



Inspiratiegids energiebesparing in prestatieafspraken voor huurdersorganisaties, woningcorporaties en gemeenten

Een publicatie van Aedes, Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), Woonbond, het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) en de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Herziene uitgave juni 2019.



1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

Op veel plekken in Nederland zijn mooie resultaten zichtbaar op het gebied van energiebesparing in de sociale huursector. In deze inspiratiegids zijn enkele krachtige voorbeelden verzameld.

In het hoofdstuk 'Tips uit de praktijk' staan tips voor huurdersorganisaties, woningcorporaties en gemeenten voor het maken van prestatieafspraken over energiebesparing in de sociale huursector. Het hoofdstuk 'Ambitie voor energiebesparing in de sociale huursector' gaat in op de doelen op het vlak van energiebesparing en duurzame groei. De 12 factsheets gaan in op een concrete prestatieafpraak met verhalen, feiten, referenties, tips en video's over de aanpak van verduurzaming. Elke factsheet kent binnen de verschillende thema's de onderdelen 'slim' samenwerken, financieren, techniek, aanbod en gedrag.

Leestip !

De gekleurde woorden in de factsheets geven voorbeelden uit het land weer en linken door naar websites of video's. Klik op de URL-link voor meer informatie over het onderwerp.



SLIM SAMENWERKEN



Slim samenwerken kan op talloze manieren. Bijvoorbeeld door mensen met bepaalde kennis, netwerk of middelen met elkaar te verbinden. Of door ketensamenwerking, een 'plan-do-check-act-cyclus' of strategische rondetafelsessies te initiëren. Ook samen inkopen is een mogelijkheid die bovendien kan leiden tot financieel voordeel.

SLIM FINANCIEREN



Slimme financieringsvormen maken het steeds aantrekkelijker om te investeren in energiebesparende maatregelen en duurzame opwekking. Ook in de sociale huursector. Denk aan het benutten van subsidies en laagrentende leningen of gebruikmaken van financieringsconstructies in de vorm van ESCo's. Ook prestatiegaranties, de woonlastenwaarborg en de energieprestatievergoeding (EPV) zijn voorbeelden van slim financieren.

SLIMME TECHNIEK



Investeren in slimme techniek maakt grootschalige verduurzaming van de woningvoorraad mogelijk. Combineer planmatig onderhoud, mutatiemomenten of renovatieplannen met de aanschaf van energiebesparende technieken waarbij het belangrijk is om bewoners goed te informeren over het gebruik van de toegepaste energiebesparende technieken.

SLIM AANBOD



Slim aanbod speelt in op de behoeften van huurders, verbetert het wooncomfort en is financieel interessant. Slim aanbod dient de belangen van de huurder en draagt bij aan het realiseren van de doelen van de corporatie en de gemeente.

SLIM GEDRAG



Energiebewust leven leidt tot energiebesparingen en lagere woonlasten. Voorlichtingscampagnes en begeleiding zorgen voor meer bewustwording en betrokkenheid van bewoners.



TIPS UIT DE PRAKTIJK

In onder andere Bergen op Zoom, Den Haag, Eindhoven, Etten-Leur en Leerdam werken gemeente, corporaties en huurdersorganisaties al langdurig samen aan een duurzame aanpak. Ze hebben niet alleen afspraken gemaakt over de betaalbaarheid en beschikbaarheid van huurwoningen, maar ook over het beperken van de energielasten. Wat maakt de aanpak in deze gemeenten zo succesvol?

Een open en gelijkwaardige houding blijkt in alle gemeenten een belangrijke voorwaarde voor succes. Dat klinkt simpel, maar vergt een frisse en nieuwe blik. De wil om een vruchtbare en langdurige relatie op te bouwen moet bij alle partijen aanwezig zijn. Neem de tijd om elkaars vertrouwen te winnen.

Het helpt om in een vroeg stadium intenties, visies en ambities uit te spreken. Soms is het nodig om eerst onbegrip of misvattingen uit de wereld te helpen. Luister goed naar elkaar en formuleer samen heldere ambities en doelen op het gebied van verduurzaming. Zo ontstaat een afgebakend kader en een doorkijk naar de toekomst. Vaak blijken intenties niet veel van elkaar te verschillen. Door dit inzichtelijk te maken, zorg je ervoor dat partijen niet tegenover elkaar, maar naast elkaar komen te staan. Kom tot een gezamenlijk doel en een aanpak waaraan iedereen naar capaciteit een bijdrage levert. Dit levert een win-win situatie op.

Prestatieafspraken kunnen helpen om stap voor stap vooruit te komen en te leren tijdens het proces. Blijf met elkaar praten en evalueer regelmatig. Zo maak je de gezamenlijke aanpak effectiever en betekenisvoller voor bewoners, corporatie en gemeente. Dit geeft energie om stappen te zetten op het gebied van verduurzaming.

In het kader staan tips van gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties voor het maken van prestatieafspraken over energiebesparing in de sociale huursector.

GEMEENTEN

Organiseer rondetafelgesprekken bij het ontwikkelen van de woonvisie en betrek partijen vroegtijdig. Zoek naar een gezamenlijke energieambitie.

Breng de rol van de gemeente in kaart. Houd je toezicht op de naleving van de afspraken of faciliteer je dat partijen samen een stap verder komen? Wat betekent dit voor de gemeentelijke organisatie en wat vraagt dit van de betrokken ambtenaren?

Neem duurzaamheid op in de woonvisie. Voeg een paragraaf toe over energiebesparing. Maak dit zo concreet mogelijk: wat moet er gebeuren om in 2050 energieneutraal te zijn? Bereken wat hiervoor nodig is en deel de resultaten met de corporatie en de huurdersorganisatie. Druk het uit in meetbare doelstellingen voor een afgesproken periode zoals een jaar. Denk aan een gemiddeld energielabel of Energie-Index (EI), een minimum aantal nul-op-de-meter-woningen, het aandeel opgewekte duurzame energie, verlaging van woonlasten en investeringen.

Maak slimme combinaties met andere beleidsthema's, zoals armoedebeloid, openbare veiligheid, de aanpak van de particuliere voorraad en duurzame gebiedsontwikkeling.

Kijk wat je als gemeente kunt doen om verduurzaming te versnellen. Denk aan energiecoaches, slimme financieringsmogelijkheden, woonlasten-, armoedebeloid en het activeren van burgers.

Initieer een woonlastenonderzoek als startpunt voor beleid gericht op betaalbaar wonen en energiebesparing.

Maak prestatieafspraken over de wijkwarmteplannen, betrek de corporatie en huurdersorganisatie in de voorbereiding en uitvoering van deze wijkplannen. Geef als gemeente aan welke investeringen gepland zijn in infrastructuur, groen of woonomgeving daar waar de corporatie investeringen in de woningen heeft gepland.

Organiseer lokale activiteiten om energiebesparing te realiseren en draagvlak te vergroten. Faciliteer burgerinitiatieven rondom energiebesparing en duurzame opwekking.

Neem in de woonvisie ook monitoring op. Maak afspraken over de evaluatie van de aanpak en de uitvoering. Check regelmatig of alle partijen op de goede weg zijn. Zo blijf je scherp op verbetering.

Vraag bij SHAERE gegevens op over de stand van zaken van de energielabels van de corporatie in de gemeente.

Vier de successen met elkaar.

WONINGCORPORATIES

Betrek de huurdersorganisatie en andere stakeholders vroegtijdig bij het vaststellen van de energieambitie en de uitvoering van het duurzaamheidsbeleid.

Neem in het ondernemingsplan een paragraaf op over energiebesparing en de rol van energielasten. Neem de doelstellingen op in het ondernemingsplan en het strategisch beleid. Vertaal de doelstellingen naar de uitvoering.

Druk je duurzaamheidsambitie uit in meetbare doelstellingen. Denk aan een gemiddelde Energie-Index (EI), een minimum CO₂-reductie, het uitfasen van 'slechte' energielabels, het aandeel aan duurzaam opgewekte energie, verlaging van woonlasten en investeringen.

Maak inzichtelijk wat de beleidskeuzes zijn en welke financiële middelen daarvoor nodig zijn. Inventariseer of de corporatie de juiste competenties in huis heeft.

