

## W/E rapport

# Energietransitie huurwoningen regio Holland Rijnland

*Advies over samenwerking*





# Energietransitie huurwoningen regio Holland Rijnland

## *Advies over samenwerking*

### **Opdrachtgever**

Regio Holland Rijnland  
Schuttersveld 9, 2316 XG, Leiden

Contactpersoon: Philippine van der Kleij  
T 0252-343855| E pvanderkleij@noordwijkerhout.nl

### **Opdrachtnemer**

Stichting W/E adviseurs  
Arthur van Schendelstraat 650, 3511 MJ Utrecht

Contactpersoon: Ruud van Vliet  
T 030 - 677 8777 | M 06-22477934| E vliet@w-e.nl

### **Onderaannemer**

Silvia de Vaan Social Business  
Bestevaërstraat 181-3, 1055 TK Amsterdam

Contactpersoon: Silvia de Vaan  
T 06 - 12789058| E silviadevaansb@gmail.com

### **Projectnummer**

W/E 9723



# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Weergave gesprekken</b>	<b>4</b>
2.1	Stand van zaken en belemmeringen	4
2.2	Concrete resultaten	7
2.3	Ondersteuningsbehoefte	8
<b>3</b>	<b>Conclusies en advies</b>	<b>11</b>



# 1 Inleiding

In september 2017 hebben 14 gemeenten in de regio Holland Rijnland het Energieakkoord 2017 - 2025 getekend samen met de provincie Zuid-Holland, Hoogheemraadschap van Rijnland en de Omgevingsdienst West-Holland. In dit Energieakkoord hebben partijen afspraken gemaakt om in 2050 energieneutraal te zijn. Via 6 transitielijnen wordt hieraan gewerkt: Energiebesparing, Zon op Daken, Zon- en windenergie in de ruimte, Warmtetransitie, Mobiliteit en Samenwerking met de Greenports. Voor deze transitielijnen zijn werkgroepen ingesteld die de afspraken concreet moeten maken.

De werkgroepen Energiebesparing en Zon op Daken richten zich beiden onder andere op woningcorporaties. Deze werkgroepen willen een inventariseren welke kansen en knelpunten er zijn voor versnelling van de energietransitie specifiek gericht op de huurwoningen. Op basis van deze inventarisatie streeft de regio naar samenwerking met de woningcorporaties om deze versnelling voor elkaar te krijgen. De vorm waarin en de wijze waarop dient mede door de inventarisatie scherp te worden. Samenwerking is niet het doel, maar een middel om resultaten te bereiken en zal op basis van een wederzijdse behoefte tot stand moeten komen.

De vraagstelling voor deze onderzoeksfase bestaat uit twee kernvragen:

1. In hoeverre delen de woningcorporaties de energietransitie-opgave, hoe vullen zij deze opgave in, hoever zijn ze ermee en welke kansen en belemmeringen zien zij?
2. Is er draagvlak voor het gezamenlijk delen van de opgave, het samenwerken in het oplossen van knelpunten en is er behoefte aan een bijeenkomst om ambities te delen, concrete doelen en strategieën te bepalen en kansen en knelpunten te benomen.

Een inventarisatie op basis van interviews met in principe alle woningcorporaties moet antwoord geven op bovenstaande vragen. Tevens wil de regio concrete gegevens verzamelen die een beeld geven van de nulsituatie in de regio.

## 2 Weergave gesprekken

De gesprekken met de woningcorporaties hadden een open karakter, maar wel gericht op enkele kernvragen:

- 1 Wat is de stand van zaken rond de energietransitie bij de corporatie?
- 2 Wat is de ambitie en hoeveel is hierin bereikt?
- 3 Welke belemmeringen komt de corporatie tegen?
- 4 Welke ondersteuningsbehoefte heeft de corporatie?
- 5 Welke rol ziet de corporatie als toegevoegde waarde voor de regio bij de energietransitie-opgave?
- 6 Is de corporatie geïnteresseerd in een regionale bijeenkomst en welke insteek zou voor hen dan van belang zijn?

Doel was inzicht te krijgen in de mate waarin en de wijze waarop de corporaties werken aan de energietransitie binnen hun eigen woningvoorraad en in hoeverre zij een ondersteuningsbehoefte hebben die de regio eventueel kan faciliteren. Vrijwel alle gesprekken zijn gevoerd met een vertegenwoordiger van het bestuur (meestal een directeur/bestuurder, soms een afdelings-/teammanager) en iemand die op operationeel niveau verantwoordelijk is voor verduurzaming van de woningen.

