

**Overeenkomst uitvoering
energiebesparende maatregelen**

***Stichting Woningbouw
Slochteren,***



***Stichting Bewonersraad
Slochteren***



1. Doelstelling, aanpak en reikwijdte

- 1.1 De overeenkomst richt zich op het bereiken en transparant monitoren van vergaande energiebesparende maatregelen door woningcorporatie Stichting Woningbouw Slochteren.
Het belang van de bewoners zal bij het realiseren van de energiebesparende maatregelen evenwichtig worden afgewogen tegen de belangen voor milieu en verhuurder.
- 1.2 Voor het uiteindelijk realiseren van de geformuleerde doelstellingen in deze overeenkomst is SWS verantwoordelijk. SBS ondersteunt de doelstellingen van SWS en brengt in deze samenwerking hun kennis, mening en overredingskracht in richting bewoners en andere stakeholders.
- 1.3 De overeenkomst energiebesparende maatregelen wordt afgesloten voor een periode van tien jaar ingaande op 1 januari 2010. De afspraken hebben betrekking op het woningbestand zoals dit op 1 januari 2010 in het bezit is van SWS m.u.v. van de woningen in het fingerende herstructureringsplan gedurende de looptijd van deze overeenkomst.
- 1.4 SWS stelt zich ten doel gedurende de looptijd van deze overeenkomst te komen tot een gemiddelde besparing van 2% per jaar op het woninggebonden gasverbruik over het totale bezit.

SWS spant zich in om gedurende de looptijd van deze overeenkomst te komen tot een reductie van het gasverbruik, over het totale woningbezit, van 20%.

2. Afspraken

Woningcorporatie **Stichting Woningbouw Slochteren (SWS)** en
Huurdersorganisatie **Stichting Bewonersraad Slochteren (SBS)**
komen het volgende overeen:

Algemeen

- 2.1 SBS wordt vanaf het begin betrokken bij het ontwikkelen, opstellen en uitvoeren van plannen m.b.t. energiebesparende maatregelen, bv. door middel van deelname aan een werkgroep.
- 2.2 Het SBS bestuur krijgt de beschikking (zo nodig op verzoek van SWS onder geheimhouding) over alle gegevens, zoals berekeningen, begrotingen, inzichten, overwegingen, uit te voeren werkzaamheden, enz., waar ook SWS over beschikt m.b.t. de voorbereiding en uitvoering van energiebesparende maatregelen. Hieronder vallen ook de uitkomsten van de 0-meting, de verwachte kosten en de berekening van de verwachte besparingen, de uiteindelijke kosten en de uitkomsten van de meting een vol afrekenjaar na afronding van de uitvoering van de plannen.
- 2.3 De eventuele huuraanpassing wordt bepaald na advies van SBS.
- 2.4 SBS is bereid een rol te spelen in de voorlichting aan de betrokken huurders en zal zich inspannen om de betreffende huurders te overtuigen van nut en noodzaak van de te treffen energiebesparende maatregelen.