Geef het tempo aan waarin de woningvoorraad groeit richting CO₂ neutraal. Formuleer 'no regret'-beleid. Breng de aanpak van de woningvoorraad zo concreet mogelijk in kaart.

Zorg ervoor dat de uitvoerende partij een prestatiegarantie afgeeft. Geef de huurder een woonlastenwaarborg.

Maak beleid voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV-beleid), met ruimte voor energiemaatregelen op initiatief van huurders.

Zet de woonlastenmodule in bij nieuw woningaanbod.

Bied huurders keuzemogelijkheden. Zorg voor een modelwoning die in elk geval niet minder is dan hoe de woning uiteindelijk uitgevoerd wordt. Beperk de overlast voor huurders zo veel mogelijk.

Vraag het overzicht van het energieverbruik op. Neem monitoring mee in de plannen en afspraken en sluit aan bij de landelijke database SHAERE.

Benut subsidies en laagrentende financiering en maak zo mogelijk gebruik van de energieprestatievergoeding. Benut het voordeel van samen inkopen en samenwerking in de keten.

Overweeg financiering van installaties door derden, bijvoorbeeld in de vorm van ESCo's.

Baseer je voorgenomen activiteiten op de woonvisie en breng voor 1 juli het bod uit.

Vier de successen met elkaar.

HUURDERSORGANISATIES

Vorm een eigen standpunt over wat betaalbaar wonen inhoudt en wanneer woningen bereikbaar zijn. Bepaal de energieambities en betrek bewoners vroegtijdig.

Vertaal dit naar het jaarplan: wat wil je bereiken en waarop ligt de focus? Zorg voor draagvlak en een representatieve vertegenwoordiging.

Prestatieafspraken maken kost tijd en inzet. Laat je ondersteunen door professionals, zoals de Woonbond. Zorg voor ondersteuning op inhoud en proces: hoe onderhandel je, hoe kom je tot overeenstemming, wat breng je zelf in en wat verwacht je van de andere partijen? Maak duidelijke keuzes bij het maken van prestatieafspraken.

Check bij de huurders wat zij belangrijk vinden. Dat versterkt je legitimiteit in de onderhandeling en vergroot het draagvlak voor energiebesparing. Maak gebruik van de mogelijkheid van een (digitale) huurdersraadpleging. Neem in de prestatieafspraken op dat de huurdersorganisatie wensen en klachten van huurders verzamelt en deze meeneemt in de onderhouds- en renovatieplannen.

Betrek huurders op verschillende manieren. Denk aan bijeenkomsten, keukentafelgesprekken en proefwoningen. Informeer huurders regelmatig, bijvoorbeeld via sociale media.

Stimuleer samen met de verhuurder de oprichting van bewonerscommissies en betrek deze bij onderhouds- en renovatieplannen. Leg dit vast in de prestatieafspraken.

Ondersteun de corporatie bij het behalen van minimaal 70% draagvlak bij energiebesparende maatregelen, wanneer je achter de plannen staat.

Maak afspraken over een aanpak waarbij energierenovatie leidt tot lagere woonlasten en meer wooncomfort.

Maak afspraken over het benutten van subsidies en andere financieringsvormen door de corporatie.

Maak afspraken over het stimuleren van energiebesparend gedrag, leid energiecoaches op en stimuleer maatregelen die leiden tot lagere energielasten. Benut ook de tools van de Woonbond.

Maak afspraken over het monitoren van de resultaten en de transparantie ervan, zodat huurders inzicht krijgen in het daadwerkelijk verbruik.

Maak afspraken over de inzet van energiemangers of tools die de huurder inzicht geven in het effect van energiezuinig gedrag. Uit onderzoek blijkt dat inzicht in het energieverbruik leidt tot een gemiddelde besparing van 10%.

Vier de successen met elkaar.

AMBITIE VOOR ENERGIEBESPARING EN DUURZAME OPWEKKING IN DE SOCIALE HUURSECTOR

Convenant Energiebesparing Huursector

In het **Convenant Energiebesparing Huursector** dat in 2012 is afgesloten door Aedes, Woonbond, Vastgoed Belang en het ministerie van BZK staat dat de totale voorraad huurwoningen van corporaties eind 2020 gemiddeld een Label B moet hebben (dat is een EI tussen 1,2 en de 1,4); 80% van de huurwoningen van particuliere verhuurders moet dan gemiddeld label C of 'beter' zijn. De corporatiesector zal de doelstelling gemiddeld Label B naar verwachting eind 2021 behalen. Inmiddels heeft 90% van de corporaties aangesloten bij Aedes een routekaart naar CO₂ neutraal in 2050.

In het SER **Energieakkoord** heeft een groot aantal partijen, waaronder de overheid, energiebedrijven, de vakbeweging en natuur- en milieuorganisaties, afspraken gemaakt over energiebesparing en duurzame groei. Voor de sociale huursector gelden dezelfde doelstellingen als in het Convenant (in 2020 gemiddeld energielabel B). Voor 2030 streven de partijen in het Energieakkoord naar een gemiddeld label A, ofwel een EI kleiner dan 1,2. Nieuwbouw moet vanaf 2020 energieneutraal zijn; in de bestaande bouw moet dit in 2050 gerealiseerd zijn. In 2020 moet sprake zijn van tenminste 14% duurzame opwekking. Voor 2023 geldt 16% duurzame opwekking. Het Energieakkoord is ook ondertekend door VNG (gemeenten), Aedes (corporaties) en Woonbond (huurdersorganisaties).

De borgingscommissie van het Energieakkoord stelt dat de doelstellingen in de sociale huursector haalbaar zijn. Uit de **voortgangsrapportage** over 2018 blijkt echter dat er meer inspanningen nodig zijn om de doelen te behalen.

Klimaatakkoord Parijs

Tijdens de Klimaatconferentie in Parijs in december 2015 hebben zo'n 200 landen een bindend internationaal **Klimaatakkoord** ondertekend. De belangrijkste afspraak in het Klimaatakkoord is dat de opwarming van de aarde in het jaar 2100 onder de twee graden blijft met een streven naar onder 1,5 graad. De ambitie is om echt werk te maken van energiebesparing en verduurzaming.

Woningwet

Sinds 1 juli 2015 is de herziene **Woningwet** van kracht. De activiteiten van en het toezicht op woningcorporaties zijn in deze wet geregeld. De maatschappelijke prestaties van corporaties zijn onderdeel van lokaal beleid. Hierbij staan samenwerking en gelijkwaardigheid tussen gemeente, corporatie en huurdersorganisatie centraal. De gemeentelijke woonvisie en de prestatieafspraken zijn belangrijke instrumenten voor een gezamenlijke ambitie en maatschappelijk presteren. Energiebesparing en duurzame opwekking in de sociale huursector zijn hiervan cruciale onderdelen. De Woningwet 2015 legt voor de corporatie de focus op kerntaken, zoals het verhuren van sociale huurwoningen met een huur tot de **liberalisatiegrens**, maatschappelijk vastgoed en het leveren van diensten voor de leefbaarheid. Het gaat hierbij om Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB). De kernvoorraad van sociale huurwoningen wordt bepaald door vastgestelde huurgrenzen. Corporaties moeten de goedkoopste woningen, onder de eerste aftoppingsgrens, passend toewijzen, met name aan huurders met recht op huurtoeslag. Het Rijk heeft prioriteiten geformuleerd voor de sociale huursector. Een energiezuinige woningvoorraad is één van deze prioriteiten. Daarnaast zijn betaalbaarheid, beschikbaarheid, het huisvesten van urgente doelgroepen en wonen met zorg benoemd. De voortgang van de prioritaire thema's wordt gemonitord in de jaarlijkse Staat van de Volkshuisvesting

Energieprestatievergoeding

Verhuurders en huurders kunnen een energieprestatievergoeding (EPV) afspreken voor (bijna) Nul op de Meter-woningen (NOM). Bij een NOM-woning zijn er forse energiebesparende maatregelen genomen. Ook heeft de woning energieopwekkende voorzieningen. Denk bijvoorbeeld aan zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen. De EPV is een schriftelijke overeenkomst tussen de huurder en verhuurder. Hierin staat een betalingsverplichting van de huurder aan de verhuurder. De verhuurder geeft garantie dat de overeengekomen energieprestatie behaald wordt.

