

Handreiking

# TOEZICHT OP ENERGIETRANSITIE

Auteurs: Elfriek van Galen, Caro Niestijl, Gerard van Bortel, Gerard Erents & Albert Keressies



De Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) is beroepsvereniging van en voor ± 1.400 leden die als commissaris toezicht houden bij ruim 300 woningcorporaties (van de ongeveer 350 die in Nederland actief zijn). De VTW behartigt hun belangen en bevordert de kwaliteit en de ontwikkeling van het interne toezicht van woningcorporaties.

Woningcorporaties staan voor het huisvesten van mensen met een bescheiden inkomen en voor kwetsbare groepen. De zorg voor een leefbare omgeving hoort daarbij. Woningcorporaties zijn maatschappelijke ondernemingen. Het zijn private ondernemingen die met een maatschappelijke opdracht een volkshuisvestelijke taak uitvoeren.

Effectief intern toezicht is van cruciaal belang voor het functioneren van woningcorporaties. De VTW staat als vereniging voor deskundig, onafhankelijk, kritisch, integer en transparant intern toezicht.

# INHOUDSOPGAVE

VOORWOORD .....	5
1. INLEIDING .....	6
2. DE RES EN TRANSITIEVISIE WARMTE .....	7
Op regionaal niveau: Regionale Energie Strategieën (RES) .....	7
Op lokaal niveau: Transitievisie Warmte .....	8
Afstemming over gemeentegrenzen heen .....	9
Positie corporaties .....	9
Vragen en praktijkvoorbeelden .....	9
<i>Vragen RVC aan bestuur</i> .....	9
<i>Praktijkvoorbeelden</i> .....	10
3. FINANCIERING .....	12
Omvang operatie .....	12
Beschikbare middelen (IBW) .....	12
Onderzoek WSW naar investeringen verduurzaming .....	13
Parameters WSW .....	13
Energietransitie: regio's, provincies en gemeenten .....	14
No-regret maatregelen .....	14
Gezamenlijk beoordelingskader Aw en WSW .....	15
Woonlasten huurders .....	15
Vragen en praktijkvoorbeelden .....	16
4. HUURDERS EN DE ENERGIETRANSITIE: OVER DRAAGVLAK EN BETAALBAARHEID .....	18
Lastenverzwaring voor huurders? .....	19
Sociaal Huurakkoord .....	19
Theoretische versus daadwerkelijke energiebesparing .....	20
Energieprestatievergoeding .....	21
Vragen en praktijkvoorbeelden .....	21
5. SAMENWERKING CORPORATIES: VOORBEELDEN UIT DE PRAKTIJK .....	24
Praktijkvoorbeeld 1: proef met energieneutrale woningen, een samenwerking van Parteon in Zaanstad met Urgenda .....	24
Praktijkvoorbeeld 2: flatgebouw van Bo-Ex dat zelf energie produceert, in samenwerking met marktpartijen en Hogeschool .....	26
Praktijkvoorbeeld 3: gasloos renoveren Rochdale in Amsterdam, samen met Westpoort Warmte .....	29
Vragen RVC aan bestuur over samenwerking in het algemeen .....	31

6. STROOMVERSNELLING EN RENOVATIEVERSNELLER .....	32
Stroomversnelling .....	32
<i>Inleiding</i> .....	32
<i>Leerproces</i> .....	32
<i>Prestatieafspraken met bouwpartner</i> .....	33
<i>De eigen organisatie</i> .....	33
<i>Bewonerscommunicatie</i> .....	33
<i>Total Cost of Ownership</i> .....	34
<i>Backcasting</i> .....	34
<i>Rust in de tent</i> .....	35
<i>Ervaringen delen</i> .....	35
<i>Vragen RVC aan bestuur</i> .....	35
De Renovatieversneller .....	36
<i>Inleiding</i> .....	36
<i>Achtergrond</i> .....	36
<i>Schaalsprong</i> .....	36
<i>Regioronde</i> .....	37
<i>Grotere taart</i> .....	37
<i>Vragen RVC aan bestuur</i> .....	38
7. INTERVIEW OVER DE PRAKTIJK .....	39
Interview met Gerrit Bos, bestuurder Domesta .....	39
8. WEBSITES OVER ENERGIETRANSITIE .....	42
9. ALLE VRAGEN RVC AAN BESTUUR OP EEN RIJ .....	45
Regionale Energie Strategieën (RES), gemeentelijke Transitievisie Warmte en de positie van corporaties .....	45
Financiering van de energietransitie .....	45
Huurders en de energietransitie: over draagvlak en betaalbaarheid .....	46
Samenwerking corporaties: voorbeelden uit de praktijk .....	47
Stroomversnelling en de Renovatieversneller: samen kom je verder .....	48

# VOORWOORD

Voor u ligt de handreiking over toezicht op de energietransitie van corporaties.

De impact van de energietransitie van de gebouwde omgeving op corporaties is fors. De transitie heeft impact op de strategie en de financiën van corporaties, en de sociale impact is groot. Tegelijkertijd biedt de energietransitie kansen: corporaties kunnen als startmotor een belangrijke bijdrage leveren aan innovaties.

De route naar de verduurzaming van alle corporatiewoningen in 2050 (lees: van aardgas af en CO<sub>2</sub>-neutraal) is nog niet precies uitgestippeld. Alles kan niet in één keer. Maar leun niet achterover. Stel de meerjarenbegroting flexibel op. Reserveringen voor de komende jaren kunnen op basis van toekomstige innovaties en ontwikkelingen nader worden ingevuld.

Zoek daarbij de samenwerking op: samen kom je verder. Daarnaast is het goed als corporaties, het liefst dus gezamenlijk, experimenteren met nieuwe technieken voor de energietransitie. Bespreek dit zorgvuldig in de RvC en bevroeg de bestuurder over nut en noodzaak én over de effecten op de meerjarenbegroting.

We nemen u als toezichthouder in deze handreiking mee op weg naar een CO<sub>2</sub> neutraal 2050. We staan samen voor een grote opgave: de energietransitie heeft óók impact op uw rol als lid van de RvC.

Deze handreiking beoogt niet uitputtend te zijn, maar geeft een aanzet tot nadenken en acties in de RvC. Mist u bepaalde informatie of heeft u interessante aanvullingen, dan horen we graag van u.

Albert Kerssies,

Directeur VTW

Guido van Woerkom,

Voorzitter VTW

# 1. INLEIDING

**Deze handreiking over toezicht op de energietransitie is een vervolg op de algemene VTW-handreiking over toezicht op duurzaamheid uit 2018. Wat staat corporaties te wachten in de energietransitie en wat betekent dit voor intern toezicht?**

De energietransitie gaat ons allemaal aan. Als corporaties spelen we in deze transitie een grote rol: we zijn de startmotor van de verduurzaming van de woningen. Het doel is dat in 2050 alle woningen van corporaties CO2-neutraal zijn. Dat jaar lijkt nog ver weg, en hoe we deze weg samen afleggen, ligt niet vast. Maar één ding is duidelijk: we moeten nú handelen.

We staan voor een forse opgave: naast voldoende betaalbare sociale huurwoningen voor mensen met een laag inkomen bouwen, moeten we woningen verduurzamen. Ons werk wordt er niet eenvoudiger op: als bestuur én toezicht moeten we keuzes maken. Wat doen we wel, wat doen we niet? Investerings in duurzaamheid doen een aanslag op onze financiële positie. We moeten de energietransitie wél kunnen betalen, is dan ook de boodschap van de VTW aan politiek Den Haag.

## **Samenwerking**

Om de doelen van de energietransitie te halen, moeten we als corporaties samenwerken. Alleen gaat het ons niet lukken. Op regionaal en lokaal niveau worden de ambities uit het Klimaatakkoord uitgewerkt in regionale strategieën. In gemeenten worden plannen op wijkniveau opgesteld: we werken hierin niet alleen samen met andere corporaties, maar ook met particuliere eigenaren. Dat vraagt om nieuwe vormen van samenwerking. Commissarissen kunnen hierin een rol spelen, bijvoorbeeld door de RvC van andere corporaties op te zoeken.

We gaan in deze handreiking niet uitgebreid in op de techniek, daarvoor verwijzen we naar andere bronnen (zie het overzicht van websites in hoofdstuk 8). De energietransitie gaat echter niet alleen over techniek, het sociale aspect speelt wellicht een nog grotere rol. Zo is het draagvlak voor de energietransitie onder alle belanghouders – vooral onder de huurders – van groot belang. Commissarissen moeten oog hebben voor die sociale transitie: weet wat er in de wijk speelt.

## **Vragen RvC aan bestuur**

In deze handreiking gaan we in acht hoofdstukken dieper in op het klimaatbeleid, de regionale en lokale context, de huurder, samenwerking en financiering. We sluiten elk hoofdstuk af met relevante vragen die de commissaris zou kunnen stellen. Aan het einde van de handreiking hebben we de vragen voor commissarissen aan het bestuur gebundeld.

## 2. DE RES EN TRANSITIEVISIE WARMTE

**Nederland staat voor een grote opgave: om de energietransitie vorm te geven, worden op regionaal en lokaal niveau de ambities uit het Klimaatakkoord uitgewerkt. Voor corporaties is het belangrijk om mee te praten.**

Het kabinet heeft in de zomer van 2019 het Klimaatakkoord gepresenteerd. In het akkoord is een samenhangend pakket aan maatregelen geformuleerd met als doel: een CO<sub>2</sub>-reductie van tenminste 49% in 2030 (ten opzichte van 1990).

### Op regionaal niveau: Regionale Energie Strategieën (RES)

In de zogeheten Regionale Energie Strategieën (RES) worden nationale afspraken uit het Klimaatakkoord regionaal nader uitgewerkt. Nederland is hiervoor onderverdeeld in 30 energieregio's.

Het overzicht van de regio's is te vinden via:

<https://www.regionale-energiestrategie.nl/kaart+doorklik/default.aspx>

Gemeenten, provincie en het waterschap werken binnen deze regio's samen met belanghouders (waaronder de corporaties) aan een RES. Alle partijen maken in de RES op regionaal niveau keuzes voor:

- opwekking van duurzame elektriciteit
- warmtetransitie in de gebouwde omgeving en
- opslag en energie-infrastructuur.

De VNG heeft een handreiking voor gemeenten opgesteld over de RES:

[https://vng.nl/sites/default/files/handreiking\\_res\\_versie\\_21-12-2018.pdf](https://vng.nl/sites/default/files/handreiking_res_versie_21-12-2018.pdf)

## Op lokaal niveau: Transitievisie Warmte

De meeste huishoudens zijn op aardgas aangesloten om het huis te verwarmen en te koken. In de komende 30 jaar gaan de woningen van het aardgas af. Niet in één keer, maar geleidelijk en gefaseerd, met een eigen aanpak voor elke wijk.

In het Klimaatakkoord staat dat gemeenten de regierol krijgen bij deze wijkgerichte aanpak. In de zogeheten Transitievisie Warmte beschrijft de gemeente de aanpak per wijk. De bedoeling is dat iedere gemeente voor het eind van 2021 een Transitievisie Warmte heeft.

### **Waarom maakt de gemeente een Transitievisie Warmte?**

De Transitievisie Warmte geeft een eerste richting in de aanpak van het isoleren en aardgasvrij maken van de gebouwde omgeving (waaronder de woningen van corporaties). In de eerste Transitievisie Warmte ligt de focus op de periode tot en met 2030. Elke gemeente geeft aan hoeveel woningen en andere gebouwen in die periode geïsoleerd en/of aardgasvrij worden gemaakt.