De afspraken kwamen relatief makkelijk tot stand. De meerderheid van de corporaties gingen direct in op de uitnodiging. Alleen Ymere en Vestia zijn niet ingegaan op het verzoek. Ymere liet weten zich volledig terug te trekken uit de regio. Dit vanwege strengere regels (Woningwet 2015) waar woningcorporaties aan zijn gebonden. Zij mogen alleen werken in de kerngebieden waar zij zijn gevestigd. Daarom verkoopt Ymere het volledige bezit van ongeveer 900 woningen aan Portaal.

Vestia heeft niet gereageerd op verzoeken, maar we hebben van Ben Noorlander (beleidsmedewerker Holland Rijnland Wonen) begrepen dat Vestia zich volledig richt op Rotterdam en Den Haag. Het beperkte bezit in Nieuwkoop krijgt op dit moment geen extra aandacht.

Voor de gesprekken hadden we een gespreksleidraad opgesteld en in grote lijnen kwamen alle onderwerpen die we hierin hadden opgenomen aan de orde tijdens de gesprekken.

Van elk gesprek hebben we een kort verslag uitgewerkt en deze ter commentaar aan de betreffende corporatie verstuurd. Na hun feedback is het verslag definitief gemaakt en opnieuw aan hen toegestuurd. De gespreksverslagen vormen een belangrijke basis voor dit advies.

### 2.1 Stand van zaken en belemmeringen

#### **Ambitie en aanpak**

Uit de gesprekken maken wij op dat vrijwel alle corporaties structureel en planmatig werken aan de energietransitie. De doelen zijn redelijk overeenkomstig: gemiddeld label B in 2020/2021. Voor 2050 hopen de meeste corporaties alle woningen CO<sub>2</sub>-neutraal te hebben gemaakt.

2014 Energie label	HUURPUNTEN		2015 Energie Index
	EGW	MGW	
A++	≤ 0,50	44 40	≤ 0,60 [A++]
A+	0,51 - 0,70	40 36	0,61 - 0,80 [A+]
A	0,71 - 1,05	36 32	0,81 - 1,20 [A]
B	1,06 - 1,30	32 28	1,21 - 1,40 [B]
C	1,31 - 1,60	22 15	1,41 - 1,80 [C]
D	1,61 - 2,00	14 11	1,81 - 2,10 [D]
E	2,01 - 2,40	8 6	2,11 - 2,40 [E]
F	2,41 - 2,90	4 1	2,41 - 2,70 [F]
G	> 2,90	0 0	> 2,70 [G]

Indeling in energieklassen per 1 januari 2015

De aanpak die men over het algemeen volgt is gericht op het treffen van 'no regret' maatregelen: isolatie van gevel, dak en vloer, HR++-ramen, mechanische ventilatie en plaatsen van zonnepanelen. Dat doet men over het algemeen bij renovaties van woningen en bij mutaties. Sommige corporaties bieden de bewoners de mogelijkheid zelf aan te geven welke maatregelen zij graag gerealiseerd zien.

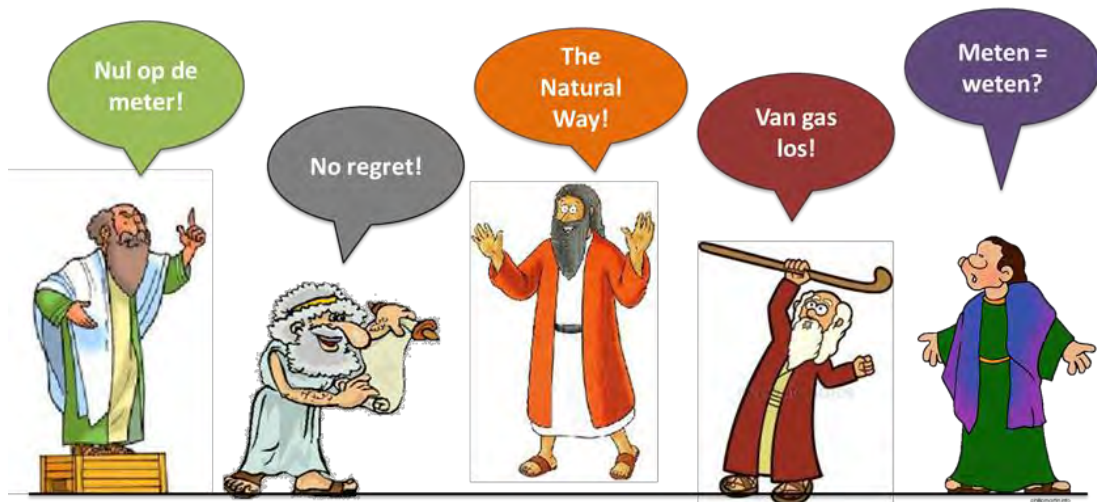
Enkele corporaties hebben experimenten gedaan met NOM-renovaties en all electric maken of uitvoeren van woningen. Dit heeft veel inzicht opgeleverd in onder andere de investeringskosten: die zijn op dit moment bij het merendeel van het woningbestand nog te hoog voor NOM-renovaties om terug te kunnen verdienen en dus grootschalig uit te kunnen rollen. Bij nieuwbouw lijkt het wel haalbaar. NOM of NOM-ready is voor meerdere corporaties uitgangspunt, ook als het op dit moment nog niet helemaal rendabel is.