In december 2018 sloten Aedes en de Woonbond een Sociaal Huurakkoord. Eén van de afspraken is om te gaan werken met een vergoedingentabel voor energiebesparende maatregelen. De vergoeding die een huurder betaalt, is gebaseerd op de reële gemiddelde besparing van energielasten die huurders realiseren na een energieverbetering aan hun woning. Deze worden vastgelegd in een door de Woonbond en Aedes afgesproken 'vergoedingentabel voor duurzaamheidsinvesteringen'. Hierbij overtreft de gemiddelde besparing op de energierekening naar verwachting ruimschoots de normatieve vergoeding. Een huurverhoging die gebaseerd op de vergoedingentabel geeft huurders meer zekerheid over hun woonlasten. Dit vergroot het draagvlak en de kans op het daadwerkelijk realiseren van energiebesparing.

CO₂ neutrale woningvoorraad

Heldere woonvisies en prestatieafspraken kunnen en moeten ervoor zorgen dat energiebesparing in de sociale huursector echt van de grond komt, zodat een CO₂ neutrale woningvoorraad in 2050 realiteit is. Het tempo van de verduurzaming van woningen moet omhoog om in 2020 een gemiddelde EI tussen de 1,2 en 1,4 te halen. Er is een nog grotere inspanning nodig, bijvoorbeeld op het gebied van renovatie tot CO₂ neutrale woningen, het benutten van duurzame bronnen zoals zonne-energie en een gebiedsgerichte aanpak voor duurzame warmte- en energieopwekking. Er zijn verschillende routes om te komen tot een CO₂ neutrale woningvoorraad. Inmiddels heeft 90% van de corporaties aangesloten bij Aedes een routekaart naar CO₂ neutraal in 2050. CO₂ neutraliteit kan vaak niet in een keer worden bereikt. Daarom moet er goed worden nagedacht over de lange termijn als een woning wordt aangepakt. De te nemen maatregelen moeten passen in een uiteindelijke CO₂ neutrale woning. Er moeten geen investeringen worden gedaan die later ongedaan moeten worden gemaakt. Met andere woorden neem vooral maatregelen die later niet worden betreurd: no regret is het sleutelwoord! Lokale afspraken over de verduurzaming van woningen brengen de doelstellingen uit het Energieakkoord dichterbij.

Na de zomer van 2019 wordt naar verwachting een Klimaatakkoord ondertekend door alle betrokken partijen. Dit akkoord zal nieuwe kansen bieden die te verzilveren zijn in lokale prestatieafspraken over energiebesparing en duurzaamheid. In 2020 brengen wij daarom een volledig nieuwe inspiratiegids uit.



DE WONINGWET 2015, IN 4 STAPPEN SAMEN OP WEG.

Kern van de Woningwet 2015 is dat maatschappelijke investeringen door corporaties hun verankering vinden in de woonvisie van de gemeente. De publicatie Handreiking Prestatieafspraken ‘[Samenwerken volgens de Woningwet 2015](#)’ helpt partijen op weg bij het maken van prestatieafspraken. Een succesvolle samenwerking start bij de gemeente. Die moet andere partijen betrekken bij haar woonvisie en concrete en realiseerbare doelen stellen over o.a. verduurzaming van sociale huurwoningen. Vanuit de gemeente, de corporatie en de huurdersorganisatie is het belangrijk dat er brede betrokkenheid is bij het maken van prestatieafspraken. Experts op het gebied van wonen, maar ook degenen die zich bezighouden met participatie, communicatie, vastgoedbeheer en energie, kunnen een belangrijke inbreng hebben. De huurdersorganisatie is volgens de Woningwet een gelijkwaardige partner aan tafel. Ze speelt een cruciale rol bij het creëren van draagvlak voor de realisatie van energiezuinige, betaalbare en comfortabele huurwoningen. Voor het maken van werkafspraken tussen gemeente, huurdersorganisatie en woningcorporatie is een [checklist](#) beschikbaar. De gemaakte prestatieafspraken in 2016 en 2017 zijn [geëvalueerd](#).

STAP 1: DE WOONVISIE

De gemeente stelt een woonvisie op. Het is niet verplicht, maar de meeste gemeenten stellen periodiek een nieuwe woonvisie vast. Gemeenten noemen dit ook wel het volkshuisvestingsbeleid, het woonplan, de woonagenda of de uitgangspuntennotitie. De gemeente neemt hierin onder meer het beleid voor een duurzame sociale huursector op. Vroegtijdig overleg met betrokken partijen zorgt voor meer draagvlak en betere samenwerking. Corporaties zijn verplicht naar (financiële) redelijkheid bij te dragen aan het realiseren van hun onderdeel uit de woonvisie: zo benoemen ze per gemeente hun voorgenomen activiteiten. Wanneer de gemeente geen woonvisie opstelt, moet de corporatie alsnog een bod uitbrengen, maar hoeft zij niet naar redelijkheid bij te dragen en is het niet verplicht (maar wel gewenst) dat de partijen onderling tot prestatieafspraken komen.

STAP 2: DE VOORGENOMEN ACTIVITEITEN (HET BOD)

De corporatie betreft haar huurdersorganisatie bij het bod dat zij op basis van haar inzichten en bedrijfsvoering doet. Het bod biedt tevens inzicht in de financiële onderbouwing en de investeringsruimte van de corporatie. De gemeente kan [informatie](#) opvragen bij het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) over het risicoprofiel van de corporatie. De Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) biedt een handreiking [financiële positie corporaties](#). BZK publiceert in het voorjaar de zogenoemde IBW, de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties. Daarmee is er een indicatie hoeveel financiële (leen)ruimte corporaties hebben per gemeente voor ofwel nieuwbouw, ofwel verbetering en verduurzaming ofwel voor huurmatiging. De corporatie brengt haar bod voor 1 juli uit en nodigt de gemeente en huurdersorganisatie uit om prestatieafspraken te maken. De corporatie geeft in een activiteitenoverzicht aan wat zij bijdraagt en geeft een doorkijk naar de komende vier jaar. Het overzicht voorgenomen activiteiten wordt jaarlijks herijkt.

STAP 3: DE PRESTATIEAFSPRAKEN

De drie partijen maken op basis van de woonvisie van de gemeente, het bod van de corporatie en de financiële ruimte van de corporatie samen prestatieafspraken. Dit proces moet voor 15 december van ieder jaar afgerond zijn. Voor die dag stuurt de corporatie de prestatieafspraken met de prognose-informatie naar de minister. Dat gebeurt via het digitale loket van de Autoriteit Woningcorporaties [Corpodata](#). De Autoriteit Woningcorporaties en BZK stellen vervolgens zoveel mogelijk informatie en data ter beschikking. Mochten partijen tot eventuele conflicten komen die het maken van prestatieafspraken belemmeren, dan kunnen ze dit voorleggen aan een door de minister ingestelde geschillencommissie. Op de website [Woningwet 2015](#) staat een [overzichtskaart](#) van Nederland met daarop de prestatieafspraken per gemeente, alsmede een overzicht van alle recente woonvisies. Klik op een gemeente om de daar geldende prestatieafspraken te downloaden.

STAP 4: DE UITVOERING

Elk jaar in mei legt de corporatie verantwoording af over haar prestaties. Vervolgens bespreken de corporatie, de huurdersorganisatie en de gemeente of de uitvoering van de afspraken voldoende is geweest.



PRESTATIEAFSPRAAK

Wij, gemeente, corporatie en huurdersorganisatie, werken vanuit gedeelde belangen en een gedeelde taal aan een energieneutrale woonvoorraad in 2050

De gemeente, corporatie en huurdersorganisatie leggen de rollen vast voor het actualiseren van de Woonvisie en de prestatieafspraken over energiebesparing. Zij werken vanuit een gedeelde taal op basis van wederkerigheid zoals bijvoorbeeld via the Natural Step. Zij maken procesafspraken en stellen een geschillenregeling vast. Zij delen monitoringsgegevens die relevant zijn. Met oog voor ieders rol en verantwoordelijkheden en op basis van gelijkwaardigheid maken zij de bijdragen concreet van elk van de drie partijen aan het realiseren van de gedeelde visie en route naar CO₂ neutrale energievoorziening van de woonvoorraad in 2050.

