

CONVENANT ENERGIEBESPARING HUURSECTOR

28 juni 2012



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

aedes
vereniging van woningcorporaties



N E D E R L A N D S E
III Y  **WOONBOND**

 **Vastgoed Belang**
vereniging
van particuliere beleggers
in vastgoed

Partijen:

1. De Minister voor Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, te dezen handelend als bestuursorgaan; hierna te noemen “het Ministerie”;
2. Aedes vereniging van woningcorporaties, statutair gevestigd te Den Haag, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer W.N. Hazeu, hierna te noemen “Aedes”;
3. Vereniging Nederlandse Woonbond, statutair gevestigd te Amsterdam, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter, de heer drs. J.P. Laurier, hierna te noemen “Woonbond”
4. Vastgoed Belang Vereniging van particuliere beleggers in vastgoed, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter, de heer J. Kamminga, hierna te noemen “Vastgoed Belang”

In overweging nemende dat:

In aanvulling op de overwegingen in het Koepelconvenant Energiebesparing Gebouwde omgeving:

1. In het Plan van aanpak Energiebesparing Gebouwde Omgeving dat in maart 2011 door de Tweede Kamer is vastgesteld, is aangegeven dat energiebesparing een goed middel is om de woonlasten van huishoudens in de greep te krijgen;
2. de woningcorporaties verenigd in Aedes in het “Antwoord aan de Samenleving” de ambitie hebben uitgesproken om 20% te besparen op het totale gasverbruik in de bestaande sociale huurwoningenvoorraad in de periode 2008 – 2018;
3. de woonconsumentenorganisaties verenigd in het Platform Bewoners en Duurzaam Bouwen, waaronder de Woonbond en Vastgoed Belang, op 23 januari 2008 een intentieverklaring hebben uitgebracht waarin zij uitspreken de vraag naar en het enthousiasme voor energiebesparende maatregelen bij hun achterban krachtig te zullen stimuleren en bevorderen;
4. in het kader van de Europese richtlijn energieprestatie van gebouwen (2002/91/EG) in Nederland het energielabel voor woningen en andere gebouwen is ingevoerd per 1 januari 2008 middels het Besluit en de Regeling energieprestatie gebouwen en de partijen dit energielabel willen gebruiken voor het stimuleren van de verbetering van de energieprestatie van gebouwen;
5. verwacht mag worden dat op termijn de Europese doelstellingen ten aanzien van energiebesparing en duurzame energie verhoogd worden en middelen daarvoor beschikbaar komen uit Europese structuurfondsen;
6. alle partijen het belang van energiebesparing zien, vanwege het klimaat, de eindigheid van fossiele brandstoffen en de stijging van de energieprijzen in relatie tot de woonlastenontwikkeling;
7. energie-onzuinige woningen (de niet-groene labels) niet alleen slecht zijn voor het milieu, maar ook voor de woonlasten, zodat energiebesparing bijdraagt aan een betere betaalbaarheid van het huren, wat vooral van belang is voor de koopkracht van huurders met lagere inkomens;
8. succesvolle energiebesparing een reeks van samenhangende activiteiten, inspanningen en maatregelen vereist;
9. uit convenant-evaluaties blijkt dat de gekozen aanpak van Aedes en de Woonbond leidt tot een versnelling van het treffen van energiebesparende maatregelen. Daaruit tevens blijkt dat

het gebruik van de Woonlastenwaarborg kan leiden tot een breder draagvlak en grotere energiebesparing en dat deze een bredere uitrol rechtvaardigt;

10. dat alle partijen het belang zien van het energielabel en dat gebleken is dat het communiceren over labelstappen met huurders effectief is gebleken;
11. het voor een succesvolle energiebesparing in de huursector noodzakelijk is om, zowel bij de huurders als bij de verhuurders, daarvoor een groot draagvlak te hebben;
12. de huurders centraal dienen te staan bij het treffen van energiebesparende maatregelen in de huursector, omdat dit noodzakelijk is voor het draagvlak, de acceptatie en de effectiviteit van de maatregelen;
13. huurders en verhuurders altijd met elkaar in overleg treden over toe te passen energiebesparende maatregelen;
14. voor energiebesparing in de nieuwbouw het Lenteakkoord is afgesloten en dat er een relatie is tussen de doelstelling voor de nieuwbouw en de doelstelling voor de bestaande bouw;
15. voor energiebesparing in de corporatiesector en een deel van de particuliere verhuursector een grootschalige en integrale aanpak mogelijk is;
16. voor het beheersen van de woonlasten op lange termijn energiebesparing niet volstaat en het toepassen van duurzame energie noodzakelijk is.