### Bewoners

Een vraag die leeft is hoe de bewoners in deze ontwikkelingen meegenomen kunnen worden. De bewoner moet vaak meer vooraf gaan betalen en heeft last van de aanpassingen, terwijl het vooraf lastig is om de voordelen in verlaagde energierekening en woonbeleving te schetsen. Deze uitdaging zit snelle vooruitgang voor de corporaties in de weg, zeker omdat ze instemming van 70% van de bewoners moeten verkrijgen bij alle ingrepen. Veranderingen in woonbeleving (andere warmte, geen ramen open, elektrisch koken, etc.) en de ingreep van een verbouwing is lastig vooral bij een oudere doelgroep. Ook wanneer bij nieuwbouw de keuze valt op een all-electric woning is het van belang de bewoners mee te nemen wat het voor consequenties heeft voor hun huishouden. Het aanschaffen van apparaten met een hoge elektriciteitsvraag is in die situatie niet gewenst. Veel corporaties geven aan dat zij relatief weinig expertise hebben hoe je dit communicatief moet aanpakken, hoewel enkele corporaties hier goede ervaringen in hebben.

### Kaders toekomstige infrastructuur

Veel corporaties geven aan behoefte te hebben aan heldere kaders op het gebied van de toekomstige warmte- en elektriciteitsvoorziening (opwek, opslag). Zij zijn betrokken bij de ontwikkelingen rond de lokale warmtevisies. De keuzes die daarin gemaakt worden hebben grote invloed op de investeringsbeslissingen die de corporaties moeten nemen. Dat is een belangrijke reden voor hen om nu niet structureel naar NOM te renoveren. Corporaties lijken betrokken en goed op de hoogte en sommigen twijfelen of de beslissingen voldoende onderbouwd en belangeloos genomen worden. Bijvoorbeeld bij het kiezen voor grote investeringen in warmtenetten in plaats van flexibelere oplossingen, keuze voor gasloos in plaats van optie voor waterstof openhouden. Behoeft aan richting geldt (in mindere mate) voor andere geplande infrastructurele aanpassingen zoals nieuwe riolering, bekabeling etc. waarbij synchronisatie van bouwwerkzaamheden wenselijk is.



### Financieel en economisch

Belangrijke belemmeringen zijn financieel en economisch. De ingrepen, zeker om de stap voorbij 'no regret' maatregelen naar energieneutraal te zetten, vereisen hoge investeringen, met name voor installaties. Het is niet vanzelfsprekend hoe de corporatie deze kan terugverdienen. In sommige gevallen kan het (deels) terugverdiend worden door een verhoging van de servicekosten of een huurverhoging indien de woningen onder het woningpuntenstelsel geprijsd zijn. Dit is echter altijd lastig te verkopen naar de bewoners, omdat het kostenvoordeel dat de bewoner krijgt door verlaagd energieverbruik lastig vooraf aan te tonen is. Daarnaast wordt een huurverhoging doorgaans als onwenselijk gezien omdat de meeste corporaties aangeven dat beschikbaarheid en betaalbaarheid voorop staan, en dus voor gaan op duurzaamheid. Daarnaast kan de hoogte van de investeringen zelf, zeker voor kleine woningbouwcorporaties een uitdaging zijn. En bovenstaand genoemde onzekerheid over de toekomstige warmtevoorziening maakt de investeringsbeslissing lastig.

