

Energiebesparing in de Alkmaarse huursector

Project Stook Je Rijk. Alkmaar, 3 juni 2014

Inhoud verslag:

- 1. Interview met Juriaan Jansen, Milieufederatie Noord-Holland**
 - 2. Sociaal huurbeleid, Robbert Willé van de Woonbond**
 - 3. Energieprestaties Alkmaarse corporaties 2013, Juriaan Jansen van de Milieufederatie Noord Holland**
 - 4. Gesprek met wethouder Nagengast**
 - 5. Rondetafel met Alkmaarse woningbouwcorporaties**
 - 6. Rondetafel voor Alkmaarse raadsleden**
 - 7. Rondetafel Alkmaarse huurdersverenigingen**
 - 8. Afsluiting**
- Bijlage: tekst bij Presentatie Woonbond, Stookjelijk 2014**

Debatleider Michel Jehae heet iedereen welkom. Hij licht het avondprogramma toe. Eerst enkele presentaties en na de pauze drie rondetafels met corporaties, raadsleden en huurdersverenigingen.

1. Interview met Juriaan Jansen, Milieufederatie Noord-Holland

Michel Jehae vraagt Juriaan Jansen waarom de Milieufederatie Noord-Holland (MNH) deze bijeenkomst organiseert. Juriaan Jansen geeft aan dat energiebesparing voor de MNH een belangrijk onderwerp is. In de huursector moeten nog grote stappen worden gezet. Dat is een grote uitdaging. Dit drie partijen overleg agendeert het thema energiebesparing in de huursector en draagt bij aan een verhoging van het tempo. Het tempo ligt nu te laag om de doelstellingen te halen.

2. Sociaal huurbeleid, Robbert Willé van de Woonbond

Robbert Willé gaat allereerst in op de energieprestaties van alle Nederlandse corporaties. De energieprestaties zijn berekend met behulp van het rekenmodel Shaere van Aedes. Dit model maakt gebruik van de energielabels van de huurwoningen van een corporatie. Op basis van de verbetering van de energielabels wordt de jaarlijkse energieprestatie van de corporatie bepaald. Het energielabel wordt ook uitgedrukt in een EnergieIndex. De daling van de EnergieIndex is een maat voor de verbetering van de energielabels en geeft de energiebesparing aan.

De energielabels worden in de toekomst vervangen door de zgn EnergieIndex. De kleurencodering van rode, energieonzuinige energielabels naar groene, energiezuinige energielabels vervalt. Voor de communicatie is dat jammer. Het systeem van groene en rode energielabels werkt goed. Net zoals dat goed werkt bij de energiezuinigheid bij koelkasten en auto's.

Verbetering EnergieIndex

De daling van de EnergieIndex gaat minder snel dan in 2012. In 2012 is de energieindex met

0.05 gedaald en in 2013 met 0.04. Het huidige tempo van de energiebesparing moet met meer dan de helft toenemen om het doel van gemiddeld energielabel B in 2020 (EnergieIndex 1.25) te halen. Als de daling elk jaar 0.07 bedraagt is de daling van de energieindex in de komende zeven jaar (t/m 2020) 0.42. De huidige energieindex daalt dan van 1.69 naar 1.27. Dat is bijna gemiddeld energielabel B. De verhuurdersheffing remt echter de investeringen voor energiemaatregelen.

Wijziging woningwet en betere positie huurders

De wijziging van de Woningwet geeft de huurder een betere positie bij de onderhandelingen over prestatieafspraken. De Woonbond adviseert nieuwe colleges nu al huurdersorganisaties de prestatieafspraken mee te laten bepalen. Bovendien worden de afspraken minder vrijblijvend. Gemeente kan bezwaar bij minister Blok aantekenen als corporaties hun afspraken niet nakomen.

Energiearmoede en oplossingsrichtingen

Robbert Willé gaat in op het onderwerp energiearmoede. Het CBS heeft aangegeven dat in 2011 8% van de Alkmaarders onder de armoedegrens leefden. Dat percentage zal in 2014 ongeveer op 14% liggen.

De energierekening is de laatste jaren fors gestegen. Huurders die in energieonzuinige woningen wonen, betalen een hoge rekening. Dit zijn vaak huurders met een krappe beurs.

Oplossingsrichtingen van de Woonbond wat betreft de energiearmoede zijn ondermeer:

- het gericht opknappen van risicobuurtten. Dit zijn buurten met lage inkomens én lage energielabels (E, F en G).
- inzicht geven in de energierekening bij woningkeuze.
- een beperkte jaarlijkse huurverhoging bij energielabel E, F en G huurwoningen.
- werk maken van armoedebeleid/ woonlastenfonds.
- energieneutraal renoveren/ bouwen voor lagere inkomens (2025).

Zie verder bijlage 1 voor een uitgebreidere weergave en zie de powerpointpresentatie.

Vragen

Naar aanleiding van de presentatie van de Woonbond komen er een aantal vragen uit de zaal.