De ambitie uit het Klimaatakkoord is om tot 2030 minimaal 1,5 miljoen woningen en andere gebouwen te verduurzamen. De gemeente maakt ten minste elke vijf jaar een update van de Transitievisie Warmte, inclusief een nieuwe planning van welke woningen en gebouwen worden aangepakt.

Een Transitievisie Warmte geeft bewoners, huis- en gebouweigenaren (waaronder corporaties) een eerste beeld van het tijdpad naar een aardgasvrije gebouwde omgeving. Voor de wijken waarin de gemeente vóór 2030 aan de slag gaat, staat beschreven welke energievoorziening(en) kansrijk zijn in hun buurt of wijk, met een indicatie van de mogelijke kosten. Huis- en gebouweigenaren zijn hierdoor beter in staat om een besluit te nemen over duurzame maatregelen, bijvoorbeeld als ze de cv-ketel moeten vervangen of een nieuw kookfornuis nodig hebben.

Voor netbeheerders en aanbieders van warmte biedt een Transitievisie Warmte een indicatie van de mogelijke alternatieve warmtestrategieën, de energie infrastructuur die daarvoor nodig is en de termijn waarbinnen ze deze mogelijk moeten realiseren. De keuze voor warmtenetten of andere technieken is per gemeente overigens niet geheel vrijblijvend. In sommige wijken is al een warmtenet aangelegd.



## Afstemming over gemeentegrenzen heen

De energietransitie gaat over gemeentegrenzen heen. Daarom is afstemming op regionaal niveau erg belangrijk. De Transitievisie Warmte van de gemeente vormt weer input voor de Regionale Structuur Warmte (RSW), een onderdeel van de RES.

Op RES-niveau kan afstemming plaatsvinden over het voorgenomen gebruik van bovenlokale warmtebronnen voor de verschillende warmtevragers en over de benodigde regionale energie-infrastructuur. De Transitievisies Warmte en de RSW moeten daarom goed op elkaar worden afgestemd.

## Positie corporaties

Hoewel de regierol bij de gemeente ligt, zijn corporaties een belangrijke partner voor gemeenten en vaak onmisbaar bij de uitvoering van de RES en de Transitievisie Warmte. Niet alle woningcorporaties realiseren zich dat zij vroegtijdig bij de opstelling van een RES betrokken moeten zijn. Ongeveer 20 corporaties zijn wel actief betrokken bij de opstelling van een RES.

Gemeenten maken jaarlijks prestatieafspraken met corporaties. Daarin kunnen ze afspreken hoe de gemeente corporaties en bewonersorganisaties betreft bij de opstelling van een Transitievisie Warmte. Ook hierbij is dus van belang dat corporaties in een vroeg stadium aanschuiven.

## Vragen en praktijkvoorbeelden

### Vragen RvC aan bestuur

Voor de RvC is het belangrijk om de bestuurder te bevragen over de betrokkenheid bij de RES en de gemeentelijke Transitievisie Warmte.

- Heeft de bestuurder inzicht in het lokale krachtenveld rondom het klimaatakkoord?
- Hoe is de corporatie (samen met de andere betrokken corporaties) betrokken bij de besprekingen

over de RES en bij het opstellen van de gemeentelijke Transitievisie Warmte?

- Heeft de bestuurder goed in beeld welke keuzevrijheden de corporatie lokaal heeft?
- Wat is het standpunt van de corporatie over de RES en de gemeentelijke Transitievisie Warmte?
- Wat is de rol van de RvC bij deze thema's?

## Praktijkvoorbeelden

### Eerste RES klaar

Zeeland is eerste regio met een Regionale Energie Strategie (RES). In deze strategie (februari 2020) is beschreven hoe Zeeland in 2050 alleen nog hernieuwbare energie opwekt, en geen uitstoot meer heeft uit woningen en voertuigen. Alle dertien Zeeuwse gemeenten, provincie en waterschappen moeten deze RES vervolgens vaststellen.

De samenvatting van de RES is hier te lezen:

<https://www.zeeuwsenergieakkoord.nl/app/uploads/2020/03/Samenvatting-RES-1.0.pdf>

### De startmotor/warmtenetten

Doel van de Startmotor is om de Nederlandse woningvoorraad sneller verduurzamen. De ambitie: tot en met 2022 minimaal 100.000 corporatiewoningen versneld van het aardgas afhaken en aansluiten op bestaande warmtenetten of op (hybride) warmtepompen via de Renovatieversneller.

Een platform van 30 tot 40 corporaties heeft zich aangesloten bij de Startmotor om de woningen aan te sluiten op warmtenetten. Wel zijn landelijk afspraken (het Startmotorkader) gemaakt om onderhandelingstrajecten met warmtebedrijven te versnellen: zowel voor de aansluitkosten en de gebruikerstarieven als voor de dienstverlening en de verduurzaming van de warmtebron.

Aedes heeft de randvoorwaarden samen met corporaties en warmtebedrijven uitgewerkt. In april 2020 hebben zij samen een landelijk kader voor de Startmotor/warmtenetten ondertekend (waar de partijen op lokaal niveau wel van af kunnen wijken.) De drie voorwaarden zijn in het kort: de huurder moet buiten schot blijven, de plannen moeten aansluiten op de wijkaanpak en de warmtebedrijven zijn open en transparant zijn over de business case.

Voor aansluiting op warmtenetten is 200 miljoen euro beschikbaar via de Stimuleringsregeling Aardgasvrije Huurwoningen (SAH). Daarnaast is er extra budget vrijgemaakt voor verduurzaming via de ISDE en het Programma Aardgasvrije Wijken (proeftuinen).

Meer informatie over de Startmotor:

[https://dkwv750av2j6.cloudfront.net/m/339168c7634982a2/original/Handout-Startmotor-Aedes-maart\\_2019.pdf](https://dkwv750av2j6.cloudfront.net/m/339168c7634982a2/original/Handout-Startmotor-Aedes-maart_2019.pdf)

Handreiking Warmtenetten Aedes:

<https://www.aedes.nl/artikelen/handreiking-warmtenetten-2020.html>

Zie ook pagina [de Renovatieversneller](#) (ook onderdeel van de Startmotor)

## 3. FINANCIERING

### **Hoe kan de sector de energietransitie financieren? Waar moet de sector als geheel rekening mee houden?**

#### Omvang operatie

De corporaties zijn de startmotor van de verduurzaming van woningen. Met circa 2,4 miljoen woningen zijn zij een belangrijke partij. Het doel van de corporatiesector is dat alle woningen in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal zijn. Om de kosten in kaart te brengen voor zowel de sector als voor de individuele corporatie heeft Aedes een Routekaart ontwikkeld.

Op basis van de routekaarten – die corporaties hebben ingevuld – is berekend dat de totale operatie 108 miljard euro kost. Dit zijn alle kosten om de woningen van het aardgas af te halen, inclusief verdere verduurzaming van de woningen én verbeteringen aan de woningen. De gemiddelde kosten per woning: 51.600 euro.

Op de korte termijn zouden de woningen in 2021 gemiddeld label B moeten hebben.

Corporaties die hun woningen verduurzamen, kunnen volgens de Routekaart van Aedes kiezen uit vier scenario's:

1. Maximaal isoleren binnen de bestaande schil.
2. Extra isoleren boven op de mogelijkheden van de bestaande schil.
3. Maximaal isoleren plus zonnepanelen en eventueel lage temperatuurverwarming.
4. Toevoegen van extra maatregelen aan tweede scenario voor het opwekken van de resterende energiebehoefte. Hierdoor ontstaat een nul-op-de-meter-woning.

#### Beschikbare middelen (IBW)

Het Rijk berekent ieder jaar de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW).

De IBW geeft de ruimte aan boven de maatregelen die in de DPI (meerjarenbegroting) staan. Echter: deze ruimte moet gecorrigeerd worden, omdat elke corporatie moet voldoen aan de normen van de

WSW.

De indicatieve bestedingsruimte in 2019 van het DAEB-bezit bestaat uit:

- Nieuwbouw 28,8 miljard;
- Verbetering 22,75 miljard;
- Huurmatiging 0,66 miljard.

Dit zijn geen optelbare bedragen. Het is of/of/of en niet en/en/en. Deze genoemde bedragen worden per categorie per corporatie gekort om te voldoen aan de WSW-normen.

In de publicatie IBW staat ook dat uit de niet DAEB-activiteiten 8,8 miljard beschikbaar is voor nieuwbouw of 4,95 miljard voor bijdrage DAEB-tak.

**Meer informatie:**

<https://www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/prestatieafspraken/indicatieve-bestedingsruimte-woningcorporaties>

## Onderzoek WSW naar investeringen verduurzaming

Op 2 oktober 2018 stelt het WSW op basis van onderzoek dat er grenzen zijn aan investeringen in duurzaamheid door corporaties. Een harde conclusie is dat het niet haalbaar is dat de corporaties in 2030 gemiddeld hun bezit naar label A brengen.

**Meer informatie:**

[https://www.wsw.nl/fileadmin/user\\_upload/Nieuws/20181002\\_Geactualiseerd\\_onderzoek\\_WSW\\_duurzaamheid.pdf](https://www.wsw.nl/fileadmin/user_upload/Nieuws/20181002_Geactualiseerd_onderzoek_WSW_duurzaamheid.pdf)

## Parameters WSW

Elke corporatie dient structureel te voldoen aan de parameters van het WSW. In het kader van investeringen en de kasstroom bij corporaties zijn de LTV (Loan To Value) en de ICR (Interest Coverage Rate) erg belangrijk. Op dit moment hanteert het WSW een LTV van 75% en een ICR van 1,4.

Momenteel loopt er een discussie om de LTV te verhogen.

Opvallend is dat door de diverse fiscale maatregelen – onder andere de invoering ATAD1 – én de fiscale activering van de investering verduurzaming de netto vennootschapsbelasting (VPB) erg oploopt. Uit onderzoek – in opdracht van Aedes – blijkt dat vanaf 2019 met name de ATAD in de VPB scherp stijgt. Al in 2021 ontstaat bovendien een cumulatief bedrag van € 3,6 miljard aan niet aftrekbare rentelasten. Dat betekent een extra last van zo'n 700 miljoen per jaar. Deze last komt bovenop de verhuurderheffing. In 2020 betaalt de sector zo'n 2,5 miljard aan heffingen en VPB. Bij ongewijzigd overheidsbeleid zal dit verder stijgen.

## Energietransitie: regio's, provincies en gemeenten

In de energietransitie is nog veel onzeker, de ontwikkelingen gaan snel. De ene regio, provincie of gemeente heeft al meer stappen gezet dan de andere (zie hoofdstuk 2). Hoe de energietransitie regionaal en lokaal vorm krijgt, heeft uiteraard gevolgen voor de activiteiten van corporaties en hun meerjarenbegroting.

## No-regret maatregelen

(Technologische) innovaties in de energietransitie staan nog in de kinderschoenen. Op zich is dit niet verkeerd, omdat de sector de investering van € 108 miljard niet kan opbrengen. Corporaties moeten als eerste stap maatregelen nemen waar ze achteraf geen spijt van kunnen krijgen ('no regret'). Dat zijn investeringen in duurzaamheid die toekomstbestendig zijn en waarvan corporaties kunnen verwachten dat deze geheel, of grotendeels, hun waarde behouden. Daarnaast moeten corporaties de lengte van de polsstok bepalen bij deze investeringen in duurzaamheid.

