



Australiëlaan 5 3526 AB Utrecht

T: 030 693 60 00 KvK nr. 31042832

E: info@atrive.nl I: www.atrive.nl

Waar voor uw huurverhoging?

De woonlastenwaarborg geëvalueerd

In opdracht van Agentschap NL
Uitgevoerd in het kader van Convenant Energiebe-
sparing Huursector m.m.v. Aedes en de Woonbond



Agentschap NL
Ministerie van Economische Zaken

aedes
vereniging van woningcorporaties



Maarten Corpeleijn, Atrivé
m.m.v. Onno van Rijsbergen, Nederlandse Woonbond Kennis- en Adviescentrum

Datum 2 december 2013, definitieve versie
Projectnummer 110646

Samenvatting

Vraag: hoeveel corporaties werken met de woonlastenwaarborg, en gaat het goed?

In mei 2009 lanceerden de Nederlandse Woonbond en Aedes de woonlastenwaarborg.

De woonlastenwaarborg is een instrument voor verhuurders en huurders om afspraken te maken over de doorberekening van energiebesparende maatregelen in de huur.

Centraal staat daarbij dat de verhuurder een deel van de te verwachten energiebesparing garandeert. De huurder heeft zo de zekerheid dat de woonlasten gemiddeld over het complex zullen dalen.

In een onderzoek van Atrivé voor Agentschap NL, Aedes en de Nederlandse Woonbond bleek de woonlastenwaarborg goed te helpen om huurders te overtuigen, omdat argwaan over de werkelijke energiebesparing wordt weggenomen. [Verrekening van energiebesparing in de huur, evaluatieonderzoek woonlastenwaarborg – Atrivé in opdracht van Agentschap NL, 2012]

Agentschap NL heeft Atrivé gevraagd om de werking van de garantieafspraken te evalueren.

Vragen daarbij zijn of de woonlastenwaarborg gebruikt wordt, of de besparingen gehaald worden, en of de corporaties verder gaan met de woonlastenwaarborg.

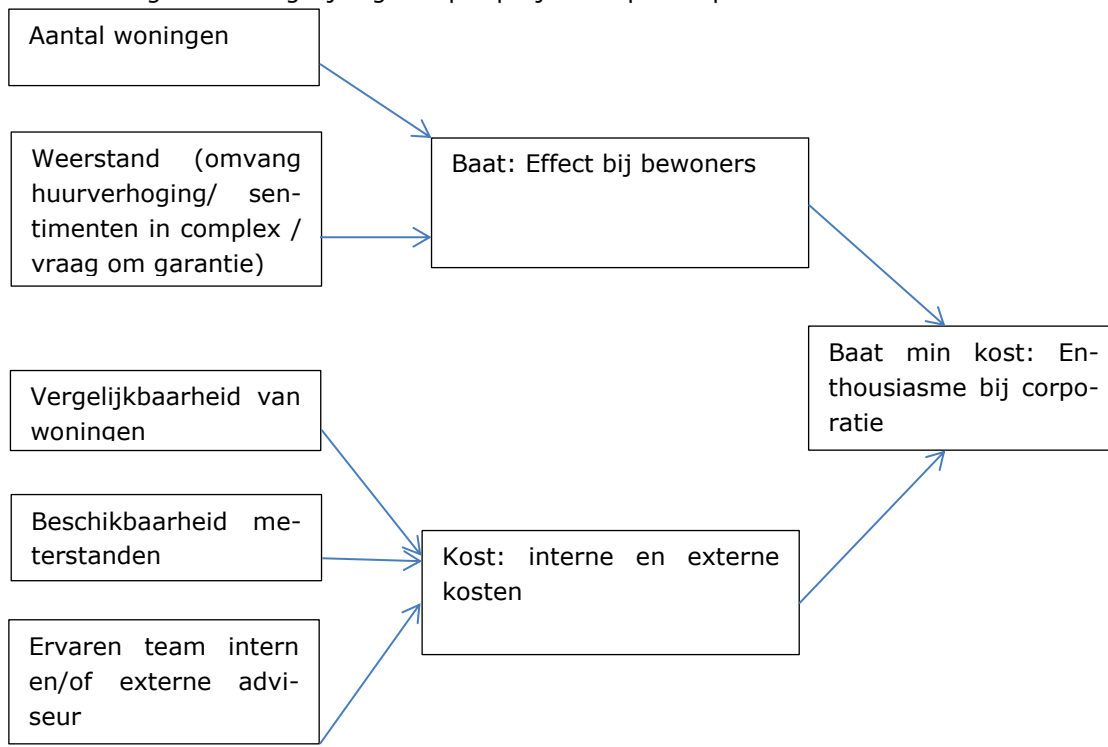
Woonlastenwaarborg in maximaal 3 % van projecten gebruikt, vooral waar de Nederlandse Woonbond betrokken is.

Atrivé vond 17 projecten waar de woonlastenwaarborg geïntroduceerd is. Dit is naar schatting maximaal 3 % van de renovatie-projecten die sinds de introductie in 2009 zijn uitgevoerd.

Atrivé constateert dat met name de promotie van de Woonbond effectief is: waar de waarborg in beeld komt, komt de Woonbond, en vice versa.

Administratieve lasten grootste bezwaar.

Redenen om de woonlastenwaarborg niet of niet meer toe te passen zijn de (vermoede) administratieve lasten. De onderstaande figuur geeft een beeld van baten en kosten van de woonlastenwaarborg. Deze vergelijking valt per project en per corporatie verschillend uit.



Bij een goede berekeningsmethode, komt de daadwerkelijke besparing overeen (6 cases)

Bij onderzoek naar 8 cases bleken bij 2 cases elementaire fouten te zijn gemaakt in de inschatting van de energiebesparing vooraf.

In de andere 6 cases, waar de Woonbond adviseerde, is de afwijking tussen werkelijke besparing en geschatte besparing maximaal 20 %.

Ruimte voor meer huurverhoging, en beter rendement voor corporaties

De waarborg wordt in 8 van de 9 projecten gehaald, met name ook omdat corporaties gemiddeld slechts 40 % van de verwachte energiebesparing als huurverhoging doorrekenen. In de projecten lijkt ruimte te zijn om een hogere huurverhoging te vragen. Immers, het voordeel voor de huurders wordt gegarandeerd en uit de naberekeningen van de Woonbond blijkt dat de afwijking tussen voorspelde en werkelijke energiebesparing maar 20 % was. Oftewel: als de corporaties 75 % van de energiebesparing hadden doorgerekend, was nog steeds in 8 van de 9 projecten de waarborg gehaald.

Vervolg woonlastenwaarborg: versimpelen, en meer vanuit financieel argument inzetten

Op basis van de huidige conclusies kan een aantal denklijnen worden ontwikkeld:

0. Het is goed zo. De woonlastenwaarborg is niet altijd nodig: corporaties en huurders vinden elkaar en hebben daar kennelijk lang niet altijd een garantie bij nodig.
1. Corporaties moeten "gewoon" beter hun werk doen. Het is niet teveel gevraagd om op basis van werkelijke verbruikscijfers een goede besparingsberekening te maken.
2. De woonlastenwaarborg moet makkelijker gemaakt worden: de markt (netbeheerders, EPA-adviseurs en epa-software) zou corporaties beter moeten ondersteunen in het aanleveren van gegevens en goede berekeningen. Deels worden hier al initiatieven voor genomen, met name op softwaregebied en bij de netbeheerders.
3. De woonlastenwaarborg moet anders vermarkt worden door Aedes, Agentschap NL en de Woonbond. In 2009 was het argument "Deze waarborg geeft de huurders van een wooncomplex de zekerheid dat de woonlasten gemiddeld over het complex zullen dalen." [folder woonlastenwaarborg, 2009]. Het financiële argument van corporaties in de huidige tijd kan zijn:
 - a. met de waarborg kan de corporatie meer directe huurverhoging vragen, teneinde een beter rendement te halen,
 - b. met een waarborg zullen huurders er ook nog mee instemmen,
 - c. als de berekening goed gemaakt wordt en de maatregelen netjes uitgevoerd worden, wordt de garantie altijd gehaald, zo blijkt uit de praktijk.

Atrivé verwacht in de markt een ontwikkeling richting de denklijnen 1 en 2.

Voor Agentschap NL en de convenantpartners liggen de denklijnen 2 en 3 als relevante acties voor de hand.

Inhoudsopgave

Samenvatting	2
1 Inleiding	6
2 Methode en respons	7
3 Woonlastenwaarborg in 17 projecten afgegeven, 8 cases geëvalueerd	8
4 Bij een goede rekenmethodiek wordt de besparing gerealiseerd conform verwachting	9
5 Toepassing van waarborg door corporaties	12
6 Conclusie	16
7 Advies: maak de toepassing simpeler, en benadruk het financiële belang bij corporaties	19
Case A, Anonieme corporatie (door Atrivé)	20
Case B, Woonbron Rotterdam, Heindijk (input van de Nederlandse Woonbond)	22
Case C, SCW Tiel (door Atrivé)	23
Case D, Woonbelangen Montfoort (input van de Nederlandse Woonbond)	24
Case E, Oosterpoort, Groesbeek (input van de Nederlandse Woonbond)	25
Case F: L-flat Zeist (input van de Nederlandse Woonbond)	27
Case G: Maarn en Maarsbergen (input van de Nederlandse Woonbond)	28
Case H: Woningbouwvereniging Slochteren (door Atrivé)	29
Case I: anonieme corporatie (door Atrivé)	31
Case J: Portaal (door Atrivé)	31
Bijlage: procesbeschrijving woonlastenwaarborg in renovatieprojecten (Portaal)	32

1 Inleiding

Achtergrond: woonlastenwaarborg garantie voor huurders

In mei 2009 lanceerden de Nederlandse Woonbond en Aedes de woonlastenwaarborg.