De vraag wordt gesteld waarom in het akkoord tussen Aedes en de Woonbond wordt gestreefd naar energielabel B en niet naar energielabel A of hoger? Robbert Willé legt uit dat het in 2020 niet stopt. De ambities zijn hoger dan label B. Echter een realistisch en haalbare doelstelling voor deze betrekkelijk korte tijdsspanne is label B. Hoe en wanneer we vervolgstappen maken zien we over een aantal jaar.

Er wordt gesteld dat energielabel B al moeilijk te halen is. Willem Peters raadslid voor OPA (Openbaar Belang Alkmaar) geeft aan dat energiebesparing ook steeds moeilijker te financieren is. Huurders hebben weinig geld. Door de verhuurdersheffing en Vestiaheffing hebben corporaties steeds minder financiële ruimte meer voor investeringen. Toch dienen corporaties in actie te komen. Feiko van der Veen van Groenlinks geeft aan dat in het nieuwe Energieakkoord 400 miljoen euro aan subsidie is opgenomen. Corporaties geven aan dat dit bedrag al 'drie keer is uitgegeven'.

Robbert waarschuwt er voor dat huurders niet de prijs mogen betalen voor de verhuurdersheffing en de labelsprongen die gemaakt moeten worden. Woningcorporaties mogen de heffing niet als excuus gebruiken om drastische huurverhogingen door te voeren.

Robbert weet niet of de gemeente zomaar een greep kan doen uit de 400 miljoen die door het Rijk beschikbaar is gesteld voor de woningverbetering. Wel licht hij toe dat dergelijke fondsen tegenwoordig revolverend zijn. Dat wil zeggen dat de lening na een bepaalde periode (bijvoorbeeld 10 jaar) moet zijn terugbetaald. De businesscase die de woningcorporatie en de gemeente maken, moeten dus positief zijn.

Overleg corporatie, huurders en gemeentenog niet vanzelfsprekend

Ijsbrand Schulp, voorzitter van Huurdersbelangenvereniging Noord-Kennemerland, geeft aan dat er wel overleg is tussen huurders en corporaties. Maar het overleg tussen huurder, corporatie en gemeente nu nog niet vanzelfsprekend is. De Woningwet wordt aangepast en daarin wordt dit straks verplicht. Deze StookJerk bijeenkomst vandaag is dus een mooi voorschot op de regels die straks gaan komen. Hij ziet als de rol voor de Natuur en Milieufederatie het aanzwengelen van een steeds terugkerend driepartijenoverleg.

3. Energieprestaties Alkmaarse corporaties 2013, Juriaan Jansen van de Milieufederatie Noord Holland

Juriaan Jansen van Milieufederatie Noord-Holland geeft een presentatie over de monitoring van energiebesparing in de huurvoorraden van de drie Alkmaarse woningbouwcorporaties over 2013.

Conclusies Stookjerk2013

Juriaan Jansen start met het aangeven van de conclusies van de bijeenkomsten van 2013. De conclusies zijn:

- a. de rondetafels werken. Er worden veel inzichten en ervaringen uitgewisseld. Daar is veel behoefte aan.
- b. de lokale prestatieafspraken zijn niet in lijn met de doelstelling van het convenant Energiebesparing Huursector en het Energieakkoord. Doelstelling is gemiddeld energielabel B cq energieindex 1.25 in 2020. Dat komt neer op een gemiddelde energiebesparing cq CO2 reductie van 3% per jaar. Een tweede doelstelling van het convenant is een driepartijenoverleg.
- c. een actievere informatieverstrekking door corporaties over de jaarlijkse energieprestaties is gewenst. Ondermeer via het jaarverslag en via het driepartijenoverleg.

Rekenmodel Shaere

Het zgn Shaere rekenmodel van Aedes berekent op basis van de veranderingen van de energielabels van huurwoningen de jaarlijkse energieprestaties. De corporaties leveren daarvoor elk jaar in februari de wijzigingen van de energielabels die door energiemaatregelen hebben plaatsgevonden, aan Aedes. Eind maart krijgt elke corporatie een individueel rapport over de eigen energieprestaties.

Alleen bij Van Alckmaer energieprestatie 2013 bekend

In tabel 1 staat de huidige energetische kwaliteit van de huurvoorraad van elke corporatie aangegeven in de vorm van de energieindex. Daarnaast staat de energieprestatie over 2013 aangegeven, voor zover deze bekend is.

Tabel 1. Omvang, huidige energetische kwaliteit huurvoorraad en energieprestaties in 2013 per Alkmaarse corporatie.

	Aantal huurwoningen	Energie-index eind 2013	Daling (verbetering) energie-index in 2013
Kennemerwonen	5.400	1.63 (NB 2012)	Niet bepaald
Van Alckmaer	2.400	1.55	0.04
Woonwaard	13.500	Niet bepaald	Niet bepaald
Totaal aantal huurwoningen in Alkmaar	21.300		
Gehele Nederlandse huursector		1.69	0.04
Jaarlijks benodigde daling energie-index			0.065
Doelstelling energie-index in 2020		1.25 (gem. label B)	
De energie-index dient volgens de landelijke doelstelling te dalen van 1.69 (in 2013) naar 1.25 in 2020. Dat is een daling van 0.44 in 7 jaar. Dat komt neer op een daling van 0.065 per jaar.			