Meerdere corporaties geven dan ook aan het niet volledig eens te zijn met de stelling dat de woningbouwcorporaties (en dus de groep sociale huurders met de minste financiële draagkracht) 'de startmotor' zouden moeten zijn die hen nu wordt toebedeeld in het nieuwe Klimaatakkoord<sup>1</sup>. Een verlaging van de lasten voor corporaties (bijv. door afschaffing verhuurdersheffing/andere fiscale maatregelen) wordt dan ook in de meeste gevallen genoemd als vereiste om de lange termijn verduurzaming te realiseren (zie ook het investeringsvraagstuk van 108 miljard die Aedes bij het kabinet heeft neergelegd).

*De **Energieprestatievergoeding (EPV)** is een instrument dat de mogelijkheid biedt aan corporaties om de hoge investeringen die zij doen in de verduurzaming van hun voorraad via huurverhoging (deels) terug te verdienen. De woningen moeten dan wel voldoen aan NOM-eisen. De opzet van deze regeling is echter zodanig dat het leidt tot hoge administratieve lasten. Hierdoor is het voor corporaties geen aantrekkelijk perspectief en wordt hier tot nu toe landelijk maar zeer beperkt gebruik van gemaakt.*

### Overige belemmeringen

Belemmeringen van heel praktische aard werden ook genoemd. Allereerst kent de energietransitie bij corporaties een beperking vanwege een tekort aan capaciteit (mankracht en

<sup>1</sup> Op het moment van schrijven is nog niet bekend hoe het kabinet Rutte III de voorstellen die in het Klimaatakkoord zijn gedaan invult in maatregelen. Het is dus onduidelijk welke rol de corporaties krijgen toebedeeld en in hoeverre zij in staat worden gesteld de energietransitie-opgave op een financieel haalbare manier uit te voeren.





materialen) in de markt. Het is op dit moment erg lastig aannemers te vinden die tegen een redelijke prijs complexe renovaties willen uitvoeren. Sommige bedrijven zitten de komende jaren al vol met werk en kunnen er niets bijhebben. Dit leidt tot prijsverhoging en vertraging van de uitvoering. Ook corporaties zelf worstelen soms met de capaciteit, omdat deze erg veel initiatieven op zich af zien komen (quote: “er komt telkens wat bij”). Maar belangrijk is ook om te voorkomen dat de druk die al aanwezig is op de woningmarkt nog verder toeneemt door benodigde tijdelijke vervangende woningen tijdens ingrepen. Volgens 1 corporatie leidt dit ertoe dat er maximaal 400 – 600 woningen in de gemeente Leiden per jaar getransformeerd kunnen worden.

Daarnaast noemen meerdere coöperaties dat wet- en regelgeving nog niet zijn aangepast op de energietransitie opgave, van omgang met asbest, welstand en flora- en faunawetgeving tot WoZ waardebeoordeling. Vaak werkt men hard om deze hordes te overkomen, maar het werkt zeker remmend en kan in sommige gevallen volledig in de weg staan.

## **Zon**

In totaal liggen er momenteel ca. 30.000 zonnepanelen (oftewel bijna 9 MW) op de daken van de corporaties in de regio. Deels liggen deze op eengezinswoningen, maar een substantieel deel is geplaatst op woongebouwen waar de opgewekte elektriciteit vooral benut wordt voor de gemeenschappelijke voorzieningen, zoals liften en galerijverlichting. Wanneer we dit aantal omslaan naar het aantal woningen dat is voorzien van zonnepanelen en daarbij uitgaan van gemiddeld 6 panelen per woning dan heeft ongeveer 8% van de circa 61.000 woningen zonnepanelen. Dit resultaat komt met name van enkele corporaties die er heel actief mee bezig zijn, en 'no regret' maatregelen van de meeste corporaties bij dakrenovaties, zonnepanelen voor de centrale voorzieningen (lift/licht) of NOM-projecten. Een aantal zaken lijken ook hier duidelijke barrières te zijn voor grootschalige uitrol. Allereerst is er veel onzekerheid rondom de subsidieregelingen: de opvolger van de salderingsregeling en onduidelijkheid over de hoogte van de energiebelasting die men terugverdient bij de Postcoderoos regeling. Daarnaast is de businesscase lastig, omdat corporaties de investering niet makkelijk kunnen terugverdienen. Hier speelt wederom de uitdaging van het meekrijgen van de huurder, die vooraf meer zou moeten betalen voor het voordeel van een lagere energierekening achteraf. Bovendien vraagt zon eigenlijk om een andere rol van de corporatie, waarin men zich met de energievoorziening van de bewoner gaat bezighouden in plaats van de woning zelf. Daar waar men die rol opzoekt, zijn er ook wettelijke beperkingen waar men tegenaan loopt. Zo mag een corporatie van Autoriteit Wonen niet altijd zomaar investeren in opwekcapaciteit, mag de corporatie geen energieleverancier worden en telt opwekcapaciteit geïnstalleerd buiten eigen daken niet mee in de energie-index van de woning.

