

betreft **SAVE project Van Heuven Goedhartlaan Amstelveen**
aan Bewonersraad Amstelveen, Alert
van Siem Goede
datum 21-6-2017
status definitief

Eigen Haard heeft een nieuwe methode ontwikkeld om bij projecten met onderhoud en energiebesparende maatregelen eenvoudig een voorstel voor huurverhoging te kunnen bepalen. In deze methode wordt uitgegaan van de te verwachten energiebesparing op basis van labelsprongen. De Bewonersraad Amstelveen en Alert vragen het WKA om een second opinion te maken op het aanbod dat Eigen Haard aan de bewoners van de Van Heuven Goedhartlaan heeft gedaan.

De volgende vragen zijn gesteld:

- de toetsing van de manier waarop het rekenmodel wordt gebruikt.
- de toetsing van wat onderhoud en wat verbetering is (m.b.v. tool Huurcommissie)

Eigen Haard gebruikt het rekenmodel ook bij uitplaatsing bij renovatie om te bepalen of een woning al dan niet passend is voor een bewoner. Deze toepassing is in deze second opinion niet bekeken.

Het SAVE rekenmodel

Het rekenmodel is gebaseerd op onderzoek van OTB, TUDelft uit 2014. In dit onderzoek is het werkelijke energiegebruik van woningen met verschillende energielabels in Amsterdam onderzocht. Uit dit onderzoek kwam naar voren dat het werkelijke energiegebruik aanzienlijk afwijkt van het theoretische energiegebruik zoals dat met de energielabelsoftware werd berekend.

Het WKA is goed op de hoogte van dit onderzoek en houdt met deze afwijking rekening bij de berekeningen.

Tot nu toe wordt door het WKA de te verwachten energiebesparing bepaald door middel van berekening met de energielabelsoftware, waarbij we in plaats van het standaard bewonersgedrag, uitgaan van het werkelijke energiegebruik in de huidige toestand en een realistisch bewonersgedrag in de theoretische nieuwe toestand. Uit ervaring weten wij dat daarmee een reële inschatting van het nieuwe gebruik kan worden gemaakt.

De SAVE methode die Eigen Haard nu gebruikt, gaat uit van het in het genoemde onderzoek geconstateerde energiegebruik per energielabel categorie en de besparing die dus per labelstap zou kunnen worden bereikt.

Om het besparingspercentage te bepalen, hoeft alleen het huidige energielabel te worden bepaald en het energielabel dat bereikt wordt met de te treffen maatregelen.

Eigen Haard hanteert de volgende besparingspercentages per labelstap:

	A	B	C	D	E	F
B	20					
C	22	6				
D	36	19	16			
E	38	21	16	2		
F	38	21	16	2	0	
G	38	21	16	2	0	0

Het besparingspercentage wordt losgelaten op het werkelijke energiegebruik van het betreffende woningtype.

In 2015 is de energielabel methodiek veranderd. Op dit moment wordt de energetische kwaliteit van een woning beoordeeld met een Energie Index (een getal) en niet meer met een label (een letter). In de STEP subsidieregeling zijn de Energie Indexen ingedeeld in groepen die ongeveer overeenkomen met de oude letters. In het dagelijks gebruik wordt daarom vaak nog over labels en labelsprongen gesproken.

Eigen Haard heeft aangegeven dat zij het rekenmodel nog wil aanpassen naar de Energie Indexen, zodat een meer glijdende schaal ontstaat, in plaats van de nogal abrupte sprongen die er nu in zitten.

Voor dit project heeft het WKA de huidige energiegebruiken zo vastgesteld:

Het gas gebruik op klein verbruik aansluitingen wordt door Stedin opgegeven als gemiddelde op complex niveau. Deze gegevens kunnen gebruikt worden voor de woningen met een individuele CV. De lage flats in stempel 2 en 4 hebben een gemiddeld gasgebruik van 1.000 m3 per jaar.

Voor de woningen met een collectieve CV is het gasgebruik van deze installatie omgeslagen per woning en aangevuld met het individuele gasgebruik in de woning (voor koken en warm tapwater). De overige flats hebben een gemiddeld gasgebruik van 761 m3 voor de collectieve ketels¹ en 208 m3 individueel². Het totale gemiddelde gasgebruik voor de overige flats is 969 m3 per jaar. Dit is het gasgebruik vóór het aanbrengen van de collectieve warmwatervoorziening.

De huidige gasprijs is € 0.62 per m3.

Van de zo berekende gemiddelde energiebesparing wordt 50% als huurverhoging doorberekend.

In het rekenvoorbeeld staat de huurverhoging als de woning van label E of F naar label A zou gaan.

	m3	€ 0,62	38%	50%	per maand
individueel	1000	€ 620,00	€ 235,60	€ 117,80	€ 9,82
collectief	969	€ 600,78	€ 228,30	€ 114,15	€ 9,51

Voor een juiste toepassing van deze methode moet met een paar randvoorwaarden rekening worden gehouden.

- *Het huidige gebruik moet correct worden vastgesteld*

Bij het vaststellen van het huidige gebruik, moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van het gemeten gebruik.

