

Belangenvereniging ZVH  
Ds Martin Luther Kingweg 157 A  
1503 KW ZAANDAM

uw ref.:

onze ref.:C00017753  
behandeld door: Ilse Kuik  
doorkiesnr.: (075) 68 11 740

Zaandam, 7 januari 2021

Betreft: adviesaanvraag huurverhoging na energetische verbeteringen

Geacht BBZ-bestuur,

Dit voorstel is geschreven met als doel om tot één duidelijke lijn binnen het beleid van ZVH te komen met betrekking tot huurverhoging na energetische verbeteringen. Hierover is inmiddels een voorgenomen besluit genomen waarover uw advies wordt gevraagd.

### **1. Probleemstelling**

Vanwege de afspraken dat onze woningvoorraad in 2021 gemiddeld op energielabelniveau B moet zitten en dat in 2050 alle woningen CO2-neutraal moeten zijn, worden er door ZVH steeds meer energetische verbeteringen toegepast tijdens renovatie en planmatig onderhoud. Hoe gaan we om met de hiervoor te maken investeringen, berekenen we dit door en zo ja, hoe en in welke mate? Uitgangspunt vanuit de organisatie is dat we een eenduidige rekenmethode willen binnen ZVH voor huurverhoging bij energetische verbeteringen en dat de huurder erop vooruit moet gaan.

### **2. Woningonderhoud of woningverbetering?**

Van renovatie of woningverbetering is sprake als de woning (gedeeltelijk) vernieuwd wordt. Bij onderhoud gaat het om de reparatie of vervanging van onderdelen van de woning. Bij onderhoud blijft het wooncomfort gelijk. Voor onderhoud, zoals reparaties of kozijnen vervangen betaalt de huurder dan ook géén huurverhoging. Renovatie of woningverbetering kan inhouden dat de verhuurder de woning verbetert of vergroot. Denk bijvoorbeeld aan het aanbrengen van dubbel glas. Bij dubbel glas bijvoorbeeld betaalt de huurder verhoging voor de extra luxe (het dubbele glas), maar niet voor de vervanging van de kozijnen, want dat is normaal onderhoud. Na renovatie of woningverbetering kan de corporatie een huurverhoging geven, als minimaal 70% van het complex toestemming heeft gegeven voor de woningverbetering.

In dit document gaat het om huurverhoging na energetische verbeteringen. Belangrijk is dat dit gebaseerd is op de kosten voor woningverbetering bij renovatie of woningverbetering exclusief de kosten voor groot onderhoud.

### **3. Methode doorberekenen huurverhoging na energetische maatregelen**

#### **3.1 Huurverhoging volgens eigen berekening**

Wij kiezen voor een berekening op basis van de warmtelastenbesparing. Dit heeft onze voorkeur omdat de besparing van de huurder hiermee als uitgangspunt wordt genomen. We vinden dat de huurder na het uitvoeren van duurzaamheidsmaatregelen erop vooruit moet gaan en de woonlasten verminderd moeten worden.

#### **3.2 Toelichting**

Uitgangspunt is dat tegen elke energetische verbetering die we nemen een huurverhoging moet staan om de investering deels terug te verdienen. Naast duurzaamheid is immers ook betaalbaarheid een belangrijke maatschappelijke doelstelling. Bij gemiddeld gebruik is er bovendien voor onze bewoners sprake van lagere gas- en energiekosten en meer wooncomfort. In ons Ondernemingsplan geven wij aan dat de gemiddelde huidige energielasten een maatstaf moeten zijn in het afwegingskader van duurzaamheidsbeslissingen. Om deze reden is het voor de hand liggend de warmtelastenbesparing te gebruiken bij het berekenen van de huurverhoging, in plaats van de investering zoals bij de rekenmethode van de Huurcommissie het geval is. Als de investering als uitgangspunt wordt gebruikt, wordt de warmtelastenbesparing van de huurder losgelaten. De huurverhoging wordt daarmee afhankelijk van of de energetische maatregelen door team Projecten of team Planmatig Onderhoud wordt uitgevoerd.