Komen het volgende overeen:

Artikel 1 Besparingsdoelstellingen

Op basis van de doelstellingen zoals geformuleerd in het Koepelconvenant:

1. Beogen Aedes en Woonbond met dit convenant in 2020 ten minste een gemiddelde Energie-Index van 1,25 (gemiddeld energielabel B) te bereiken voor de totale huurwoningenvoorraad van de corporaties. Dat komt overeen met een besparing op het gebouwgebonden energieverbruik van bestaande corporatiewoningen van 33% in de periode 2008 tot en met 2020. Deze ambitie betreft het gebouw- en installatiegebonden energiegebruik voor met name ruimteverwarming, warm tapwater en ventilatie.
2. Beoogt Vastgoed Belang de realisatie van een verbetering van de woningvoorraad van haar leden, leidend tot een woningvoorraad in 2020 waarvan 80% label C of beter.

Artikel 2 De aanpak van Aedes, de Woonbond en Vastgoed Belang

1. De aanpak staat in hoofdlijnen beschreven in de notitie "Huren met energie", plan van aanpak aangenomen door de Ledenraad van Aedes op 10 januari 2007; het plan van aanpak "Bespaar energie met de Woonbond" (2008 en latere jaren) van de Woonbond en het plan van aanpak "Samen energie besparen. Verduurzaming van de particuliere voorraad" (november 2011) van Vastgoed Belang.
2. De aanpak van Aedes, de Woonbond en Vastgoed Belang is generiek en richt zich primair op hun leden, maar waar mogelijk ook op andere verhuurders en huurdersorganisaties.
3. Voor het treffen van energiebesparende maatregelen door woningcorporaties en particuliere verhuurders wordt zoveel mogelijk aangesloten bij alle natuurlijke momenten, zoals mutatie en planmatig onderhoud, alsook de mogelijkheden van grootschalig onderhoud, ingrijpende woningverbetering en herstructurering en reguliere vervanging en worden speciale maatregelgerichte acties uitgevoerd.
4. Aedes en Woonbond verkennen de mogelijkheden voor een grootschaliger toepassing van duurzame energie in de woningvoorraad (zoals zonnepanelen, windenergie en warmte- en

koudeopslag). Hierbij wordt gekeken of een sluitende businesscase met lagere woonlasten haalbaar is en welke belemmeringen geslecht moeten worden.

5. Initiatieven van bewoners zelf voor energiebesparing en duurzame energie worden, met inachtneming van de belangen van verhuurders, gestimuleerd.
6. Partijen ontwikkelen nieuwe strategieën om woningen in gemengde complexen (VVE's en verhuur) energetisch te kunnen verbeteren
7. Daarnaast streven Aedes, Vastgoed Belang en de Woonbond er naar dat door bewustwordings- en voorlichtingscampagnes ook het gebruikersgedrag wordt beïnvloed.
8. Aedes, Vastgoed Belang en de Woonbond zoeken aansluiting met bestaande initiatieven zoals SEV Energiesprong, Blok voor Blok, etc.

Artikel 3 De inspanningen van Aedes, de Woonbond en Vastgoed Belang

1. In aanvulling op de woonlastendoelstellingen zoals verwoord in artikel 1 van het Koepelconvenant spannen Aedes, Vastgoed Belang en de Woonbond zich ervoor in dat de energiebesparende maatregelen na de ingreep (op complexniveau) tot lagere woonlasten voor de huurders leiden. Dat wil zeggen dat de afname van de maandelijkse kosten voor elektriciteit en gas als gevolg van de ingreep groter is dan de toename van de huur, gemiddeld op complexniveau. Dit is vormgegeven in een woonlastenwaarborg waarin zo objectief mogelijk inzichtelijk wordt gemaakt dat op complexniveau de gerealiseerde besparing op de energiekosten groter is dan de huurverhoging die voor de maatregelen in rekening wordt gebracht.
Hierbij wordt uitgegaan van de berekende besparing op de energiekosten voor gebouwgebonden energiegebruik, uitgaande van een genormeerd (gestandaardiseerd) verbruik.
Voor die gevallen waarvoor de woonlastenwaarborg niet kan werken wordt een onderzoek gedaan naar de mogelijkheid van een woonlastenwaarborg onder auspiciën van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting.
2. Aedes, Vastgoed Belang en de Woonbond stimuleren dat het treffen van energiebesparende maatregelen zo nodig wordt gecombineerd met maatregelen ter verbetering van de kwaliteit van het binnenmilieu, en waar mogelijk, ook maatregelen ter verbetering van het wooncomfort en veiligheid (politiekeurmerk). Speciale aandacht gaat uit naar het ontmoedigen van het toepassen van afvoerloze geisers en andere open verbrandingstoestellen.
3. Aedes, Vastgoed Belang en de Woonbond stimuleren dat verhuurders en huurdersorganisaties op lokaal niveau afspraken maken over energiebesparing. Het daaruit voortvloeiende overleg moet leiden tot een uitvoeringsplan met activiteiten en energiebesparende maatregelen op de korte en middellange termijn. Aedes, Vastgoed Belang en de Woonbond zullen lokale afspraken bevorderen door middel van:
 - bewustwording en stimulering
 - informatievoorziening (checklist lokale afspraken) en voorbeeldprojecten,
 - facilitering van het lokale overleg
 - advisering van huurdersorganisaties, kennisuitwisseling en netwerken van corporaties en particuliere verhuurders, en
 - het inzichtelijk maken van de lokale energiebesparing met behulp van de monitoringsgegevens van Aedes en Vastgoed Belang