De woonlastenwaarborg geeft de huurders van een wooncomplex de zekerheid dat de woonlasten gemiddeld over het complex zullen dalen (de gemiddelde huurverhoging is altijd lager dan de gemiddelde daling op de energierekening in het gehele wooncomplex). De corporatie geeft hier een garantie op. Voor de corporaties is het voordeel dat een gedeelte van de investeringskosten retour komt middels de afgesproken huurverhoging.

In een onderzoek van Atrivé voor Agentschap NL, Aedes en de Nederlandse Woonbond bleek de woonlastenwaarborg goed te helpen om huurders te overtuigen.

Zodra bewoners geconfronteerd worden met huurverhoging in ruil voor verwachte energiebesparing, leidt dit tot discussie. Als de corporatie de garantie geeft over de energiebesparing, stopt deze discussie. "Als ze doen wat ze beloven, moet je het altijd doen!" vertelt een bewoner. In projecten waar niet met een garantie gewerkt werd, maar wel een substantiële huurverhoging werd gevraagd, was dit punt van groter belang voor de huurders en werd er meer discussie over gevoerd, volgens de respondenten. [Verrekening van energiebesparing in de huur – Atrivé in opdracht van AgentschapNL, 2012]

Inmiddels is een aantal projecten met de waarborg uitgevoerd. Agentschap NL heeft Atrivé gevraagd om de werking van de garantieafspraken te evalueren.

Vragen daarbij zijn:

- Door hoeveel corporaties is de waarborg daadwerkelijk geëvalueerd? (hoofdstuk 3)
- Wat is de werkelijke energiebesparing? (Energieverbruik op complexniveau 1 jaar na uitvoering van de renovatie of grootschalig onderhoud, in vergelijking met de nulmeting voor de ingrepen in het kader van de woonlastenwaarborg.) (hoofdstuk 4)
- Hoe gaan corporaties verder met de waarborg? (hoofdstuk 5)
- Welke conclusies kunnen worden getrokken en welke aanbevelingen kunnen worden gedaan? (hoofdstuk 6 en 7)

2 Methode en respons

Op basis van een brede enquête met 160 respondenten van corporaties naar gehanteerde methoden bij renovaties, is een longlist ontstaan van corporaties die aangaven met een (variant van een) woonlastenwaarborg te werken (zoveel mogelijk zelfde terminologie aanhouden). Als criterium voor vergelijkbaarheid is gehanteerd dat een garantie aan de huurders werd afgegeven op basis van de werkelijke besparing. Deze longlist is aangevuld op basis van de marktkennis van de Nederlandse Woonbond en Atrivé.

Atrivé heeft deze corporaties telefonisch en per e-mail benaderd met de vraag om deel te nemen. Atrivé heeft een brief gestuurd met onderzoeksvragen. In veel gevallen volstonden corporaties met het sturen van interne evaluaties, onderzoeken en brieven aan bewoners.

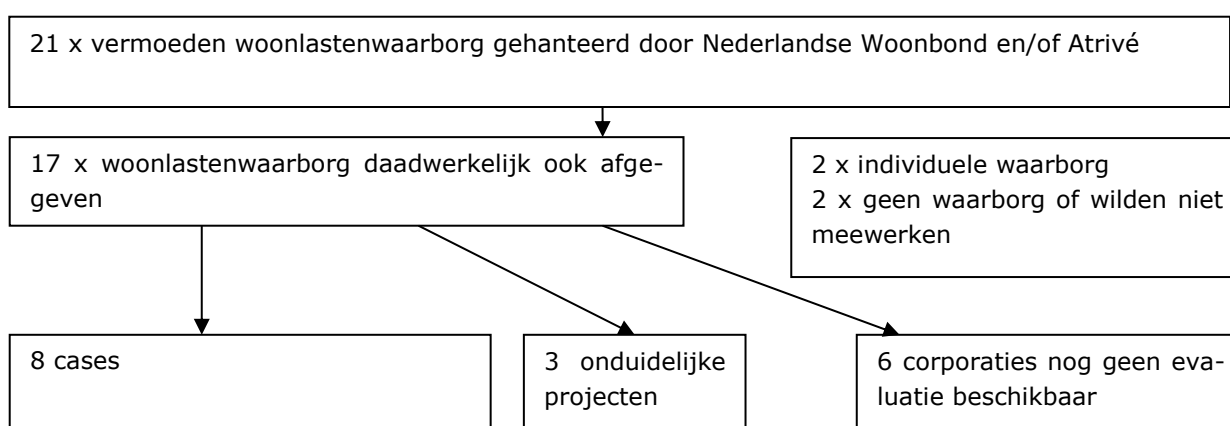
Van de 10 cases zijn 5 cases opgesteld met input van Onno van Rijsbergen van de Nederlandse Woonbond Kennis- en adviescentrum (zie bijlagen). De vraag of de corporaties verder gingen met de woonlastenwaarborg is door Atrivé gesteld.

Atrivé heeft het overalrapport opgesteld, met reactie van Onno van Rijsbergen en Constan Custers van Agentschap NL.

3 Woonlastenwaarborg in 17 projecten afgegeven, 8 cases geëvalueerd

Atrivé heeft op basis van de enquête in 2011 en het netwerk van Atrivé en de Nederlandse Woonbond 21 corporaties benaderd. Bij deze corporaties bestond het vermoeden dat gewerkt is met de woonlastenwaarborg. Uit onderstaande figuur is af te leiden in hoeverre de corporaties de woonlastenwaarborg daadwerkelijk gebruiken en evalueren:

- 17 van de 21 corporaties gaven aan daadwerkelijk een garantie op complexniveau te hebben afgegeven. Andere corporaties:
 - 2 corporaties gaven aan geen garantie of waarborg te hebben afgegeven (wellicht omdat ze niet mee wilden werken aan het onderzoek).
 - Eén corporatie heeft een individuele garantie afgegeven. Deze hanteren het "piep-systeem". De bewoner meldt zich als het volgens hem niet klopt. De corporatie geeft aan dat van de 220 bewoners 18 huurders een huuraanpassing hebben gekregen.
 - Eén corporatie had een individuele garantie afgegeven en verrekende een huurverhoging van minder dan 20% van de verwachte energiebesparing in de huur. Hier zijn geen klachten gekomen.
- Van de 17 corporaties met een garantie op complexniveau was bij 6 corporaties nog geen evaluatie beschikbaar. Vier corporaties hebben een project waar nog niet geëvalueerd kon worden omdat er nog geen 2 jaar verstreken was¹. Bij de twee andere corporaties waren door interne perikelen, of afstemmingsproblemen met de netbeheerder (zie case i) de evaluaties nog niet uitgevoerd.
- Van de 11 overblijvende corporaties, vielen 3 cases af omdat het kleine/onduidelijke projecten betrof danwel omdat de corporatie geen gegevens aanleverde.
- Van 8 cases kon een evaluatie worden opgesteld (case a t/m h).
- 1 project (portaal, case ...) is toegevoegd omdat Portaal bedrijfsbreed heeft gekozen voor toepassing van de woonlastenwaarborg, ondanks dat de eerste 2 projecten nog niet geëvalueerd zijn.



Figuur: aantal projecten met woonlastenwaarborg en aantal cases in dit onderzoek

¹ Als de gegevens op jaarbasis worden gemeten, en de ingreep is in maart 2012 gedaan, kan pas 2 jaar later het resultaat gemeten worden door het verbruik in kalenderjaar 2011 af te zetten tegen het kalenderjaar 2014.

4 Bij een goede rekenmethodiek wordt de besparing gerealiseerd conform verwachting

4.1 Rekenmethodiek bepaalt het resultaat

De mate waarin de werkelijke energiebesparing overeenstemt met de becijferde energiebesparing, is vooral terug te voeren op de nauwkeurigheid van de onderzoeksmethode (rekenmethode) die de betrokken adviseur toepast.

Zo blijkt uit de analyse van de 8 cases in de bijlage.

De onderstaande tabel laat zien dat in case a en c waar niet de Woonbond, maar een andere partij betrokken was, de werkelijke besparing 50 tot 60 % van de voorspelde besparing was.

In de projecten waar de Woonbond betrokken was, was de werkelijke besparing wel in lijn met de voorspelde besparing. De werkwijze van de Woonbond is in deze projecten hetzelfde. Er deden zich dus geen grote verschillen voor in het bewonersgedrag o.i.d. Natuurlijk zijn 9 cases een beperkte basis om algemene uitspraken over te doen.

case	adviseur	labelstappen	voorspelde besparing (m3 per jaar)	werkelijke besparing (m3 per jaar)	werkelijk/voorspelde besparing
a	epa-adviseur	3	312	188	60%
c	geen	4	470	510	109%
b1	woonbond	2,5	510	537	105%
b2	woonbond	2,5	238	238	100%
d	woonbond	4	762	754	99%
e	woonbond	4	684	800	117%
f	woonbond	4,5	1055	776	74%
g	woonbond	2,5	708	560	79%
h	woonbond	3,5	480	485	101%

Tabel: aantal labelstappen van projecten (van F naar B is 4), becijferde besparing, werkelijke besparing en verhouding werkelijke besparing t.o.v. voorspelde. B1 en B2 geeft 2 woningtypen aan, die beiden in case B worden beschreven.