## **2.2 Concrete resultaten**

Op basis van de door de corporaties beschikbaar gestelde informatie hebben we een overzicht gemaakt van de voortgang van de energietransitie. Dit doen we in termen van verbetering energielabels en/of -indexen en het aantal geplaatste zonnepanelen. De resultaten zijn niet volledig en geven derhalve geen exact beeld van de huidige stand van zaken. Het kan interessant zijn deze informatie regelmatig te actualiseren.



STAND VAN ZAKEN GEMIDDELDE ENERGIE-INDEX EN ZON OP DAKEN				
WONINGCORPORATIE	VOORRAAD	GEM. EI	AANT.ZONP. (GEREALISEERD + PLANNING)	Totaal kWpiek zon (GEREALISEERD + PLANNING)
Meer Wonen	3500	1,54	4800	1300
De Sleutels	7000	1,81	1303	352
Dunavie	7259	1,76	9000	3200
Habeke	1900	1,44		0
Noordwijkse woningstichting	2250	1,46		0
Portaal	7500	1,59	1178	318
Rijnhart wonen	3414	1,51	2892	781
Stek wonen	6566	1,48	7200	1944
Woonforte	9.972	1,69	12000	3240
Woningstichting Nieuwkoop	1200			0
Ons doel	2500	1,39		
Woningstichting st. Antonius van Padua	1910	1,44	1300	351
Vooruitgang	2183	1,69		0
Woondiensten Aarwoude	1900		100	27
Woonzorg	2270	1,73		0
<b>TOTAAL</b>	<b>61324</b>	<b>1,58</b>	<b>39773</b>	<b>11513</b>

### 2.3 Ondersteuningsbehoefte

Tijdens de gesprekken hebben we expliciet gevraagd waar behoefte aan is met betrekking tot de energietransitie-opgave en op welke wijze de regio Holland Rijnland kan faciliteren. Hieronder zijn de reacties op deze vraag opgesomd. De volgorde geeft geen prioriteit aan, de gemeenschappelijk gedeelde prioriteiten zouden verder met de corporaties getoetst moeten worden. In algemene zin gaven de meeste corporaties aan dat de regio een belangrijke rol kan vervullen in het creëren van overzicht, gezamenlijke lobby, visie en samenhang en het samen experimenteren en kennisdelen in nieuwe projecten en aanpakken om de bewoners mee te krijgen in de energietransitie. “Maak van de energietransitie een feest!” merkte een corporatie op. De corporaties lijken allen, ook vanuit hun maatschappelijke achtergrond, een coöperatieve houding te hebben, maar kijken ook kritisch of initiatieven echt waarde toevoegen en dus hun tijdsbesteding waard zijn en wat of de regio/gemeentes de regierol kunnen/gaan vervullen die zij van hen verwachten.

Suggesties die door corporaties zijn genoemd:

- Heldere kaders geven voor de toekomstige energievoorziening:** zoals hierboven al is aangegeven heeft de keuze voor de warmtevoorziening grote gevolgen voor de te treffen maatregelen op gebouwniveau. Belangrijke verschillen zitten in de keuze tussen een hoog (90°-70°) of laag (55°-35°) temperatuurregime en tussen collectief (bijvoorbeeld stadsverwarming) of individueel (bijvoorbeeld all electric). Doordat nu onduidelijk is welke keuze per gebied wordt gemaakt is het voor corporaties lastig cruciale beslissingen te nemen bij renovaties. Heldere kaders en gezamenlijke visievorming, ook op het gebied van ruimtegebruik voor elektriciteitsopwekking (zon/wind) zorgen voor duidelijke richting.
- Lobby:** bepaalde issues (b.v. de problematiek rond verhuurdersheffing, EPV of knellende regelgeving) vragen stevige bestuurlijke signalen. Aedes is voor corporaties een natuurlijke partner, maar wanneer de regio ook signalen richting provincie/Rijk kan zenden dan