# Gezamenlijk beoordelingskader Aw en WSW

Het gezamenlijke beoordelingskader Aw en WSW is vanaf 1 januari 2019 van toepassing. In het strategisch bedrijfsmodel (4.2.1) moet de portefeuillestrategie concrete en meetbare doelstellingen formuleren voor beschikbaarheid, bereikbaarheid en kwaliteit, en óók duurzaamheid.

De beoordeling van de noodzakelijke energietransitie is dus onderdeel van het bedrijfsmodel in het gezamenlijk beoordelingskader. Meer concreet: als onderdeel van het bedrijfsmodel wordt de huidige status van de energiezuinigheid van de portefeuille beoordeeld, hoe groot de opgave van de corporatie nog is (zie 8.2.1 huidige situatie), wat de strategie van de corporatie is voor de benodigde energietransitie voor de lange termijn én in hoeverre deze strategie haalbaar is (zie 8.1 portefeuillestrategie).

Ook wordt beoordeeld in hoeverre de strategie is uitgewerkt in een aansluitend transitieprogramma (zie 8.4 transitieprogramma) en is verwerkt in de meerjarenprognose. Met dit laatste aspect wordt de link gelegd naar het onderdeel Financiële continuïteit in het gezamenlijk beoordelingskader.

De financiële impact van de benodigde energietransitie wordt beoordeeld en daarmee de vraag of de corporatie aan de financiële normen kan blijven voldoen. Los van het gezamenlijk beoordelingskader beoordeelt WSW ook in hoeverre investeringen in de benodigde energietransitie (of verplichtingen die corporaties in dit kader aangaan met partijen) impact hebben op de zekerheidspositie van WSW.

Het gezamenlijk beoordelingskader is hier te vinden:

[https://www.wsw.nl/fileadmin/user\\_upload/Aw/Gezamenlijk\\_Beoordelingskader\\_Aw\\_WSW.pdf](https://www.wsw.nl/fileadmin/user_upload/Aw/Gezamenlijk_Beoordelingskader_Aw_WSW.pdf)

## Woonlasten huurders

In het Sociaal Huurakkoord hebben Aedes en de Woonbond afgesproken dat huurders er normaal gesproken niet in woonlasten op achteruitgaan (bij verhoging van de huur na verduurzaming van de woning).

### **Meer informatie:**

[https://www.aedes.nl/binaries/content/assets/aedes/pdf/vergoedingentabel\\_duurzaamheidsinvesteringen\\_aedes\\_woonbond\\_juli2019.pdf](https://www.aedes.nl/binaries/content/assets/aedes/pdf/vergoedingentabel_duurzaamheidsinvesteringen_aedes_woonbond_juli2019.pdf)

# Vragen en praktijkvoorbeelden

## Vragen RVC aan bestuur

- Vraag vooraf: Op welke wijze is de verdeling over de posten betaalbaarheid, beschikbaarheid en verduurzaming bepaald?
- Heeft de corporatie een beleid geformuleerd voor de portefeuille gerelateerd aan de RES c.q. afspraken met gemeenten over de energietransitie en past dit binnen het ondernemingsplan?
- Op basis waarvan zijn de scenario's ingevuld in de Aedes Routekaart?
- Wat is de financiële vertaling van deze Routekaart en welk gedeelte is hiervan in de meerjarenbegroting/DPI meegenomen c.q. al gerealiseerd?
- Hoe ziet de indicatieve bestedingsruimte eruit?
- Worden in de meerjarenbegroting de ratio's van het WSW geraakt en welk effect heeft dit op het investeringspotentieel?
- Is er een adequate doorrekening van de VPB-last opgenomen in de gehanteerde meerjarenbegroting?
- Is er bij de opzet van de investeringen rekening gehouden met innovaties, oftewel is er voldoende ruimte om innovaties door te kunnen voeren?
- Welke maatregelen, zoals voorlichting aan bewoners, heeft de corporatie genomen om ervoor te zorgen dat de energiebesparing na verduurzaming van de woning ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd?
- Worden de kosten doorbelast in de huur conform het covenant van Aedes en Woonbond?
- Wordt er voldaan aan de criteria die WSW en Aw stellen in het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW?

## Praktijkvoorbeeld

Ymere over financiering duurzaamheid en (versnelling) energietransitie

**Het bestuur van Ymere nam de commissarissen bij de opstelling van het komende financieel meerjarenplan mee in de verschillende scenario's: wat zijn de mogelijkheden om de beschikbare financiële ruimte aan de strategische doelen beschikbaarheid, betaalbaarheid én duurzaamheid toe te delen?**

Eerste stap is de beschikbare mogelijke investeringsruimte bepalen. Die bepaalt de corporatie op basis van (1) uitgangspunten van het vorige financieel meerjarenplan (2) eventueel bijgestelde



overheidsrichtlijnen/doelstellingen (3) prestatieafspraken en (4) scenario's om de investeringsruimte eventueel te vergroten of te verkleinen (bijvoorbeeld via meer of minder te verkopen uit de voorraad bestaand bezit).

Met de beschikbare additionele financiële ruimte kunnen vervolgens keuzes worden gemaakt: investeren in grotere beschikbaarheid, versnellen op verduurzaming/energietransitie of verder verbeteren van betaalbaarheid? Door in extremen te denken – als alle beschikbare financiële middelen naar één van de doelen zouden gaan, wat betekent dat dan voor de andere doelen –kwam het goede gesprek tussen bestuur en RvC op gang. De keuzes werden scherper neergezet.

De volgende stap is om de voorkeursscenario's te toetsen aan de haalbaarheid op de verschillende doelen (organisatorisch, capaciteit bouw en co-makers, locaties voor nieuwbouw etc.). Hieruit kwam een optimaal scenario dat bestuur en RvC ondersteunen: een deel van de financieringsruimte in het financieel meerjarenplan wordt gereserveerd voor versnelling duurzaamheid/energietransitie.

Bij de opstelling van deze scenario's en toekenning van een deel van de beschikbare investeringsruimte in het financieel meerjarenplan, is nog niet bekend wat de exacte plannen op het gebied van duurzaamheid/energietransitie zijn. Dat hoeft nog niet: dat komt later ter sprake bij de portefeuillestrategie, operationele jaarplannen en bij de individuele investeringsbesluiten. Ymere kiest voor 'no regret' maatregelen voor het bestaand zit, zolang de warmtevisie voor een wijk nog niet gereed is.

De corporatie heeft de scenario's opgesteld met behulp van de software WALs van Ortec Finance (<https://www.ortecfinance.com/nl-nl/insights/products/wals> )

### **Praktijkvoorbeeld**

Zie interview met bestuurder Gerrit Bos van Domesta in hoofdstuk 7. Hij gaat onder meer in op de financiering.

# 4. HUURDERS EN DE ENERGIETRANSITIE: OVER DRAAGVLAK EN BETAALBAARHEID

**De energietransitie kost veel geld en veel huurders kunnen een extra lastenverzwaring niet opbrengen. Kunnen corporaties de woonlasten betaalbaar houden en hoe zorgen we voor draagvlak onder huurders?**

Het is de tweede energietransitie in één generatie: rond 1970 ging Nederland aan het aardgas, nu moeten alle woningen van het aardgas af. Dat gaat niet zonder slag of stoot: de weerstand onder sommigen is groot. Zij vinden bijvoorbeeld dat de plannen aan de klimaattafels zijn bekookstofd, zonder dat ze er iets over te zeggen hebben.

Hoe krijg je huurders zo ver om mee te werken aan de energietransitie? Volgens hoogleraar Transitiekunde Jan Rotmans gaat het om een groot verhaal om de urgentie te onderstrepen én om kleine verhalen die het praktisch moeten maken voor de mensen.

‘De kunst is nu om zo’n groot verhaal klein te maken, en dat te vertalen naar de leefwereld van gewone mensen, zodat het geen schrik aanjaagt, maar dat mensen juist gemotiveerd en gestimuleerd worden om hieraan mee te aan doen. Het grote verhaal van de Grote Verbouwing is nodig om de urgentie te onderstrepen. De kleine verhalen van de kleine verbouwinkjes zijn nodig om het praktisch te maken voor mensen, zodat ze niet afgeschrikt worden, maar juist aangetrokken om mee te gaan doen. Het is dus én/én: een groot verhaal en duizenden kleine verhaaltjes, die elkaar versterken.’

Anke van Hal, hoogleraar duurzaam bouwen, vindt dat bewoners vanaf het begin bij de energietransitie moeten worden betrokken. Begin bij de bewoners in de wijk en sluit aan op wat er speelt, in plaats van eerst een plan te maken voor alle wijken. ‘De weerstand negeren, is de dood in de pot van de energietransitie. Onderzoek waar de belangen samenvallen, zodat het ook voor de bewoners aantrekkelijk wordt om mee te doen.’

Interview Anke van Hal in Aedes Magazine

<https://www.aedesmagazine.nl/edities/96855a04-a642-4a62-af6e-8cd82f042aae/artikelen/ce4b0fd7-b0bd-4b3c-a408-19d439705342>

## Lastenverzwaring voor huurders?

De energietransitie gaat veel geld kosten en dit zal hoe dan ook opgebracht moeten worden door de corporaties en de huurders. Volgens onderzoek van KWH is 90% van de huurders voor het isoleren van de woning. De urgentie wordt gevoeld (al zegt deze uitslag niets over meer ingrijpende maatregelen als aansluiten op een warmtenet). Echter: 78% van de huurders geeft aan geen lastenverzwaring aan te kunnen. En dat knelt.

Onderzoek KWH

<https://www.kwh.nl/updates/wat-vinden-huurders-van-duurzaamheid>

Wat betekent de energietransitie voor de betaalbaarheid? In het algemeen: huurprijzen gaan richting de aftoppingsgrens, omdat de corporatie middelen nodig heeft om de woningen te verduurzamen. Daarnaast stijgen de energieprijzen, met name aardgas (de komende tientallen jaren zijn veel woningen nog op aardgas aangesloten). Deze twee aspecten gelden voor alle huurders. De individuele huurder kan daarnaast ook een hogere huur krijgen als de corporatie zijn of haar woning verduurzaamt.

Elke corporatie maakt zelf de keuze om de huur na verduurzaming wel of niet te verhogen. Vaak kiest een corporatie voor een percentage van de theoretisch energiebesparing na renovatie om in de huurprijs door te rekenen. Getallen die circuleren liggen tussen de 50% of zelfs 100% van de theoretische energiebesparing. Corporaties moeten uiteindelijk ook in onderhandeling met de huurders: minimaal 70% van de huurders in het te renoveren blok moet het eens zijn met het voorstel voor de verduurzaming.