4.2 Methodiek uit woonlastenwaarborg-brochure niet altijd goed toegepast

Uit de cases blijkt dat een aantal stappen essentieel zijn in het berekenen van de energiebesparing. Als deze worden overgeslagen is de voorspelde besparing te hoog:

- De corporatie dient te beschikken over energielabels die de feitelijke situatie per woning weergeven. Met labels op referentiewoningniveau, waar individuele aanpassingen niet zijn doorgevoerd, wordt de besparing snel te hoog ingeschat.
- Van belang is het werkelijke verbruik voor renovatie in te voeren in de software voor maatwerkadviezen. De door bijvoorbeeld Vabi gehanteerde standaard-verbruiken zijn vaak 2x zo hoog als de werkelijke situatie (zie 5.4, verbeteringen in de software). Het is prettig als in een vroeg stadium:
 - een bewonerscommissie ervoor kan zorgen dat deze gegevens beschikbaar komen.
 - inmiddels is het ook mogelijk deze gegevens op te vragen bij de netwerkbeheerder, die ze bijvoorbeeld als gemiddelde per postcode beschikbaar stelt. Deze gegevens geven echter niet de gewenste diepgang op woningniveau. Dit is op te vangen door de werkelijke verbruiken naar evenredigheid van de theoretisch berekende verbruiken te verdelen over de verschillende woningtypes. Vooral als de variatie in types niet te groot is, is dit een acceptabele oplossing.
- Van belang is in de software voor maatwerkadviezen te corrigeren voor een stijgende binnentemperatuur als gevolg van de isolatie (en/of andere maatregelen). Als gevolg van isolatie koelt de woning minder af en zal de gemiddelde binnentemperatuur stijgen. Hiervoor moeten de uitkomsten gecorrigeerd worden. Niet alle EPA adviseurs doen dit goed. Gelukkig is Vabi bezig om bij een stijgend energielabel een automatische stijging van de binnentemperatuur mee te modelleren. Hiermee wordt het werk deels uit handen genomen door de software (zie 5.4).

Bij case a lijken meerdere fouten te zijn gemaakt in de berekeningsmethode.

Zo blijkt de werkelijke besparing per labelstap veel lager dan in de projecten van de Woonbond (gemiddeld 60 m³ per labelstap versus 175 m³ per labelstap). Dit zou erop kunnen duiden dat de energielabels vooraf te laag waren ingeschat.

Deze zaken staan overigens beschreven in de brochure van de woonlastenwaarborg, zij het erg summier.

4.3 **Beloofde besparing wordt in de regel gehaald, corporaties vragen weinig huurverhoging**

De methodiek van de woonlastenwaarborg zou corporaties de gelegenheid moeten geven een substantiële huurverhoging te vragen in ruil voor een substantiële energiebesparing.

Uit onderstaande tabel blijkt echter dat de corporaties gemiddeld slechts 40 % van de verwachte energiebesparing als huurverhoging voorstellen.

Omdat de afwijking van de werkelijke besparing t.o.v. de becijferde besparing in de projecten van de Woonbond erg laag is (maximaal 20 %) wordt in al deze projecten de woonlastenwaarborg glansrijk gehaald.

Alleen in case a, waar de berekening niet klopte, en een huurverhoging van 50 % was gevraagd, wordt de waarborg niet gehaald.

case	huurverhoging t.o.v. voor- spelde besparing	huurverhoging (euro/jaar)	werkelijke besparing (euro/jaar)	voordeel huurders (euro/jaar)
a	50%	156	122	-34
b1	40%	204	290	86
b2	38%	90	129	39
c	27%	129	155	26
d	46%	348	407	59
e	25%	168	544	376
f	32%	336	489	153
g	25%	180	319	139
h	75%	216	291	75

5 Toepassing van waarborg door corporaties

5.1 Toepassing in maximaal 3 % van de projecten

Gegeven de introductie van de woonlastenwaarborg in mei 2009, moet geconstateerd worden dat slechts in een zeer beperkt deel van de renovaties de woonlastenwaarborg wordt toegepast.

Atrivé schat dat in 2010 en 2011 minimaal 640 projecten een energetische renovatie hebben gekregen waar de woonlastenwaarborg toegepast had kunnen worden:

- Corporatiesector heeft 2,4 miljoen woningen
- Renovatie minimaal 1 x in de 50 jaar, dus in 2 jaar $1/25^e$ van de voorraad, 96.000 woningen
- Projectgrootte maximaal 150 woningen, dus 640 projecten

Gegeven dat in 17 projecten de woonlastenwaarborg is toegepast, is het geschatte marktaandeel maximaal 3 %.

5.2 Helft van gebruikers gaat verder met de woonlastenwaarborg

De onderstaande tabel geeft de reacties van 8 corporaties op de vraag of men verder gaat met de woonlastenwaarborg. Vier corporaties geven aan verder te gaan, drie corporaties kiezen een andere weg, bij één corporatie is dit onduidelijk.

Case	Ervaring	Gaan verder
A	Foutieve berekening, waarborg niet gehaald	Nee, administratieve last te hoog, zoeken naar meer individuele aanpak i.p.v. 70 %
B	Veel verschillende woningtypen, berekening kort door de bocht	Nee, administratieve last te hoog. Vragen lager % huurverhoging en belastingen alleen deel van de maatregelen door.
D	Kritische bewoners, daarom woonlastenwaarborg geïntroduceerd.	Nee. Voorstel van 50 % van de energiebesparing in de huur, geeft in de regel weinig weerstand.
F	Grote flat met eenduidige woningen	Ja, goede ervaring. Vastleggen van uitgangspunten op verschillende punten in project.
G	Redelijk vergelijkbare eengezinswoningen, woonlastenwaarborg helpt als "ruggesteuntje voor huurders"	Ja, als er weer projecten zijn
H	Zeer verschillende eengezinswoningen, dus berekening woonlastenwaarborg is lastig en veel kleine clusters met verschillende prijzen	Pm, nog te bezien als er weer projecten komen.
J	2 grote projecten met eengezinswoningen naar label B. Uitvoering in team dat jaarlijks 2.000 woningen renoveert naar label B.	Ja. Team is enthousiast over uniforme methodiek, die betrouwbaar overkomt op huurders en goed is in te regelen.
-	Drie projecten met eengezinswoningen, waar woonlastenwaarborg gehaald was.	Ja. Woonlastenwaarborg helpt corporatie om "bij de les te blijven".

Tabel: vervolg waarborg. 2 cases niet bekend (case C en case E) in verband met non-respons, 1 case loopt nog (case I)

5.3 Niet-gebruikers: redenen

Administratieve lasten

De veelgehoorde klacht van corporaties die de woonlastenwaarborg niet toepassen, wordt door een aantal cases onderschreven: de administratielast is te hoog. Deze bestaat met name uit het vooraf en achteraf verzamelen van het energiegebruik.

Een corporatie die zijn heil zoekt bij de netbeheerder voor het aanleveren van meterstanden, moet daar een half jaar op wachten en krijgt vervolgens niet de goede kwaliteit. Er zijn inmiddels ook voorbeelden waar het wel goed gaat, de trend is dat steeds meer netbeheerders tegen betaling dergelijke gegevens verstrekken.

In dit tijdsgewricht waarin steeds meer energiebesparing moet worden gerealiseerd, en corporaties te maken krijgen met interne bezuinigingen, zitten technische afdelingen niet op extra werk te wachten.

Daarbij lukt het steeds meer corporaties om geen waarborg toe te passen, maar met een berekening van de verwachte energiebesparing bewoners over de streep te trekken.

Veel corporaties gaven in het rapport "Verrekening van energiebesparing in de huur, evaluatieonderzoek woonlastenwaarborg [Atrivé in opdracht van Agentschap NL, 2012.] aan dat de garantie bij een aantal corporaties vooral is ingezet om een eerste referentieproject binnen te krijgen.

De woonlastenwaarborg wordt gepromoot door de Woonbond, en die zit lang niet overal aan tafel

Uit uitingen van de Woonbond op hun website, en hun optreden in de markt, blijkt duidelijk hun enthousiasme voor het instrument, vanuit de toegevoegde waarde voor de huurder.

Het beeld dat ontstaat is:

- waar de corporatie of huurdersvereniging de Woonbond betreft, komt de woonlastenwaarborg op tafel. Of andersom: waar men een waarborg wil, wordt de Woonbond gevraagd.
- de Woonbond zorgt voor een inhoudelijk kundige voor- en na-meting.
- voor de vele projecten waar de Woonbond niet aan tafel komt, kiezen corporaties en huurdersvereniging kennelijk een andere route.

Conclusie: daarmee gaan Woonbond en de woonlastenwaarborg hand in hand, de één kan op dit moment niet zonder de ander.

5.4 Methoden voor berekening worden geautomatiseerd

Parallel aan dit onderzoek ontwikkelt Vabi (leverancier van het pakket waarin \pm 85% van de corporaties de energielabels bijhouden) een module om het energiegebruik voor en na een investering beter te modelleren.

Het pakket verbetert op een aantal punten de bestaande berekeningen door:

- rekening te houden met het inkomen, gezinssamenstelling en opleidingsniveau van de bewoners
- te werken met een automatische correctie van de binnentemperatuur bij verbetering van de energie-index (de binnentemperatuur is $20,97$ graad min $2,55 * \text{energie-index}$). Deze regressie lijn is gebaseerd op onderzoek onder 5.000 woningen.

Geclaimd wordt op basis van een veldtest dat de afwijking van het werkelijke verbruik ten opzichte van het voorspelde verbruik hiermee wordt teruggebracht.