versterkt dat de boodschap. Ook is een rol bij de discussie rond de warmtevoorziening relevant, omdat hier grote belangen spelen van marktpartijen. Bij de besluitvorming over de invulling van de toekomstige warmtevoorziening dient nadrukkelijk oog te zijn voor de bewoner. Vooral die met een smalle beurs die vaak huurder zijn. De regio kan hierbij als een belangrijke belangenbehartiger optreden. Een ander punt is dat corporaties belemmerd worden in het ontwikkelen van nieuwe rollen die helpen bij effectieve oplossingen. Zo mogen zij niet als energieleverancier optreden terwijl dit in sommige situaties de economisch de meest slimme oplossing is. Dergelijke knellende regels zouden aangepast moeten worden om de versnelling voor elkaar te krijgen.

3. **Inventarisatie en afstemming regelgeving en procedures:** corporaties lopen regelmatig aan tegen beperkingen die door regelgeving en procedures worden opgeworpen. Die zijn soms nog niet voldoende aangepast om de energietransitie te laten vliegen. Soms heeft het met beperkingen te maken van bijvoorbeeld welstand waardoor het plaatsen van zonnepanelen wordt belemmerd. In een ander geval ging het om het verbod voor derden om kabels of leidingen in de openbare ruimte te leggen (voor een warmtevoorziening waar een corporatie zelf de exploitant van zou worden). Ook zijn plannings vaak onvoldoende soepel en niet afgestemd waardoor het gevaar dreigt dat bepaalde straten binnen 2 jaar meerdere keren open moeten omdat verschillende instanties iets moeten met hun leidingen.
  - a. Voorstel is een inventarisatie te maken welke belemmeringen in regelgeving en procedures zitten en hierover afspraken te maken om dit op te lossen.
4. **Bewonerscommunicatie:** corporaties ontwikkelen op dit moment zelf de communicatie richting huurders. Wanneer de regio hierin kan faciliteren kan dit leiden tot een meer professionele en krachtige boodschap. Dit kan onder andere door het faciliteren van kennisdeling en aanreiken/doorontwikkelen van best practices m.b.t. de juiste aanpakken/stappenplannen in bewonerscommunicatie, inhoudelijke thema's (teksten) en krachtige beeldtaal. Door zoveel mogelijk met eenzelfde beeld de boodschap te zenden ontstaat herhaling en gezamenlijkheid en wordt de boodschap verder versterkt.
  - a. Communicatie, waarbij de regio en de gemeenten vertellen en positief belichten welke stappen de corporaties zetten in de energietransitie is ook wenselijk. Gemeenten hebben een positie richting huurders waardoor zij de acties van de corporaties vanuit een meer onafhankelijke rol kunnen vertellen. Dat zorgt ook voor meer **draagvlak** bij de corporaties, onder andere door erkenning te krijgen voor hun inspanningen, voor de verdergaande stappen die nodig zijn. Maar ook bij huurders omdat de gemeente meer als een onafhankelijke zender wordt gezien.
5. **Regie:** de energietransitie-opgave vraagt heldere en stevige regie. Zoals eerder aangegeven kan die regie gericht zijn op het bepalen van de warmtevoorziening en ruimtegebruik voor elektriciteitsopwekking per gebied. Daarnaast is het voor meerdere corporaties van waarde wanneer binnen de regio een centraal informatiepunt is waar zij terecht kunnen voor het in contact komen met collega-corporaties die ervaring hebben met bepaalde activiteiten. Ook kan vanuit zo'n centrale rol meer overzicht worden gecreëerd in de opgave. Dat vraagt om het verzamelen van alle beschikbare data van de woningen en deze analyseren (routekaarten).
  - a. Vervolgens kan worden onderzocht of gezamenlijke acties mogelijk en haalbaar zijn. Dat kan in de sfeer liggen van gezamenlijke inkoop, het organiseren van een leertraject rond experimentele projecten of zelfs een samenhangend investeringsprogramma voor de ontwikkeling van de noodzakelijke energie-infrastructuur voor warmtevoorziening of elektriciteitsopwekking. Een coördinerende rol vanuit een centraal orgaan is hierbij van belang.
  - b. Eén corporatie ging hierin verder: zorg voor een project en een projectstructuur en zorg dat het wordt uitgevoerd. Wat het project moet inhouden vraagt nadere afstemming, maar focus op urgente zaken die voor iedereen relevant zijn dient hierbij de insteek te zijn. Dus voorbij de vrijblijvendheid en meer naar concreet aanpakken.