4. Bevordert wordt dat in het lokale overleg van huurders, verhuurders en gemeenten respectievelijk, voor zover relevant regio's en provincies, onder andere de volgende zaken worden besproken:
 - voorraadbeleid en portefeuillebeheer ten aanzien van energiebesparing
 - labelverbetering
 - woonlastenontwikkeling (relatie met monitoringsparagraaf)
 - voorlichting aan en betrokkenheid van bewoners
 - de drie sporen van Aedes: ingrijpende woningverbetering, verhoging ambitie planmatig onderhoud, specifieke maatregelgerichte acties
 - de drie sporen van Vastgoed Belang: verbeteren van de energieprestatie van de woning, verhogen van de veiligheid en verbeteren van comfort, maatregelen gericht op gezondheid (binnenmilieu) en innovatie, en
 - het instellen van een fonds voor laag rentende leningen voor particuliere verhuurders met onvoldoende eigen vermogen door gemeenten of provincies.
5. Partijen ontwikkelen een visie hoe de woningvoorraad zo effectief mogelijk aan de besparingsdoelstellingen van dit convenant kan voldoen. Uitgangspunt van partijen is dat niet-groene labels onacceptabel zijn. Partijen ontwikkelen een plan en tijdsplan om niet-groene labels zo snel mogelijk uit te faseren.
6. Ingeval de (extra) investeringen in energiebesparing naar het oordeel van het Centraal Fonds Volkshuisvesting of het Waarborgfonds Sociale Woningbouw de financiële draagkracht van een substantieel aantal individuele corporaties te boven gaan, treden partijen daarover met elkaar in overleg.

Artikel 4 De inspanningen van het Ministerie

1. Aan de hand van een evaluatie van de effecten van de aanpassing van het Woningwaarderingstelsel (WWS) zal het Ministerie in 2014 bezien of nadere aanscherping van het WWS met het oog op de realisatie van de energiebesparingsdoelstelling van dit convenant noodzakelijk of wenselijk is. Bij de eventuele aanscherping van het WWS zullen Aedes, Vastgoed Belang en de Woonbond nauw worden betrokken.
2. Het kabinet onderzoekt de mogelijkheden voor financiële stimulering van energiebesparing, met specifieke aandacht voor de complexen met gemengd bezit van VVE's en verhuur.
3. Het Ministerie zal, een financiële bijdrage, dan wel een bijdrage in natura leveren ter ondersteuning van de uitvoeringsactiviteiten van de convenantpartijen. Over de voortzetting van de inspanningen van de energieconsulenten vindt nadere afstemming met de partijen plaats.
4. Het ministerie draagt kennis uit over de beschikbaarheid van middelen uit Europese fondsen (bijvoorbeeld de structuurfondsen) voor projecten voor energiebesparing in bestaande woningen en gebouwen.
5. De convenantpartijen zullen in 2012 bezien welke verruiming van de leencapaciteit van corporaties voor verduurzaming van de sociale huurwoningvoorraad mogelijk is en voorstellen dienaangaande doen.
6. De Minister zal, ten behoeve van de financiële continuïteit, de benodigde investeringen voor energiebesparing bezien in het kader van de gehele financiële situatie van de corporatiesector.

7. De Minister zal (versnelde en innovatieve investeringen) in ingrijpende woningverbeteringen in de zin van artikel 3 en investeringen in duurzame energie stimuleren door zich ervoor in te zetten dat ten minste 5 - 10% van het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling (EFRO) voor de periode 2014-2020 hiervoor kunnen worden gebruikt. Deze inzet zal in het Nederlandse Partnerschapscontract 2014 – 2020 met de Europese Commissie worden aangegeven. Marktpartijen zijn zelf verantwoordelijk voor het benutten van deze subsidiemogelijkheden.

