig zijn.

- Energiebesparingsberekeningen werden en worden vaak uitgevoerd op basis van een theoretisch huidig verbruik. De werkelijke verbruiken (ook gemiddelde verbruiken per complex) liggen vaak veel lager dan de theoretische verbruiken. Dit verschil wordt veroorzaakt doordat bij het theoretisch energieverbruik zoals dat volgens de normen berekend moet worden in de EPA software uitgaat van een gemiddelde woningtemperatuur over 24 uur van omstreeks 18 °C. In goed geïsoleerde woningen en woningen met ouderen zal deze theoretische benadering dicht bij de werkelijkheid liggen. In matig tot slecht geïsoleerde eengezinswoningen blijkt die temperatuur vaak rond de 15 °C te liggen. Het werkelijke verbruik is dan ongeveer een kwart lager dan in de theorie. De besparing is dan dus evenredig lager. Bij kleine appartementen met veel jongere eenpersoonshuishoudens die weinig thuis zijn is het werkelijke verbruik nog veel lager. Daar komt nog bij dat door goed te isoleren de gemiddelde woningtemperatuur zal stijgen, ook bij gelijk stookgedrag. Dit is makkelijk te begrijpen als men uitgaat van een woonkamer van 20 °C. Bij een slecht geïsoleerde woning zal de onverwarmde slaapkamer bijvoorbeeld slechts 15 °C zijn. Na isolatie is de woonkamer nog steeds 20 °C, maar de onverwarmde slaapkamer blijft bijvoorbeeld 18 °C. De temperatuur stijgt dus bij gelijk stookgedrag. Ook het afnemend effect van nachtverlaging resulteert in stijging. Door deze stijging wordt de besparing weer minder. In de EPA software kan hier rekening mee gehouden worden, maar daar moet de adviseur wel actief voor kiezen.

Dit betekent dus dat bij alleen theoretische berekeningen vaak veel te hoge besparingsverwachtingen gewekt worden. De reactie van huurders op dergelijke berekeningen is meestal die van scepsis, en voor een deel dus terecht.

- Werkelijke besparingen worden zeer zelden gemonitord. Bewoners zouden dat zelf kunnen doen, maar doen dat ook slechts incidenteel. Waarschijnlijker is dat alleen naar het eindbedrag gekeken wordt. Maar als intussen de gasprijs gestegen is, kan een werkelijke besparing een stuk onzichtbaarder geworden zijn. De bewoner ziet geen effectieve besparing, terwijl hij mogelijk wel degelijk bespaard heeft.
- Wantrouwen naar de verhuurder: Vaak hebben huurders klachten over hun verhuurder vanwege slecht onderhoud, slechte communicatie of wat dan ook. Als de verhuurder met een goed verhaal komt, maar de verhoudingen zijn vertekend door het verleden, zal dat verhaal niet geaccepteerd worden, hoe goed die inhoud ook is.

Daarnaast geldt dat huurders zeer vaak een allergische reactie vertonen op ieder voorstel van huurverhoging. Ze stellen dat die huurverhoging voor eeuwig is, ze komen er nooit meer vanaf. De huurverhoging gaat mee met de jaarlijkse huurverhogingen en gaat dus nog meer omhoog. Dat daarnaast ook de energiekosten omhoog gaan, staat meestal veel minder scherp op hun netvlies. Ze weten bijna nooit wat ze verbruiken aan energie, Ze weten vaak niet eens wat ze betalen per maand aan voorschot. De primaire reactie is vaak: 'ik heb geld teruggekregen bij de afrekening', of 'ik moest bijbetalen'. Het is in ieder geval duidelijk dat huur en energiekosten voor de meeste huurders verschillende grootheden zijn.

Doel van de woonlastenwaarborg

De essentie van de woonlastenwaarborg is simpel. Maak de besparing net zo hard als de huurverhoging. Zoals hierboven aangegeven wordt de huurverhoging als iets keihards ervaren, terwijl de besparing als boterzacht wordt gezien. Met de woonlastenwaarborg zorgen we dat ze even hard worden en dus wél goed vergelijkbaar.

Daarvoor is dan wel een zorgvuldig uit te voeren stappenplan nodig, waarbij uiteindelijk de verhuurder garandeert dat de besparing hard is. Het risico komt voor een deel bij de verhuurder te liggen.