- c. Een ander aspect dat met regie te maken heeft is het regisseren van alle initiatieven die gemeenten samen met corporaties willen ontwikkelen of uitvoeren. Dit leidt soms tot overvragen van de corporaties en een gebrek aan samenhang. Meer regie, dus ook op lokaal niveau is daarom wenselijk.
6. **Kennisdeling:** in het verlengde van de regierol is kennisdeling van belang. Dit moet echter wel toegevoegde waarde opleveren voor de deelnemende corporaties, inclusief de voorlopers die anders meer komen brengen en weinig halen. Door de kennisdeling te organiseren rond concrete vragen of initiatieven of te koppelen aan concrete (pilot)projecten in de regio zorgt dit voor die meerwaarde. Anders blijft het mogelijk teveel hangen op gemeenschappen die al via andere wegen tot de corporaties komen

## 3 Conclusies en advies

Op basis van de interviews komen we tot enkele relevante conclusies:

- 1 De corporaties werken structureel aan de verduurzaming van hun woningvoorraad. De meesten planmatig en gericht op een bepaalde ambitie, sommigen meer pragmatisch, zonder een vooraf bepaalde richting.
- 2 Het kennisniveau bij corporaties is op het gebied van techniek redelijk hoog. Men weet wat zinvolle maatregelen zijn en wat wel en niet werkt en heeft vaak ook een mening over waar het met de energietransitie naartoe zou moeten.
- 3 De kennis op het gebied van proces, regelgeving en communicatie is nog niet bij alle corporaties op voldoende niveau, waardoor het ook lastig is de huurders mee te krijgen in de ambitie om naar een CO<sub>2</sub>-neutrale voorraad toe te werken.
- 4 De doelstelling uit het Energieconvenant (2012)<sup>2</sup> lijken bij alle corporaties binnen handbereik. De meeste woningbouwcorporaties verwachten ook in 2020/2021 gemiddeld label B te bereiken. Het CO<sub>2</sub>-neutraal maken van de voorraad vergt echter een veel grotere inspanning die mede afhankelijk is van de externe factoren waar andere partijen verantwoordelijk zijn. Voorbeeld is de keuze voor de toekomstige warmtevoorziening in de wijken.
- 5 De woningbouwcorporaties zien de lange-termijn energietransitie naar CO<sub>2</sub>-neutraal in 2050 als een enorme opgave. Uitdagingen zijn economisch en financieel (hoe investeringen financieren en terugverdienen), procesmatig en communicatief (regie op infrastructuur, hoe bewoners meekrijgen) en praktisch (beperkte capaciteit corporatie en marktpartijen; hoeveelheid tegelijkertijd aan te pakken woningen kent ook grenzen). Betaalbaarheid is bovendien een vereiste bij woningverbeteringen, zowel voor de corporatie, maar vooral voor de huurders.
- 6 Samenwerking als middel wordt als een belangrijke randvoorwaarde onderschreven. Dit zal met alle relevante partijen zoals de gemeentes, regio en netbeheerders ontwikkeld moeten worden. Samenwerking zal in eerste instantie vooral gericht moeten zijn op het formuleren van heldere kaders en het organiseren van regie in infrastructuur en ruimte en het wegnemen van barrières in wet- en regelgeving (lobby)
- 7 Ondersteuningsbehoefte leeft vooral op het gebied van bewonerscommunicatie, kennisdeling en mogelijk gezamenlijke (pilot)projecten
- 8 Capaciteit bij de woningbouwcorporaties staat onder druk, onder andere door de woondruk op de woningmarkt, vraagstukken op het gebied van verduurzaming, specifieke doelgroepen, etc. Dit betekent dat elk nieuw initiatief zo goed mogelijk bij de behoefte en bestaande initiatieven moet aansluiten om het voor de corporaties waardevol te maken.
- 9 De woningcorporaties delen veel ambities en uitdagingen, maar hebben ook veel onderlinge verschillen, zoals voorlopers/volgers/achterblijvers in duurzaamheid, financiële draagkracht en type woningen en bewonersbestand. Belangrijk is om deze verschillen in het achterhoofd te houden en mee te nemen in het ontwerp van een initiatief