Duidelijk wordt dat alleen corporatie Van Alckmaer aan kan geven wat de vooruitgang is. Corporatie Kennemerwonen is pas in 2013 begonnen met monitoring. Bij corporatie Woonwaard is nog niet gestart met deelname aan de monitoring. De mate waarin de doelstelling van de gemeente wordt bereikt, kan niet worden afgelezen.

De voortgang van de energiebesparing van corporatie Van Alckmaer betreft een daling van de EnergieIndex met 0.04. Als deze energieprestatie elk jaar wordt behaald, dan levert dit een daling op van 0.28 in zeven jaar op. Dat komt de energie-index in 2020 uit op 1.27, bijna 1.25 (doelstelling 2020).

De daling van de Energie-Index met 0.04 komt overeen met een CO2 reductie van 2.4%/m² in 2013.

Ambities corporaties voor 2020

Corporaties Kennemerwonen en Van Alckmaer hebben als doelstelling energielabel B in 2020. Onduidelijk of dit gemiddeld label B betreft.

Corporatie Woonwaard heeft als doelstelling in haar werkplan energielabel C in 2020, aldus de huurdersvereniging van Woonwaard.

Woonwaard en deelname aan Stroomversnelling

Woonwaard is een van de zes Nederlandse corporaties die deel neemt aan De Stroomversnelling. Doelstelling van De Stroomversnelling is om in 2020 ruim 100.000 huurwoningen energieneutraal te hebben gerenoveerd. Zes corporaties en vier bouwondernemingen werken samen aan dit project. 5 prototypes van energieneutraal gerenoveerde huurwoningen zijn nu gerealiseerd. Woonwaard wil zowel in 2015 en 2016 300 huurwoningen energieneutraal renoveren. Daarna 205 huurwoningen per jaar.

Financiering energiebesparing

De financiering vindt als volgt plaats. Bij Kennemerwonen wordt geen huurverhoging bij energiemaatregelen doorberekend. Bij mutatie wordt de huur omhooggetrokken.

Bij corporatie Van Alckmaer bedraagt de huurverhoging bij schilisolatie € 15,- per maand.

Bij Woonwaard zal de investering van de energieneutrale renovatie worden afbetaald door de 'oude' energierekening van de huurder. Na de energieneutrale renovatie betaalt de huurder geen energierekening meer. Het bedrag van de 'oude' energierekening betaalt de huurder dan aan de corporatie.

Energiebeleid gebouwde omgeving van de gemeente Alkmaar

Gemeente Alkmaar heeft als doelstelling het isoleren van 4000 woningen eind 2015. Er wordt daarbij geen onderscheid gemaakt tussen huurwoningen of particuliere woningen. De mate van isolatie is niet vastgesteld.

Verder worden er nog 5000 huurwoningen aangesloten op het warmtenet van afvalverbranding HVC.

Conclusies

- * de doelstelling van het Energieakkoord (gemiddeld energielabel B in 2020; energieindex 1.25) wordt waarschijnlijk niet behaald.
- * belangrijk is dat de drie Alkmaarse corporaties actief meedoen aan de landelijke Shaere monitor van Aedes.
- * energiedoelen worden behaald door energielabelsprongen of door de Stroomversnelling.

Aanbevelingen

- * de daling van de jaarlijkse EnergieIndex (of jaarlijkse CO2 reductie) van de afzonderlijke corporaties en gehele Alkmaarse huursector als monitoringsinstrument kan dienen voor het behalen van beleidsdoelen.
- * van belang is dat corporaties de jaarlijkse resultaten van Shaere actief uitwisselen met hun belanghebbenden als huurders en raadsleden.
- * advies is 'pak je rol'.
- * aanbevolen wordt om een driepartijenoverleg met de Alkmaarse corporaties, de Alkmaarse huurdersverenigingen en de gemeenteraadsleden in te stellen. Daarin kunnen onder meer de nieuwe prestatieafspraken (per 2015) en jaarlijkse voortgang van de prestatieafspraken worden besproken.

4. Gesprek met wethouder Nagengast

Michael Jehae vraagt aan wethouder Jan Nagengast (CDA; onder meer portefeuille Duurzaamheid) of hij een idee heeft van de mate waarin de doelen van Alkmaar worden behaald. De wethouder geeft aan dat hij er alle vertrouwen in heeft dat de doelen - 4000 woningen isoleren in de periode 2001 tot eind 2015 en 5000 woningen aansluiten op de huisvuilcentrale HVC - worden behaald.

Faciliteren en motiveren

Over de 4000 te isoleren woningen maakt hij zich geen zorgen. Iedere verbetering telt. Hij vindt dat het bij de 4000 woningen gaat om woningen die minimaal één labelstap worden verbeterd. De monitoring pakt hij in 2015 wel op. De monitoring moet nog starten. Het lijkt Michel Jehae toch moeilijk te sturen zonder cijfers. Het geeft meer transparantie. De landelijke tendens is dat het tempo daalt.