- De gemeente neemt het initiatief door uitnodiging van de huurdersorganisatie en corporatie. In het eerste overleg wordt in overleg een vergaderschema vastgesteld, een voorzitter voorgedragen en een secretaris aangewezen, procesafspraken en een planning gemaakt.
- De gemeente stelt een woonvisie op die richting geeft aan de prestatieafspraken. Zij deelt relevante informatie uit gemeentelijke databank.
- De corporatie brengt voor 1 juli van ieder jaar een overzicht van de voorgenomen werkzaamheden uit en draagt naar redelijkheid bij aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid. Zij betreft de huurdersorganisatie vroegtijdig en deelt relevante informatie verzameld in de Aedes- benchmark (SHAERE), CO₂ routekaart en database van de Autoriteit woningcorporaties.
- De corporatie stuurt voor 15 december van ieder jaar een kopie van de prestatieafspraken naar de minister samen met de dPi.
- De huurdersorganisatie deelt kennis en ervaring met energiebesparing en wensen van de huurders.
- De huurdersorganisatie kan zelfgekozen professionele ondersteuning vragen over inhoudelijke vraagstukken en voor het betrekken van de achterban. Partijen maken een afspraak over de dekking van deze kosten.
- De Woonbond helpt huurdersorganisaties in kaart brengen wat er moet gebeuren om het woningbezit van hun verhuurder CO₂-neutraal te krijgen. Dat gebeurt met de methode 'Routekaart naar CO₂-neutraal'

SLIM SAMENWERKEN



De gemeente neemt het initiatief tot samenwerken aan de woonvisie en het vergroten van het draagvlak:

- In **Eindhoven** nam de gemeente het initiatief tot een gezamenlijke stip op de horizon via **the natural step**. De gemeente, huurdersorganisaties en corporaties, zoals het **Woonbedrijf**, werken aan eenzelfde ambitie;
- In **Utrecht** zet de gemeente in de woonvisie in op nul-op-de-meteraanpak;
- In **Amsterdam** biedt de gemeente ondersteuning aan huurders die zonne-energie willen realiseren;
- In **Zwolle** zet de gemeente in op betaalbaar wonen door energiebesparing. In **de prestatieafspraken 2016-2019** zijn er goede afspraken gemaakt over energiebesparing.
- In Eemnes stelde de gemeente in de **Woonvisie** de route naar CO₂ neutraal wonen vast en de aanpak van de sociale huurwoningen naar Nul op de Meter.
- In de greendeal **Aardgasloze** wijken werken 30 gemeenten samen met partijen. Corporaties en huurdersorganisaties zijn hierbij betrokken.

SLIM FINANCIEREN



De gemeente kan prestatieafspraken maken over hoe corporaties subsidies, regelingen en inkoopvoordeel benutten:

- Benut fiscaal voordeel vanuit de Regeling Vermindering Verhuurdersheffing Verduurzaming (**RVV Verduurzaming**) om de energieprestatie van huurwoningen onder de **liberaliseringsgrens** te verbeteren. Per 1 juli 2019 is deze regeling uitgeput. Vanaf 2022 is € 104 miljoen beschikbaar.
- Kijkooknaar **Europese** subsidies en de investeringsubsidie duurzame energie: **ISDE-subsidie** (voor particulieren en ondernemingen);
- De gemeente **Haarlemmermeer** startte de energiecoöperatie 'Tegenstroom' en voorziet 3.000 huurwoningen van Ymere van zonnepanelen;
- Deventer** biedt garantie en financiering door een derde partij.

SLIMME TECHNIEK



Partijen kunnen afspreken hoe de corporatie energiebesparing en duurzame opwekking combineert met onderhoudsmomenten:

- De **best presterende corporaties** in de jaarlijkse **SHAERE**-monitor nemen energiebesparende maatregelen bij planmatig onderhoud, mutatie en renovatie;
- In de gemeente ervaring opdoen met **nul-op-de-meter** draagt bij aan het realiseren van de doelstellingen in het Energieakkoord én aan comfortabel en betaalbaar wonen;
- Woonconnect** helpt in Eindhoven huurders van het **Woonbedrijf** bij het maken van keuzes; de gemeente speelde een rol in de ontwikkeling hiervan.

SLIM AANBOD



De gemeente kan afspraken maken over een aantrekkelijk aanbod voor huurders, inspelend op de wens van gelijke of lagere woonlasten:

- Corporaties bieden een woonlastenwaarborg om huurders zekerheid te geven;
- Bedrijven die binnen de Stroomversnelling woningen naar nul-op-de-meter renoveren, bieden de huurder en de corporatie een **prestatiegarantie** met onder meer een woonlastenwaarborg;
- Woonbedrijf laat huurders **kiezen** welke proefwoning zij gebouwd willen zien;
- Woonbedrijf benut media om bewoners te bereiken, zoals **video's**;
- Nijmegen** volgt in haar woonvisie de landelijke doelstelling voor de sociale huursector naar gemiddeld energielabel B in 2020. Ook faciliteert de gemeente een Nijmeegse energiecoöperatie die zonnepanelen op huurwoningen realiseert.



SLIM GEDRAG



De gemeente kan een rol spelen bij het stimuleren van energiebewust gedrag en de begeleiding daarin:

- In **Eindhoven** bieden 'Klimacoaches' ondersteuning aan huurders;
- In **Utrecht** organiseert de gemeente een energiebesparingscampagne uit werk-gelegenheidsmiddelen, waardoor ruim 1.000 huurders 10% hebben bespaard op hun energienota;
- Wijkbedrijf **Bilgaard** in Leeuwarden zet energiecoaches in;
- De gemeente kan **campagnes** organiseren om huurders te stimuleren energie te besparen.

“ Als grootste woningcorporatie in de regio Eindhoven-Helmond, heeft Woonbedrijf de verantwoordelijkheid en het vermogen om te bouwen aan een duurzame leefomgeving. Dit begint bij onszelf, in onze eigen organisatie. In ons dagelijkse denken en doen, kiezen we telkens voor de meest duurzame oplossing. En dat voelt logisch, ook voor onze klanten en samenwerkingspartners. Kortom: duurzaamheid is voor ons gewoon de goede dingen doen. ”

Ingrid de Boer, algemeen directeur Woonbedrijf

“ Het is een proces van vijf jaar geweest. In die tijd zijn we volwaardig gesprekspartner geworden bij het maken van de prestatieafspraken. Eerst leverden we alleen onze input. Nu zijn we vanaf stap één betrokken. Vertrouwen en respect staan centraal. En echt luisteren naar wat huurders belangrijk vinden. Dat hebben we voor elkaar gekregen door huurders vergaande keuzes voor te leggen en de betaalbaarheid te blijven garanderen. ”

Jack Zegveld, Huurdersorganisatie Woonbedrijf



“ In Eindhoven hebben we een mooie mix weten te maken tussen betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid, waarbij de individuele bewoner grote zeggenschap heeft over de verduurzaming van de woning. In onze samenwerking is wederkerigheid cruciaal. Dat hebben we echt met elkaar opgebouwd. ”

Yasin Torunoglu, wethouder Eindhoven

CONCLUSIE



Wederkerige afspraken, waarbij elke partij aangeeft wat haar bijdrage is aan de prestatieafspraken, beginnen met een gezamenlijke ambitie. Veranker die ambitie in het beleid van alle partijen: in de Woonvisie van de gemeente, in het ondernemersplan van de corporatie en in het beleidsplan van de huurdersorganisatie. Een gezamenlijke ambitie leidt tot meer en concretere prestatieafspraken, waarbij elke partij bijdraagt aan energiebesparing en duurzame opwekking. Rondetafelgesprekken over ambities, belangen, rollen en acties helpen het proces op gang. Door corporaties en huurdersorganisaties vroegtijdig te betrekken, ontstaat draagvlak en worden nieuwe kansen benut. De gemeente is aan zet om dit proces te trekken.

