



Financiële bijdrage van de huurder bij investeringen in verduurzaming en vergroening

Bijna iedereen is het er wel over eens dat een significante vermindering van het energieverbruik in ons aller belang is. Vaste onderdelen in gesprekken bij het onderwerp verduurzaming: een sterk gevoel van urgentie, technische mogelijkheden, voorlichting, brede samenwerking en financiering. De vraag die naar voren komt is, hoe en welke instrumenten kunnen ingezet om doelstellingen te bereiken en afspraken na te komen.

Als belangenbehartiger voor de huurders verzetten wij ons tegen de vanzelfsprekendheid waarmee wordt aangenomen dat huurders een financiële bijdrage leveren in de kosten van investeringen wanneer dit plaatsvindt in het kader van verduurzaming en/of energiebesparing.

1

Samenwerking

Verschillende partijen zijn betrokken bij de aanpak om de doelstellingen uit het convenant energiebesparing te bereiken.

- Voor woningcorporaties geldt dat een fors deel van hun voorraad sociale woningen al een respectabel aantal jaren meegaat. Veel van deze woningen komen als eerste in aanmerking voor investeringen in energiebesparende maatregelen;
- Met de gemeente zijn afspraken gemaakt om te komen tot maatregelen in het kader van verduurzaming. Zo is in Den Haag onder meer een project 'Bewonersvoorlichting- en bewustwording, gezond wonen en energiebesparing' gestart. Samen werken aan bewustwording, gericht op gedragsveranderingen is een van de doelen van dit project. Daarnaast werkt men hier ook aan de transitie naar energieneutraal.

Alle partijen die zich met verduurzaming bezig houden, willen dat de komende jaren serieus wordt gewerkt aan het uitwerken van ideeën en het tot uitvoering brengen van voorliggende plannen.

Samenwerken, gebruik maken van geschikte financieringsvormen en het investeren in nieuwe technieken biedt mogelijkheden en kansen.

Betaalbaarheid

Hoewel ook wij groot voorstander zijn van het verduurzamen en daarbij onderschrijven dat energiebesparende maatregelen nodig zijn, hebben wij ook oog voor de andere kant van het verhaal. We merken dat bij veel van de voorstellen en ideeën over de toerekening van kosten er voor huurders problemen kunnen ontstaan rond de betaalbaarheid.

Een investering aan de woning gaat gepaard met kosten. De huurder krijgt een financieel voordeel vanwege besparingen op energiekosten. De totale woonlasten gaan naar beneden en het wooncomfort wordt vergroot. Dus lijkt het niet meer dan logisch dat diezelfde huurder ook een deel van de kosten van de investering wordt toegerekend. Op zijn minst tot aan het bedrag van de maandelijkse besparing of als een aandeel in de kosten van een investering die ook moet worden terugverdiend.

Behalve het voordeel voor de huurder is de investering voor de verhuurder een manier om waarde en toekomstig rendement van het bezit te verhogen. Een win-winsituatie zou het gevolg van dit alles moeten zijn. Winst voor de huurder die de energie(woon)lasten ziet afnemen; winst voor de verhuurder door verbetering aan de woning en uiteraard winst voor het milieu.

Helaas zo eenvoudig als hierboven geschetst ligt het volgens ons niet. Voor bijvoorbeeld woningcorporaties geldt dat investeringen in energiezuinigere woningen meestal niet op zichzelf staan. Vaak zijn de maatregelen onderdeel van een meeromvattende, noodzakelijke opknapbeurt aan de woning.

2

Overheid

Een sterk belemmerende factor bij de mogelijkheden tot verduurzaming van woningen in de sociale huursector, komt door de manier waarop het energielabel in het Woningwaarderingstelsel (WWS) meetelt.

In het WWS staat het energielabel voor een bepaald aantal punten. Verbetering aan het energielabel levert veel extra punten op, waardoor de maximale huur die voor een woning gevraagd mag worden fors kan stijgen.

Dit hoeft overigens nog niet te betekenen dat de huur na de ingreep direct omhoog gaat. Veel woningcorporaties hanteren een streefhuurpercentage dat (soms ver) beneden de 100% van de maximale huur ligt. Maar de huur mag en kan mettertijd stijgen naar het hogere niveau.