De aanpak om tot een woonlastenwaarborg te komen

De volgende stappen moeten worden gezet:

1. Inventariseer wat het werkelijk energieverbruik in de oude situatie is. Dat is bij collectieve installaties eenvoudig, omdat het dan al bij de verhuurder bekend is. Bij individuele installaties zijn er twee mogelijkheden:
 - a) het opvragen van verbruiksgegevens bij bewoners. Dat is een lastige arbeidsintensieve methode, die alleen goed uitvoerbaar is als er een actieve bewonerscommissie is die daar een rol in wil spelen;
 - b) opvragen van de gegevens bij het betreffende netwerkbedrijf. Deze beschikken over de gegevens, maar zijn niet altijd even toeschietelijk in medewerking. Er zijn inmiddels wel steeds meer voorbeelden dat de netwerkbedrijven wel de gegevens beschikbaar stellen. Ze mogen dat uit privacy overwegingen niet per individueel adres geven, maar kunnen het wel per straat of postcode of dergelijke doen. Het zou goed zijn als hier landelijk heldere afspraken over zouden komen om dergelijke gegevens te kunnen gebruiken.
Reken het werkelijke verbruik met behulp van graaddagen om in een verbruik voor een gemiddeld jaar. Hiermee worden de effecten van koude of juist zachte winters weggewerkt.
2. Bepaal welke maatregelen worden uitgevoerd en welke besparing daar bij hoort. Zoals hierboven aangegeven moet die berekening zorgvuldig worden uitgevoerd, op basis van werkelijk verbruik en rekening houdend met een stijgende binnentemperatuur bij isolerende maatregelen. Afhankelijk van de situatie kan hierbij één gemiddelde voor alle woningen van een complex genomen worden, of een uitsplitsing gemaakt worden naar verschillende woningtypes.
3. Stel vast met welke gasprijs gerekend gaat worden. Het meest werkbaar is om dezelfde definitie te gebruiken die ook de warmtewet als uitgangspunt neemt voor zijn maximum prijs. Dat is de

- gemiddelde prijs van de drie grootste energieleveranciers in de betreffende regio voor levering van gas met een vaste prijs voor één jaar. In de prijs zit de energiebelasting en BTW, maar niet het vastrecht. In voorjaar 2010 lag die prijs rond de 54 cent.
4. Kies een percentage van die besparing die als grondslag dient voor de huurverhoging. Wij stellen 75% voor, maar het kan ook een ander percentage zijn. Hoe lager dat percentage hoe groter het voordeel voor de huurder en hoe kleiner de kans dat de garantieregeling in werking moet treden. We kennen voorbeelden die variëren tussen 85% en 20%.
 5. Bereken de huurverhoging door de besparing met het gekozen percentage te vermenigvuldigen. Geef in de voorlichting aan dat voor huurders met huurtoeslag de huurverhoging in meer of mindere mate door een hogere huurtoeslag wordt gecompenseerd.
 6. Als 70% of meer (van alle huurders) akkoord is, kan het plan worden uitgevoerd. Na uitvoering en een gebruikperiode van één jaar moet het werkelijke energieverbruik worden vastgesteld
 7. De werkelijke besparing wordt berekend door het nieuwe verbruik eerst met graaddagen terug te rekenen naar een gemiddeld jaar en dan te vergelijken met het oude verbruik en de berekende besparing. Er wordt gerekend met de eerder vastgestelde gasprijs. Effecten van meer of minder stijgende gasprijzen worden dus uitgesloten.
Als de besparing gehaald is of zelfs groter, is alleen een berichtgeving hierover aan de huurders het slot van de woonlastenwaarborg.
 8. Blijkt de besparing minder dan verwacht, dan is de volgende rekensom of die tegenvaller binnen de marge valt (bij 75% is de marge 25%) of daar overheen gaat. Is de besparing minder dan de huurverhoging, dat wordt de huurverhoging aangepast tot het niveau van de besparing. Bijvoorbeeld is een besparing van € 40,- voorspeld, met een huurverhoging van € 30,-. Maar de uiteindelijke besparing is slechts € 25,-, dan wordt de huurverhoging ook met terugwerkende kracht teruggebracht naar € 25,-

Voorwaarden voor de toepassing en de uitwerking

- De aanpak moet geschikt zijn. Als de woningen grondig worden gerenoveerd met wijziging van indeling, met mogelijke vergroting van de woning, dan kan dat zoveel invloed hebben dat de oude en nieuwe situatie niet goed vergelijkbaar meer zijn.
Als het verwarmingssysteem verandert, bv van kachel naar cv heeft dit zoveel gevolgen, dat de woonlastengarantie niet goed meer past.
De woonlastenwaarborg past het best bij plannen waar vooral energiebesparende maatregelen worden getroffen, maar verder niet veel verandert.
- Extra alert moet men zijn in situaties waar het om bijvoorbeeld zeer kleine stadswoningen gaat, waar vooral éénpersoonshuishoudens wonen. Vaak zijn die nogal uithuizig, met daardoor een soms extreem laag energieverbruik.
Het berekenen van de woonlastenwaarborg kan dan leiden tot een zeer geringe huurverhoging die niet meer in verhouding staat tot het niveau van de ingreep.
Wel kan in dergelijke situaties nog steeds op dezelfde manier berekend worden wat men aan besparing kan verwachten om dit in de voorlichting te gebruiken.
- Bij het uitrekenen van de bereikte besparing wordt alleen gerekend met die woningen die vooraf en nadien door hetzelfde huishoudens worden bewoond. Dit omdat bij mutatie de kans groot is dat een nieuw huishouden een sterk afwijkend gedrag en energieverbruik heeft. De uiteindelijke som zal dus meestal over minder woningen gaan.
- Uitsluitingen zijn mogelijk. Zo kan het verstandig zijn om woningen die een extreem laag verbruik hebben uit te sluiten van de berekening. Het kan zijn dat die woningen niet of nauwelijks bewoond worden, de bewoner zit bijvoorbeeld de hele winter in Spanje. Zo zou je bij ééngzinswoningen een ondergrens van bijvoorbeeld 500 m³ gas kunnen hanteren. Dit soort invullingen zijn van de lokale situatie afhankelijk. Het belangrijkste is dat de berekeningswijze helder is en niet tussentijds aangepast kan worden. Soms zijn verbruiken hoogst onwaarschijnlijk, wat doet vermoeden dat meterstanden verkeerd zijn afgelezen, of de opnamedatum niet klopt. Ook dergelijke verbruiken kunnen worden uitgesloten.