Het pakket zal apart worden verkocht, kosten niet bekend bij Atrivé.

	Reguliere methodiek	EPA-	EPA + pakket
Meer dan 30 % afwijking	12 %		4 %
20-30 % afwijking	16 %		17 %
10-20 % afwijking	35 %		24 %
5-10 % afwijking	25 %		17 %
0-5% afwijking	12 %		39 %

Tabel: afwijking van werkelijk energiegebruik ten opzichte van met EPA-methodiek voorspeld verbruik (claim vabi)

6 Conclusie

A. De mate waarin de woonlastenwaarborg wordt toegepast is zeer laag, maximaal 3% van de renovaties.

Ondanks de promotionele inspanningen van Aedes en met name de Woonbond sinds 2009, passen nog erg weinig corporaties de woonlastenwaarborg toe.

B. Goede inschatting van energiebesparing is te maken, kwaliteit van de berekening bepaalt in grote mate het resultaat

De conclusie op basis van een beperkt aantal van 8 cases is dat de kwaliteit van de berekening in grote mate bepaalt of de voorberekening en praktijkbesparing met elkaar overeenkomen.

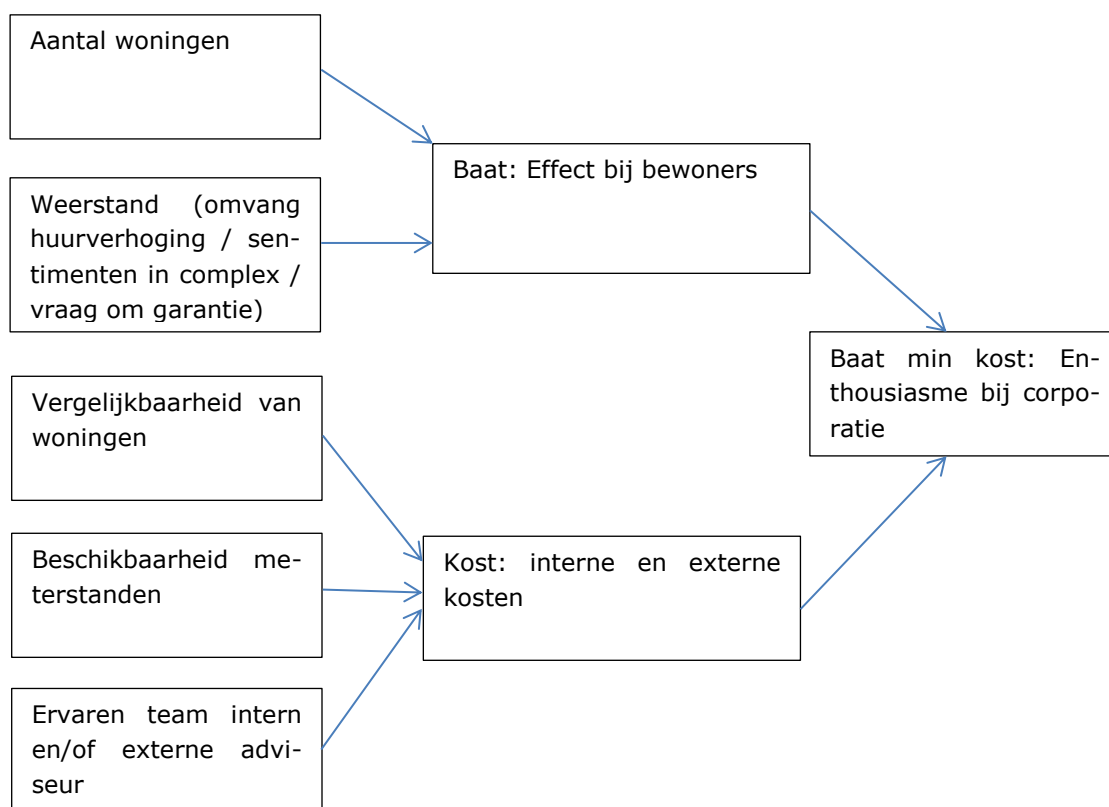
Er is behoefte aan meer tools om betrouwbare berekeningen te maken, en deze worden ook door het veld ontwikkeld. Ook wil de Woonbond de opgedane ervaring graag overdragen aan corporaties en energie adviseurs.

Bij een goede rekenmethode bleek in zes cases een afwijking van maximaal 20 %.

C. Het ervaren succes van de woonlastenwaarborg wordt bepaald door de administratieve lasten (kosten) versus de extra overgehaalde huurders (baten). Ontvangen huurverhoging wordt nog niet als meerwaarde gezien.

De onderstaande figuur geeft factoren aan die het enthousiasme over de woonlastenwaarborg bij corporaties beïnvloeden. Hoe groter het project (of het aantal projecten per jaar) en hoe meer weerstand, des te meer effect kan worden bereikt met de woonlastenwaarborg. Aan de andere kant bepalen de vergelijkbaarheid van woningen, beschikbaarheid van meterstanden en ervaring van betrokkenen de moeite om de waarborg toe te passen.

Het kunnen vragen van een hogere huurverhoging wordt nog niet als meerwaarde gezien. Dit is logisch, aangezien in de uitvoering projecten vaak gestuurd worden op budget en capaciteit, doch beperkt op rendement.



D. Corporaties kunnen beter renderende projecten realiseren als zij de woonlastenwaarborg inzetten.

De corporaties vragen in de huidige projecten gemiddeld 40 % van de energiebesparing als huurverhoging. Met huursubsidie wordt de netto huurverhoging nog lager.

Een dergelijk project kan alleen financieel gezond gerealiseerd worden met een zeer substantiële extra verhoging bij mutatie (naar streefhuur).

Met de verhuurdersheffing en andere maatregelen zullen corporaties steeds meer rendement op de projecten moeten boeken bij de zittende huurder. Oftewel het percentage directe huurverhoging moet omhoog.

Met inzet van de woonlastenwaarborg lijkt dit ook te kunnen. In zes cases is de afwijking van de werkelijke besparing ten opzichte van de becijferde besparing maximaal 20 %.

Een huurverhoging van 75 % van de energiebesparing moet daarmee met een woonlastenwaarborg aantrekkelijk kunnen zijn voor een huurder.

In het onderzoek "Verrekening van energiebesparing in de huur" van 2012 werd al geconstateerd: "een garantie op complexniveau leidt tot veel labelstappen en een hoog percentage huurverhoging ten opzichte van de verwachte energiebesparing."

Onderstaande tabel geeft een voorbeeld van de invloed van directe huurverhoging op het rendement van een energetische aanpak op basis van de volgende uitgangspunten:

- Bij aanvang wordt een percentage van de energiebesparing in de huur verrekend
- Bij mutatie wordt de rest in de huur verrekend (voor de nieuwe huurder is er dus voor- noch nadeel),
- investering van 6.000 euro per woning,
- levensduur van investering 20 jaar,
- besparing van 365 m3 gas per jaar,
- mutatiegraad 5 %,
- gasprijs 65 cent/m3,
- totale huursprong na mutatie 46 euro (directe+indirecte huurverhoging).

Met name bij projecten met een korte levensduur van de investeringen (20 jaar of korter) of een lage mutatiegraad (5 % of lager, te verwachten bij eengezinswoningen die sterk verbeterd worden) is de bijdrage van de mutaties aan het rendement beperkt.

In deze projecten is een huurverhoging van de zittende huurders van groot belang voor een rendabeler project.

% huurverhoging t.o.v besparing	Voordeel huurder in eerste jaar (euro)	Rendement voor corporatie over looptijd (IRR)	Netto contante waarde bij 5,25 % disconteringsvoet
30%	166	0,2 %	-2.726
40%	142	1,0 %	-2.345
50%	119	1,8 %	-1.964
60%	95	2,5 %	-1.583
70%	71	3,2 %	-1.202
80%	47	3,9 %	-821

7 Advies: maak de toepassing simpeler, en benadruk het financiële belang bij corporaties

De woonlastenwaarborg is een middel om te komen tot afspraken over energetische verbeteringen tegen een realistische huurverhoging. Er zijn ook andere middelen die minder moeite kosten, maar ook minder instemming en/of een lagere huurverhoging opleveren.

De huurverhoging moet richting 80 % van de energiebesparing om grootschalige investeringen op de lange termijn haalbaar te houden voor de corporaties. Het rondrekenen van investeringen op basis van een grote verhoging van de huren bij mutatie leidt tot problemen m.b.t. betaalbaarheid, aftoppingsgrenzen en het opeten van de eigen verdien capaciteit.

Binnen dit kader kan de woonlastenwaarborg een belangrijke bijdrage leveren.

Op basis van de huidige conclusies kan een aantal denklijnen worden ontwikkeld:

0. De woonlastenwaarborg is niet altijd nodig: corporaties en huurders vinden elkaar en hebben daar kennelijk lang niet altijd een garantie bij nodig.
1. Corporaties moeten "gewoon" beter hun werk doen. Het is niet teveel gevraagd om op basis van werkelijke verbruikscijfers een goede besparingsberekening te maken.
2. De woonlastenwaarborg moet makkelijker gemaakt worden.
 - a. Het middel moet makkelijker: de markt (netbeheerders, EPA-adviseurs dan wel Vabi als leverancier van maatwerkadviessoftware) zou corporaties beter moeten ondersteunen in het aanleveren van gegevens en goede berekeningen.
 - b. Werken met referentiemodellen: de afgelopen jaren zijn zeer veel projecten uitgevoerd. Het moet mogelijk zijn om meer op basis van referenties te werken.
3. De woonlastenwaarborg moet anders vermarkt worden. In 2009 was het argument "Deze waarborg geeft de huurders van een wooncomplex de zekerheid dat de woonlasten gemiddeld over het complex zullen dalen." [folder Woonlastenwaarborg, 2009]. Het financiële argument van corporaties in de huidige tijd kan zijn:
 - a. met de waarborg kan de corporatie meer directe huurverhoging vragen, teneinde een beter rendement te halen,
 - b. met een waarborg zullen huurders er ook nog mee instemmen,
 - c. als de berekening goed gemaakt wordt en de maatregelen netjes uitgevoerd worden, wordt de garantie altijd gehaald, zo blijkt uit de praktijk.