Aan de hand van een voorbeeld laten we zien wat de invloed van het (punten)stelsel is bij verbeteringen aan het energielabel.

Voorbeeld 1:

Stel, een meergezinswoning gaat van een **D**-label naar een energielabel **B**,
ofwel van energie index: $1,8 < EI \leq 2,1$ naar $1,2 < EI \leq 1,4$.

De meergezinswoning krijgt hierdoor **17 extra punten** toegekend. In ons voorbeeld gaat de woning van 11 punten bij het D-label, naar 28 punten bij het B-label.

In het concrete geval betekent dit dat de maximale huur voor deze woning met ongeveer **€ 85,- per maand** omhoog gaat. (1 punt is gelijk aan € 5,13).

Voorbeeld 2:

Een eengezinswoning gaat van label G naar het label A,
ofwel van $EI > 2,7$ naar $0,8 < EI \leq 1,2$.

De eengezinswoning krijgt hierdoor **32 punten** toegekend.

In dit voorbeeld gaat de maximale huur omhoog met ongeveer **€ 164,- per maand**.

Een bijkomend effect van de verhoging van de maximale huur van de woning na verhogen energie index of -label is, dat veel van de wat duurdere huurwoningen daardoor al snel boven de grens voor een sociale huurwoning uitkomen.

(in 2017: € 710,00 per maand). Dit is tevens de grens voor de huurtoeslag.

Doelstellingen

Partijen staan al langere tijd voor de vraag hoe invulling te geven aan het bereiken van de doelstellingen voor klimaatverbetering:

- ✓ De Rijksoverheid zoekt een bestemming voor subsidies bij investeringen in duurzaamheid;
- ✓ Woningcorporaties en overige verhuurders willen investeren in verbetering en verduurzaming van hun bezit;
- ✓ Gemeenten willen hun verantwoording nemen ten aanzien van verbeteringen aan het milieu;
- ✓ Huurders en bewoners willen besparen op hun maandelijkse woonlasten.

De investerende partij ziet graag dat zijn investering binnen niet al te lange termijn wordt terugverdiend en dat er na de ingreep een merkbaar en meetbaar verschil is te zien in de kwaliteit van het milieu.

Alle partijen willen aan verduurzaming graag hun bijdrage leveren.

Bezwaren voor huurders

Wij zien problemen met de betaalbaarheid als wordt uitgegaan van een algemene regel voor een financiële bijdrage door de huurder bij investeringen in energiebesparende maatregelen aan de woning. Onze bezwaren kort uiteengezet:

1. Er bestaat het risico dat een grote groep huurders financieel in de problemen komt als de huur nog verder wordt verhoogd;
2. Vanwege de hogere maximale huur na labelstappen (WWS) is de kans groot dat de huurder - bovenop de gebruikelijke jaarlijkse huurverhoging - te maken krijgt met extra huurverhogingen. De huursombenadering maakt het immers mogelijk op basis van de kwaliteit van de woning, de huur te differentiëren;
3. Het hogere energielabel of -index kan tot gevolg hebben dat de voorraad aan betaalbare woningen wordt verkleind. Terwijl de vraag naar betaalbare woningen alleen maar toeneemt.

Bij het bepalen van het energieverbruik wordt steeds gekeken naar het gemiddeld verbruik in heel Nederland. In steden en dan met name binnen de sociale, in het algemeen kleinere, huurwoningen wijken de getallen sterk af van die gemiddelden. Differentiatie naar typen woningen zou bij de bepalingen op zijn plaats zijn.

Haalbaar en Betaalbaar

Wij menen dat er voor huurders in de sociale sector binnen de omliggende kaders van 'haalbaar en betaalbaar' naar andere financiële mogelijkheden moet worden gekeken. Als huurdersorganisatie scharen wij ons achter initiatieven van huurders/bewoners initiatieven voor energiebesparing en verduurzaming. Het kan daarbij gaan om projecten op complexniveau, zoals bijvoorbeeld het plaatsen van dubbelglas. Of aan energiebesparende maatregelen in de algemene ruimten. Investeren in ledverlichting bij collectieve verlichting bijvoorbeeld levert besparingen op in energie en onderhoudskosten. Voor ons is hierbij van groot belang dat kosten en baten voor elke deelnemer volkomen helder zijn en blijven.