specifiek

- 2.5 De planning van renovatie- en onderhoudsingrepen mede afhankelijk te laten zijn van de huidige energetische kwaliteit en de mogelijkheden om daar verbetering in aan te brengen. Daarbij wordt voorrang gegeven aan de energetisch slechtste woningen (woningen met een F en G label), met uitzondering van woningen die op het fingerende herstructureringsplan staan gedurende de looptijd van deze overeenkomst.
- 2.6 De energetische maatregelen zodanig te realiseren dat de woningen op niveau worden gebracht van minimaal een D- en maximaal een C label. Concreet betekent dit dat alle woningen waarbij energetische maatregelen worden toegepast d.d. met een F of G label naar het niveau van een D label worden gebracht en de woningen met een D of E label naar het niveau van een C label.
- 2.7 Betreffende huurders ontvangen, tijdens de voorlichtingsavond, informatie over het gemiddelde, en minimale energieverbruik in hun complex. Dit als referentie om hun eigen gebruik tegen af te zetten
- 2.8 Bij de toekenning van het label aan de woning wordt een concreet advies meegegeven op welke wijze de bewoner, na toepassing van de energiebesparende maatregelen, zelf nog meer zou kunnen besparen op energie, met als gevolg lagere woonlasten en minder CO₂-uitstoot.
- 2.9 Een goed binnenklimaat is van het allergrootste belang voor de gezondheid en het welbevinden van de bewoners. Energiebesparende maatregelen gaan daarom daar waar nodig hand in hand met maatregelen die het binnenklimaat verbeteren en die bestaande binnenmilieuproblemen trachten op te lossen (bv. vochtproblemen en schimmelvorming).
- 2.10 Maatregelen om de energieprestatie van woningen te verbeteren en die een substantiële besparing opleveren, mogen leiden tot een redelijke huurverhoging, maar gaan wel op complexniveau per saldo aantoonbaar leiden tot een woonlastendaling voor de huurder. Met andere woorden: op complexniveau zal de energiekostenbesparing groter zijn dan de huurverhoging. Dit wordt vastgelegd door middel van een energiebesparing- of woonlastengarantie op collectief niveau zoals beschreven in bijlage 1 en 2.
- 2.11 Er wordt voor het complex doorgerekend wat de gemiddelde energiebesparing zal zijn. De kosten voor het realiseren van de energiebesparing worden doorberekend in een huurverhoging tot **maximaal 75%** van de doorgerekende daadwerkelijke energiebesparing op complexniveau.
Dit wordt gecommuniceerd naar de bewoners in samenhang met een eventueel voorstel tot huurverhoging.
- 2.12 De daadwerkelijke besparing wordt één jaar na het uitvoeren van de maatregelen gecontroleerd. Als daarbij de berekende energiebesparing op complexniveau lager blijkt dan vooraf berekend, wordt achteraf de huurverhoging alsnog gecorrigeerd. De aanpassing in de huurverhoging vindt eenmalig plaats, maar is minimaal 60% van de verwachte besparing zoals vooraf is berekend.

- 2.13 SWS spant zich in voor een collectieve verlaging van de voorschotten na het nemen van maatregelen, die door de energiebedrijven in rekening worden gebracht.

3. Overig

Algemeen

- 3.1 SWS en een afvaardiging vanuit SBS komen minimaal één keer per jaar samen om de voortgang van uitvoering van deze overeenkomst te bespreken.

Specifiek

- 3.2 Bij knelpunten in de uitvoering zullen de overeenkomstpartners zich gezamenlijk inspannen om deze op te lossen.
- 3.3 Indien de investeringskosten op complexniveau de begrote kosten overschrijden, dan zullen de overeenkomstpartners heroverwegen om de energiebesparende maatregelen al dan niet uit te voeren bij het betreffende complex.
- 3.4 SBS zal zich actief tonen in de dialoog met bewoners teneinde de ambities en aanpak zoals verwoord in deze overeenkomst te ondersteunen.
- 3.5 De overeenkomstpartners zullen, voor zover passend binnen ieders specifieke maatschappelijke rol en taak, zich gezamenlijk inspannen om belemmeringen voor de realisatie van de ambities van deze overeenkomst weg te nemen, dan wel bij de overheid het wegnemen van dergelijke belemmeringen te bepleiten.
- 3.6 Partijen realiseren zich dat de ambities voor SWS hoog zijn gesteld. Indien in de loop van de planperiode onverhoopt mocht blijken dat de uitvoering van deze afspraken financieel onrealistisch wordt, als rechtstreeks of indirect gevolg van externe factoren zoals het rijksbeleid, gemeentelijk beleid, markt en/of prijsontwikkelingen, stagnatie in de verkoop van bestaand bezit en dergelijke zal SWS alsdan in openheid de situatie bespreken met de overeenkomstspartner met als doel een zo hoog mogelijk, doch uitvoerbaar, ambitieniveau veilig te stellen

Getekend op 31 maart 2010

De directeur/bestuurder van SWS, D E Woortman

De voorzitter van SBS, Y H de Vries

Bijlage 1

Woonlastenwaarborg

(bijlage bij 'overeenkomst uitvoering energiebesparende maatregelen tussen de SBS en de SWS)

Aedes vereniging van woningcorporaties en de Nederlandse Woonbond hebben als uitwerking van het Convenant Energiebesparing Corporatiesector samen een woonlastenwaarborg ontwikkeld. Aan de hand hiervan kunnen huurder en verhuurder afspraken met elkaar maken over de doorberekening van energiebesparende maatregelen in de huur.