Artikel 5 Werkwijze en overleg

In aanvulling op de betreffende bepalingen in het Koepelconvenant Energiebesparing Gebouwde Omgeving:

1. Aedes, Vastgoed Belang en de Woonbond behouden bij het nastreven van de doelen van dit convenant hun onafhankelijkheid en eigen verantwoordelijkheid in de benadering van hun eigen doelgroep.
2. Bij de verdere uitvoering worden de respectievelijke achterbannen betrokken.
3. Er wordt regelmatig overlegd over de voortgang van het convenant in de zogenoemde Thematafel huursector (bestaande uit medewerkers van het ministerie van BZK, Aedes, Vastgoed Belang en de Woonbond).

Artikel 6 Kosten

1. De kosten van de eigen organisatie voor de uitvoering van dit convenant worden door de partijen zelf gedragen.
2. De Woonbond en Vastgoed Belang kunnen voor voorlichtings- en kennisoverdrachtactiviteiten een beroep doen op de in het kader van, de voor dit convenant beschikbare gelden door een projectvoorstel in te dienen in het kader van het Platform Bewoners en Duurzaam Bouwen. Waarbij zij in overleg met BZK ondersteuning kunnen vragen van AgentschapNL en Milieu Centraal.

Artikel 7 Monitoring en evaluatie

In aanvulling op de betreffende bepalingen in het Koepelconvenant met betrekking tot monitoring en evaluatie:

1. De realisatie van de doelstelling van artikel 1, eerste lid van dit convenant wordt gemeten en gemonitord met behulp van de Aedes-database SHAERE, op basis waarvan Aedes jaarlijks zal rapporteren over de verbetering van de energieprestatie van de huurwoningenvoorraad van de woningcorporaties. Daarbij wordt uitgegaan van de berekende gebouwgebonden energiebesparing, inclusief de effecten van sloop met vervangende nieuwbouw en exclusief de effecten van aan- en verkoop.
2. Voor wat betreft de monitor in de particuliere huursector zullen de gegevens van de centrale labeldatabank gebruikt worden.
3. De woonlastenontwikkeling in de huursector zal ook gemonitord worden. Hierbij zou onderscheid moeten gemaakt tussen huur en energielasten, en tussen vaste en variabele energiekosten. Ook wordt zo mogelijk in beeld gebracht wat de gevolgen zijn voor de woonlasten van het toepassen van duurzame energie. Als blijkt dat lokale partijen niet voldoende kunnen sturen op woonlasten, zal nader overleg plaatsvinden, mogelijk leidend tot nadere afspraken.

Artikel 8 Naleving en geschiloplossing

1. De afspraken in dit convenant binden partijen doch zijn niet in rechte afdwingbaar.
2. Problemen in de uitvoering van het convenant worden door de partijen eerst in onderling overleg besproken alvorens eventueel afzonderlijk naar buiten te treden.

Artikel 9 Looptijd en wijzigingen

1. Dit convenant treedt in werking op de dag volgend op die waarop het door partijen is ondertekend en loopt tot en met 31 december 2020.
2. Partijen kunnen in onderling overleg de afspraken van dit convenant wijzigen, mits alle partijen daarmee schriftelijk instemmen.
Bij onvoorziene omstandigheden, waaronder ook begrepen de omstandigheid genoemd in artikel 3, lid 8, die wezenlijke gevolgen hebben voor de uitvoering van dit convenant zullen partijen in overleg treden over de noodzaak tot wijziging of beëindiging van het convenant.

Artikel 10 Toetreding en opzegging

1. Partijen gaan in overleg met IVBN om te onderzoeken of langs de lijnen van dit convenant afspraken mogelijk zijn die voor de gehele huursector gelden.
2. Iedere partij is bevoegd om, met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden dit convenant schriftelijk op te zeggen.
3. Wanneer een partij het convenant opzegt, blijft het voor de overige partijen in stand, voor zo ver de inhoud en strekking ervan zich daartegen niet verzet.

Artikel 11 Publicatie in de Staatscourant

Dit convenant wordt na de inwerkingtreding in de Staatscourant gepubliceerd.

Aldus opgemaakt en ondertekend op 28 juni 2012, te Den Haag

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
Mevrouw mr. drs. J.W.E. Spies



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aedes vereniging van woningcorporaties,
W.N. Hazeu

aedes
vereniging van woningcorporaties



Vereniging Nederlandse Woonbond,
Drs. J.P. Laurier

N E D E R L A N D S E
III Y + **WOONBOND**

Vastgoed Belang,
J. Kamminga

 **Vastgoed Belang**
vereniging
van particuliere beleggers
in vastgoed