Die duidelijkheid over kosten en baten is er zeker niet als de medefinanciering door de huurder plaatsvindt via een verhoging van de huur. De verhoging wordt dan onderdeel van de jaarlijkse huuraanpassing. Zeker bij huurders met een inkomensafhankelijke huurverhoging loopt het extra bedrag vanwege de investering dan al snel op. Met het risico dat men na een aantal jaren meer betaalt dan bespaart.

We scharen ons achter de methode van 'The Natural Step' waarbij ontwikkelingen in duurzaamheid waar mogelijk en uitvoerbaar, zijn geïntegreerd in strategische planning, producten en processen.

In de huidige situatie zijn er voor wat betreft de sociale huursector belangrijke drempels. Mede hierdoor lijkt de kans dat de doelstellingen uit het energieakkoord worden gehaald, uiterst gering. Naast het Woningwaarderingssysteem kan ook de verhuurdersheffing genoemd worden als een belangrijke belemmering van hetgeen in de huursector mogelijk is op het gebied van energiebesparing en verduurzaming.

De Verhuurderheffing

Een huurdersbelasting die door woningcorporaties wordt afgedragen aan het Rijk. Voor 2017 is het bedrag hiervan gesteld op € 1,69 miljard. De werkelijke opbrengst voor de overheid ligt lager. Immers door de extra verhoging van de huren - mede nodig om de verhuurderheffing te betalen - nemen de uitgaven voor de huurtoeslag ook toe. Voor de huurder compenseert de huurtoeslag niet volledig deze huurverhogingen. Waarmee ook de laagste inkomens er door de verhuurderheffing financieel op achteruit gaan.

De bedragen die aan de verhuurderheffing worden betaald, kunnen niet ingezet voor investeringen in verduurzaming van woningen binnen de sociale huursector en/of nieuwbouw. Daardoor is het met name in grootstedelijke gebieden bijzonder moeilijk de verduurzaming van sociale huurwoningen krachtig aan te pakken. Voor de steden ziet de problematiek er in het algemeen anders uit dan die voor de meer landelijke gebieden.

Wanneer de Rijksoverheid de verhuurderheffing verder verhoogt, komen steeds meer woningcorporaties waarschijnlijk niet eens meer toe aan welke investering dan ook.

Aan de hand van een rekenvoorbeeld willen we laten zien wat volgens ons de uitkomst kan zijn als de verhuurderheffing wordt ingezet om uit de impasse te komen.

5

Stel, de corporatie wordt aangeslagen voor een verhuurderheffing van € 1 miljoen. De overheid geeft een woningcorporatie vervolgens de keuze dit bedrag binnen een termijn van, bijvoorbeeld, anderhalf jaar te investeren in verduurzaming/nieuwbouw. Verplicht legt de woningcorporaties daar eenzelfde bedrag bij.

In dit voorbeeld € 1 miljoen van de BV Nederland en € 1 miljoen van de corporatie.

*De business-case voor de BV Nederland ziet er dan als volgt uit:)**

- Totale investering in het voorbeeld is € 2 miljoen. (€ 1 miljoen uit de verhuurderheffing die voor dit doel werd ingezet en € 1 miljoen vanuit de woningcorporatie).
- BTW is 21%.
- Inkomstenbelasting 32/42% gemiddeld is dit 37%.
- $21\% + 37\% = 58\%$ van € 2 miljoen.

De opbrengst voor de BV Nederland is dan € 1,16 miljoen. Met andere woorden: Je geeft € 1 miljoen en binnen anderhalf jaar krijgt je € 1,16 miljoen terug. Per saldo kost het de overheid dus niets.