## Sociaal Huurakkoord

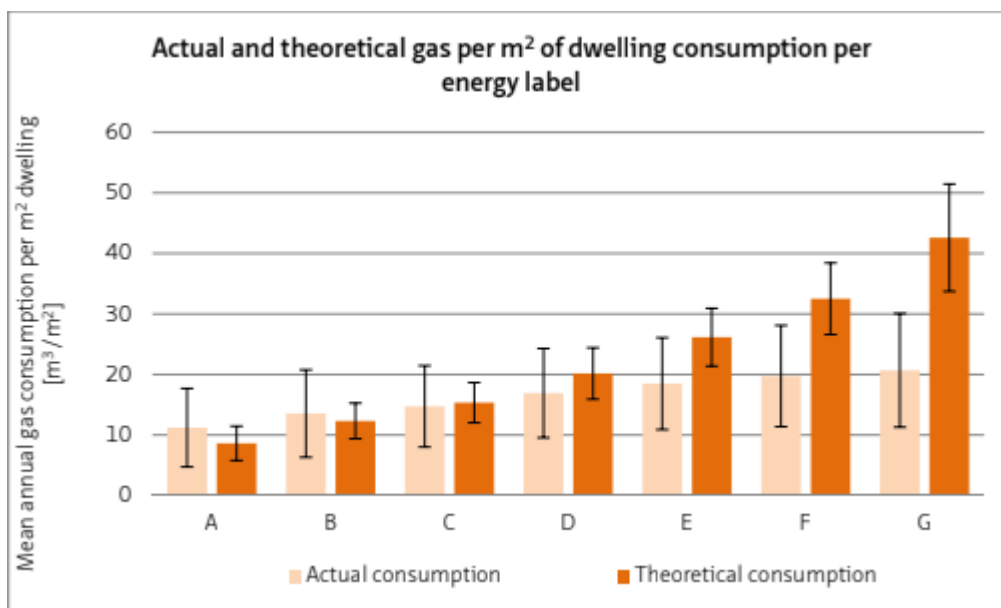
In het Sociaal Huurakkoord hebben Aedes en de Woonbond afgesproken dat huurders er normaal gesproken niet in woonlasten op achteruitgaan (bij verhoging van de huur na verduurzaming van de woning).

[https://www.aedes.nl/binaries/content/assets/aedes/pdf/vergoedingentabel\\_duurzaamheidsinvesteringen\\_aedes\\_woonbond\\_juli2019.pdf](https://www.aedes.nl/binaries/content/assets/aedes/pdf/vergoedingentabel_duurzaamheidsinvesteringen_aedes_woonbond_juli2019.pdf)

# Theoretische versus daadwerkelijke energiebesparing

Uit onderzoek van de TU Delft blijkt dat de theoretische energiebesparing (na ingreep) vaak veel hoger ligt dan de daadwerkelijke energiebesparing. Huurders stoken aanzienlijk minder dan theoretisch wordt aangenomen (waardoor de besparing uiteindelijk tegenvalt). De soms gebrekkige kwaliteit van de uitvoering van de duurzame maatregelen speelt ook mee. Onderzoek van de KWH wijst uit dat de werkelijke energiebesparing van de huurder bij een ingreep van label G naar B maximaal 15 tot 20 euro per maand is.

Het onderzoek van de TU Delft is gedaan door Daša Majcen: zij heeft in 2016 het verschil tussen het theoretische en het daadwerkelijke energieverbruik van woningen onderzocht, op basis van hun energielabels. Hieruit blijkt dat er in de praktijk veel meer energie wordt verbruikt in huizen met een hoger label dan theoretisch zou worden verwacht. Een verklaring is dat bewoners van huizen die energiezuiniger zijn geworden meer gaan stoken in alle vertrekken en minder besparen. Dit gegeven moeten corporaties serieus nemen in de communicatie met huurders en toezichthouders



Actual and theoretical gas consumption per m2 of dwelling area per label

Figuur uit proefschrift Daša Majcen "Predicting energy consumption and savings in the housing stock" van Daša Majcen uit 2016.

## Energieprestatievergoeding

Indien een woning heel goed geïsoleerd is en gemiddeld net zoveel energie produceert als verbruikt dan mag een corporatie een Energie Prestatievergoeding (EPV) aan de huurder vragen. Dit mag ook als de huurwoning gerenoveerd wordt tot een Nul op de Meter-woning. De hoogte van de EPV spreken huurders en corporaties samen af.

## Vragen en praktijkvoorbeelden

### Vragen RVC aan bestuur

Als commissaris van een woningcorporatie is het van belang antwoord te krijgen op de fundamentele vraag:

- Kan onze doelgroep de woonlasten nog opbrengen?
- En de individuele huurder: kan hij of zij de woonlasten opbrengen na renovatie als de huur wordt verhoogd?
- Als het gaat om huurverhoging; sluit de corporatie aan op de bepaling uit het Sociaal Huurakkoord tussen Aedes en de Woonbond (zijnde niet meer dan de reële besparing)? Wat zijn de werkelijke besparingen voor huurders? Hoe zijn die berekend? Monitort de corporatie dit achteraf?

Op niveau portefeuillestrategie:

- Op welke wijze geeft de corporatie invulling aan de afweging tussen duurzaamheid, beschikbaarheid en betaalbaarheid? Wat is het beleid van de corporatie in relatie tot het borgen van betaalbaarheid zowel op macroniveau als op individuele gevolgen? En werkt dat in de praktijk?

Op niveau tactische uitwerking van portefeuillestrategie:

- Welke complexen hebben de hoogste energierekening en zijn daarmee qua verduurzaming het meest urgent? Stemt dit overeen met de portefeuillestrategie en tactische uitwerking inzake de volgorde van de verduurzamingsoperatie?

Op niveau uitvoering renovaties en verduurzaming van complexen:

- Wat doet de corporatie om voldoende draagvlak te verkrijgen?
- Wat is de overlast voor huurders? En is dit draaglijk voor de eventueel kwetsbare huurders in het betreffende complex?
- Hoe wordt omgegaan met individuele schrijnende gevallen?
- Op welke wijze stimuleert de corporatie de huurders om zelf bij te dragen aan de energiebesparing?

Vragen over energiegebruik huurders:

- Kent u het onderzoek van de TU Delft naar het verschil in theoretisch en daadwerkelijk gebruik in energiezuinige woningen? (zie deze [infographic](#))
- Heeft u dit met uw bestuurder besproken?
- En houdt de corporatie hier rekening mee bij de bespreking en ontwikkeling van de duurzaamheidsstrategie?

## **Praktijkvoorbeelden**

Individuele huurders die in een slecht geïsoleerde woning wonen moeten zelf maatregelen nemen:

*Corporatiehuurder uit Amsterdam:*

‘Ook al ga ik zuinig om met gas en elektra. Het is nu vechten tegen de bierkaai. Ik moet komend jaar 30 euro per maand meer betalen aan de energieleverancier, maar dit huis is niet geïsoleerd. Wat ik zelf al doe is maximaal twee keer per week douchen, alleen de wasmachine gebruiken bij volle trommel, altijd wassen op 40 graden en een kort wasprogramma. Verwarming graden lager zetten plus de elektrische deken op de bank in plaats van hoger stoken. Folie achter de CV geplaatst.’

*Huurder rijtjeshuis van woningcorporatie in Almere:*

‘Mijn rekening is niet heel erg hoog hoop ik (nog even de jaarafrekening afwachten) omdat ik heel zuinig leef en woon. Dat moet ik ook wel gezien mijn lage inkomen en hoge huur. Ik draag veel wollen sokken met sloffen en warme thermokleding, op mijn bed leg ik 2 wollen dekens extra. Maar ook die zijn erg koud omdat de ruimte daar ook koud is. Ik ben mezelf aan het harden door regelmatig koud te douchen, warm douchen is duur. Als het vriest kan ik op de slaapkamerramen in het ijs tekenen.’

*Huurder rijtjeshuis van woningcorporatie in Lochem:*

‘Mijn energierekening is niet hoog doordat ik in het koude jaargetijde de woonkamertemperatuur laat zakken tot (overdag) 13 graden Celsius. Verder verwarm ik in geen enkele andere ruimte. Ik draag daarbij tot ongeveer negen lagen bovenlijfkleding en drie lagen onderlijfkleding. Ik verbruik op die wijze in een standaardjaar slechts omstreeks 250 m<sup>3</sup> per jaar.’

Wat is het beleid bij verschillende woningcorporaties?

**Corporatie A** omschrijft zich als niet koploper in de energietransitie. Bij verduurzaming van de woning gaat de huur omhoog met 50% van de theoretische energiebesparing, met een maximum van €15 per maand. In de praktijk komt het nauwelijks voor dat er onder huurders onvoldoende draagvlak is voor verduurzaming. Huurders stemmen in de regel gemakkelijk in. Wel is het steeds moeilijker om de plannen financieel op een aanvaardbaar niveau te krijgen.

**Corporatie B** hanteert als beleid om 70% van de theoretische energiebesparing door te rekenen in de verhoging van de huur. In de praktijk lukt het niet altijd om 70 % van de huurders om de plannen voor verduurzaming in te laten stemmen. Vaak wordt dan toch teruggevallen op 50% van de theoretisch berekende energiebesparing.

**Corporatie C** laat altijd de energiebesparing na verduurzaming berekenen door de Woonbond. Uit de berekening komt, zo is het idee, een reëel bedrag en de huurders hebben vertrouwen in de berekening. Deze corporatie gaat 260 woningen renoveren en verduurzamen. De complexen worden geïsoleerd, gaan van het aardgas af en worden aangesloten op stadswarmte. Het complex gaat van label B naar A. Gezien de draagkracht van deze huurders krijgen ze een bescheiden huurverhoging van 11 euro per maand. De investering per woning is € 105.000

## 5. SAMENWERKING CORPORATIES: VOORBEELDEN UIT DE PRAKTIJK

**Corporaties kunnen de energietransitie niet alleen uitvoeren, samenwerking is noodzakelijk. In dit hoofdstuk belichten we een aantal inspirerende praktijkvoorbeelden van die samenwerking.**

### Praktijkvoorbeeld 1: proef met energieneutrale woningen, een samenwerking van Parteon in Zaanstad met Urgenda

Corporaties kunnen op verschillende manieren de verduurzaming van sociale huurwoningen aanpakken. Sommige kiezen voor een zeer goede isolatie van de woningschil om daarmee het energiegebruik terug te dringen. Denk aan het innovatieprogramma Energiesprong en het concept nul-op-de-meter woningen die uitgaan van de klassieke driestappenstrategie Trias Energetica: beperk energiegebruik door zeer goede isolatie, maak maximaal gebruik van energie uit duurzame bronnen en maak – indien nog nodig – zo efficiënt mogelijk gebruik van fossiele brandstoffen.

Andere corporaties geven de voorkeur aan CO<sub>2</sub>-neutrale woningen: zij zetten minder in op vergaande isolatie van de woningen, maar meer op opwekking van duurzame energie (in combinatie met slim gedrag van bewoners.)

Het proefproject 'Opgewekt wonen' van woningcorporatie Parteon in Zaanstad is een voorbeeld van de tweede categorie: de energieneutrale woningen. Harry Platte, directeur-bestuurder van Parteon, stelt dat deze aanpak veel voordelen heeft: de snelheid van uitvoering, lagere kosten, opschaalbaarheid, betere aansluiting bij het huidige energiegedrag van bewoners en een beter binnenklimaat.





Harry Platte, directeur-bestuurder van Parteon en Marjan Minnesma van Urgenda. Bron: Parteon

De corporatie werkt sinds 2018 samen met klimaatorganisatie Urgenda die een eigen aanpak heeft voor de energietransitie. Voor het proefproject selecteerde Parteon 400 eengezinswoningen in Assendelft (Zaanstad). Ruim 50 huishoudens toonden interesse. In samenwerking met Urgenda pakte Parteon als eerste stap drie woningen aan. De woningen – voorheen met label C – zijn nu CO2-neutraal.

De cv-ketel is vervangen door een warmtepomp voor warm water en verwarming van de benedenverdieping. Alle radiatoren zijn vervangen door exemplaren die beter warmte geleiden. De bewoners koken op inductie. Op de eerste etage komen – waar nodig – infraroodpanelen. Op het dak en de schuur worden zonnepanelen geplaatst.