Naast het bezit van de corporaties worden er ook individuele koopwoningen en straten geïsoleerd. Door facilitering en bewustwording ontstaat er motivatie bij de Alkmaarders om woningen te isoleren. En daar heeft Jan Nagengast een goed gevoel bij. Hij vindt het zonde om veel geld te steken in monitoring. Liever steekt hij het in energiematregelen, in bewustwording en het aanjagen van

partijen en burgers om energiemaatregelen te nemen.

Aansluiting op warmtenet

Door het warmtenet onder het Noordhollands kanaal door te trekken ontstaat er de mogelijkheid om straks nieuwe woonwijken te bouwen en die aan te sluiten op het warmtenet. In principe moeten alle nieuwbouwwoningen op het warmtenet worden aangesloten. Er kunnen maximaal 120.000 woningen op het warmtenet van HVC worden aangesloten.

De wethouder vindt dat het programma Duurzaamheid (inclusief projectleider) na de verkiezingen van november 2014 moet worden voortgezet.

5. Rondetafel met Alkmaarse woningbouwcorporaties

Woonwaard: Stroomversnelling omdat er minder investeringsruimte is

Marnette Vroegop van woningcorporatie Woonwaard beaamt dat zij op dit moment niet precies weet wat de exacte energielabels zijn in het woningbestand van Woonwaard. In de organisatie zijn dergelijke gegevens natuurlijk bekend. Ze zijn alleen nog niet opgezocht. Ze schat dat de huurvoorraad gemiddelde energielabel D heeft (EnergieIndex ca 1.80).

De investeringsruimte van Woonwaard neemt ieder jaar verder af. De corporatie moet veel meer aan heffingen betalen en de verkoop van woningen is sterk afgenomen. De 400 miljoen euro aan subsidie uit het Energiakkoord voor alle Nederlandse corporaties is veel te weinig en 'al drie keer uitgegeven'. Toch wil de corporatie de woonlasten bij de huurders stabiliseren. De corporatie stuurt op woonlasten. Labelsprongen tot label B leidt onherroepelijk tot huurverhoging. En de huurder houdt een energierekening. Dat motiveert Woonwaard te kiezen voor de Stroomversnelling. Een deel van de woningen worden in één sprong verbeterd tot label A+(+) Gemiddeld komt Woonwaard dan toch op gemiddeld energielabel B terecht.

Michel Jehae vraagt of er een onderbouwende berekening is die aangeeft dat de aanpak via De Stroomversnelling het meest efficiënt is. Het is gemakkelijk gezegd dat het met De Stroomversnelling wel gaat lukken. Vanwege de hogere investeringen

Kennemerwonen: budget voor energielabel B gereserveerd

Daan van Nieuwmegen geeft aan dat Kennemerwonen de doelstelling 'gemiddeld Label B in 2020' ook gaat halen. Kennemerwonen heeft bij de Shaere monitoring slechts een meting in 2012. Die van 2013 is jammergenoeg niet aangegeven. Anders zouden de energieprestaties voor 2013 wel zijn aangegeven. Er is sprake van een administratieve achterstand. Daan van Nieuwmegen geeft aan dat de corporatie haar doelstelling (gemiddeld energielabel B in 2020) wél gaat halen. Ze hebben de budgetten gereserveerd. Het is nu alleen nog een kwestie van uitvoeren.

Van Alckmaer: laagsthangend fruit geplukt

Peter Groeneveld geeft aan dat renovatie naar energielabel B vaak nog moeilijk is. De doelstelling is niet onhaalbaar, maar toch. De corporatie kijkt naar nieuwe mogelijkheden. Omdat van Alckmaer inziet dat ze het laagst hangende fruit nu wel geplukt hebben en de laatste lootjes het zwaarst gaan wegen, kijkt Van Alckmaer met grote nieuwsgierigheid mee met de Stroomversnelling. Van Alckmaer hoopt op succes en lessen voor zijn aanpak.

Rol huurders volgens corporaties

Michel vraagt de corporaties op welke wijze de huurders worden betrokken bij de besluitvorming en wat de rol van de huurdersvereniging is bij energiebesparing.

Marnette Vroegop van de corporatie Woonwaard vertelt dat er overleg is met de huurders en dat de huurders ook achter de keuze staan voor de stroomversnellingsaanpak. De keuze voor de stroomversnelling is wel genomen door Woonwaard zelf. Ook zijn er lessen geleerd van de pilot van De Stroomversnelling in de gemeente Apeldoorn (bij corporatie De Goede Woning). Daar kwam weerstand vanuit de bewoners omdat er te veel de nadruk werd gelegd op energiebesparing. Marnette Vroegop legt juist de nadruk op wooncomfort. De huurders zijn meer gecharmeerd van de brede vensterbanken en een goede nieuwe pannenset om elektrisch op te koken dan in dubbel glas. Verder vindt Marnette Vroegop het een goede zaak dat er een traject is voor het opleiden van energiecoaches onder huurders. Energiecoach Bob Oostenrijk die aanwezig is, beaamt dit.