Bij individueel gebruik kan de verhuurder dat opvragen bij het netwerkbedrijf (in Amstelveen is dat Stedin). Deze geeft het gebruik altijd in clusters van minimaal 5 of 10 woningen in verband met de privacy. Op het internet staat ook het gebruik per postcode, google op "Stedin en Open data".

Bij collectief gebruik kun je naar de meterstanden van de collectieve ketel kijken. Deze gebruiken moeten nog wel gecorrigeerd worden met graaddagen. Dat is een correctie voor zachte, of juist strenge winters.

Als sprake is van externe warmtelevering (stadsverwarming) zal het huidige gebruik weer op een andere manier beoordeeld moeten worden.

Uiteindelijk gaat het bij de beoordeling altijd om het gemiddelde gebruik in het complex, of in een groep van een bepaald woningtype.

Door van het gemiddelde uit te gaan, worden ook veranderingen in individueel bewonersgedrag 'uitgemiddeld'.

- *De Energie Index moet recent zijn afgemeld (na 1-1-2015)*

Het opname protocol is na die tijd aanzienlijk verbeterd en de kwaliteit van de opnames wordt nu veel beter bewaakt.

¹ Seizoen 2014-2015, gecorrigeerd voor graaddagen

² SJV Stedin 2014

- *Bij een blokverwarming moet het warmtekosten verdeelsysteem correct wordt toegepast.* Als dat niet gebeurt, zal de besparing in stookkosten ook niet correct over de verschillende huurders worden verdeeld. Volgens de warmtewet moet een warmtekosten verdeelsysteem altijd volgens 'de geldende normen' worden uitgevoerd.

In de normen is beschreven hoe de verdeling met een vaste en een variabele component wordt gedaan. Dit gebeurt niet altijd, ook in Amstelveen wordt een erg klein percentage voor de vaste kosten aangehouden. Als dit niet klopt, zijn er vaak bewoners die een extreem hoge warmte rekening krijgen in verhouding tot de anderen, de bewoners met een extreem lage rekening hoor je meestal niet.

In de normen wordt omschreven dat de installatie goed moet zijn ingeregeld. Vooral bij oudere installaties is dat vaak niet (meer) het geval. Als er niet aan deze voorwaarde wordt voldaan leidt dat vaak tot klachten van bewoners. De woningen boven in de flat blijven dan te koud en beneden in de flat wordt het juist te warm. Soms maakt het water in de leidingen veel lawaai.

- *Het verbeterplan moet ook voor de bewoners een verbetering opleveren.* De berekening is volledig gebaseerd op labelsprongen. Soms heeft het al dan niet toepassen van een bepaalde maatregel wel een grote invloed op de Energie Index, maar een beperkte invloed op het verbeteren van het wooncomfort, de gezondheid en de beleving van bewoners. Daarom is het heel belangrijk om de energiebesparende maatregelen altijd in samenhang te beoordelen en te bekijken of het pakket ook voor bewoners aantrekkelijk is.

Toetsing op de huurcommissie methode

Het kan zinvol zijn om de huurverhoging op basis van de investering, volgens de methode van de huurcommissie te bepalen om te zien of (een deel van) de investeringen niet als onderhoud moeten worden aangemerkt. Als de huurverhoging zo bepaald lager uitvalt dan de huurverhoging op basis van de energiebesparing, dan moet deze verhoging worden aangehouden. Als een huurder de huurverhoging aanvecht bij de Huurcommissie, zal deze altijd op basis van de investering beoordeeld worden.

Van Eigen Haard heb ik een kostenraming ontvangen, met een uitsplitsing tussen onderhoud en (energie-)verbetering.

Hierbij is ook de subsidie betrokken die Eigen Haard kan ontvangen.

Volgens Eigen Haard leidt dit tot een redelijke huurverhoging van € 50,20.

De uitsplitsing kan vaak verschillend geïnterpreteerd worden, bijvoorbeeld: nieuwe dakbedekking aanbrengen met isolatie, is ook gedeeltelijke onderhoud. De dakbedekking is na de maatregel weer nieuw en hoeft voorlopig niet te worden vervangen. Of: isoleren kopgevel aan de buitenzijde. Dit is een energiebesparingsmaatregel, maar daardoor wordt bijvoorbeeld het vervangen van spouwankers overbodig.

Ik heb een aantal aannames gedaan voor aanpassingen van de uitsplitsing, zoveel mogelijk richting onderhoud. De aannames zijn niet besproken met Eigen Haard. De redelijke huurverhoging komt dan op € 38. Dat is een stuk lager, maar nog steeds hoger dan de voorgestelde huurverhoging volgens de SAVE methode. Ik zal dit verder niet uitwerken.

Conclusie

Eigen Haard verwacht op basis van deze uitgangspunten een huurverhoging tussen € 10 en €12 in rekening te brengen. Gezien de huidige energiegebruik en het aangeboden pakket is dat een zeer redelijke verhoging. Ik verwacht dat de meeste bewoners dit zullen terugzien in een daling van hun woonlasten.

Dit rekenmodel is geschikt om snel en zonder uitgebreide discussie een redelijke huurverhoging vast te stellen. Mits aan de genoemde randvoorwaarden wordt voldaan. Dit moet per project worden beoordeeld.

De uitsplitsing tussen onderhoud en verbetering is in dit project niet relevant, omdat de huurverhoging volgens de SAVE methode veel lager uitvalt.