De werkzaamheden duren ongeveer 10 dagen. De bewoners hebben maximaal twee dagen geen verwarming en warm water. Na de drie proefwoningen zijn in 2019 15 woningen op dezelfde manier aangepakt. De volgende fase van circa 30 woningen is gepland. Bewoners betalen een huurverhoging van ongeveer € 50 per maand. De besparing op de energielasten ligt daar ruim boven.

Harry Platte vertelt dat ‘Opgewekt Wonen’ op een bijzondere manier is ontstaan. ‘Meestal komen voorstellen uit de koker van de organisatie, maar in dit geval is de eerste ‘vonk’ voor samenwerking ontstaan tijdens een themabijeenkomst van directie, RvC én Urgenda. In die bijeenkomst vroeg de voorzitter van de RvC hoe Parteon Urgenda kan ondersteunen in het bereiken van haar doelstellingen. Het initiatief is dus ontstaan in een bijeenkomst waar de RvC zelf bij was en ‘Opgewekt wonen’ had vanaf het begin de steun van de interne toezichthouders.’

### Vragen RVC aan bestuur

- Welke rol heeft de RvC in samenwerkingsverbanden op het gebied van de energietransitie? Volgt de RvC de directie of kunnen interne toezichthouders ook samenwerking met andere partijen stimuleren zoals bij Parteon is gebeurd?
- Welke risico's hangen samen met de samenwerking met Urgenda?
- Wat zijn de mogelijkheden tot opschalen van de gekozen aanpak binnen het vastgoed van Parteon?
- Wat zijn de voor- en nadelen van de gekozen aanpak (voor corporatie en bewoners) in vergelijking met alternatieve scenario's (bijvoorbeeld meer ingrijpend isoleren van de woningen?)
- Wat is de impact op het elektriciteitsnetwerk?
- Hoe is de bewonersparticipatie vormgegeven?
- Welke risico's kleven aan de gekozen aanpak? Hoe worden die risico's beheerd?

### Meer informatie:

<https://www.parteon.nl/nc/over-parteon/actueel/nieuws/nieuwsbericht/slimmer-en-sneller-verduurzamen-met-opgewekt-wonen-1/>

## Praktijkvoorbeeld 2: flatgebouw van Bo-Ex dat zelf energie produceert, in samenwerking met marktpartijen en Hogeschool

Corporaties kunnen – zoals gezegd – verschillende strategische posities kiezen voor de energietransitie. Veel corporaties geven de voorkeur aan de positie van 'slimme volger' en toepassing van innovaties die het stadium van 'kinderziektes' voorbij zijn. Andere corporaties kiezen juist voor een pioniersrol en zijn samen met partners in een vroeg stadium betrokken bij de ontwikkeling van nieuwe toepassingen.



Impressie van de hoogbouwflat na renovatie aan de Henriëttedreef in Utrecht Overvecht. Bron: <https://tki-inside-out.nl/>

Een mooi voorbeeld van een corporatie die in de energietransitie een pioniersrol vervult, is de Utrechtse corporatie Bo-Ex. Deze corporatie was, samen met Portaal en Mitros, trekker van de Isolatie Uitdaging ( <https://www.isolatieuitdaging.nl/> ). Dit project daagt marktpartijen uit om vernieuwende systemen voor gevelisolatie te presenteren, deze systemen vervolgens uit te testen en te ontwikkelen tot een product dat klaar is voor de markt én om op te schalen. Bo-Ex is in dit kader nauw betrokken bij de ontwikkeling van het 'Inside Out' renovatiesysteem: (hoogbouw) flats uit de jaren 60 en 70 worden getransformeerd naar flats die zelf energie produceren.

De hoogbouwflat aan de Henriëttedreef in Utrecht Overvecht is de testlocatie voor het 'Inside out' renovatiesysteem. De woningen waren toe aan groot onderhoud: dit moment is aangegrepen om ook de energietransitie grondig aan te pakken. Bewoners zijn in een vroeg stadium bij het project betrokken. De flats moeten, zo is de bedoeling, op jaarbasis voldoende energie gaan leveren. En belangrijk: de woonlasten van bewoners gaan omlaag.

### **Duurzame energie opwekken en opslaan**

De woningen worden energiezuiniger (door betere isolatie en ventilatie), maar de corporatie heeft ook nadrukkelijk aandacht voor het energiegebruik van bewoners en hun gedrag (zoals gebruik van verlichting, witgoed en vervoer). Belangrijk onderdeel van het 'Inside-Out'-concept zijn de modulaire prefab geveldelen die zijn voorzien van ventilatie- en verwarmingselementen. Met het systeem wekt de flat haar eigen energie op voor stroomverbruik, warm water, ventilatie en ruimteverwarming. Er wordt duurzame energie opgewekt en opgeslagen. Met de energie die overblijft kunnen elektrische voertuigen worden opgeladen.

De geveldelen worden geprefabriceerd, waardoor de werkzaamheden op locatie niet lang duren. Bewoners hoeven niet tijdelijk hun huis uit. Alle apparatuur die nodig is voor de energievoorziening

komt in de gevel of buiten de woning. Vandaar de naam 'Inside Out'. Ook kunnen deze bouwdelen worden gemaakt door mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Hiermee versterkt 'Inside Out' de lokale economie.

### **Stap voor stap ontwikkeld**

Bo-Ex heeft het concept 'Inside Out' stap voor stap ontwikkeld: van idee, via een testopstelling bij de Hogeschool Utrecht, via een proefwoning op de bovenste verdieping van de hoogbouwflat aan de Henriëttedreef naar de transformatie van het hele gebouw. Het project wordt uitgevoerd met subsidie van de Topsector Energie van het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat. De flats aan de Henriëttedreef zijn van het type 'Intervam', waarvan er tienduizenden zijn gebouwd, vooral in de regio Utrecht.

### **Vragen RVC aan bestuur**

- Wat zijn de mogelijkheden om de gekozen aanpak binnen het vastgoed van Bo-Ex op te schalen, en in flatgebouwen van hetzelfde (Intervam) type?
- Wat zijn de overwegingen om een pioniersrol te kiezen in de ontwikkeling van het 'Inside Out' renovatiesysteem en intensief samen te werken met marktpartijen. Wat zijn kansen en risico's?
- Wat zijn de voor- en nadelen van de gekozen aanpak (voor corporatie en bewoners) in vergelijking met alternatieve scenario's?
- Hoe is de bewonersparticipatie vormgegeven?
- In welke fase wordt de RvC betrokken bij dit project en in welke rol?
- Hoe wordt kostenstijging voor bewoners in de toekomst voorkomen (tarieven en vastrecht warmtenet)?
- Wat zijn de gevolgen voor bewoner? (huurlasten, comfort)

### **Meer informatie:**

<https://tki-inside-out.nl/duurzame-renovatie-henriëttedreef/>

<https://boex.nl/Project/henriëttedreef/>

## Praktijkvoorbeeld 3: gasloos renoveren Rochdale in Amsterdam, samen met Westpoort Warmte

Op steeds grotere schaal halen corporaties hun woningen van het aardgas door ze aan te sluiten op warmtenetten. Dat gebeurt veelal in grote steden waar warmtenetten beschikbaar zijn en regelmatig in sociaal/economisch kwetsbare wijken. De aanpak is bij uitstek complex als groot onderhoud noodzakelijk is en bewoners in onzekerheid zitten over de toekomst van hun woning.

Een voorbeeld is de ingrijpende renovatie van 440 woningen van Rochdale in de Dobbebuurt in Amsterdam Slotermeer. Deze woningen gaan ook van het aardgas af en worden aangesloten op het warmtenet.



Bron: Nul20

In de Dobbebuurt sluit de corporatie Rochdale de woningen aan op een warmtenet in samenwerking met Westpoort Warmte, een joint venture van Nuon Warmte en afvalverwerker AEB (onderdeel van de

gemeente Amsterdam). De AEB heeft twee afvalverbrandingsinstallaties in de Amsterdamse havens. Het is de bedoeling dat – in overleg met bewoners – op termijn alle woningen van Rochdale in de Dobbebuurt worden aangesloten op het warmtenet (en niet alleen de 440 die nu worden gerenoveerd).

De gemeente heeft de Dobbebuurt aangewezen als een van de 22 zogeheten 'ontwikkelbuurten' in Amsterdam Nieuw-West. De gemeente Amsterdam en de woningcorporaties investeren extra in de wijken die dat het hardst nodig hebben. De Dobbebuurt heeft een lage, en dalende buurttevredenheid, veel criminaliteit, hoge werkloosheid en veel armoede. Relatief veel bewoners kampen met een combinatie van schulden en slechte gezondheid. Er is weinig bewonersparticipatie.

### **Beschermd stadsgezicht**

Daarnaast heeft deze buurt een beschermd stadsgezicht, als onderdeel van het Van Eesteren buitenmuseum. Wat de aanpak bijzonder (en ingewikkeld) maakt, is dat de woningen in de Dobbebuurt in slechte staat verkeren. Lange tijd heeft Rochdale gedacht aan sloop van de woningen, maar dat bleek niet mogelijk vanwege de status van beschermd stadsgezicht. Dergelijke projecten vragen om hoge investeringen.

### **Warmtenet in Slotermeer**

De gemeente Amsterdam wil tegen 2040 alle woningen van het aardgas af hebben. Slotermeer staat hoog op het prioriteitenlijstje omdat hier al een warmtenet ligt. De hoop en verwachting is dat daarmee het aansluiten van bestaande bebouwing relatief eenvoudig en goedkoop zal zijn. In ieder geval goedkoper en minder moeilijk dan in wijken waar nog geen warmtenet ligt. De gemeente kijkt als eerste naar de corporaties die veel bezit hebben in Slotermeer. Renovatie, sloop/nieuwbouw of groot onderhoud zijn 'natuurlijke momenten' om aansluiting op het warmtenet te realiseren.

### **Lagere woonlasten**

Voor corporaties en huurders hebben lagere woonlasten hoge prioriteit (naast weinig overlast in de woning). De kosten voor warmte via een warmtenet zijn opgesplitst in drie onderdelen: vastrecht en gebruik (kosten voor bewoner) en aansluitkosten (kosten voor gebouweigenaar). In de praktijk werken gemeente, corporaties en bewonersorganisaties volgens het 'niet meer dan anders'-principe. De bewoner gaat niet meer betalen aan verwarming van de woning dan met een cv-ketel op aardgas. Daarentegen wil de leverancier wel dekking voor de kosten van de aanleg. Dit wordt verrekend in de aansluitkosten (BAK). Deze kosten zijn voor de eigenaar (in dit geval de corporatie) en kunnen/worden niet doorbelast aan de huurder.

Een woning in de Dobbebuurt aangesloten op het warmtenet kost – in vergelijking met een woning met een cv-ketel – circa €10.000 meer, zo heeft de corporatie berekend. Voor het eerste project in de Dobbebuurt verleent de gemeente een subsidie van maximaal 50% van de extra kosten, tot een maximum van €5.000. Dat betekent dus concreet dat de corporatie €5.000 per woning extra moet



betalen.

Harde garanties voor een lagere energierekening zijn moeilijk te geven: het gedrag van bewoners speelt een grote rol. Douchen zij straks bewust of onbewust langer? Of maken kinderen straks wel huiswerk in een slaapkamer die lekker warm is?