Peter Groeneveld van Van Alckmaer geeft aan dat bij renovaties en forse energie-ingrepen een bewonerscommissie met huurders in de betreffende buurt wordt gevormd. Dit is een belangrijke vorm van huurdersparticipatie. Hier begint de draagvlakvorming.

Daan van Nieuwmegen van Kennemerwonen geeft aan dat huurders per 1 april 2014 ook individueel voor renovatie en energiemaatregelen kunnen kiezen. Ze hoeven niet meer te wachten op de programmering van de renovatiecyclus. Tot nu toe hebben 80 tot 90 huurders zich hiervoor aangemeld.

Rol gemeenteraad volgens corporaties

De corporaties zien ook een rol voor de gemeenteraad weggelegd. Er is immers geld door het Rijk beschikbaar gesteld (400 miljoen in het kader van het Energieakkoord). De gemeente kan er voor zorgen dat het geld in de richting van Alkmaar komt. De raad kan een lobby voeren. En ook het geven van voorbeelden uit de rest van Nederland is iets dat de gemeente en de gemeenteraad kan verzorgen. Kennis en kunde in heel Nederland ophalen.

Tot slot vraagt Marnette Vroegop om beleidsruimte voor het experiment. De Stroomversnelling is een experiment. Corporatie Woonwaard begeeft zich op glad ijs. Ruimte in de wet, is belangrijk.

6. Rondetafel voor Alkmaarse raadsleden

CDA: vinger aan de pols houden

Het CDA (Falgun Binnendijk) ziet een beperkte rol voor de gemeenteraad. Zij zien zich wel als achtervang voor de huurders. Ook zien zij heil in het houden van een vinger aan de pols. De gegevens van de Sheare –monitor komen daar bij goed van pas. Bij de bijeenkomst volgend jaar dienen de Alkmaarse corporaties een complete set aan gegevens over hun energieprestaties van 2014 te hebben.

VVD: faciliteren van kennis

De VVD (dhr Tanger) wijst op de eigen verantwoordelijkheid. Maar zegt daar direct bij dat verantwoordelijkheid en gedrag gebaseerd zijn op kennis. Het faciliteren van kennis uit bijvoorbeeld de Sheare-monitor is voor hen dus ook van belang. Verder wil de VVD duurzaamheid en duurzame energie aanjagen. De markt moet vervolgens tot uitvoering over gaan.

OPA: balans bewaken

De Onafhankelijke Partij Alkmaar (OPA; Krijno Evenhuis) ziet een faciliterende (luisterende) rol voor de gemeenteraad voor zich. Het wooncomfort van de huurders vindt OPA belangrijk. Voor de corporatie mag geen onwerkbaar situatie ontstaan. Het bewaken en beïnvloeden van deze balans is een rol voor de gemeenteraad.

GroenLinks

GroenLinks (Feiko van der Veen) vindt het van belang dat het huidige Duurzaamheidsprogramma na de verkiezingen van november 2014 wordt voortgezet. Na de verkiezingen dienen gesprekken te worden gevoerd over de doelstellingen in de Alkmaarse huursector.

Volgend jaar opnieuw rondetafel

De raad vindt dat er na de verkiezingen in het volgende jaar opnieuw gekeken moet worden wat de voortgang is van het verbeteren van het woningenbestand en of de huurders nog betrokken en tevreden zijn.

7. Rondetafel Alkmaarse huurdersverenigingen

Op dit moment is de Huurdersbelangenvereniging Noord-Kennemerland (<http://www.hbvnoordkennemerland.nl/>) in ieder geval wel tevreden over de samenwerking, aldus Ijsbrand Schulp en mevrouw Osman. Door goed overleg kom je tot de juiste set aan te nemen maatregelen. Mevrouw Osman wijst op een recente renovatie die bijna af is en in goed overleg is verlopen. Ijsbrand Schulp geeft aan dat corporatie Woonwaard in haar werkplan als doelstelling voor 2020 gemiddeld energielabel C heeft staan, in plaats van energielabel A++.

Energieonzuinige huurwoningen niet vergeten

Maar er zijn ook punten van kritiek. Er wordt bijvoorbeeld gewezen op de werkwijze van Woonwaard met de Stroomversnelling. Met name de kleinste huurwoningen uit het Woonwaardbestand zijn vaak van slechte kwaliteit. Het zijn vaak F- en zelfs G-labels. Deze appartementen mogen niet vergeten worden. Ook als er niet voor wordt gekozen om ze te verbeteren tot A+(+), dan moeten ze toch ten minste tot C-label in 2020 gebracht zijn.

Dezelfde huurverhogingen in een blok

Ook wordt er gewezen op de beperkte huurverhoging die soms na woningverbetering wordt doorgevoerd. Deze is afhankelijk van het geschatte energieverbruik. Dat kan betekenen dat in hetzelfde flatblok de ene persoon een huurverhoging van 5 euro krijgt, en de andere van 35. Dat komt natuurlijk omdat de ene woning op de begane grond ligt, en de andere in het midden of aan de zijkant. Maar voor de bewoners binnen hetzelfde blok is dat natuurlijk niet te begrijpen. De maatregelen neem je samen. De lasten draag je dus ook samen.