### Advies

Weliswaar hebben de corporaties vaak overeenkomstige adviezen gegeven, maar daarmee is nog niet voldoende scherp op welke wijze de gezamenlijkheid in de opgave of de samenwerking daarbij het beste kan worden ingericht. Bovendien is het delen van de inzichten en adviezen die tijdens de gesprekken zijn besproken van belang zodat iedereen de kans krijgt te reageren op die verschillende suggesties. Het vinden van de grootste gemene deler zorgt ervoor dat er meer

---

<sup>2</sup> Het Energieconvenant van de huursector is [HIER](#) te vinden

gericht gewerkt kan worden aan die gezamenlijkheid. Het is van belang in een vervolgstap dit nader uit te zoeken en concreter te krijgen.

Advies is om hiervoor een gezamenlijke bijeenkomst te organiseren. Zorg voor een programma waar volop ruimte is voor concrete zaken, input van de corporaties zelf en zorg voor herkenbare casuïstiek.

Pas na deze bijeenkomst is het mogelijk concrete vervolgacties op te pakken.

Voor een succesvolle bijeenkomst is het van belang dat de regio een concreet aanbod heeft richting corporaties. In de conclusies zijn verschillende zaken beschreven waar een dergelijk aanbod op gericht zou kunnen zijn. Hieronder hebben we de opties gerangschikt op basis van relevantie voor de corporaties. De relevantie is vooral gebaseerd op hoe vaak corporaties een optie hebben genoemd:

1. **Regie:**

- a. op infrastructuur (vooral warmte, maar ook ruimte voor opwek): vooral snelheid in het opstellen van kaders waaraan de toekomstige energievoorziening aan moet voldoen zodat voor corporaties helder wordt welke investeringen zij moeten doen.
- b. Samen experimenteren op gerichte projecten (Behalve technisch vooral ook op het gebied van sociaal/samenwerken/bewoners) met kennisdeling (kan ook al gepande pilots openbaar maken zijn)
- c. Centraal aanspreekpunt op regioniveau dat faciliterend is op gebied van kennis, contacten en gezamenlijke projecten.

2. **Lobby op:**

- a. support in financiële opgave vs verwachte rol van corporaties (bv Verhuurdersheffing en andere belastingmaatregelen die corporaties opgelegd krijgen)
- b. overige wet- en regelgeving, zoals energieprestatievergoeding (EPV)

3. Meer algemeen **kennisdeling** faciliteren, vooral op bewonerscommunicatie / aanpakken bewonerscommunicatie ontsluiten en verder uitwerken

4. Lokale wet en regelgeving aanpassen (bijvoorbeeld groentarieaf ozb)

Een aanbod levert perspectief op voor de deelnemende partijen en dat zorgt voor meer commitment van betrokkenen. Samenwerking vraagt een gemeenschappelijk belang en een concrete aanpak. Bij voorkeur projectmatig georganiseerd en op gestructureerde wijze met focus op zaken die concrete meerwaarde opleveren. Wat die zaken zijn dient nader gespecificeerd te worden.

**Opzet regionale bijeenkomst:**

**Doel** van de bijeenkomst is het vinden van een gemeenschappelijke deler rond de energietransitie-opgave: waar willen we gezamenlijk aan werken?

**Resultaat** van de bijeenkomst is een gemeenschappelijk beeld van de opgave en een visie op een gezamenlijke aanpak

Het **programma** kan er op de volgende manier uitzien:

- 1 Context: wat is de aanleiding voor dit traject en wat beoogt de regio hiermee?
- 2 Resultaat gesprekken: een presentatie van de opbrengst van de gesprekken
- 3 Toetsen conclusies: de conclusies die zijn geformuleerd toetsen we bij de deelnemers en scherpen waar nodig aan. Resultaat van dit deel is 3 tot 4 onderwerpen die we met elkaar nader willen uitwerken
- 4 Break out sessies: we werken in 3 à 4 rondes de onderwerpen/thema's uit die tijdens het plenaire deel zijn benoemd. In de eerste ronde werkt elk groepje het onderwerp uit. In de





rondes daarna maakt elk groepje een ronde langs de andere onderwerpen, reageren op het beschreven resultaat en vullen aan.

- 5 Plenaire presentatie van de opbrengst van de deelsessies
- 6 Vaststellen vervolgstappen, inclusief inschrijven van vrijwilligers om te werken aan bepaalde initiatieven. Dit is van belang om de bereidheid te toetsen om van praten naar doen te gaan.