Atrivé verwacht in de markt een ontwikkeling richting de denklijnen 1 en 2.

Voor Agentschap NL en de convenantpartners liggen de denklijnen 2 en 3 als relevante acties voor de hand.

Case A, Anonieme corporatie (door Atrivé)

Samenvatting

De corporatie laat voorafgaand aan een voorstel met betrekking tot de woonlastenwaarborg een maatwerkadvies maken. De externe adviseur blundert (neemt geen werkelijke gebruiken mee en corrigeert ook de besparing niet voor een stijging van de binnentemperatuur).

De corporatie geeft daardoor een te hoge garantie af, die niet gehaald wordt. De externe adviseur heeft zijn fout niet door en geeft aan dat bewoners hun gedrag hebben aangepast.

Een wat gedesillusioneerde corporatie ziet af van verdere toepassing van de waarborg en zoekt naar andere wegen om energiebesparing in de huur te verrekenen.

Leerpunten:

- maatwerkadviezen maken met werkelijke verbruikscijfers
- corrigeren voor stijgende binnentemperatuur als de woning geïsoleerd wordt of voorzien wordt van zuinigere installaties. (Dit is een bekend euvel bij het maken van maatwerkadviezen. Vabi organiseert dit al, zie paragraaf 5.4.)

Project, gekozen maatregelen en proces

Dit complex is van een gemiddeld F label naar een gemiddeld C label gegaan (4x D label, 10x C label, 43x B label). In dit complex stond al onderhoud in de planning, gekozen is voor een combinatie met energiebesparende maatregelen.

De corporatie heeft een intensief proces gevoerd:

- Maatwerkadvies opgesteld
- Bewonersavond georganiseerd met uitleg over de maatregelen
- 100 % opname van de woningen, met contactmoment waar veel bewoners akkoord zijn gegaan
- Na een jaar meten en controle laten berekenen.

Maatwerkadvies, fouten in berekeningswijze verwachte energiebesparing

De corporatie heeft een maatwerkadvies op laten stellen waaruit een besparing werd berekend.

Op basis van een analyse van het maatwerkadvies komt Atrivé tot de conclusie dat het hoofdstuk bewonersgedrag achterwege is gelaten en dat verbruiksgegevens hier niet meegenomen zijn.

In het maatwerkadvies wordt dan ook uitgegaan van een gemiddeld gas- en elektraverbruik dat veel te hoog blijkt te zijn.

Door bewonersgedrag niet mee te nemen gaat de Vabi-software niet alleen uit van standaardgas- en elektraverbruik (die te hoog zijn) maar ook van standaardbinnentemperatuur.

De software gaat ervan uit dat de temperatuur voor én na de ingreep beide 18 graden is. Dit dient in de software handmatig gecorrigeerd te worden. Het is niet realistisch om uit te gaan van een even hoge binnentemperatuur voor- en na renovatie of groot onderhoud. Een betere verdeling is 16,5 graad voor en 18 graden na, immers een geïsoleerde woning koelt 's nachts minder af.

Hiermee wordt de besparing fors overschat. Dit bleek ook bij de nameting.

De adviseur geeft overigens in een reactie op het lagere verbruik aan dat dit komt omdat de bewoners al zeer energiezuinig leefden en omdat zij hun gedrag hebben aangepast.

Berekeningswijze werkelijke energiebesparing

Van 48 van de 57 huishoudens zijn de verbruiken voorafgaande aan de ingreep bekend (nulmeting). Van deze 48 huishoudens heeft 37 huishoudens na ingreep opnieuw het verbruik aangegeven en kon een nieuwe berekening worden gemaakt.

Het totale verbruik is eerst gecorrigeerd voor het verbruik van gas voor tapwater en voor koken. Daarna zijn de verbruiken omgerekend naar een jaar van 365 dagen en een vastgesteld 'stan-

daard'klimaat. Dit om het effect van een zeer koude winter of een zeer warme winter buiten beschouwing te laten. In onderstaande tabel zijn de resultaten opgenomen.

Gemiddeld verbruik RV voorafgaande aan ingreep, gecorrigeerd (m ³ /j)	1.110
Gemiddeld verbruik RV na ingreep, gecorrigeerd (m ³ /j)	922
Daling gemiddeld verbruik RV (m ³ /j)	188
Daling gemiddeld verbruik RV (m ³ /maand)	16
Daling gemiddeld verbruik RV (€ /maand)	10

Bij de energiekosten is uitgegaan van een tarief van € 0,64 per m³ gas. Dit tarief heeft als prijspeil najaar 2009 en is inclusief vastrecht, levering, transport en belastingen.

De spreiding op individueel niveau was wel fors. Het werkelijke gasverbruik voor ruimteverwarming van het afgelopen jaar liep van 533 m³/jaar tot 2.382 m³/jaar.

Is de garantie "gehaald"?

Nee, de garantie is niet gehaald. Ja, er zal een correctie op de huurverhoging plaatsvinden (teveel betaalde huur restitueren en huurprijs naar beneden bijstellen).

Communicatie

Ten tijde van het onderzoek moesten de resultaten nog gecommuniceerd worden. Dit zal waarschijnlijk middels een brief gaan, omdat het feitelijk een goednieuwsbrief is die geen vragen op zal roepen. Huurders ontvangen immers geld retour.

Heeft het eindresultaat de corporatie verbaasd?

Het was de corporatie bekend dat er een risico zat in de theoretische benadering in plaats van werkelijke verbruiksgegevens. "Het historische verbruik is verbazend, kennelijk zeer energiebewuste bewoners." Inmiddels maakt de corporatie gebruik van werkelijk verbruiken die ze zelf opvragen bij netwerkbeheerder (overigens tegen, volgens de corporatie, schandalige tarieven). (Atrivé heeft de fout in de maatwerkadviezen wel teruggekoppeld aan de corporatie.)

Gaat de corporatie verder met de woonlastenwaarborg?

Nee. Het werken met de woonlastenwaarborg is negatief ervaren. De administratieve last is hoog en daarnaast blijkt dat de 70%-eis een struikelblok is. Administratielast met betrekking tot de woonlastenwaarborg bestaat uit:

- Gegevens voor maatwerkadvies aanleveren, inclusief historisch verbruik. Ook door aanscherping regelgeving, en door schade en schande veel wijzer geworden, veel gedetailleerder vooraf een en ander opnemen (wat dus veel tijd kost).
- Beoordelen maatwerkadvies, zijn de maatregelen technisch/bouwkundig uit te voeren, wat zijn de consequenties?
- Wat voor gevolgen zijn er voor de voorzieningen die een bewoner zelf heeft aangebracht?
- Communiceren wat uitkomsten zijn.
- Als een project slaagt moet bij oplevering de meterstand opgenomen worden. Na een jaar wederom, doorrekenen, beoordelen, besluitvorming, communicatie.

Case B, Woonbron Rotterdam, Heindijk (input van de Nederlandse Woonbond)

Project, gekozen maatregelen en proces

Het betreft een project met 258 galerijflatwoningen uit 1974, waarvan 88 stuks 5-kamerflats en 170 stuks 2-kamerflats. De woningen waren nauwelijks of niet geïsoleerd en grotendeels enkel glas. Er is collectieve verwarming en collectieve warmwatervoorziening.

In februari 2010 is een plan gepresenteerd aan bewoners, om de flats in te pakken (isolatie van vloer, kopgevel, dak, borstweringen en HR++ glas). Het energielabel gaat door die maatregelen van gemiddeld F naar C en D

De corporatie vraagt een huurverhoging voor 75% van de besparing door het HR++-glas, de overige maatregelen worden niet in rekening gebracht. Deelnemerspercentage van 100% wordt gerealiseerd.

Maatwerkadvies en ingeschatte besparing

Besparingsberekening is onder hoog tempo in één dag uitgevoerd door de Woonbond, waardoor gedetailleerd onderzoek niet mogelijk was. Omdat huurverhoging alleen voor HR++ glas was, terwijl er meer isolatiemaatregelen zouden worden getroffen, maakte dat er een ruime marge was en deze globale benadering acceptabel zou zijn.

	Besparing voor HR++ glas (m ³ per jaar)	Besparing (euro per maand)	Gevraagde huurverhoging
5-kamerwoning	510 m ³	€ 23,-	€ 17,-
2 kamerwoning groot	325 m ³	€ 14,-	€ 10,-
2 kamerwoning klein	150 m ³	€ 7,-	€ 5,-
2 kamerwoning gemiddeld	238 m ³	€ 11,-	€ 7,50

Werkelijke besparing

De onderstaande tabel geeft de werkelijke besparing weer. De totale besparing voor het hele project valt tegen omdat het gasverbruik voor warm water bij de plannen te laag is ingeschat en daarmee het verbruik voor ruimteverwarming (en dus het potentieel voor besparing) te hoog.

Omdat alleen huurverhoging werd gevraagd voor het HR++-glas komt de woonlastengarantie niet in het geding.