### Vragen RVC aan bestuur

- Wat zijn de mogelijkheden om de gekozen aanpak binnen het vastgoed van Rochdale op te schalen?
- Wat zijn de voor- en nadelen van de gekozen aanpak (voor corporatie en bewoners) in vergelijking met alternatieve scenario's?
- Welke keuzevrijheid heeft de corporatie, of wordt aansluiting op het warmtenet afgedwongen?
- Hoe is de bewonersparticipatie vormgegeven?
- Welke risico's kleven aan de gekozen aanpak? Hoe worden die risico's beheerd? In het bijzonder de risico's van samenwerking met Westpoort Warmte?
- Hoe wordt kostenstijging voor bewoners in de toekomst voorkomen (tarieven en vastrecht warmtenet)?

### Meer informatie:

<https://www.parool.nl/amsterdam/tweeduizend-woningen-in-nieuw-west-van-het-aardgas-af-b7a8a218/>

<https://www.nul20.nl/dossiers/jarenlange-onzekerheid-was-voor-iedereen-slopend>

*Deze tekst over gasloos renoveren in de Dobbebuurt is tot stand gekomen in samenwerking met Birgitte de Maar, lid van de Raad van Bestuur van Rochdale*

## Vragen RVC aan bestuur over samenwerking in het algemeen

- Wat zijn de voor- en nadelen van de gekozen aanpak (voor corporatie en bewoners) in vergelijking met alternatieve scenario's?
- Hoe is de bewonersparticipatie vormgegeven?
- In welke fase wordt de RvC betrokken bij dit project en in welke rol?
- Wat zijn de gevolgen voor bewoner? (huurlasten, comfort)

# 6. STROOMVERSNELLING EN RENOVATIEVERSNELLER

**Zonder samenwerking kunnen corporaties de energietransities niet op een (financieel) verantwoorde manier voor elkaar krijgen. Stroomversnelling en de Renovatieversneller zoeken die samenwerking juist op.**

## Stroomversnelling

### Inleiding

Stroomversnelling is van een kleine groep vernieuwers en koplopers in de bouw uitgegroeid tot een vernieuwingsbeweging van de energietransitie in de gebouwde omgeving. In deze beweging werken gemeenten, corporaties, bouwers en toeleveranciers samen. Zij zijn lid van Stroomversnelling.

[www.stroomversnelling.nl](http://www.stroomversnelling.nl)

### Leerproces

Leden van Stroomversnelling hebben samen een schat aan ervaring opgedaan. Veel ging goed maar regelmatig ging het ook niet (in één keer) goed. Innoveren in de bestaande gebouwde omgeving is anders dan innoveren in een laboratorium. In de woningen wonen mensen en die kun je – letterlijk – niet in de kou laten staan. Maar de leden hebben samen een schat aan kennis opgedaan en veel geleerd, stelt voorzitter Leen van Dijke.

We delen graag de geleerde lessen (zie hieronder). Corporaties kunnen er hun voordeel mee doen. Stroomversnelling roept alle partners in de energietransitie op om te blijven leren en geleerde lessen te blijven delen.



## Prestatieafspraken met bouwpartner

Maak afspraken met je (al dan niet huidige) bouwpartner op basis van *prestatie-eisen* die voortkomen uit het Klimaatakkoord. De standaard is Kwh/m<sup>2</sup> (zoals die ook in de nieuwe energielabel wordt vastgelegd). Bij een stap-voor-stap aanpak naar een energieneutrale woning moeten de prestatie-eisen steeds op basis van streefwaarden – zoals die vanuit het Klimaatakkoord ontwikkeld worden – het uitgangspunt zijn.

In feite neemt de corporatie een product af met garanties (zoals warmtevraag per m<sup>2</sup>, luchtkwaliteit, circulariteit, vereisten flora en fauna). Levert de bouwpartner niet, dan kan de corporatie aanspraak maken op die garantie. Deze aanpak werkt effectiever dan alleen te kiezen voor de laagste prijs.

Maak met de bouwpartner bindende afspraken over bewonerscommunicatie (liefst een combinatie van bouwer en corporatie). In de praktijk blijkt dat de bouwpartner een cruciale rol kan spelen in de communicatie, niet elke corporatie heeft een goede relatie met de huurders.

Bedenk dat voor een bouwpartner een stabiele productie-flow heel belangrijk is en dat die de kosten voor de corporatie kan drukken. Maak daar gebruik van: start een selectieprocedure voor een project, maar bepaal ook dat de bouwpartner – bij een goed resultaat – meer woningen in de te verwachte productie-flow kan verduurzamen.

## De eigen organisatie

Corporaties zijn vertrouwd met hun rol als opdrachtgever. Toch is een belangrijke les van Stroomversnelling dat de aard het opdrachtgeverschap flink verandert als de corporatie grote aantallen woningen vanuit een industrieel product/productieproces gaat verduurzamen.

De opdrachtgever wordt – zoals gezegd – afnemer van een product met garanties. Dat betekent dat de corporatie aan de bouwpartners overlaat hoe zij de afgesproken prestaties leveren. Medewerkers van de corporaties staan hierin op afstand. Hoe meer projecten op deze manier gegund worden, hoe meer impact dat heeft op de organisatie. Het is belangrijk om de interne organisatie op deze omslag in werkmethode voor te bereiden.

## Bewonerscommunicatie

Wees realistisch en transparant naar bewoners. Beloof niet meer dan de corporatie waar kan maken.

Communiceer duidelijk wat huurders kunnen verwachten: tijdens het renovatieproces, van het comfort in de duurzame woning, van het gebruik van de woning (het wordt echt anders met lage temperatuur afgiftesystemen) én wees vooral duidelijk over de toekomstige woonlasten voor de huurders.

Een deskundige medewerker met mandaat (van de bouwpartner bij voorkeur) die tijdens het renovatieproces altijd bereikbaar is voor bewoners, voorkomt veel problemen. Als bewoners vragen hebben over de aanpak en niet weten waar ze moeten aankloppen óf als iets anders loopt dan zij hadden verwacht, ontstaat wantrouwen.

Maak gebruik van (communicatie)tools die betrokken partijen, op basis van veel ervaringen, hebben ontwikkeld. Op [www.bewonerscommunicatie.com](http://www.bewonerscommunicatie.com) staat veel informatie, inclusief (gratis) bruikbare voorbeelddocumenten. Zijn bewoners tevreden, dan wordt dat vaak als vanzelfsprekend gezien. Maar dat is niet vanzelfsprekend: vier het als er iets te vieren valt.

## Total Cost of Ownership

Plan de verduurzaming van de woningen in combinatie met (regulier) groot onderhoud. Door gebruik te maken van de Energie Prestatievergoeding (EPV) – de bewoners betalen mee, omdat zij een lagere energierekening krijgen – is in veruit de meeste gevallen een gezonde businesscase te maken.

Corporaties moeten daarbij niet uitgaan van initiële kosten (zoals de kosten voor isolatie van de woningen), maar kijken naar de exploitatiekosten per maand op de lange termijn (Total Cost of Ownership). Het is cruciaal om die exploitatiekosten (en daarmee de woonlasten voor de huurder) in beeld te hebben. Als je alleen met initiële kosten rekening houdt, kan dat de corporatie op den duur duur komen te staan. Soms is het verduurzamen in *spijtvrije* stappen om allerlei redenen prettiger dan een totale make-over. Bedenk wel dat de woning dan voor 2050 nogmaals aan de beurt moet komen.

## Backcasting

Maak een overzicht van wat in 2050 gerealiseerd moet zijn: stel vanuit de lange termijnvisie steeds vast wat de activiteiten zijn op korte termijn zijn (backcasting). Maak inzichtelijk wat elk jaar gedaan moet worden om de klus tijdig te kunnen klaren.

## Rust in de tent

De klimaat- en verduurzamingsopgave is groot. We hebben niet in precies beeld wat ons te wachten staat. We komen zeker voor verrassingen te staan en moeten leergeld betalen. Maar bedenk dat de verduurzaming niet in één keer hoeft te worden aangepakt. In combinatie met 'natuurlijke momenten' (zoals regulier groot onderhoud) is de opgave niet ondoenlijk of onbetaalbaar.

Zorg voor rust in de tent door de opgave tot de juiste proporties terug te brengen. Gejaagdheid leidt tot stress en vergroot de kans op fouten.

## Ervaringen delen

Praten, ervaringen delen, openheid over successen en over wat fout ging, geeft veel ontspanning. We kunnen leren van hoe andere partijen verrassingen of tegenvallers hebben opgelost. In overleg met ervaringsdeskundigen zijn problemen vaak snel op te lossen. Kaarten voor de borst houden geeft juist spanning en is op lange termijn funest (en kostbaar).

Al met al is het onze ervaring, onze geleerde les, dat het echt kan: beter wonen voor hetzelfde geld.

## Vragen RVC aan bestuur

- Hoe zorgt de bestuurder ervoor dat de energietransitie integraal onderdeel wordt van de vastgoed aanpak?
- Reken ons als RvC voor (backcasting) hoe we in 2050 alle corporatiewoningen CO2-neutraal krijgen (concreet met plan voor alle woningen)? Welke aanpak heeft de corporatie hiervoor opgesteld en hoe wordt hier programmatisch op gestuurd?
- Weet u of en zo ja hoe strategische borging van toepassing van de EPV is vastgelegd (bv of deze borging zich richt op projecten of de gehele vastgoedportefeuille)?

# De Renovatieversneller

## Inleiding

De Renovatieversneller – onderdeel van het Klimaatakkoord – is wat de naam zegt: een programma om het tempo van verduurzaming van huurwoningen flink op te voeren. Doel is om deze opgave met innovaties uit de markt en tegen lagere kosten te realiseren. Om dit te bereiken is het noodzakelijk dat corporaties hun vraag aan de bouwpartijen bundelen. Het ministerie van Binnenlandse Zaken heeft Margriet Drijver aangesteld als ‘boegbeeld’ van De Renovatieversneller. [www.derenovatieversneller.nl](http://www.derenovatieversneller.nl)

## Achtergrond

Corporaties bezitten 2,4 miljoen huurwoningen die voor een groot deel niet of nauwelijks energiezuinig zijn. Om de doelstelling van het Klimaatakkoord – in 2030 49 procent minder CO<sub>2</sub>-uitstoot dan in 1990 – te halen, moeten in 2030 1,5 miljoen huur- en koopwoningen verduurzaamd zijn.

In 2022 moet de teller al op 100.000 corporatiewoningen staan. Om die doelstelling te halen heeft het ministerie de Renovatieversneller opgezet. De Renovatieversneller is één van de twee sporen van de Startmotor.

<https://www.aedes.nl/artikelen/energie-en-duurzaamheid/achtergrond/woningen-sneller-van-aardgas-af-door-startmotor-en-renovatieversneller.html>

## Schaalsprong

De afgelopen jaren hebben corporaties al verscheidene woningen energiezuinig of energieneutraal gemaakt. Maar het proces tot nu toe gaat te langzaam en is te duur. Doel van de Renovatieversneller is om sneller en goedkoper te werken. We moeten een schaa sprong maken: corporaties moeten samenwerken en hun vraag naar de markt bundelen. Alleen op grote schaal is het mogelijk – ook met behulp van digitalisering – om standaardisatie, repeteerbaarheid en industrialisatie van de processen te ontwikkelen.

## Regioronde

De Renovatieversneller houdt introductiebijeenkomsten om de relevante partners samen te brengen. Corporaties en hun gebruikelijke partners, zoals bouwpartijen, komen samen, maar ook bedrijven en partners die innovaties ontwikkelen op het gebied van duurzaamheid schuiven aan. Regio's kunnen een beroep doen op een landelijke subsidieregeling en een beroep doen op ondersteuning. Een belangrijke toets bij die subsidie zal zijn: kunnen corporaties samen volume maken?