Woonomgeving meenemen

De huurders zien ook een rol voor de gemeenteraad. Met name aandacht voor een goede woonomgeving. Want als een corporatie de woningen aanpakt, dan is het fijn als de buitenruimte (woonomgeving) wordt meegenomen.

Meer scherpte bij de raad

Ook vinden de huurders dat de raadsleden het college steviger moeten aansturen. In het duale

stelsel is de gemeenteraad degene die de kaders stelt. De huurdersverenigingen verachten een scherpte van de raad en ook het voortzetten van 'een sociaal hart'.

8. Afsluiting

Michel Jehae vraagt aan Juriaan Jansen en Robbert Willé wat zij meenemen van de rondetafels.

Juriaan Jansen geeft aan dat de huurders, raadsleden en corporaties vinden dat de rondetafel volgend jaar opnieuw dient plaats te vinden. Verder is hij verbaast over de mening van de wethouder dat monitoring van de jaarlijkse energieprestaties niet nodig is. Monitoring is nodig om op basis van de resultaten te evalueren en beleid desgewenst bij te stellen. Het is een 'thermometer voor sturing'. De monitoring volgens model Shaere kost geen tijd. De gegevens worden elk jaar door de corporaties (in februari) aan branchevereniging Aedes aangeleverd.

Verder is hij tevreden met deze bijeenkomst. Hij vindt het belangrijk dat we elkaar enthousiast maken voor dit onderwerp.

Robbert Willé geeft aan dat het gaat om wat de huurders zelf willen. Het gaat om betaalbare huurwoningen en woonlasten.

Bijlage: tekst bij Presentatie Woonbond, Stookjerijk 2014

Energieteam

Het energieteam geeft begeleiding aan huurdersorganisaties om met hun verhuurder tot afspraken over energiebesparing te komen. Het energieteam heeft een aparte rol en functie binnen de woonbond. Ook niet leden worden (gevraagd) geholpen. Middelen die kunnen worden toegepast zijn: Energiebus, Second opinion, Woonlastenwaarborg, Advies in projecten. De inzet van energiecoaches is breder dan alleen leden

Energieconvenant

Het energieconvenant is vastgesteld in 2008 in een reeks van convenanten, gericht op 2020, in Nederlands en Europees verband. Ondertekenaars zijn Aedes, Woonbond en het Rijk. Er zijn 2,4 miljoen huurwoningen in Nederland.

In juni 2012 is opnieuw een convenant over energiebesparing opgesteld. Nu is ook de particuliere huursector erbij genomen, namelijk Vastgoed belang met 400.000 huurwoningen. De particuliere sector heeft slechtere labels dan de sociale sector. De afspraak met de particuliere sector is 80% van de huurwoningen op label C in 2020. De sociale huursector heeft als doel gemiddeld label B in 2020 (nu is dat gemiddeld label D). Oftewel 3 % CO2 reductie per jaar oftewel jaarlijks 3% besparing op het energieverbruik. Het tempo in 2013 ligt veel te laag. De nieuwe afspraken betreffen ook meer duurzame energie en monitoring van de voortgang van de energiebesparing. Meer achtergrond over de cijfers 2013 zijn te vinden in de Energiebesparingsmonitor SHAERE. Daar staat aangegeven hoe de corporatiewoningen ervoor staan.

Energiemonitor SHAERE

In de SHAERE (Sociale Huursector Audit en Evaluatie van Resultaten Energiebesparing) database staan de gegevens over energiebesparing van bijna 2 miljoen woningen. Op basis van een grote steekproef van ruim één miljoen woningen is de rapportage SHAERE 2013

gemaakt. De rapportage geeft de stand van zaken van de verduurzaming van de woningvoorraad van de corporaties. De belangrijkste conclusie is dat de verduurzaming lang niet snel genoeg gaat om de afspraken uit het convenant energiebesparing huursector te halen. Het tempo ligt zelfs lager dan in 2012.

Oorzaak lage tempo

De oorzaak van het lage tempo komt waarschijnlijk door de verhuurdersheffing en door de saneringsheffing van het Vestia debacle. Vanwege deze heffingen moeten de corporaties een flinke som geld ophoesten en dat gaat ten koste van onderhoud en renovatie. De komende jaren zullen leren of de corporaties, bijvoorbeeld door de bedrijfslasten terug te brengen, de zaak weer financieel op orde zullen krijgen.

Trends 2013 in isolatiegraad en verduurzaming

Diverse cijfers vallen op in de steekproef van Shaere.