#### **3.3 Uitwerking en voorbeeld**

Wij stellen voor om een jaar lang een range te gebruiken in de door te berekenen huurverhoging waarbij de (gegarandeerde) warmtelastenbesparing het uitgangspunt is. Omdat de besparing die uit de warmtelastenbesparing komt een gemiddelde is, willen wij net als andere corporaties een percentage hiervan nemen. Het Huurcommissiemodel, waarbij de investering leidend is, wordt tevens ingevuld ter vergelijking en onderbouwing. Om een vinger aan de pols te houden gaat team Kwaliteit het komende jaar bijhouden hoe we uitkomen. Het uitgangspunt is dat 20% tot 40% van de warmtelastenbesparing ten gunste van de huurder komt. Ofwel: 60% tot 80% van de warmtelastenbesparing komt ten gunste van ZVH. Vooraf met een vast percentage gaan werken is niet realistisch, het blijft maatwerk en we willen de 70% instemming behalen.

Om een zo eerlijk mogelijke huurverhoging door te voeren, wordt er gekeken naar de verschillende technische type woningen. Hierbij denken we aan hoekwoningen, tussenwoningen, bovenwoningen, maar ook de grootte van de woning komt terug in het type. Als een complex 8 typen woningen heeft, zullen er 8 verschillende huurverhogingen zijn. Voorbeeld:

- Op eenheidsniveau wordt uitgerekend wat de warmtelastenbesparing, en bij plaatsing zonnepanelen, energielastenbesparing is.
- Op eenheidsniveau wordt uitgerekend wat de huurverhoging wordt indien 60%, 70% of 80% van de besparing wordt doorberekend.
- Per type woning wordt de gemiddelde huurverhoging zoals hierboven uitgelegd berekend.
- Door betreffende team wordt een keuze gemaakt in het te volgen percentage: 60%, 70% of 80%.

In bijlage 1 hebben we een stappenplan opgenomen voor de totstandkoming van de huurverhoging.

#### **4. Methode doorberekenen aanschafkosten en gebruikskosten zonnepanelen**

##### **4.1 Aanschafkosten of verwachte besparing zonnepanelen**

Voor het berekenen van de huurverhoging voor het plaatsen van zonnepanelen, kan het investeringsbedrag/de aanschafkosten of de verwachte besparing als uitgangspunt genomen worden. Daarnaast kan het bedrag opgenomen worden in de netto huurprijs of in de servicekosten. In paragraaf 4.2 wordt ingegaan op de manier waarop het bedrag in de huurprijs of servicekosten wordt opgenomen.

We stellen voor om de huurverhoging te berekenen aan de hand van de verwachte besparing en niet te kijken naar de aanschafkosten. Het voordeel is dat de focus ligt op de betaalbaarheid van onze huurder en er niet puur naar de investering wordt gekeken. Net als het doorberekenen van de huurverhoging na energetische maatregelen, wordt een percentage van de besparing doorberekend. In de volgende paragraaf meer informatie over de doorberekening van de gebruikskosten. Mogelijk risico voor deze methode is dat je kans loopt op een huurcommissiezaak als deze regeling op de lange termijn minder gunstig blijkt te zijn voor de huurder. Dit omdat de Huurcommissie in het Beleidsboek Servicekosten uitgaat van een percentage van de investering. Hier mag echter van worden afgeweken.

##### **4.2 Gebruikskosten zonnepanelen**

Het doorberekenen van de verwachte besparing van zonnepanelen is afhankelijk van de manier waarop deze zijn geïnstalleerd. De kosten voor zonnepanelen die als onroerende goederen zijn geplaatst, kan de corporatie alleen verrekenen via de netto huurprijs omdat het deel uitmaakt van de woning. Dit is het geval bij nieuwbouw. Als de zonnepanelen als roerende goederen zijn geplaatst, is het ook mogelijk om de verwachte besparing als gebruikskosten in de servicekosten toe te voegen.