Margriet Drijver legt uit waarom standaardisatie zo belangrijk is. 'Corporaties schrijven meestal een uitvraag voor verduurzaming uit op complexniveau. Vanuit de gedachte dat ieder complex anders is. Dat is zo, maar misschien maar voor 10 procent. Waarom zouden we dan die andere 90 procent ook steeds opnieuw uitvragen en specificeren? Bouwers vinden dat ook onlogisch, is mijn ervaring. Als corporatiewoningen in Hoogezand en Spijkenisse voor 90 procent overeenkomen, laten we onze energie bij het uitvragen dan steken in die laatste 10 procent, en niet steeds opnieuw in die 90 procent.'

## Grotere taart

Tijdens de regiorondes bespreken de partners in de keten in de regio hoe zij kunnen samenwerken: hoe bundel je samen de vraag en hoe werk je samen aan standaardisatie? De standaardisatie moet uiteindelijk landelijk worden uitgerold: specificaties – zoals maatvoering of energieprestatie – moeten voor alle partijen helder zijn. Juist omdat veel woningen in Hoogezand en Spijkenisse grotendeels hetzelfde zijn. Als maatwerk nodig is – omdat de woning net even anders is – dan is de aanpassing met behulp van digitalisering vrij eenvoudig en goedkoop te realiseren.

De uitwerking van die standaardspecificaties is in de eerste plaats de verantwoordelijkheid van corporaties – uiteraard in samenwerking met marktpartners. Met de standaardisatie is het mogelijk om de vraag te bundelen. Voor bouwers die met de standaardspecificaties werken, wordt de taart alleen maar groter. Ze weten dat ze voor langere tijd werk binnenhalen. Daarmee kunnen zij een lagere prijs berekenen.

Of het lukt om in 2022 de eerste 100.000 corporatiewoningen via de Renovatieversneller verduurzaamd te hebben, is niet de meest interessante vraag. Die 100.000 staan voor 'veel'. In 2020 en 2021 moeten alle betrokken partijen de schielsprong maken. En natuurlijk blijven we al doende leren en innoveren.

## Vragen RvC aan bestuur

De werkwijze van de Renovatieversneller heeft gevolgen voor de manier waarop de Raad van Commissarissen haar werk doet. De RvC moet vanuit haar visie op toezicht in gesprek met het bestuur.

Relevante vragen zijn onder meer:

- Is de corporatie bereid en in staat is om (anders) samen te werken met marktpartijen en collega-corporaties?
- Ook het opdrachtgeverschap moet onderwerp van gesprek zijn: wat betekent dit voor het afsluiten van contracten en wat zijn mogelijke risico's?
- Ook heeft de werkwijze van de Renovatieversneller gevolgen voor de wijze en het moment van besluitvorming over investeringen.
- Wat zijn de gevolgen voor de planning op basis van de (meerjarenonderhoud)begroting en het Investeringsstatuut?

## 7. INTERVIEW OVER DE PRAKTIJK

### Interview met Gerrit Bos, bestuurder Domesta

**Domesta, een corporatie met ruim 10.000 vhe's in Drenthe, loopt voorop in de energietransitie. De corporatie is voornamelijk actief in de gemeenten Emmen, Hoogeveen en Coevorden. Hoe pakt Domesta de energietransitie, inclusief de financiering, aan?**

#### ***Hoe heeft Domesta een start gemaakt met de energietransitie?***

Eind juni 2018 heeft de RvC het duurzaamheidsbeleid vastgesteld en goedgekeurd. We hebben op basis van onder meer de Routekaart van Aedes in beeld gebracht wat de feitelijke situatie was, welke inspanningen nodig zijn en welk prijskaartje hieraan hangt. Voor dit beleidsplan hebben we veel in- en extern overleg gevoerd. Er zijn sessies geweest met MT, RvC, medewerkers strategie en beleid etc. Ook hebben we regelmatig externe begeleiders ingehuurd.

In het beleidsplan staan korte en lange termijndoelstellingen. Bij de opstelling van het plan bleek dat ons woningbezit kwalitatief goed is. We konden rekenen met een groot investeringsbedrag van circa € 35.000 per woning. We hebben in de Routekaart gekozen voor scenario 3 (maximaal isoleren met zonnepanelen). Onze eerste doelstelling voor de korte termijn was dat alle woningen in 2020 gemiddeld label B hebben.

#### ***Hoe is de huidige situatie?***

Wij lopen voor op onze doelstellingen. Midden 2019 hadden we al gemiddeld label B bereikt. Voor de jaren 2021 tot en met 2025 kiezen wij ervoor om te versnellen. Per jaar nemen we € 10,5 miljoen extra op. Dat gaat dus om 300 woningen voor gemiddeld € 35.000 euro.

#### ***Hoe past het energiebeleid in het ondernemingsplan?***

In de verdeling betaalbaarheid, energiebeleid en beschikbaarheid komt het energiebeleid op de tweede plaats. Primair richten wij ons op betaalbaarheid. Om die reden is in de energietransitie, naast isolatie, bewust gekozen voor zonnepanelen zónder daarvoor de huur te verhogen.

In ons werkgebied zijn niet veel meer woningen nodig. In een deel is sprake van krimp. Wij hebben om die reden een beperkte bouwproductie, maar we investeren wel veel om onze woningen passend te

maken. Domesta heeft in vergelijking met andere corporaties veel zorgwoningen. Dit heeft effect op de IBW (Indicatieve bestedingsruimte Woningcorporaties)

### ***Sluit het beleid van Domesta aan op het beleid van de provincie en de regio?***

Overheden staan nog slechts aan het begin: zij moeten hun beleid nog vertalen naar een concrete aanpak. De provincie Drenthe wil in 2040 al de landelijke doelstelling voor 2050 behalen. Grote gemeenten waarin wij werken hebben nog maar beperkt beleid geformuleerd over hoe de energietransitie vorm moet krijgen en met welke energiedragers.

### ***Is Domesta initiator, voorloper bij de energietransitie?***

Dat zijn wij niet, wel horen we bij de *early majority*. Wij proberen met alle partijen afspraken te maken en te versnellen. We willen ervoor waken dat we hoge uitgaven doen die we later wellicht betreuren. We zien meer in een snelle, maar gestage ontwikkeling. Om die reden hebben we veel geld – € 10,5 miljoen per jaar extra – vrijgemaakt voor de jaren 2021 tot en met 2025.

We maken onze eigen afweging of we participeren in innovaties. Als voorbeeld: Nul op de meter (NOM) doen wij niet, zowel niet in bestaande bouw als nieuwbouw. We vinden dat de meerkosten op dit moment niet opwegen tegen de baten. We verwachten wel meer creativiteit en innovatie vanuit de bouwwereld. Bouwbedrijven zijn vaak nog conservatief, zo is onze ervaring.

### ***Kan Domesta de investeringen betalen?***

Domesta heeft een goede financiële positie. Met ons investeringsplan kunnen we aan de normen van het WSW blijven voldoen. Zeker nu wellicht sprake is van een verhoging van de LTV (Loan to value). Wel merken wij dat de ICR (Interest Coverage Rate) onder druk staat. Dit heeft een aantal oorzaken: het niet meer activeren (fiscaal) en afschrijven van investeringen in energie, het niet meer kunnen aftrekken van de rente van de extra leningen voor de energietransitie (ATAD-clausule vennootschapsbelasting VPB) en de verhuurderheffing.

Domesta betaalt zo'n € 5 miljoen aan verhuurderheffing en zo'n € 2,5 tot € 3 miljoen aan VPB die naar verwachting de komende jaren verder zal stijgen. Over de verhuurderheffing is al genoeg gezegd, maar steeds duidelijker wordt het ATAD-effect bij de VPB. Wij vinden het schrijnend dat als je in de energietransitie investeert, gestraft wordt: de betaalde rente kan je niet aftrekken. Als de rente fors zou stijgen zal dit veel invloed hebben, ook op de investeringscapaciteit van Domesta.'

### ***Hoe leeft de energietransitie bij de bewoners?***

De bewoners zijn erg enthousiast, vooral omdat de energiemaatregelen (voornamelijk zonnepanelen en isolatie) niet tot verhoging van de huur hebben geleid. Samen met de huurdersorganisatie hebben wij energiecoaches geïntroduceerd. Zij helpen bewoners om kosten te besparen: de gecalculeerde besparingen moeten in de praktijk ook echt geld opleveren. Daarnaast doen wij de komende jaren tien experimenten met bewoners om op kleine schaal te verduurzamen.



***En bij de medewerkers?***

In de organisatie van Domesta geeft het energiebeleid een boost aan innovatief denken. Wij creëren bewust ruimte voor vernieuwende ideeën van medewerkers in onze begroting. Zo hebben we een Innovatiefonds van € 50.000. Ter inspiratie zijn we vorig jaar met een aantal medewerkers en RvC-leden naar de Dutch Design Week in Eindhoven geweest. Maar we nemen ook concrete duurzame maatregelen op kantoor, zoals vervanging van het autopark door elektrische auto's en fietsen, gebruik van duurzaam materiaal, en afvalscheiding.

***Wat wil je tot slot nog opmerken?***

De overheid voert een willekeurig beleid voor de woningcorporaties. Wij moeten veel woningen bouwen, passend maken en/of verduurzamen. De verhuurdersheffing en de VPB beperken ons in onze acties, tegelijkertijd zijn we van subsidies vrijwel uitgesloten. Ook de Woningwet zet de rem op goede initiatieven, denk bijvoorbeeld aan postcode-rozen. Wij mogen geen zonnepanelen 'toewijzen' aan bewoners, als we geen panelen op het dak van hun woning kunnen plaatsen.

In wijken met veel particulier bezit in het lage koopsegment, lopen corporaties ook tegen grenzen aan, domweg omdat veel eigenaren de verduurzaming van hun woning niet kunnen betalen.

Uiteraard geldt dan niet dat de corporatie bij moet springen. Maar we moeten wel met gemeente, belanghouders, eigenaren van die woningen en andere corporatie(s) tot een wijkontwikkelingsplan komen, ook op gebied van energietransitie. Als dat niet lukt, dan wordt de gewenste transitie maar deels gehaald. Ook lopen we dan mogelijk subsidies mis.