INSTRUMENTEN

- De woonvisie van de gemeente
- Het ondernemingsplan van de corporatie
- Het beleidsplan van de huurdersorganisatie

TIPS BIJ HET MAKEN VAN PRESTATIE-AFSPRAKEN

1. Formuleer een gezamenlijke energiebesparingsambitie in de woonvisie van de gemeente, het ondernemingsplan van de corporatie en in het beleid van de huurdersorganisatie;
2. Betrek huurders en andere stakeholders voor meer draagvlak;
3. Neem de tijd voor rondetafelgesprekken over de energieambitie en de weg ernaar toe;
4. Maak afspraken over belangen, rollen en acties. Maak die afspraken concreet in de prestatieafspraken;
5. Zorg voor een leeromgeving waarin iedere partij de ruimte krijgt om zich te ontwikkelen.



PRESTATIEAFSPRAAK

Een gemiddeld Energie-Index van de huurwoningen is in 2020 tussen 1,2 en 1,4. In 2030 is de Energie-Index < 1,2 en in 2050 is de energievoorziening van de woonvoorraad CO₂ neutraal.



De gemeente, corporatie en huurdersorganisatie maken concrete afspraken over de route om te komen tot een CO₂ neutrale energievoorziening:

- De gemeente draagt bij door in de Woonvisie de route naar energieneutraal aan te geven en kansen in de wijken voor lokale duurzame opwekking en de overgang naar gasloos wonen in beeld te brengen in samenwerking met het netwerkbedrijf.
- De corporatie zet zich in voor een gemiddelde Energie-Index van haar huurwoningen tussen 1,2 en 1,4 in 2020. Zij investeert voor xxx miljoen in energiebesparende maatregelen in xxx woningen, waarvan xxx woningen bij mutatie, xxx woningen in combinatie met planmatig onderhoud, xx woningen in combinatie met woningverbetering. Het overzicht van de complexen en investeringen deelt zij met partijen.
- De corporatie geeft de route naar wonen met een CO₂ neutrale energievoorziening aan en vertaalt deze in haar strategisch voorraadbeleid en assetmanagement.
- De huurdersorganisatie stimuleert bewoners die zelf maatregelen willen nemen, informeert de huurder over het ZAV-reglement en bereikt daarmee xxx huurders.
- De huurdersorganisatie licht de huurders voor over de energiemanager die beschikbaar is voor de bewoner om inzicht te verkrijgen in het energieverbruik en bereikt hiermee xxx huurders.
- We benutten de monitoring voor het maken van nieuwe afspraken: de Transparantietool, Aedes-benchmark over de Energie-Index en eigen informatie binnen de gemeente.

SLIM SAMENWERKEN



De corporatie kan afspraken maken over hoe zij de investeringsruimte voor energiebesparing en duurzame opwekking vergroot:

- QuaWonen** deed positieve ervaring op met de **transparantietool**. Deze tool geeft de gemeente en de huurdersorganisatie inzicht in de investeringsruimte van de corporatie, zodat zij de redelijkheid van het bod kunnen beoordelen. Ook het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft een **tool** ter beschikking die corporaties samen met gemeente en huurders kan invullen;
- TIWOS** geeft energiebeleid een centrale plaats in het ondernemingsplan en ziet het als instrument om de woonlasten betaalbaar te houden;
- Veel corporaties geven huurders met beleid voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen de ruimte om zelf te investeren, zoals Ymere en **Stadgenoot** op het gebied van zonne-energie;
- Aedes en Woonbond hebben een ZAV-reglement '**samen energie besparen**';
- Steeds meer organisaties zetten samen de **besparingsladder** in;
- Ketensamenwerking leidde bij **DeltaWonen** tot tevreden huurders én tot energiebesparing;

SLIM FINANCIEREN



De corporatie kan afspraken maken over laagrentende financiering en het benutten van subsidies:

- Corporaties brengen de **investering** in zonnepanelen onder in de servicekosten;
- De Alliantie werkt samen met andere partijen om kosten te besparen. De corporatie koos bij de plaatsing van zonnepanelen voor een **ESCo-constructie**;
- In dit **whitepaper** staan elf voorbeelden van financiering door een derde partij.
- Voor **nul-op-de-meter-renovatie** kan de corporatie een **energieprestatievergoeding** vragen;
- De **ISDE**-subsidie en de Regeling Vermindering Verhuurdersheffing Verduurzaming (**RVV Verduurzaming**) zijn regelingen om de energieprestatie van huurwoning(en) te verbeteren. Voor de RVV Verduurzaming geldt dat de huurprijs van de woning onder de **liberalisatiegrens** moet liggen. De RVV is voorlopig per 1 juli 2019 uitgeput en vanaf 2022 weer beschikbaar.

SLIMME TECHNIEK



De corporatie kan onderhoudsmomenten benutten, slimme combinaties maken en techniek inzetten:

- Corporaties kunnen gebruikmaken van een door RVO.nl en Aedes ontwikkeld **energiestuur** waarin strategisch beleid en duurzaamheid samenkomen;
- De corporatie kan aan de bouwpartij een **prestatiegarantie** vragen op de uitvoering, het binnenklimaat en de energielasten;
- Met **slimme regeltechniek** valt veel te besparen bij gelijkblijvend comfort;
- De corporatie kan participeren in innovatie. Zoals in Eindhoven, waar het **Woonbedrijf** in proeftuinen bijdraagt aan slimme technieken;
- Een '**no regret**'-aanpak voorkomt dat het stapsgewijs verbeteren van huurwoningen de stap naar energieneutraal in de toekomst in de weg staat. Corporaties kunnen hierop beleid maken.

SLIM GEDRAG



Corporaties kunnen energiebewust gedrag stimuleren:

- Woonbedrijf heeft een beeldbank waarin **groene huurders** een podium krijgen;
- De corporatie stelt **slimme meters** beschikbaar, zoals **Thuisvester**;
- DeltaWonen** startte de Facebook actie 'Ik Doe Mee';
- De Alliantie biedt huurders via een filmpje **energiebesparingstips**.



SLIM AANBOD



De corporatie kan in samenspraak met de bewoners maatregelen aanbieden die het comfort verbeteren en financieel aantrekkelijk zijn:

- Portaal** kiest voor prestatiegericht samenwerken, waarbij de aannemer de bewoner begeleidt: met maatwerk, een spreekuur, een SMS-alert en een telefoondienst;
- Wonion** betreft de huurdersorganisatie vroegtijdig bij het maken van plannen en prestatieafspraken;
- Met de woonlastenwaarborg garandeert Thuisvester dat de berekende huurverhoging na invoer van energiebesparende maatregelen lager is dan de gemiddelde besparing op het gasverbruik. Zo blijven de gemiddelde woonlasten gelijk of gaan ze omlaag;
- In Katwijk biedt de corporatie Dunavie huurders keuze aan via '**de groene keuze van**'.
- Portaal biedt huurder de keuze aan via **Jouw Thuis**.



“ We willen meer klanten bereiken met energiebesparende maatregelen. We hebben een menukaart ontwikkeld, waardoor huurders individueel kunnen kiezen welke maatregelen ze wanneer willen. ”

Gerwen van der Linden, initiatiefnemer vanuit Dunavie

“ Wonion vervult een voorbeeldfunctie. Dat zij ondanks de verhuurdersheffing inzetten op energiebesparing en betaalbaarheid, vind ik heel goed. ”

Gerrie Jolink, Huurdersorganisatie Wij Wonen

CONCLUSIE



De ambitie van de corporatie, de gemeente en de huurdersorganisatie bepaalt in belangrijke mate de prestatieafspraken en investering in energiebesparende maatregelen en duurzame opwekking. De financiële positie van de corporatie speelt een minder grote rol. Dit blijkt uit een **onderzoek onder corporaties**. Realiseer energiebesparing en duurzame opwekking door gebruik te maken van regelingen en ISDE, leningen met een lage rente, gezamenlijke inkoop en financiering van maatregelen via de servicekosten, ESCo's of de energieprestatievergoeding. Ook bewoners en gemeenten kunnen een bijdrage leveren. Betaalbaarheid door energiebesparing is de drijvende kracht voor de meeste huurders.

