

# DUURZAAMHEID

PRESTATIEAFSPRAKEN EN  
LOKALE SAMENWERKING



vereniging van  
woningcorporaties



# DUURZAAMHEID

## PRESTATIEAFSPRAKEN EN LOKALE SAMENWERKING

### BUSINESS AS USUAL OF EEN STAP VOORUIT?

In veel prestatieafspraken heeft duurzaamheid al een plaats. Dit beperkt zich echter vaak tot het uitspreken van een wens door de gemeente ('Wij willen energieneutraal/klimaatneutraal/CO<sup>2</sup>-neutraal zijn 2030/2035/2040/2050') met daarbij de invulling van wat er van de corporatie wordt verwacht ('Er worden X-aantal woningen in deze gemeente verduurzaamd naar label A/B'). Samen met een verplichting om gezamenlijk een warmtenet te onderzoeken, is dit de meest gebruikte prestatieafpraak over duurzaamheid (business as usual).

Sinds de huurdersorganisaties als serieuze partij aan tafel zijn gekomen, is er een zekere spanning ontstaan over de relatie woonlasten en verduurzaming. Zeker over zaken als warmtenetten, waarbij een verschuiving van de onderhoudslasten plaatsvindt van de corporatie naar de huurder. Deze spanning is voelbaar tot aan de warmtevisie opgesteld door de gemeente, waar dit een direct gevolg van kan zijn. Welke keuzes willen wij maken en hoe borgen wij dat die keuzes ook betaalbaar zijn? En hoe ga je als voortvarende corporatie om met een gemeente die nog geen warmtevisie heeft opgesteld op wijkniveau?

We gaan in op de meest in het oog springende vragen uit de webinars prestatieafspraken die Aedes eind juni met Atrivé organiseerde. Hieraan namen zo'n 40 corporatiemedewerkers deel. We reiken oplossingsrichtingen, handelingsperspectieven en inspirerende lokale voorbeelden in het land aan. Veel inspiratie gewenst

*Hoe komen corporatie en gemeente tot een gezamenlijke visie en richting op het gebied van duurzaamheid in relatie tot de warmtetransitie?*

#### Welke stappen kan ik zetten:

- Opschalen: Kleine corporaties en gemeenten ontbreekt het vaak aan mankracht dan wel kennis. Daarnaast overschrijdt de warmtetransitie soms ook de gemeentegrenzen.
- Regie bij voorkeur bij gemeente: Andere vastgoedeigenaren en corporaties moeten tot een gezamenlijk richting komen voor wijkvisies. Positiebepaling moet nu starten vanwege de korte tijd die er nog is om warmtevisies vast te stellen (eind 2021).
- Investeer in de relatie: Je hebt elkaar nodig. Ambities kunnen verschillen, maar de opgave is onverminderd groot.

#### Inspirerende voorbeelden:

- [Masterplan CO<sup>2</sup>-neutrale corporatiewoningen Groningen](#)
- [Amsterdamse Warmtemotor](#)

*Hoe kom je regionaal verder met wederkerigheid in de warmtetransitie in prestatieafspraken?*

**Welke stappen kan ik zetten:**

- Duurzame allianties: Probeer gelijkgestemden te vinden in de regio.
- Zoek naar het optimale schaalniveau voor de eigen situatie. Klein beginnen op buurtniveau, betekent vaak een snellere uitrol naar de regio (bewezen concept), dan wanneer iets direct op regionaal niveau in gang wordt gezet. Dit is echter niet zo als de ontwikkeling een significant hogere investering vraagt bij kleine schaal.
- Maak afspraken met stakeholders over beperkende factoren: Ga vooraf in overleg met de welstandscommissie en met de provincie over bijvoorbeeld flora & fauna. Zorg dat de neuzen al dezelfde kant opstaan en dat er consensus is over een aanpak. Dit is een goede basis voor prestatieafspraken.
- Kijk of er een subsidieregeling open is waarop ingeschreven kan worden (bijvoorbeeld Proeftuinsubsidie)

**Kans:**

Wanneer er bij het doorrekenen van verbeterprojecten gekeken wordt naar de toename van de beleidswaarde van het vastgoed bij deze projecten, in plaats van de kasstromen die hier plaatsvinden, komt er wellicht een beter haalbaar project uit. Dit vereist een andere visie.

**Knelpunt:**

Daar waar al warmtenetten liggen, ligt een grote kans om de bestaande voorraad hierop aan te sluiten. De kosten hiervoor, voor zowel de aansluiting, het gasloos koken als het isoleren, zijn echter nog niet te financieren. Ook niet als je uitgaat van een kasstroomberekening op basis van toegenomen waarde van het bezit.

**Inspirerende voorbeelden:**

- [Woonwaarts](#)
- [AWLTT: Warmte in Breda en Tilburg](#)
- [Startmotorkader voor warmte](#)
- Gemeente Amersfoort & Portaal maken welstandsafspraken over [JouwThuis](#)
- [Woonstad Rotterdam vormt duurzame allianties](#)

>>

*Hoe borg je de betaalbaarheid voor de huurders en hoe krijg je de huurders mee in de transitie?*

**Oplossingsrichtingen:**

- Bij prestatieafspraken met huurders over woonlastenneutrale uitvoeringen kunnen projecten stranden. Maak de voordelen inzichtelijk en kijk of er toe te leggen is op de marge.
- Communicatie met de huurders over de transitie is zeer belangrijk. Zonder goede communicatie werkt zelfs 'gratis' niet. De basis van vertrouwen is ervan uit kunnen gaan dat je voldoende en juiste informatie hebt ontvangen om een keuze te kunnen maken. Geef dus te allen tijde de bewoner inzicht in het 'waarom' van bepaalde keuzes.
- Bij warmtenetten is er, ondanks de landelijk vastgestelde tarieven, met draaien aan de knoppen wel iets te doen aan de betaalbaarheid voor de huurder. Voorheen betaalde de huurder bijvoorbeeld ook niet los voor afschrijving van de cv-ketel, die is in de huur verdisconteerd. Is het dan reëel dat de huurder dezelfde huur blijft betalen maar nu die afschrijving (in de standaard warmtetarieven) ook moet betalen? De meningen hierover zijn zeer verdeeld. Als hierin een keuze is gemaakt, kan dit een mooie prestatieafpraak zijn.

**Welke stappen kan ik zetten:**

- Zorg dat er bij nieuwe warmteoplossingen goed inzicht is in de veranderingen voor de huurder (financieel). Kijk ook of afkoop van bijvoorbeeld de huur van de warmtewisselaar haalbaar is.
- Communiceer over het 'waarom?' en over de stappen van het proces.
- Vraag tevreden huurders om ambassadeur te zijn voor het volgende project.
- Treed in overleg met de huurdersorganisatie.

**Inspirerende voorbeelden:**

- In steeds meer gemeenten in het land zijn energiecoaches voor de particuliere en sociale voorraad beschikbaar.
- Er zijn corporaties die hun huurdersorganisatie een cursus 'duurzaamheid' geven, om te zorgen dat zij mee kunnen in gesprekken hierover en de impact van de materie kunnen overbrengen bij de achterban.
- Corporaties vragen bij energetische projecten tevreden huurders om 'ambassadeur' te zijn.
- OFW zet in op communicatie & duurzaamheid

© Den Haag, oktober 2020

**Vormgeving:** Aedes vereniging van woningcorporaties

vereniging van  
**woningcorporaties**