De woningcorporaties kiezen er in deze methode dus voor om ofwel binnen anderhalf jaar een (nieuw)bouw- of investeringsverplichting te doen, ofwel dragen zij de verhuurderheffing af aan de Rijksoverheid. Met als extra voordeel dat door de hogere WOZ belasting inkomsten voor de gemeenten omhoog gaan en het aantal WW uitkeringen voor de bouwsector mogelijk kan dalen.

Tegenstellingen en uitdagingen

Zoals eerder gesteld, ondersteunen wij de doelstelling om te komen tot een sterke vermindering van het energieverbruik. Wat wij willen bereiken is dat er niet langer als vanzelfsprekend van wordt uitgegaan dat de huurder meebetaalt aan de kosten van de investering.

De financiële positie van de huurder biedt eenvoudigweg onvoldoende ruimte om extra te betalen voor een woning waar energiezuinig eigenlijk ook heel gewoon onder het begrip kwalitatief goede huurwoning valt.

Realisatie milieudoelstellingen. De vraag blijft natuurlijk: hoe kunnen partijen (rijk, gemeente, woningcorporaties, huurders) hun bijdrage leveren aan het realiseren van de milieudoelstellingen. Belangrijkste uitgangspunt voor ons als huurdersorganisatie is dat huurders in de sociale sector worden ontzien. Geen extra huurstijgingen.

Duidelijk is dat op korte termijn maatregelen nodig zijn om de milieudoelstellingen uit het Convenant Energiebesparing te halen. Het streven rond het jaar 2023 te komen tot gemiddeld energielabel B ofwel een energie index van 1,25 vinden wij op zich een goed uitgangspunt.

Verlaging woonlasten huurder. Regelmatig wordt gesteld dat door het treffen van energiebesparende maatregelen de woonlasten voor huurders naar beneden gaan. Wij maken wel wat kanttekeningen bij deze bewering.

De prijs van de huur en de prijs van energie. Het lijkt ons niet erg logisch de verschillende begrippen met elk een eigen dynamiek, te koppelen. Los van elkaar wijzigen beide bedragen jaarlijks.

De Energie Prestatie Vergoeding (EPV) heeft mede tot doel te zorgen dat de totale woonlasten niet stijgen na groot onderhoud, renovatie of andere maatregelen. Na een jaar zou gekeken moeten worden wat de feitelijke besparing is en indien nodig kan de vergoeding hierop worden aangepast. Dit instrument moet zorgen dat energiebesparende maatregelen werkelijk tot lagere woonlasten leiden. Deze methode lijkt ons nogal ingewikkeld en tijdrovend. De besparing verschilt per huurder en kan jaarlijks wijzigen.

Klimaatakkoord. Ook wij vinden het belangrijk dat de (sociale) huursector wordt meegenomen in ambities te komen tot verduurzaming door samen minder energie te gebruiken.

We pretenderen niet pasklare oplossingen of alle antwoorden te hebben. Wat we wel met zekerheid kunnen zeggen is dat men voor de financiering van te nemen maatregelen, niet veel mag verwachten van de mogelijkheden die de huurder heeft daar een financiële bijdrage aan te leveren.

Zolang de woningcorporaties niet in staat zijn, of worden gesteld, te investeren in verduurzaming en ook andere partijen niet bereid of in staat zijn de kosten ervan op zich te nemen, zien we weinig mogelijkheden voor de verduurzaming van woningen in de sociale huursector. Dan kunnen huurders slechts wachten op betere tijden en/of op goedkopere technieken voor de implementatie van energiebesparende maatregelen.

Den Haag, mei 2017

Bewonersraad Haag Wonen

Inez Stapper
voorzitter

Dit opiniestuk is een uitgave van de huurdersbelangenorganisatie
Bewonersraad Haag Wonen – Den Haag.
De Bewonersraad vertegenwoordigt de belangen van ruim 22.000
huurders/bewoners in Den Haag.
Bij publicatie is bronvermelding gewenst.

7

Heeft u naar aanleiding van dit stuk nog vragen? Dan kunt u contact met ons opnemen.

Bewonersraad Haag Wonen
Schapenlaan 26-28
2512 HT DEN HAAG
Telefoon: (070) 388 38 48 (ma t/m do)
of per mail: info@bewonersraadhw.nl