INSTRUMENTEN

- **Instrumenten** zoals aangegeven op **Woningmarktbeleid.nl**
- Het energiestuur
- 'De groene keuze van' of '**Jouw Thuis**'
- Subsidies en regelingen
- De woonlastenwaarborg
- De energie-prestatievergoeding
- Servicekosten
- De slimme meter
- Energiemanagers

TIPS BIJ HET MAKEN VAN PRESTATIEAFSPRAKEN

1. Benut de **informatie** over corporaties van het WSW en **autoriteit woningcorporaties**;
2. Maak afspraken over een hoge energieambitie en creëer draagvlak voor deze ambitie;
3. Leg in het bod aan de gemeente de route vast om kansen te benutten, zoals keten- en inkoop samenwerking;
4. Leg het benutten van nieuwe geldstromen vast: subsidies, servicekosten en de energieprestatievergoeding;
5. Maak als corporatie de aanpak van de woningvoorraad concreet, benut onderhouds- en mutatiemomenten, geef aan wat je van de huurdersorganisatie en de gemeente verwacht, werk mee aan energiemonitoring en het stimuleren van zuinig gedrag.



PRESTATIEAFSPRAAK

Investerings in energiebesparing dragen bij aan betaalbaar, gezond en comfortabel wonen.



De gemeente, corporatie en huurdersorganisatie maken concrete afspraken over betaalbaar, gezond en comfortabel wonen en welke investeringen in en activiteiten gericht op energiebesparing hiervoor ingezet worden:

- De gemeente geeft aan hoeveel en in welke wijk zij investeert in de infrastructuur (groen, wegen en gasnet). Het gaat om een investering van xxx miljoen in bestrating en vergroening van de wijken xxx en xxx ton verspreid over de stad. Voor de wijk xxx wordt een afkoppeling van het gasnet voorbereid met het netwerkbedrijf.
- De corporatie betreft bewoners vroegtijdig bij de afweging en investeringen in energiebesparende maatregelen en draagt bij aan een gezonder binnenklimaat door open verbrandingstoestellen te vervangen door gesloten systemen, vocht- en tochtklachten op te lossen.
- De huurdersorganisatie werkt samen met huurders om inzicht te krijgen in de ervaring met de woning, de gewenste verbeteringen, de monitoring na uitvoering van de plannen. Zij zet xxx enquêtes uit in xxx complexen waar energiebesparende maatregelen gecombineerd worden met onderhoud, woning- en/of gebiedsverbetering en deelt de resultaten met de corporatie en of gemeente.

SLIM SAMENWERKEN



Corporaties, gemeente en huurders zorgen samen voor draagvlak voor verduurzaming:

- Wooncompagnie** haalt haar energiedoelstellingen met dank aan haar huurdersorganisatie;
- Woningcorporaties werken samen in **Groene Huisvesters** aan energiebesparing in de sociale huursector;
- De **WoonlastenWakers**, waarin vier huurdersorganisaties in Limburg samenwerken, zetten de woonlasten op de agenda en bieden hulp aan bewonersorganisaties;
- Bewonerscommissies** nemen zelf het initiatief om huurders bij het plan te betrekken;
- Huurdersorganisaties** werken in een zogeheten participatielab samen aan een versterking van de procesrol bij prestatieafspraken;
- Huurdersorganisaties kunnen de **Woonbond** inschakelen voor ondersteuning bij prestatieafspraken.

SLIM FINANCIEREN



Maak afspraken over besparingsgaranties en het benutten van subsidies:

- Een onderzoek naar de woonlastenwaarborg toont aan dat de vooraf overeengekomen garantie op de besparing opweegt tegen een hogere huur;
- Maak afspraken over het gebruik van de regeling **RVV Verduurzaming** om de energieprestatie van huurwoningen onder de **liberalisatiegrens** te verbeteren. Benut de investeringssubsidie duurzame energie: **ISDE-subsidie**.
- Zowel voor nieuwe als gerenoveerde huurwoningen geeft de **energieprestatievergoeding** een nieuwe kasstroom voor de financiering van van Nul op de Meter woningen. Voor renovatie biedt dit de huurder de zekerheid van gelijkblijvende woonlasten.

SLIMME TECHNIEK



Goede communicatie is van belang voor het creëren van draagvlak:

- Over mijn huis** is een digitaal platform voor huurders met informatie over energierenovatie;
- Energierenovatie vraagt vaak om een persoonlijke bewonersbenadering. Voorbeelden van zo'n benadering zijn verzameld op de website **Bewonerscommunicatie** en **Homemates**;
- Zet sociale media in: **bewonerscommunicatie bij duurzame woningverbetering** biedt tips en instructies over communicatie met bewoners.

SLIM AANBOD



Zorg als corporatie voor aanbod dat inspeelt op de behoefte van de huurder:

- Tiwos** gaat voor lagere woonlasten voor de huurders en faciliteert proefslapen in een modelwoning;
- Woonwaard** biedt bewoners een woonlastenwaarborg en keuze via een modelwoning;
- Portaal verduurzaamt samen met de bewoner via het programma **Jouw Thuis**;
- Leren van bewonersbelangen** geeft tips voor meer draagvlak;
- Streven naar **100% draagvlak** is de inzet van bijvoorbeeld de huurdersvereniging Noord-Limburg.



“Bij de keuzes die wij maken op het gebied van de verduurzaming van ons woningbezit betrekken we nadrukkelijk onze huurdersorganisaties. In een raamwerkovereenkomst hebben we op hoofdlijnen afspraken gemaakt over de voorgenomen maatregelen en de wijze waarop we onze huurders hierbij betrekken. Samen met onze huurdersorganisaties hebben we ook een commissie Duurzaamheid opgericht bestaande uit enthousiaste huurders die actief met ons meedenken. Als we elkaars kennis en energie gebruiken komen we veel verder!”

Stefan van Schaik, directeur-bestuurder van Wooncompagnie

CONCLUSIE



Betaalbaarheid en duurzaamheid kunnen goed samengaan. Het is belangrijk om bewoners vroegtijdig te betrekken en een bredere focus te hebben dan alleen energiebesparing. Het gaat ook over comfortabel en gezond wonen, in een fijne omgeving. Bied keuze en zekerheid met de woonlastenwaarborg en zorg dat de corporatie subsidies en andere regelingen benut, zodat de investeringskosten omlaag gaan. Draag als huurdersorganisatie bij aan goede voorlichting over energiezuinig gedrag door de inzet van een energiecoach. Benut nieuwe communicatiemiddelen en maak hier lokaal goede afspraken over.

SLIM GEDRAG



Een energiebesparingsplan dat aandacht schenkt aan energiezuinig gedrag heeft het meeste effect:

- Inzicht geven in de energielasten en inspelen op **woonpatronen**;
- Het verhelpen van vocht- en schimmelklachten door de inzet van de **handreiking** voor aanpak van vocht en schimmel.
- Inspelen op **energiezuinig gedrag** en de invloed van mensen uit de omgeving op dit gedrag;
- Goede monitoring** van tevreden bewoners geeft het belang aan van instructies over nieuwe technieken;
- De **Huurdersvereniging Middelburg** en vele andere huurdersorganisaties zetten **energiecoaches** in;
- De **Woonbond** biedt energiebesparingstips. Niet alleen bij koude dagen..

INSTRUMENTEN

- Bewonersenquêtes
- Een bewonerscommissie instellen
- De woonlastenwaarborg
- Modelwoning, proefslapen en hotelwoning
- Keuzemogelijkheid bieden
- Sociale media inzetten
- Energiecoaches** opleiden

TIPS BIJ HET MAKEN VAN PRESTATIE-AFSPRAKEN

- Maak afspraken over het vroegtijdig betrekken van bewoners;
- Zoek naar een gezamenlijke ambitie en kijk verder dan alleen energiebesparing;
- Zoek naar slimme financieringsvormen;
- Bied woonlastenwaarborg;
- Maak gebruik van sociale media.

PRESTATIEAFSPRAAK

Energiecoaches stimuleren bewoners tot energiezuinig gedrag, zodat besparing gerealiseerd wordt.