De waarborg geeft de huurders van een complex de zekerheid dat de woonlasten gemiddeld over het complex zullen dalen. Uitgangspunt is dat het treffen van energiebesparende maatregelen in een complex mag leiden tot een redelijke huurverhoging, maar dat deze huurverhoging lager is dan de gemiddelde daling op de energierekening op complexniveau. De daadwerkelijke besparing in het complex wordt na een volledig afrekenjaar gemeten, als de woonlasten gemiddeld op complexniveau niet zijn gedaald,¹ met minimaal het afgesproken percentage, vindt eenmalig een herberekening en aanpassing van de huurverhoging plaats.

Op de volgende pagina is deze woonlastenwaarborg uitgewerkt.

Woonlastenwaarborg op collectief niveau

De stappen beschrijving in bijlage 2 is alleen relevant wanneer op complexniveau een pakket van energiebesparende maatregelen wordt overwogen.

Voor kleinere maatregelen, meeliftend met (planmatig) onderhoud, zullen afzonderlijk globale berekeningen gemaakt moeten worden van het inverdieneffect en de derhalve bijpassende huurconsequenties. Mogelijk zal voor een aantal typen maatregelen bij categorie kunnen worden besloten daarvoor geen huurconsequenties in rekening te brengen.

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

Woonlastenwaarborg

De Stichting Woningbouw Slochteren voert voor het complex
(straatnaam + huisnummers) de volgende energiebesparende maatregelen uit:

1.
2.
3.

De Stichting Woningbouw Slochteren rekent hiervoor een huurverhoging door die niet meer is dan **75%** van de verwachte gemiddelde besparing op de energiekosten op complexniveau. De energiebesparing is op complexniveau gemiddeld per woning gelijk aan €..... (besparing in euro's) per maand. Indien de energiebesparing lager uitvalt, wordt de huurverhoging aangepast tot bovenstaand percentage van de gemeten besparing op de energiekosten (prijspeil van het jaar van de laatste jaarafrekening). De aanpassing in de huurverhoging vindt eenmalig plaats, maar is minimaal 60% van de verwachte besparing zoals vooraf is berekend.

De garantie betreft alleen:

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

Aldus opgemaakt en ondertekend te (plaats van ondertekening)

op (datum van ondertekening)

Namens de Stichting Woningbouw Slochteren

Naam:

Functie:

Handtekening:

Namens de huurder van de Stichting Woningbouw Slochteren

Naam:

Adres:

Postcode:

Woonplaats:

Handtekening:

Bijlage 2

Stappenbeschrijving complexmatige aanpak:

1. Bepaling maatregelenpakket en theoretische energieverbruik voor- en na uitvoering maatregelen (met behulp van VABI of iets dergelijks).
2. 0-meting bestaande energieverbruik op complexniveau (gegevens opvragen bij huurder of energiebedrijf).
3. Omrekening van dit werkelijke gebruik naar een gemiddeld jaar, met behulp van graad-dagenmethode.
4. Toets op verschil tussen werkelijke en theoretische energieverbruik. Bij groot verschil analyse van de oorzaken en herberekening.
5. Berekening percentage besparing op energieverbruik op basis van punt 1 en 4.
6. Berekening te verwachten besparing op het werkelijke verbruik in een gemiddeld jaar in euro's. (getal zoals onder 3 berekend * percentage besparing zoals onder punt 5 berekend).
7. Bepaling huurstijging (= **max. 75%** van het bedrag onder 6 berekend).
8. Uitnodiging betreffende bewoners voor voorlichtingsbijeenkomst.
9. Uitvoering maatregelenpakket.
10. Invoering huurstijging direct na gereedkomen maatregelen.
11. Het ondersteunen bij het terug laten brengen van voorschotbedragen door energiebedrijf.
12. Eén afrekenjaar na gereedkomen maatregelen opnieuw het werkelijke energieverbruik meten op complexniveau. (prijspijs jaar van 0 meting).
13. Dit omrekenen naar een gemiddeld jaar, m.b.v. graad-dagenmethode.
14. Bij afwijking van het verbruik -zoals onder punt 13 bepaald- van het berekende verbruik -zoals onder punt 6 bepaald- vindt er eenmalig een huuraanpassing plaats indien deze afwijking in het nadeel is van de bewoners.