- a. Zo is de isolatiegraad flink toegenomen. Die is met bijna 9% gestegen naar 68,4%. Dat betekent ook dat nog ongeveer 1/3 van de woningen geen enkele isolatiemaatregel heeft.
- b. Het gasverbruik van woningen neemt duidelijk af en het elektriciteitsverbruik neemt toe. Dit zijn overigens berekende gegevens op basis van de energieprestatie en niet op basis van échte verbruiksgegevens.
- c. Het percentage niet-efficiënte opwekkers (oude verwarmingsketels) neemt duidelijk af, maar het tempo ligt ruim lager dan in 2012.
- d. Opvallend is ook de forse stijging van woningen met zonnepanelen. Dat aantal is bijna verdubbeld al blijft het aandeel van woningen met zonnepanelen nog lager dan 1%. De groei van woningen met zonneboilers is sterk afgenomen. Dat komt misschien omdat dit een relatief dure maatregel is.
- e. De verbetering van isolatie is vooral te zien in de groei van dak-, vloer-, en gevelisolatie. Deze zijn allen flink toegenomen.
- f. Gemiddeld heeft een corporatiewoning label D. Dat moeten energielabel B worden in 2020. De meeste woningen zitten in label C. De 'niet groene' labels (D t/m F) nemen in aandeel allemaal af terwijl de groene labels (A++ t/m C) allemaal toenemen. De groei in label B is het hoogst. De gemiddelde energieindex is 1.69 (t.o.v. 1.73 in 2012). Dat betekent dat het tempo van energieverbetering met minstens de helft zal moeten toenemen om de doelen te halen. Mogelijk dat de subsidies en aantrekkelijke leningen die zijn afgesproken in het energieakkoord, voor de benodigde versnelling zorgen.

Tempo ten opzichte van particuliere sector

De corporatiesector loopt qua energiebesparing ver voor op de particuliere sector, zowel in de koop als in de commerciële huur.

Verduurzaming en betaalbaarheid

Naast verduurzaming van de woningvoorraad van corporaties is het van groot belang dat de betaalbaarheid van de woonlasten verbeterd. De energierekening moet omlaag. Daar tegenover wil de Woonbond geen huurstijgingen hoger dan de reële verlaging van die energierekening. Veel huurders, vooral gezinnen en alleenstaande ouders, hebben moeite om rond te komen. Dat maakt een goede voortgang naar het halen van de convenantdoelen nodig.

Comfortverbetering als bonus

De bonus, vaak door bewoners het meest gewaardeerd, is comfortverbetering van de woning.

Actualiteit

Nieuw beleid vanuit het Rijk, maatschappelijke partners (bedrijfsleven, corporaties / woonbond / milieuorganisaties)

Verhuurderheffing

Uit onderzoek van de Woonbond onder een derde van de huursector (juli 2013) blijkt dat twee derde van alle woningcorporaties een pas op de plaats maakt of zelfs helemaal stopt met investeringen in energiebesparing. Op de vraag of men in 2020 gemiddeld label B denkt te kunnen halen, antwoordt slechts 14 % helemaal positief. Omgerekend naar woningaantallen verwacht 54 % nu zeker niet aan die doelstelling te kunnen voldoen in 2020. De rest is onzeker of weet het niet.

Aedes is in een directe deal met minister Blok akkoord gegaan met de verhuurderheffing. Daarmee is de huursector de komende jaren verzekerd van forse jaarlijkse huurverhogingen.

Energieakkoord

In het energieakkoord is de doelstelling van het convenant Energiebesparing Huursector (label B 2020) nogmaals bevestigd. Er komt 400 miljoen euro vrij voor investeringen in energiebesparing in de huursector in de periode 2014-2017. De 400 miljoen wordt pas in 2018 en 2019 uitgekeerd.

Maatregelen uit het Energieakkoord richten op voorkomen en bestrijden van te hoge woonlasten en energiearmoede. Daarnaast is er een regeling voor collectieve opwekking van duurzame energie. Daarbij is er een korting van 7,5 cent /kWh op de energiebelasting. Vooralsnog levert dit geen rendabele businesscase.

Warmtewet

De Warmtewet geldt zowel voor stadswarmte als voor collectieve duurzame energiesystemen en voor (met vergaande consequenties) voor blokverwarming.

Wat betreft de tarieven (ACM) geldt het NMDA-principe (Niet Meer Dan Anders). De vraag is echter of :

- huurders daarmee voldoende beschermd blijven tegen ongewenste prijsstijgingen;
- huurders net als bij servicekosten voldoende beroepsmogelijkheid houden;
- of de NMDA niet hoger uitkomt dan het gewone tarief (waarschijnlijk niet)

Er is een meldpuntwarmtewet.nl bij de woonbond ingesteld.

Energielabel verandert

Alle woningen zonder label krijgen een indicatief energielabel. Het energielabel wordt vereenvoudigd, Er komt voor iedereen een vereenvoudigd label. Opmerkingen:

- Dit is echter niet te gebruiken voor het WWS (WoonWaarderingStelsel). Het WWS krijgt een energie-index.
- De Energie index (EPBD) krijgt een andere berekening. Isoleren scoort iets minder goed; installaties scoren beter. Dat is in overeenstemming met de werkelijkheid.