De gemeente, corporatie en huurdersorganisatie maken de volgende afspraken over het stimuleren van energiezuinig gedrag:

- De gemeente leidt energiecoaches op in het kader van re-integratie traject naar betaald werk waarmee zij xxx huurders bereikt.
- De gemeente stelt de werkelijke energieverbruiken van de inwoners op blokniveau gratis beschikbaar via het netwerkbedrijf zowel voor het nemen van energiemaatregelen als erna.
- De corporatie geeft een gebruiksinstructie aan de huurder na woningverbetering of uitvoering energiebesparende maatregelen.
- De corporatie voorziet xxx huurders van een slimme meter via het netwerkbedrijf en stelt een energiemanager of app beschikbaar waardoor de huurder inzicht krijgt in energiezuinig gedrag en het effect van genomen maatregelen. Zij bereikt hiermee xxx huurders
- De huurdersorganisatie werft energiecoaches en is betrokken bij de opleiden van deze energiecoaches die bij huurders thuis advies geven over energiezuinig gedrag en bereikt hiermee xxx huurders.
- De huurdersorganisatie en de energiecoaches zetten zich in om medewerking te verkrijgen bij huurders om het werkelijke energieverbruik op te vragen bij het netwerkbedrijf en bereikt hiermee xxx huurders.

Corporaties gebruiken software voor het vaststellen van het energielabel van de woning. Deze software gaat uit van het theoretisch energieverbruik op basis van een veronderstelde constante binnentemperatuur. Het werkelijk verbruik hangt onder meer af van het gedrag van bewoners. Het OTB voerde in 2014 in opdracht van de Algemene Rekenkamer een **onderzoek** uit onder huurders van Amsterdamse woningcorporaties. Ook **onderzoekers** aan de universiteiten in Tilburg en Maastricht bevestigen dit beeld. De **conclusie** luidt dat energiebesparende maatregelen als gevolg van het 'rebound effect' minder opleveren dan verwacht. Na de renovatie neemt de gemiddelde temperatuur in de woning toe. In woningen waar de gaskachel of geiser is vervangen door centrale verwarming, kunnen de energielasten zelfs stijgen. De nieuwe toestellen zijn veiliger en zorgen voor een gezonder binnenklimaat, maar leiden ook tot een **hogere temperatuur** in de woning.

SLIM SAMENWERKEN



De huurdersorganisatie kan bewonersinstructies aanbieden:

- In **Amsterdam** en **Rotterdam** startten Eigen Haard en Havensteder met energiecoaches.
- Huurders van Kleurrijk Wonen ontvangen middels een huisbezoek en een **flyer** advies van de coach over het gebruik van de gerenoveerde woning;
- Deze **energiecoaches** adviseren hoe je als huurder kunt omgaan met het gebruik van innovatieve installaties, ventilatie en het optimaal benutten van duurzaam opgewekte energie;
- **Klimaatcoaches** gaan niet alleen in op energiebesparing in huis maar spreken met bewoners over wat zij kunnen doen om het klimaat te sparen.

SLIM FINANCIEREN



De huurdersorganisatie kan de inzet van de woonlastenwaarborg of **Vergoedingentabel** laten vastleggen in prestatieafspraken:

- De Woonbond geeft ondersteuning op de inzet van de woonlastenwaarborg of **Vergoedingentabel**. Deze is door **Atrivé** gemonitord bij een groot aantal corporaties. Hieruit blijkt dat de beloofde besparing haalbaar is, zolang de berekening plaatsvindt op basis van werkelijk verbruik;
- Portaal biedt de bewoner via het bouwbedrijf een **prestatiegarantie** voor Nul op de Meter-woningen.
- Stroomvernelling heeft NOM keurmerk gelanceerd.
- De Woonbond adviseert huurdersorganisaties over renovatie van **Nul op de Meter-woningen** met een energieprestatievergoeding.
- Veel corporaties gebruiken de **VABI module** Energie en Woonlasten, die een betrouwbare inschatting geeft van het effect van verduurzaming op de energielasten.
- Woonbond en Aedes hebben samen de **Vergoedingentabel** opgesteld.

SLIMME TECHNIEK



De huurdersorganisatie kan prestatieafspraken maken over de introductie van de slimme meter en andere hulpmiddelen die inzicht geven in het energieverbruik:

- Op **energiearmoede.nl** staan de energieapp's op een rij.
- **Duurzaamthuis** geeft een overzicht van handige apps voor energiebesparing;

- Milieucentraal geeft een overzicht van **energiemanagers**;
- De netwerkbedrijven geven informatie over het hoe en waarom van **slimme meters**;
- **Oefenen.nl** helpt bewoners groen doen. Steeds meer corporaties bieden dit de huurder aan.

SLIM AANBOD



De huurdersorganisatie kan afspraken maken over samenwerking met huurders. Ook kan ze activiteiten starten gericht op het realiseren van energiebesparing en het creëren van draagvlak voor maatregelen:

- **Community Based Social Marketing** biedt handvaten voor huurdersorganisaties;
- Corporaties kunnen betrokkenheid van huurders organiseren via **modelwoningen**;

- Het afstemmen van het aanbod op de doelgroep biedt kansen; vooral senioren hebben baat bij maatregelen, zo blijkt uit **onderzoek** van het Planbureau voor de Leefomgeving;
- **Draagvlakontwikkeling** met aanbod dat de belangen van huurders dient.

SLIM GEDRAG



De huurdersorganisatie kan afspraken maken over besparingsactiviteiten en energiezuinig gedrag:

- Investeren in energiebesparende maatregelen kan dienen als opmaat voor **energiezuinig gedrag**;
- Een slimme meter met daaraan gekoppeld een **energiemanager** helpt huurders zicht te krijgen in het effect van hun gedrag op de energielasten;
- Huurders in **Tilburg** organiseren besparingsbattles.

“ Het succes van het inzetten van energiecoaches voor huurders van Kleurrijk Wonen via de stichting Dienstwerk breiden we nu uit naar energieadvies aan particuliere eigenaren. ”

Wim van der Leij,
Voormalig wethouder Leerdam (nu gemeente Vijfheerenlanden)



“ Wij helpen onze huurders graag op weg naar lagere energielasten en geven vooral instructie over het gebruik van de installaties via de energiecoaches die huurders aan huis bezoeken. ”

Jaap van Dam, directeur-bestuurder Kleurrijk Wonen



“ Het werk als energiecoach geeft mij voldoening. Ik weet hoe belangrijk het is te weten hoe je op energielasten kunt besparen en help huurders hier graag bij. ”

Joyce de Visser, energiecoach Stichting Dienstwerk

CONCLUSIE



Voorspel de besparing op energielasten na het nemen van energiebesparende maatregelen door uit te gaan van het werkelijk energieverbruik. Een corporatie kan deze cijfers via het netwerkbedrijf per blok opvragen. Voor een nog nauwkeurigere voorspelling kan de huurder het individueel verbruik aanleveren voor en na het uitvoeren van maatregelen. Een woonlastenwaarborg of een prestatiegarantie biedt de huurder een garantie op de beloofde energiebesparing. Zet in op het stimuleren van energiezuinig gedrag. Een huurdersorganisatie kan op lokaal niveau goede prestatieafspraken maken over de inzet van de woonlastenwaarborg en zelf een bijdrage leveren aan de opleiding en inzet van energiecoaches.

INSTRUMENTEN

- Het werkelijk energieverbruik
- Monitoring
- Woonlastenwaarborg of prestatiegarantie
- Energiecoaches

TIPS BIJ HET MAKEN VAN PRESTATIE-AFSPRAKEN

1. Maak als huurdersorganisatie prestatieafspraken op basis van het werkelijk energieverbruik;
2. Maak afspraken over het tempo van het plaatsen van slimme meters om energieverbruik te monitoren;
3. Maak afspraken over het inzetten van de woonlastenwaarborg;
4. Zorg dat de huurder de energiebesparing kan monitoren via de slimme meter en een daaraan gekoppelde energiemanager;
5. Leidt energiecoaches op en zet ze in nadat de maatregelen zijn uitgevoerd.



PRESTATIEAFSPRAAK

De gemiddelde huurverhoging door energiebesparende maatregelen is in geen geval hoger dan de gemiddelde verlaging van de energielasten.