	Besparing totaal	Besparing (euro per maand)	Gevraagde huurverhoging
B1 = 5-kamerwoning	745 m ³	€ 33,-	€ 17,-
B2=2-kamerwoning gemiddeld	300 m ³	€ 13,50	€ 7,50

Gaat de corporatie verder met de woonlastenwaarborg?

Nee.

Dhr. Bal, adviseur markt en beleid, geeft aan: Woonbron vond het uitvoeren van de garantie inefficiënt omdat zowel bij de start als de afronding van het project veel moet worden uitgezocht.

Woonbron heeft nieuw beleid geïntroduceerd, waarbij in plaats van 75 % van de energiebesparing, nog maar 65 % van de individueel doorbelastbare maatregelen (dubbel glas, nieuwe ketel, vloer-

isolatie) wordt berekend. Bij een renovatie probeert Woonbron de 65% ook aan te houden, vaak zijn dit complexe projecten waarbij meerdere zaken worden gecombineerd.

Case C, SCW Tiel (door Atrivé)

SCW Tiel heeft in de Enspijkstraat te Tiel 15 woningen volledig geïsoleerd: dak, spouw, vloer, glas, gevel, kozijnen.

Van de verwachte besparing (€ 21,50 per maand, oftewel 470 m³ per jaar) wordt de helft (€ 10,75 per maand) verrekend in een huurverhoging. Hierbij is een garantie afgegeven op complexniveau voor een periode van drie jaar.

Op basis van historische verbruiksgegevens is voor een gemiddelde woning een verbruik van 1.300 m³ gas voor verwarmen gehanteerd als aanname (en ook zodanig per brief gecommuniceerd aan bewoners). Aan bewoners is per brief gevraagd hun nieuwe energiegebruik toe te sturen. Hierna gaf SCW Tiel aan dat het nieuwe verbruik 790 m³ is, oftewel een besparing van 510 m³.

Gaat de corporatie verder met de woonlastenwaarborg?

Gevraagd maar geen reactie.

Case D, Woonbelangen Montfoort (input van de Nederlandse Woonbond)

Project, gekozen maatregelen en proces

Het betreft een project met 82 eengezinswoningen, bouwjaar rond 1975.

De meeste woningen hebben een VR-combiketel en mechanische ventilatie. De isolatiegraad is laag: de gevels hebben spouwisolatie, op het dak 1,5 cm, panelen 3 cm isolatie, grotendeels dubbel glas in aluminium kozijnen. Het energielabel is gemiddeld E.

Het plan is de woningen naar label A te verbeteren met goede isolatie, HR++-glas, nieuwe ketels, zonneboiler.

Maatwerkadvies en ingeschatte besparing

De Woonbond schat in een besparing van 48% op $1.600 \text{ m}^3 = 762 \text{ m}^3$ gas per jaar, oftewel € 34,22 per maand. Bij een huurverhoging van 85% wordt de huurverhoging € 29,- per maand.

Werkelijke besparing

De werkelijke besparing kan gemeten worden bij 66 van de 82 woningen (aantal woningen mutatie, onduidelijke meterstand, of nieuwe meter geplaatst). Gecorrigeerd voor graaddagen wordt een besparing gemeten van 754 m^3 gas per jaar, oftewel € 34,- per maand.

De Woonlastengarantie is dus ruimschoots gehaald, aanpassing van de huurverhoging is niet nodig. De werkelijk gemiddelde besparing zit heel dicht bij de voorspelde besparing.

De specifieke besparingen zijn hier ook bekend.

46 woningen hebben individueel het garantieniveau gehaald

18 woningen hebben wel bespaard, maar minder dan de huurverhoging

2 woningen hebben in deze periode méér verbruikt dan in 2008-2009.

Gaat de corporatie verder met de woonlastenwaarborg?

Nee.

Mw. Van Blokland, woonconsulent geeft aan dat in dit project gekozen is voor de woonlastenwaarborg om de kritische bewoners over de streep te trekken. Dit is echter geen regulier beleid geworden.

"Persoonlijk heb ik alleen ervaring met de woonlastenwaarborg in dit project. De waarborg had zeker een positief effect. Een woonlastenwaarborg kan helpen om huurders die twijfelen aan de besparing, toch te laten tekenen. In dit project waren er diverse huurders die vooraf sceptisch waren, maar het hierdoor wel aandurfd en om een handtekening te zetten.

Na bekendmaking van de eerste cijfers hebben diverse bewoners nog zelf contact opgenomen om te laten weten wat hun persoonlijk voordeel was. Enkele hebben de besparing niet gehaald maar zij waren wel tevreden met het verbeterde leefklimaat.

Voor zover ons bekend is, wordt de woonlastenwaarborg niet meer gebruikt binnen GroenWest.

Tijdens een bewonersavond wordt uitleg gegeven van de te verwachte besparing. Het beleid van GroenWest is dat er een voorstel wordt gedaan voor een huurverhoging van 50% van de te verwachten energiebesparing. Door een goede uitleg te geven, lukt het meestal om de gevraagde 70% te halen."

Deze corporatie neemt in nieuwe projecten dus genoegen met een aanzienlijk lagere huurverhoging (50 %) ten opzichte van het project met de woonlastenwaarborg (85 %).

Case E, Oosterpoort, Groesbeek (input van de Nederlandse Woonbond)

Project, gekozen maatregelen en proces

Het woningcomplex bestaat uit totaal 105 eengezinswoningen en 10 seniorenwoningen die omstreeks 1970 gebouwd zijn. Zoals zo vaak in dit soort situaties was er in 2007 een lappendeken aan isolerende maatregelen aanwezig. Bewoners konden in het verleden tegen huurverhoging kiezen voor dubbel glas, spouwmuurisolatie en dakisolatie. Ook waren in sommige woningen nog VR-ketels en geisers.

In 2008 is een plan gemaakt voor energiebesparende maatregelen bij eengezinswoningen van bouwjaar 1970. Het gaat hierbij om gangbare isolatiemaatregelen, zoals vloerisolatie, spouwmuurisolatie, HR++ glas, dakisolatie aan de buitenzijde en HR-ketels.



Maatwerkadvies en voorstel naar huurders

Het Nederlandse Woonbond Kennis- en Adviescentrum (WKA) is gevraagd om het proces te ondersteunen en als onafhankelijke partij mee te denken over de plannen en bij te dragen aan de communicatie naar bewoners. Het WKA heeft daarbij als gecertificeerd EPA-adviseur ook de besparingsberekeningen gemaakt.

Voor een realistische besparingsberekening is van groot belang de werkelijke verbruiken in de oude situatie te weten. De bewonerscommissie heeft daarvoor van zoveel mogelijk mensen het energieverbruik in de oude situatie verzameld. Van 68 woningen zijn gegevens ontvangen, waarvan er 56 bruikbaar waren. Het gemiddelde werkelijke verbruik was 1700 m³ gas over 2007. Omgerekend met behulp van graaddagen naar een gemiddeld jaar was het verbruik gemiddeld 1900 m³ gas. Dit werkelijke verbruik was vergeleken met het theoretisch verbruik volgens de EPA-software zo'n 23% lager. Dergelijke verschillen zijn ook elders bij projecten vastgesteld en vaak nog groter.

De besparingsberekeningen in 2008 gemaakt door het Nederlandse Woonbond Kennis en Adviescentrum gaven een verwachte gemiddelde besparing van 36%.

De huurverhoging die gevraagd werd is € 20,- per maand voor het hele isolatiepakket. De gemiddelde huurverhoging bedroeg € 14,-. Als er al maatregelen aanwezig waren, werden die in mindering gebracht op deze huurverhoging.

Op een inloopmiddag kon iedere bewoner naast de schriftelijke informatie nog eens om uitleg vragen. Vervolgens is de mening van de bewoners gevraagd en bleek maar liefst 78% van de bewoners voorstander van het plan te zijn en mee te willen werken.

In het verdere verloop zijn ook de overige bewoners overgehaald om alsnog mee te doen en is er een deelname van 100% gehaald. Het plan is in 2009 uitgevoerd.

Werkelijke energiebesparing

In het voorjaar van 2011 heeft de bewonerscommissie opnieuw de bewoners benaderd en hen gevraagd om hun verbruik in 2010 aan te geven. Dit is het eerste hele jaar in de nieuwe situatie. De bewoners van de 56 woningen waarvan de oorspronkelijke verbruiken bekend waren zijn hiervoor benaderd. Enkele bewoners zijn inmiddels verhuisd en enkelen zijn niet bereikt. Van 40 eengezinswoningen zijn ze wel verkregen.

De werkelijke besparing bij deze 40 woningen blijkt met 43% (omgerekend naar een gemiddeld jaar) nog duidelijk hoger te zijn dan theoretisch berekend. Met de huidige gasprijs is dat een besparing van gemiddeld € 42,- per maand. (in tabel 4.2 wordt gerekend met een gasprijs van 65 cent, deze was voor de bewoners in dit jaar iets lager).

De onderstaande tabel laat zien dat bij woningen met een lage verwachte energiebesparing, de besparing veel hoger uitviel dan verwacht. Dit betrof woningen waar al veel isolatie in zat. Blijkbaar hebben de extra maatregelen: vloerisolatie, betere dakisolatie, HR++ glas in plaats van dubbel glas en betere tochtwering toch nog een behoorlijk toegevoegde waarde. Ook gaat het hier om slechts acht woningen, hoewel wel alle acht woningen een vergelijkbaar resultaat laten zien.