Ervaringen in de praktijk

Er zijn vele plaatsen waar corporaties de woonlastenwaarborg willen toepassen. In een aantal gevallen zijn wij er actief bij betrokken om aan de opzet mee te werken, de onafhankelijke wijze van vaststelling te waarborgen en bij te dragen aan de communicatie hierover naar de betreffende bewoners.

Hieronder zijn de kerngegevens van die projecten benoemd.

Door deze toepassingen komen we er ook achter welke zaken van belang zijn en welke mogelijk onverwachte effecten kunnen optreden.

Zo hebben ook deze projecten weer bevestigd dat werkelijk energieverbruik gemiddeld wezenlijk lager ligt dan het theoretisch berekende. Het project van Bo-ex heeft nog eens extra duidelijk gemaakt dat dit verschil bij kleine woningen die voornamelijk door jongere eenpersoonshuishoudens bewoond worden nog veel groter is. Hierdoor is de huurverhoging op basis van de woonlastenwaarborg wel erg minimaal ten opzichte van de investeringskosten. Een reden om hem hier niet toe te passen.

Verder blijkt in Spijkenisse dat de woonlastenwaarborg geen automatische garantie voor succes is. Het is één van de hulpmiddelen maar geen pleister voor alle wonden. Hier geeft de gevreesde overlast voor de overwegend oudere bewoners de doorslag.

De belangrijkste vraag is uiteraard of de woonlastenwaarborg helpt om het wantrouwen van huurders tegenover een huurverhoging weg te nemen of tenminste te verminderen.

Hiervoor hebben we een enquête gehouden onder de bewoners van het complex in Hellevoetsluis waar 70 % gehaald is. Uit de uitslag blijkt dat een groot deel van de huurders al op basis van de voorgestelde maatregelen zelf voor het plan koos (50 % van de enquête respons), maar bij 21 % was dat de woonlastenwaarborg. Bij 8 % was het de aanvullende inhoudelijke informatie.

De Woonlastenwaarborg was dus niet het allerbelangrijkste, maar wel doorslaggevend om de 70 % te halen. De respondenten geven ook aan dat, hoewel ze zelf de woonlastenwaarborg niet allemaal nodig hadden, het wel een zinvol instrument vinden (59 %).

Voorbeelden

	woningtype	Huidig theoretisch gasverbruik in m ³ Huidig label	Huidig werkelijk gasverbruik in m ³	Eerder uitgev. maatregelen	plan	Besparing Nieuw label	huurverhoging	Instemming bewoners *
Maasdelta Hellevoetsluis	24 eengezins 50er jaren	2220 Label E	1460	Cv –VR Vloer- dakisol. 100 % Dubbel glas	VR> HR ketel Spouwisolatie Vraaggest. Vent.	35 % = € 25,-	75 % € 18,73	70 %
Maasdelta Spijkenisse	90 eengezins 50er jaren	1929	1317	Cv –VR Matige dakisol. 100 % Dubbel glas	VR> HR ketel Spouw- bodem- dakisolatie Vraaggest. Vent.	39 % = € 25,-	75 % € 18,81	24 % ** Vervolg ind. aanpak geen woonwaarb.
Bo-ex Utrecht	58 Boven-/ beneden 1910	2518 / 1582 Label G-E	1035 / 930	Cv-VR Matige dakisolatie	Integrale isolatie en installatie aanpak.	58 / 63 % Label B-A	Geen waarborg	nvt
SWW Montfoort	82 eengezins 70er jaren	2370 Label E	1600	Cv -VR Spouwisolatie Matige dakisolatie 90 % dubbel glas	Integrale isolatie en installatie aanpak. Zonneboiler	48 % = € 34,- Label A	85 % € 29,30	82 %

* percentage van instemming bij eerste enquête, waarbij geen reactie als geen instemming geldt.

** lage respons, veel weerstand tegen overlast voor oudere bewoners, 1/3 woningen hebben nog kachel en moeten dan naar CV