- Kleur en letter verdwijnen uit index voor WWS. Wij hebben groot bezwaar, vooral vanwege de communicatie

Herziening Woningwet

- De nieuwe woningwet, ligt al voor in de eerste kamer, daar is een wijziging op voorgesteld door het nieuwe kabinet. De wijziging heet een novelle en die term zie je dus wel eens in het nieuws als het over wonen gaat.
- Er gaat behoorlijk wat veranderen voor de corporaties, zoals welke activiteiten ze nog mogen uitvoeren.
- De precieze einduitkomst is nog onzeker. Wellicht heeft de parlementaire enquête daar ook nog invloed op.
- Voor huurders is het van groot belang dat het aantal deelnemende partijen bij het opstellen van prestatieafspraken van twee partijen naar drie partijen gaat: de huurders komen er bij.
- Bovendien worden de afspraken minder vrijblijvend. De gemeente kan bezwaar bij de minister aantekenen als de corporatie afspraken niet nakomt.
- Dit zijn behoorlijk zekere onderdelen van de nieuwe Woningwet. De Woonbond adviseert dat nieuwe colleges daar op voorsorteren en huurdersorganisaties de prestatieafspraken mee bepalen.

Huren, inkomen, energieprijzontwikkeling en betaalbaarheid;

- De koopkracht is de afgelopen jaren afgenomen, zeker in de huursector waar de huren in 2013 en 2014 veel harder stijgen dan de inflatie
- Energieprijzen stagneren. Op de korte termijn is het verhaal van het terugverdienen minder gunstig dan voorheen.
- Betaalbaarheid is het onderwerp van nu in de sector.

4. Woonlasten

Het denken in woonlasten speelt nu overal bij:

- het aanbieden van nieuwe woningen aan huurders. Daarbij dient ook een inschatting van de energierekening (voorbeeld Etten Leur) te worden gemaakt.
- bij prestatieafspraken.
- bij woonlastenonderzoek.

Vaak verwachten we dat woningen met een lage huur (slecht label) wel een hoge energierekening zullen hebben en woningen met een hogere huur (nieuw goed label) wel een lagere energierekening zullen hebben. Dat valt in de praktijk tegen. Er zijn ook woningen met hoge huren én hoge energierekeningen. Sommige woningen zijn daardoor onbetaalbaar zeker voor de lagere inkomensgroepen. De vraag is welk beleid een woningcorporatie cq een gemeente daarop voert. Onderzoek hierover is gewenst.

5. Onderzoek 1

Er zijn drie onderzoeken uitgevoerd.

Het eerste onderzoek is uitgevoerd naar de huurvoorraad (WOON 2012, drie jaarlijks onderzoek).

Conclusies zijn:

- 40% van de huishoudens in de sociale huursector met lage inkomens heeft een label F of G huurwoning;
- 45% van de (portiek)flats heeft energielabel F of G;
- de energierekening van een huurwoning met label G is tweemaal zo hoog als die van een huurwoning met label A.

Er is een verschil tussen de theoretische energierekening op basis van het energielabel en de praktijk. In de praktijk is de energierekening lager omdat huurders met een beperkt budget ook minder energieverbruiken. Gebruik daarom bij voorkeur lokale informatie als dit eenvoudig geregeld kan worden.

6. Onderzoek 2

Woonlastenonderzoek is uitgevoerd in de Metropoolregio: Haaglanden en Rotterdam. Onder de primaire doelgroep is de noodzaak het hoogst. Dit wordt bevestigd door studies uit Eindhoven en Tilburg. Ook landelijk onderzoek wijst dit uit

De definitie van de armoedegrens (SCP) luidt:

“Een huishouden leeft in armoede als men - na aftrek van woonlasten - te weinig besteedbaar inkomen overhoudt om de minimale kosten voor basisbehoeften en sociale participatie te kunnen betalen”.

7. Onderzoek 3

Onderzoek RIGO 2013 is uitgevoerd in opdracht van de Woonbond op basis van cijfers WOON 2102. Dit onderzoek gaat er van uit dat eind 2017 de huren gemiddeld met 8% (vanaf 2012) zijn gestegen (bij zittende huurders). De huurprijsstijging gaat veel harder. De aanname is dat inkomens(stijgingen) stagneren.

8. Oplossingsrichtingen

Oplossingsrichtingen zijn:

1. Lokaal woonlastenonderzoek door gemeenten, corporaties of huurdersverenigingen als opdrachtgever. Dit onderzoek laat zien waar en hoe groot de problemen zijn.
2. Gericht woningen in risicobuurtten opknappen. Lage inkomens en labels E,F,G.
3. Inzicht in energierekening geven bij keuze en toekenning van de huurwoning . Niet alleen kiezen op basis van woningkwaliteit en huur, maar ook te verwachten energiekosten
4. Hulp bij besparing op gedrag. Huurders tot energiecoach opleiden.
5. Een beperkte jaarlijkse huurverhoging bij label E, F en G.
6. Beperken cq geen huurverhoging laagste inkomens bij renovatie of toepassen zonnepanelen.
7. Armoede beleid/ woonlastenfonds.
8. Toepassen woonlastenwaarborg.
9. Blijven renoveren naar label B
10. Energieneutraal renoveren/ nieuwbouwen voor lagere inkomens (2025).