	Berekende besparing gemiddeld	Werkelijke besparing gemiddeld
Alle woningen (40 woningen)	35%	43%
Berekende besparing hoog (19 woningen)	47%	46%
Berekende besparing gemiddeld (13 woningen)	33%	40%
Berekende besparing laag (8 woningen)	14%	42%

Beleving bewoners

De bewoners is ook gevraagd hoe zij de uitgevoerde maatregelen beleven. Dat is voor zover bij ons bekend alleen positief. Met name de vloerisolatie wordt genoemd als een maatregel die erg comfortabel is. De seniorenwoningen zijn in bovengenoemd verhaal niet meegenomen, omdat we daar van slechts van een enkele bewoner de gegevens hebben.

Vervolg corporatie

Helaas zijn de betrokken mensen niet meer werkzaam bij Oosterpoort en blijkt bij nieuwe medewerkers dit project niet bekend.

Case F: L-flat Zeist (input van de Nederlandse Woonbond)

Project, gekozen maatregelen en proces

In de wijk Vollenhove in ZeistNoord heeft woningbouwvereniging de Combinatie vanaf eind 2010 groot onderhoud uitgevoerd aan vooral de buitenkant van de L-flat. Dit is een zeer grote flat met 726 woningen en zeer veel nationaliteiten onder de bewoners. Er zijn werkzaamheden verricht aan onder andere het dak, de gevels, de liften, de galerijen en de balkons. Ook is de zeer oude collectieve CV ketel vervangen en is de installatie geoptimaliseerd. Veel van de werkzaamheden zijn bedoeld om de L-flat energiezuiniger te maken. Verfbeurt en het vervangen van de panelen van de galerij- en balkonhekken geven de flat een nieuwe frisse uitstraling. De werkzaamheden zijn afgerond in november 2012. Sinds 1 april 2012 betalen alle bewoners van de L-flat alleen voor hun eigen stookkosten. Allemaal hebben ze een individuele (doorstroom) warmtemeter gekregen tijdens de opknapbeurt van de flat. Het energielabel van de woningen ging van label G naar C en B.

Maatwerkadvies en voorstel naar huurders

Het gasverbruik vooraf was 1.759 m³ per woning. Door de Woonbond werd een besparing geschat van 60%, oftewel € 40,- per maand. Gevraagd werd een huurverhoging van € 28,-.

Werkelijke besparing

De totale besparing komt op 44%. Dit wat tegenvallend resultaat zou volgend jaar mogelijk wat beter kunnen worden, omdat dan pas het effect van de nu aanwezige individuele bemetering helemaal doorwerkt.

Gaat de corporatie verder met de waarborg?

Ja.

Dhr. Visser, coördinator leefbaarheid geeft aan de woonbond aan: "We hebben een goede ervaring met de woonlastenwaarborg bij de L-flat achter de rug. Wij zullen deze methodiek zeker nogmaals toepassen als wij een complex met gestapelde woningen op een soortgelijke manier gaan aanpakken.

Een les die wij wel hebben geleerd is dat we van het begin tot het einde alles goed moeten vastleggen in het traject, zodat er achteraf geen discussie over uitgangspunten meer kunnen ontstaan. Jullie opzet van de overeenkomst met de bewoners(-commissie) kan daarbij een goed uitgangspunt zijn."

Case G: Maarn en Maarsbergen (input van de Nederlandse Woonbond)

Omschrijving project

Het betreft een project van 62 eengezinswoningen met een bouwjaar rond 1975. Verhuurder is Woningbouwvereniging Maarn. De woningen hebben al een HR-combiketel, spouwmuurisolatie, grotendeels mechanische ventilatie en deels vloerisolatie en dubbelglas.

Het energielabel van de woningen verbetert van D/E naar B door dakisolatie, vloerisolatie, nieuwe kozijnen met HR++-glas, paneelisolatie en verbetering van de isolatie.

Maatwerkadvies en voorstel naar huurders

Op basis van de bij eerdere cases beschreven methodiek, is een besparing berekend van 708 m³ gas per jaar, oftewel 33,60 per maand bij een gasprijs van 57 cent per m³. (In het hoofdrapport wordt gerekend met een gasprijs van 0,65 cent per m³ voor alle berekeningen (theoretisch en werkelijk)).

De huurverhoging was 45% hiervan oftewel **€ 15,-**.

Werkelijke besparing

De werkelijke besparing komt op 560 m³, oftewel 30% besparing, **€ 26,60**.

De besparing is lager uitgevallen dan verwacht, maar ruimschoots boven de gevraagde huurverhoging van € 15,-.

De woonlastengarantie is dus ruimschoots gehaald, aanpassing van de huurverhoging is niet nodig.

Gaat de corporatie er verder mee?

Ja, als er weer projecten zijn.

Dhr. van Zwol, technisch adviseur, meldt als volgt:

“Het bestuur van de Woningbouwvereniging Maarn is zeer ingenomen met de Woonlastenwaarborg. De huurder heeft dan een ruggensteuntje met betrekking tot de in rekening te brengen huurverhoging. Voor zover ik het kan inschatten zijn de huurders zeer tevreden met de Woonlastenwaarborg. Na onze laatste berichtgeving aan de huurders over de bereikte energie besparing in de complexen hebben wij geen enkele kritische vraag meer gekregen van de huurders over het behaalde resultaat of de in rekening gebrachte huurverhoging. Voor de Woningbouwvereniging het bewijs dat e.e.a. in goede aarde is gevallen bij de huurders.

Het bestuur van de Woningbouwvereniging Maarn zou bij een volgend project zeker weer de Woonlastenwaarborg toepassen. Helaas worden deze projecten door de financiële lasten, die door de minister worden opgelegd, daardoor geschrapt of uitgesteld in afwachting van duidelijkheid.”

Case H: Woningbouwvereniging Slochteren (door Atrivé)

Project

In 2011 is Woningbouwvereniging Slochteren gestart met de uitvoering van het energiebeleid. Het plan was om 700 woningen met energielabel D t/m G aan te pakken. In 2011 zijn 69 woningen energetisch aangepakt. De maatregelen verschilden per woning en bedroegen voornamelijk dakisolatie, dubbelglas op de bovenverdieping, gevelisolatie, vloerisolatie. Daarnaast is planmatig onderhoud gecombineerd met ketelvervanging.

Communicatie en huurverhoging

De bewoners zijn middels twee bewonersavonden geïnformeerd en gevraagd om in te stemmen met een huurverhoging.

Het voorstel was om 75% van de te verwachten energiebesparing te verrekenen in de huur. De energiebesparing is daarbij vooraf ingeschat door de Woonbond, op basis van verschillende clusters van referentiewoningen.

De corporatie hanteerde daarbij wel een ondergrens. Omdat sommige clusters van referentiewoningen erg klein waren, wilde de corporatie het risico van niet-representatief gedrag afvangen.

Berekeningswijze werkelijke energiebesparing

De meterstanden zijn opgenomen in november 2010, november 2011 en november 2012.

Van de 69 woningen kon bij 54 woningen gemeten worden.

De gemiddeld gevraagde huurverhoging liep voor deze 54 woningen van € 6,- tot € 19,- per maand. Dit grote verschil was het gevolg van andere ligging en verschil in de mate waarin de woning al geïsoleerd was.

Is de garantie "gehaald"?

De besparing die gehaald werd, bedroeg gemiddeld 25% (van 1978 m³ naar 1493 m³, oftewel 485 m³, € 316, per jaar) maar varieerde van 2% tot 42%. Bijvoorbeeld bij hoekhuizen waar de buitenmuur niet werd aangepakt, was de besparing in de praktijk minder.

De werkelijke besparing was iets hoger dan de geprognosticeerde besparing, bij 1 type referentiewoning was het als volgt:

- theoretische besparing: € 20,-
- huurverhoging: € 15,-
- werkelijke besparing: € 25,-.

Communicatie

In het bewonersmagazine heeft de corporatie de resultaten vermeld. De bewoners hebben per brief een terugkoppeling gehad over de woonlastenwaarborg.

De afsluitende bijeenkomst is niet geweest, deze is komen te vervallen. Bewoners zijn per brief op de hoogte gebracht.

Heeft het eindresultaat de corporatie verbaasd?

De corporatie is tevreden over het project. Het project is goed verlopen en mogelijk zijn deze bewoners ook te beschouwen als een ambassadeur voor de toekomstige energiebeleidprojecten. Het is wel een traject dat veel inspanning vergt van de organisatie. Mede vanwege de kleine groepen per woonlastenwaarborg.

De tijdsbesteding is beperkt meldt de corporatie. "Na uitvoering zijn wij nog 2 keer 2 avonden bezig geweest om de meterstanden weer op te nemen bij deze 54 woningen (november 2011 en november 2012). Daarna nog het doorrekenen en dergelijke en versturen van de informatie naar onze huurders."

Er is voornamelijk veel energie gaan zitten in het verkrijgen van de meetgegevens en de daar bij behorende werkzaamheden. Harde cijfers om mee te rekenen wat vooraf en achteraf het verbruik is.

Gaat de corporatie verder met de woonlastenwaarborg?

Onbekend.

De corporatie gaat nog niet verder met energiebesparing, omdat de resultaten uit verkoop tegenvallen en er dus te weinig investeringsruimte is. Onbekend is of de waarborg weer gehanteerd wordt, als men verder zou gaan met energiebesparing.

Meer informatie

Martijn Meiring, medewerker Bedrijfsbureau.