Wij stellen voor om de verwachte besparing bij zonnepanelen die op bestaande bouw wordt toegevoegd, door te berekenen als gebruikerskosten in de servicekosten van de woning. Voordeel hiervan is dat de jaarlijkse huurverhoging niet gaat over de maandelijkse vergoeding voor de zonnepanelen. Daarnaast komt de netto huurprijs niet in de knel met de aftoppingsgrenzen bij passend toewijzen en met de liberalisatiegrens.

##### **4.3 Uitwerking**

Uitgangspunt voor ZVH is het doorberekenen van een bepaald percentage van de te verwachte besparing. Het doorberekenen van de verwachte besparing nemen we op als gebruikskosten van de roerende zonnepanelen en wordt onderdeel van de servicekosten. Doorbelasting doen we via de niet-verrekenbare servicekosten of via de servicekosten met een servicekostenafrekening.

We gaan werken met een proefperiode, waarin we een minimaal en een maximaal percentage vaststellen dat ten gunste van de huurder moet komen. Voorstel is ook hier dat minimaal 20% ten gunste van de huurder komt en maximaal 40%. Per project maken we inzichtelijk welk rendement ten gunste van de huurder komt om na verloop van 1 jaar te evalueren in hoeverre we dit percentage moeten bijstellen en of we tot een vast percentage kunnen komen. In het berekenen van de huurverhoging na plaatsing van zonnepanelen maken we geen onderscheid per type. Elke huurder betaalt hetzelfde bedrag per zonnepaneel, ongeacht ligging van de woning.

### 5 Communicatie

Bij het bepalen van de huurverhoging na energetische maatregelen speelt, naast de Woonbond die door de betreffende bewonersvertegenwoordiging kan worden ingehuurd, de betrokken klankbordgroep of bewonerscommissie een cruciale rol. Als zij achter het plan staan, dan wekt dat meer vertrouwen dan als dit enkel door ZVH wordt voorgesteld. Bewoners(commissies) zullen dan ook betrokken worden in het proces en meegenomen worden in de onderbouwing van het voorstel voor huurverhoging. We zorgen voor berekeningen van de warmtelastenbesparing om gezamenlijk te komen tot een redelijk voorstel. Het behalen van die 70% instemming is met een onderbouwing beter te realiseren. Als deze betrokken partijen meedenken, dan is de onderbouwing naar onze bewoners duidelijk en borgen we dat alle belangen vertegenwoordigd zijn. We laten zien dat we er goed over hebben nagedacht en dat het voorstel breed wordt gedragen.

### 6 Gevraagd advies

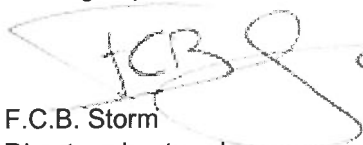
Graag ontvangen wij het advies van de Bewonersraad op dit voorgenomen besluit waarbij:

- Berekening van de huurverhoging na energetische maatregelen op basis van de warmtelastenbesparing of energielastenbesparing plaatsvindt.
- Uitgangspunt bij roerende zonnepanelen is het doorberekenen van een bepaald percentage van de te verwachten besparing in servicekosten aan de huurder.
- Het uitgangspunt is dat 20% tot 40% van de warmte- of energielastenbesparing ten gunste van de huurder komt. Ofwel: 60% tot 80% van de warmte- of energielastenbesparing komt ten gunste van ZVH.

Wij gaan de komende projecten monitoren. Uitgangspunt voor het doorberekenen van kosten voor energetische maatregelen is de besparing en niet de investering. Hoe komen we uit als we 20% tot 40% van de besparing ten gunste van de huurder laten komen, waarbij we het Huurcommissiemodel ter vergelijking en onderbouwing mee laten wegen. Eind 2021 volgt een evaluatie en een definitief besluit over huurverhoging bij energetische maatregelen.

Wij ontvangen graag uiterlijk 18 februari 2021 uw advies hierop.

Met vriendelijke groet,  
Woningcorporatie ZVH



F.C.B. Storm  
Directeur-bestuurder