*(Interview: Gerard Erents)*

## 8. WEBSITES OVER ENERGIETRANSITIE

**Hieronder vindt u een overzicht van actuele websites en platforms die relevant zijn voor corporaties.**

Klimaatakkoord Gebouwde omgeving:

<https://www.klimaatakkoord.nl/gebouwde-omgeving>

Regionale Energie Strategieën:

<https://www.regionale-energiestrategie.nl/default.aspx>

Experimenteerwijken gasloos – stand van zaken:

<https://www.aardgasvrijewijken.nl/default.aspx>

<https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/duurzame-energie-opwekken/aardgasvrij/ervaringen-green-deal-aardgasvrije-wijken>

Inspiratiegids aardgasvrije wijken RVO:

[https://www.rvo.nl/sites/default/files/2017/12/Start%20Aardgasvrij\\_inspiratie%20voor%20gemeenten.pdf](https://www.rvo.nl/sites/default/files/2017/12/Start%20Aardgasvrij_inspiratie%20voor%20gemeenten.pdf)

Warmtenetten – stand van zaken en ontwikkelingen

<https://www.expertisecentrumwarmte.nl/default.aspx>

<https://warmtenetwerk.nl/>

### **Websites in relatie tot huurders**

Sociaal huurakkoord:

<https://www.aedes.nl/artikelen/klant-en-wonen/huurbeleid/huurprijsbeleid/huurders-en-woningcorporaties-stemmen-in-met-nieuw-sociaal-huurakkoord.html>

Vergoedingentabel bij verduurzaming:

[https://www.aedes.nl/binaries/content/assets/aedes/pdf/vergoedingentabel\\_duurzaamheidsinvestering\\_aedes\\_woonbond\\_juli2019.pdf](https://www.aedes.nl/binaries/content/assets/aedes/pdf/vergoedingentabel_duurzaamheidsinvestering_aedes_woonbond_juli2019.pdf)

Energiealarm, onderzoek Woonbond:

[https://www.woonbond.nl/sites/woonbond/files/publicaties//Rapportage\\_Energiealarm.pdf](https://www.woonbond.nl/sites/woonbond/files/publicaties//Rapportage_Energiealarm.pdf)

De Energieprestatievergoeding EPV:

<https://www.huurcommissie.nl/onderwerpen/energieprestatievergoeding/>

Onderzoek KWH onder huurders:

<https://www.kwh.nl/updates/wat-vinden-huurders-van-duurzaamheid>

## **Dossiers over energietransitie**

Dossier VTW

[www.vtw.nl](http://www.vtw.nl) / zoekterm energietransitie

Dossier Aedes

<https://www.aedes.nl/dossiers/energie-en-duurzaamheid/energie-en-duurzaamheid.html>

Dossier Platform 31

<https://www.platform31.nl/thema-s/energietransitie>

Dossier Woonbond

<https://www.woonbond.nl/energie-besparen/hulp-energiebesparing>

## **Technieken energietransitie**

Waterstof

<https://www.wattisduurzaam.nl/23587/energie-besparen/warmte-koude/constructieve-kijk-netbeheerder-stedin-op-waterstof-in-de-woning/>

## **Netbeheerder**

Openingsbod Stedin

<https://www.stedin.net/zakelijk/branches/overheden/het-openingsbod>

## **Nieuwbouw**

Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Die eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD).

### BENG-indicatoren

Vanaf 1 januari 2021 leggen we de energieprestatie voor bijna energieneutrale gebouwen vast aan de hand van 3 eisen:

- De maximale energiebehoefte in kWh per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak per jaar
- Het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak per jaar
- Het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten

<https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels/nieuwbouw/energieprestatie-beng>

## 9. ALLE VRAGEN RVC AAN BESTUUR OP EEN RIJ

### Regionale Energie Strategieën (RES), gemeentelijke Transitievisie Warmte en de positie van corporaties

- Voor de RvC is het belangrijk om de bestuurder te bevragen over de betrokkenheid bij de RES en de gemeentelijke Transitievisie Warmte.
- Heeft de bestuurder inzicht in het lokale krachtenveld rondom het klimaatakkoord?
- Hoe is de corporatie (samen met de andere betrokken corporaties) betrokken bij de besprekingen over de RES en bij het opstellen van de gemeentelijke Transitievisie Warmte?
- Heeft de bestuurder goed in beeld welke keuzevrijheden de corporatie lokaal heeft?
- Wat is het standpunt van de corporatie over de RES en de gemeentelijke Transitievisie Warmte?
- Wat is de rol van de RvC bij deze thema's?

### Financiering van de energietransitie

- Vraag vooraf: Op welke wijze is de verdeling over de posten betaalbaarheid, beschikbaarheid en verduurzaming bepaald?
- Heeft de corporatie een beleid geformuleerd voor de portefeuille gerelateerd aan de RES c.q. afspraken met gemeenten over de energietransitie en past dit binnen het ondernemingsplan?
- Op basis waarvan zijn de scenario's ingevuld in de Aedes Routekaart?
- Wat is de financiële vertaling van deze Routekaart en welk gedeelte is hiervan in de meerjarenbegroting/DPI meegenomen c.q. al gerealiseerd?
- Hoe ziet de indicatieve bestedingsruimte eruit?
- Worden in de meerjarenbegroting de ratio's van het WSW geraakt en welk effect heeft dit op het investeringspotentieel?
- Is er een adequate doorrekening van de VPB-last opgenomen in de gehanteerde meerjarenbegroting?

- Is er bij de opzet van de investeringen rekening gehouden met innovaties, oftewel is er voldoende ruimte om innovaties door te kunnen voeren?
- Welke maatregelen, zoals voorlichting aan bewoners, heeft de corporatie genomen om ervoor te zorgen dat de energiebesparing na verduurzaming van de woning ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd?
- Worden de kosten doorbelast in de huur conform het covenant van Aedes en Woonbond?
- Wordt er voldaan aan de criteria die WSW en Aw stellen in het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW?

## Huurders en de energietransitie: over draagvlak en betaalbaarheid

Als commissaris is het van belang antwoord te krijgen op de fundamentele vraag:

- Kan onze doelgroep de woonlasten nog opbrengen?
- En de individuele huurder: kan hij of zij de woonlasten opbrengen na renovatie als de huur wordt verhoogd?
- Als het gaat om huurverhoging; sluit de corporatie aan op de bepaling uit het Sociaal Huurakkoord tussen Aedes en de Woonbond (zijnde niet meer dan de reële besparing)? Wat zijn de werkelijke besparingen voor huurders? Hoe zijn die berekend? Monitort de corporatie dit achteraf?

*Op niveau portefeuillestrategie:*

- Op welke wijze geeft de corporatie invulling aan de afweging tussen duurzaamheid, beschikbaarheid en betaalbaarheid? Wat is het beleid van de corporatie in relatie tot het borgen van betaalbaarheid zowel op macroniveau als op individuele gevolgen? En werkt dat in de praktijk?

*Op niveau tactische uitwerking van portefeuillestrategie:*

- Welke complexen hebben de hoogste energierekening en zijn daarmee qua verduurzaming het meest urgent? Stemt dit overeen met de portefeuillestrategie en tactische uitwerking inzake de volgorde van de verduurzamingsoperatie?

*Op niveau uitvoering renovaties en verduurzaming van complexen:*

- Wat doet de corporatie om voldoende draagvlak te verkrijgen?
- Wat is de overlast voor huurders? En is dit draaglijk voor de eventueel kwetsbare huurders in het betreffende complex?
- Hoe wordt omgegaan met individuele schrijnende gevallen?
- Op welke wijze stimuleert de corporatie de huurders om zelf bij te dragen aan de energiebesparing?

*Vragen over energiegebruik huurders:*

- Kent u het onderzoek van de TU Delft naar het verschil in theoretisch en daadwerkelijk gebruik in energiezuinige woningen? (zie deze [infographic](#))
- Heeft u dit met uw bestuurder besproken?
- En houdt de corporatie hier rekening mee bij de bespreking en ontwikkeling van de duurzaamheidsstrategie?

## Samenwerking corporaties: voorbeelden uit de praktijk

Over samenwerking met andere partners (in het algemeen):

- Wat zijn de voor- en nadelen van de gekozen aanpak (voor corporatie en bewoners) in vergelijking met alternatieve scenario's?
- Hoe is de bewonersparticipatie vormgegeven?
- In welke fase wordt de RvC betrokken bij dit project en in welke rol?
- Wat zijn de gevolgen voor bewoner? (huurlasten, comfort)

Samenwerking Parteon met Urgenda:

- Welke rol heeft de RvC in samenwerkingsverbanden op het gebied van de energietransitie? Volgt de RvC de directie of kunnen interne toezichthouders ook samenwerking met andere partijen stimuleren zoals bij Parteon is gebeurd?
- Welke risico's hangen samen met de samenwerking met Urgenda?
- Wat zijn de mogelijkheden tot opschalen van de gekozen aanpak binnen het vastgoed van Parteon?
- Wat zijn de voor- en nadelen van de gekozen aanpak (voor corporatie en bewoners) in vergelijking met alternatieve scenario's (bijvoorbeeld meer ingrijpend isoleren van de woningen?)
- Wat is de impact op het elektriciteitsnetwerk?
- Hoe is de bewonersparticipatie vormgegeven?
- Welke risico's kleven aan de gekozen aanpak? Hoe worden die risico's beheerd?

Samenwerking Bo-Ex met marktpartijen in project flat die zelf energie produceert ('Inside Out' renovatiesysteem)

- Wat zijn de mogelijkheden om de gekozen aanpak binnen het vastgoed van Bo-Ex op te schalen, en in flatgebouwen van hetzelfde (Intervam) type?

- Wat zijn de overwegingen om een pioniersrol te kiezen in de ontwikkeling van het 'Inside Out' renovatiesysteem en intensief samen te werken met marktpartijen. Wat zijn kansen en risico's?
- Wat zijn de voor- en nadelen van de gekozen aanpak (voor corporatie en bewoners) in vergelijking met alternatieve scenario's?
- Hoe is de bewonersparticipatie vormgegeven?
- In welke fase wordt de RvC betrokken bij dit project en in welke rol?
- Hoe wordt kostenstijging voor bewoners in de toekomst voorkomen (tarieven en vastrecht warmtenet)?
- Wat zijn de gevolgen voor bewoner? (huurlasten, comfort)

#### Samenwerking Rochdale met Westpoort Warmte bij gasloos renoveren

- Wat zijn de mogelijkheden om de gekozen aanpak binnen het vastgoed van Rochdale op te schalen?
- Wat zijn de voor- en nadelen van de gekozen aanpak (voor corporatie en bewoners) in vergelijking met alternatieve scenario's?
- Welke keuzevrijheid heeft de corporatie, of wordt aansluiting op het warmtenet afgedwongen?
- Hoe is de bewonersparticipatie vormgegeven?
- Welke risico's kleven aan de gekozen aanpak? Hoe worden die risico's beheerd? In het bijzonder de risico's van samenwerking met Westpoort Warmte?
- Hoe wordt kostenstijging voor bewoners in de toekomst voorkomen (tarieven en vastrecht warmtenet)?

## Stroomversnelling en de Renovatieversneller: samen kom je verder

#### Stroomversnelling

- Hoe zorgt de bestuurder ervoor dat de energietransitie integraal onderdeel wordt van de vastgoed aanpak?
- Reken ons als RvC voor (backcasting) hoe we in 2050 alle corporatiewoningen CO2-neutraal krijgen (concreet met plan voor alle woningen)? Welke aanpak heeft de corporatie hiervoor opgesteld en hoe wordt hier programmatisch op gestuurd?
- Weet u of en zo ja hoe strategische borging van toepassing van de Energie Prestatie Vergoeding (EPV) is vastgelegd (bijvoorbeeld of deze borging zich richt op projecten of de gehele vastgoedportefeuille)?



### De Renovatieversneller

De werkwijze van de Renovatieversneller heeft gevolgen voor de manier waarop de Raad van Commissarissen haar werk doet. De RvC moet vanuit haar visie op toezicht in gesprek met het bestuur.

Relevante vragen zijn onder meer:

- Is de corporatie bereid en in staat is om (anders) samen te werken met marktpartijen en collega-corporaties?
- Ook het opdrachtgeverschap moet onderwerp van gesprek zijn: wat betekent dit voor het afsluiten van contracten en wat zijn mogelijke risico's?

Ook heeft de werkwijze van de Renovatieversneller gevolgen voor de wijze en het moment van besluitvorming over investeringen.

- Wat zijn de gevolgen voor de planning op basis van de (meerjarenonderhoud)begroting en het Investeringsstatuut?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

2020 04 22 | 22 52 14 | 19202 | 19207 19210 19214 19217 19220 19223 19226 19229 19232 19235



<https://www.vtw-publicaties.nl/toezicht-op-energietransitie>