Case I: anonieme corporatie (door Atrivé)

Deze corporatie heeft begin 2011 woningen gerenoveerd. De corporatie heeft niet vooraf de meterstanden bepaald. Ondanks divers contact met de netbeheerder lukt het niet om goede data van de complexen te krijgen:

- volgens gegevens van de netbeheerder is het verbruik gestegen
- de netbeheerder gebruikte voor en na renovatie andere woningen als referentie, waardoor de gegevens niet vergelijkbaar zijn.

Mede door een interne wisseling in de organisatie, en lange wachttijden bij de netbeheerder, is nog geen goede evaluatie gemaakt.

Case J: Portaal (door Atrivé)

Project, gekozen maatregelen en proces

Portaal Vastgoedontwikkeling renoveert op jaarbasis ongeveer 2.000 woningen in samenwerking met de regiobedrijven.

Bij twee projecten van 93 en 240 eengezinswoningen in Leiden is Portaal gestart met het bieden van een woonlastenwaarborg.

Het betroffen woningen die qua uitgangssituatie en te treffen maatregelen goed vergelijkbaar waren. Het betreft renovaties naar een B-label.

Maatwerkadvies en ingeschatte besparing

Portaal heeft via de netbeheerder het energiegebruik opgevraagd en op basis daarvan een inschatting van de besparing gemaakt.

Dhr. van Ginkel geeft aan "ervaringscijfer is dat 15 tot 30 euro per maand voor energielabel B een realistische inschatting is van de huurverhoging. Bij een hoger bedrag wordt de besparing vaak niet gerealiseerd, en een hoger bedrag is ook niet te verkopen aan de huurder".

Werkelijke besparing

Portaal heeft nog geen beeld van de werkelijke besparing in de complexen, omdat de projecten per augustus 2013 in uitvoering zijn.

Gaat de corporatie verder met de woonlastenwaarborg?

Ja. Portaal heeft in het directieteam besloten om bij alle projecten op dit gebied, gebruik te maken van de woonlastenwaarborg.

De reden hiervoor is dat Portaal enthousiast is geraakt, omdat je heel betrouwbaar overkomt naar bewoners.

Succesfactoren waarom de woonlastenwaarborg bij Portaal goed werkt, is dat de inspanning voor de eigen organisatie relatief laag kan blijven:

- grote blokken met vergelijkbare woningen, dus weinig referentiewoningen. Hierdoor kan volstaan worden met het opvragen van gegevens bij de netbeheerder en hoeft de corporatie niet de deuren langs om meterstanden op te meten.
- een vast team dat meerdere projecten op jaarbasis uitvoert. Portaal isoleert op jaarbasis 2.000 woningen. Hierdoor is het proces goed te optimaliseren, wordt geleerd van eerdere ervaringen en wordt efficiënt gewerkt.

Portaal voert nu zelf de bewonersavonden uit, en laat de berekeningen nog maken door de Woonbond. Portaal heeft intern een procedureprotocol gemaakt voor het werken met de woonlastenwaarborg.

Bijlage: procesbeschrijving woonlastenwaarborg in renovatieprojecten (Portaal)

Stap A: Portaal stelt vast welke maatregelen genomen worden

Portaal stelt met een (onafhankelijke) partij vast welke besparingsmaatregelen genomen worden op basis van de meest betrouwbare rekenmethodiek die op dat moment voor handen is (momenteel het EPA-maatwerkadvies of energielabel). In dit advies worden belangrijke zaken als binnenmilieu meegenomen. Het advies geeft op basis van gedetailleerde informatie weer hoeveel energie bespaard kan worden.

Stap B: Portaal berekent de huurverhoging op basis van de investeringskosten (formule Huurcommissie)

De Huurcommissie heeft beleid vastgesteld voor de huurverhoging na woningverbetering. De laatste versie is na te lezen op de site van BZK. Portaal berekent de huurverhoging op basis van de systematiek van huurcommissie door. Deze is momenteel als volgt:

- a) Allereerst moeten de zuivere kosten voor de geriefverbetering worden vastgesteld, dus exclusief kosten voor grootonderhoud.
- b) Eventuele subsidie moet op dit bedrag in mindering worden gebracht.
- c) De verhoging van de huurprijs wordt vastgesteld door de maandelijkse lasten te berekenen van een hypothecaire lening op basis van annuïteit.
- d) Er wordt uitgegaan van het gemiddelde rentepercentage in het jaar dat de werkzaamheden zijn aangevangen.
- e) Tot slot wordt de redelijkheid van het bedrag beoordeeld. In dit kader wordt nagegaan of de geriefverbetering in een redelijke verhouding staat tot de huurverhoging. (dit is dus afwijkend tov de woonlastenwaarborg)

Stap C: Portaal bepaalt de besparing op energiekosten op complexniveau gemiddeld per woning.

Om de besparing op energiekosten goed te kunnen berekenen is het nodig om te weten hoeveel energie de woningen nu verbruiken en hoeveel ze na de ingreep verbruiken. Deze procedure gaat als volgt

1. Portaal inventariseert wat het werkelijk energieverbruik in de oude situatie is en rekent de gegevens terug naar energieverbruik voor verwarming en warm tapwater in een standaard jaar

Dat is bij collectieve installaties eenvoudig, omdat het dan al bij Portaal bekend is.

Bij individuele installaties zijn er twee mogelijkheden:

- a) het opvragen van verbruiksgegevens bij bewoners. Dat is een arbeidsintensieve methode, die alleen goed uitvoerbaar is als bewoners daar aan mee willen werken;
- b) opvragen van de gegevens bij het betreffende netwerkbedrijf. Deze beschikken over de gegevens met een percentage geschatte waardes. De netwerkbeheerders mogen dat uit privacy overwegingen niet per individueel adres geven, maar kunnen het wel per straat of postcode of dergelijke doen. Portaal rekent 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. Portaal houdt daarbij rekening 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 (m³ gas),
 - de gemiddelde buitentemperatuur van het betreffende jaar.

Portaal zal in de praktijk veelal over gaan op werkwijze b. Er kunnen zich redenen voordoen dat methode a toch praktischer is. In dit geval stemt Portaal dat af met de betreffende huurders.

2. Portaal bepaalt aan de hand van de berekeningen welke besparing daar bij hoort op complex-niveau. 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. In het huurbeleid van Portaal maakte Portaal de keuze om een percentage van 75% van die besparing die als grondslag dient voor de huurverhoging.
4. Portaal berekent de huurverhoging door de besparing met het 75% te vermenigvuldigen. In de voorlichting geeft Portaal aan dat voor huurders met huurtoeslag de huurverhoging in meer of mindere mate door een hogere huurtoeslag wordt gecompenseerd.

Stap D. vergelijking huurcommissie en geschatte energiebesparing

Portaal verlaagt 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, past Portaal deze dan naar beneden aan, zodat de huurders gemiddeld lagere woonlasten hebben. Als de huurverhoging op basis van de investeringskosten al lager is dan de gemiddelde besparing, hoeft deze niet te worden aangepast.

Het huurbeleid biedt individuele bewoners de mogelijkheid isolerende maatregelen op verzoek aan te brengen met een directe huurverhoging. Bij veel individuele aanvragen wijst Portaal de huurder op toekomstige geplande woningverbeteringen. Bij een complexmatige verbetering kan het zo dat de door de huurder geïnitieerde isolerende maatregel teniet gedaan wordt en de huurder het gevoel heeft dubbel te betalen. In die geval hanteert Portaal de regel dat de individuele huurverhoging uit het verleden opgeteld bij de complexmatige huurverhoging nooit hoger mag zijn als de huurcommissieformule. Indien dit wel het geval zal Portaal het totale bedrag aftoppen op het bedrag van de huurcommissieformule.

Stap E. Portaal beveelt huurders aan 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, beveelt Portaal aan dat de huurder contact opneemt met hun energieleverancier om het voorschot (de maandelijkse nota) aan te passen aan de nieuwe situatie. Zo gaan de huurders er direct op vooruit

Stap F. Portaal spreekt met huurders 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 gemiddeld aan het eind van het jaar geen kosten aan het energieleverancier moeten bij betalen, omdat zij minder hebben bespaard dan verwacht. Portaal controleert de energiebesparing over een periode van 1 jaar na de ingreep. Dit gebeurt wederom door het opvragen van verbruiksgegevens bij bewoners of het opvragen van de gegevens bij het betreffende netwerkbedrijf, wat veelal de voorkeur heeft. Portaal meet zo snel mogelijk achteraf, zodra alle gegevens beschikbaar zijn van de huurders of de netwerkbedrijf. De verantwoordelijke afdeling Vastgoed & Strategie bij Portaal zorgt voor de meting. De uitvoerende taak binnen de afdeling ligt bij de adviseur strategie of de onderhoudsanalist. Deze regeling geldt niet voor bewoners van gemuteerde woningen.

Stap G. Portaal spreekt 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).

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,-. 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.

Stap H. Portaal legt de afspraken schriftelijk vast en spreek af over welke periode en voor wie de afspraken gelden.

De waarborg voegt Portaal toe aan het voorstel voor woningverbetering. Hiermee geeft Portaal de huurders zekerheid dat zij gemiddeld minder woonlasten betalen. De waarborg geldt voor een periode van 1 jaar na de ingreep en voor de bewoners die er wonen op het moment van de ingreep.

Jaarlijkse Kosten voor gehele bezit

- Opvragen energiegegevens bij netwerkbedrijven - € 6.000 (prijspeil 2013).

Kosten per project

- Onafhankelijk advies van onafhankelijke organisatie (bijvoorbeeld Woonbond) - € 1.000;
- Interne uren Portaal – 8 uur;
- De kosten zijn indicatief voor een gemiddeld project. Afhankelijk van de complexiteit van het project kunnen deze hoger of lager uitvallen.