De gemeente, corporatie en huurdersorganisatie maken de volgende afspraken over gelijke of lagere woonlasten door energiebesparing:

- De gemeente stelt de werkelijke energieverbruiken van de inwoners op blokniveau gratis beschikbaar via het netwerkbedrijf.
- De corporatie voorziet xxx huurders van een slimme meter via het netwerkbedrijf en stelt een energiemanager of app beschikbaar waardoor de huurder inzicht krijgt in energiezuinig gedrag. Zij bereikt hiermee xxx huurders.
- De corporatie draagt bij aan gelijkblijvende of lagere woonlasten door te investeren in energiebesparing en biedt huurders een woonlastenborg, prestatiegarantie of andere zekerheid zodat de huurder er financieel niet op achteruit gaat.
- De huurdersorganisatie zet zich in om huurders te begeleiden bij energiezuinig gedrag en bereikt hiermee xxx huurders.
- Woonbond en Aedes hebben samen de **Vergoedingentabel** opgesteld, die inzicht geeft in de gemiddelde besparing na verduurzaming.



SLIM SAMENWERKEN



De corporatie kan afspraken maken over de garantie op de beloofde energiebesparing:

- Steeds meer corporaties passen de **woonlastenborg** of de vergoedingentabel toe.
- Portaal verduurzaamt samen met de bewoner via het programma **Jouw Thuis** en Dunavie ontwikkelde de **Groene keuze van**. Lagere of gelijke woonlasten is het uitgangspunt. De bewoners kiezen zelf voor maatregelen.

SLIM FINANCIEREN



De corporatie kan afspraken maken over de monitoring van woonlasten:

- Monitorontwikkeling van de woonlasten geeft niet alleen inzicht in de energielasten na uitvoering van maatregelen, ook de totale woonlasten komen in beeld.

SLIMME TECHNIEK



De corporatie kan inzicht bieden in de monitoring van het energieverbruik:

- Bij de nulmeting: het verzamelen van data over het huidige energieverbruik, via het netwerkbedrijf of via **Pico zet energie op de kaart**;
- Vaststellen van de berekende energiebesparing na uitvoering van de maatregelen, gebaseerd op werkelijke verbruiken;
- Het afgeven van de woonlastenwaarborg of werken met de **Vergoedingentabel**;
- De communicatie met bewoners met inzet van de woonlastenmodule;
- De eindcontrole besparing energieverbruik, één jaar na afloop van de renovatie.

SLIM GEDRAG



Om de beloofde besparingen te realiseren, is inzicht in het werkelijke energieverbruik noodzakelijk:

- Een **evaluatie** van projecten waarbij woonlastwaarborg is toegepast laat zien dat de beloofde besparingen in nagenoeg alle gevallen zijn behaald. Uit het onderzoek blijkt het belang om de besparingen in te schatten op basis van werkelijk verbruik;
- Corporaties aangesloten bij WoonEnergie bieden een **BespaarHulp** voor huurders;
- De **slimme meter** en daaraan gekoppelde energiemangers geven de huurder inzicht in het werkelijk verbruik.



“Woonlasten hebben onze hoogste prioriteit. Als we een directe huurverhoging in rekening brengen, is deze niet hoger dan de besparing op de energierekening. Dat is voor ons een voorwaarde. Bij voorkeur hebben de bewoners direct een financieel voordeel. We willen daarmee balans tussen duurzaamheid en woonlasten aanbrengen.”

Trees van Haarst, directeur-bestuurder Patrimonium Veenendaal

CONCLUSIE



De woonlastenwaarborg of **Vergoedingentabel** zorgt voor de zekerheid van gelijke of lagere woonlasten bij de toepassing van energiebesparende maatregelen of duurzame opwekking. Corporaties die al een woonlastenwaarborg aanbieden, zijn tevreden over het resultaat. Meestal geven zij een garantie af voor een woonblok of een complex. In de praktijk is vrijwel altijd sprake van realisatie van de beloofde besparingen. De woonlastenwaarborg zorgt voor meer draagvlak onder huurders.

SLIM AANBOD



- Het loont om te luisteren naar bewoners en oog te hebben voor hun belangen, zoals te zien is in dit filmpje van **Wonen Limburg**;
- Corporaties die nul-op-de-meter-renovaties realiseren geven huurders een garantie. Bijzonder is dat de bouwende partij deze garantie via een **prestatiegarantie** verstrekt;
- Door monitoring van het energieverbruik ontstaat inzicht in de energieprestatie. Havensteder maakte een **filmpje** met bespaartips.

INSTRUMENTEN

- Woonlastenonderzoek
- Het werkelijk verbruik
- Woonlastenwaarborg of gebruik vergoedingentabel
- Woonlastenmodule
- Monitoring op het energieverbruik
- Energiesmanagers

TIPS BIJ HET MAKEN VAN PRESTATIEAFSPRAKEN

- Neem als corporatie de woonlasten mee in het ondernemingsplan. Zorg voor een vertaling naar de plannen voor planmatig onderhoud, mutatie en renovaties;
- Maak met de huurdersorganisatie en de gemeente prestatieafspraken over de besparingsgaranties bij een energierenovatie;
- Zet de woonlastenwaarborg of pas de vergoedingentabel toe in voor gelijke of lagere woonlasten;
- Monitor het energieverbruik;
- Leg vast hoeveel huurders worden bereikt door energiecoaches die hen begeleiden naar energiezuinig gedrag.

PRESTATIEAFSPRAAK

Investerings in energiebesparing dragen bij aan armoedebestrijding in onze gemeente.

De gemeente, corporatie en huurdersorganisatie leggen vast welke rol zij nemen in armoedebestrijding en maken afspraken om investeringen in en activiteiten gericht op energiebesparing te benutten voor armoedebestrijding:

- De gemeente stelt minimabeleid op en voert met partijen xxx concrete acties uit gericht op het bestrijden van energiearmoede.
- De gemeente laat woonlastenonderzoek uitvoeren onder inwoners, de resultaten geven richting aan het actualiseren van de Woonvisie en prestatieafspraken.
- De corporatie geeft concreet aan hoeveel zij investeert in energiebesparende maatregelen en wat dit de huurders oplevert zowel op het niveau van de gemeente als op complexniveau.
- De huurdersorganisatie zet zich in om huurders te voorzien van advies over energiezuinig gedrag door energiecoaches en organiseert daartoe xxx activiteiten en zal hiermee xxx huurders per jaar bereiken.

SLIM SAMENWERKEN



De ambities voor een duurzame sociale huursector hebben betrekking op duurzaamheid en sociaal beleid zoals armoedebestrijding:

- Gemeenten staan voor groen en duurzaam zoals **Katwijk** voor betaalbaar, beschikbaar en duurzaam;
- Gemeenten aangesloten bij **Stook je Rijk** bespreken de duurzame ambitie met hun corporaties en huurdersorganisaties aan ronde tafels;
- In den Bosch sloten partijen een **Duurzaamheidsakkoord** waarin de gemeente, corporaties, het stedelijk huurdersplatform maar partijen zoals waterschap gezamenlijke doelen vaststellen. Gelijkblijvende of lagere **woonlasten** is een van de vier doelen.
- De gemeente en **landelijke partijen** organiseren kennissessies om partijen bijeen te brengen;
- In **Zwolle** werkt de gemeente samen met de huurdersorganisaties en corporaties.

SLIM FINANCIEREN



De gemeente kan aan duurzaamheid werken met woonlasten als speerpunt. Hiertoe kan de gemeente prestatieafspraken maken over het benutten van subsidies en laagrentende leningen voor de sociale huurwoningen in haar gemeente:

- De **energiesubsidiewijzer** geeft inzicht in de subsidies die beschikbaar zijn voor huurwoningen;
- De regeling **RVV Verduurzaming** heeft als doel om de energieprestatie van huurwoningen onder de **liberalisatiegrens** te verbeteren.
- De **energieprestatievergoeding** biedt voor zowel nieuwe als voor gerenoveerde huurwoningen een nieuwe kasstroom voor investeringen in energieneutrale woningen.
- De gemeente kan inzetten op lagere energielasten en dit opnemen in haar **armoedebeleid**;
- In steeds meer gemeenten wordt een **woonlastenonderzoek** geïnitieerd. Samen met de huurdersorganisatie en corporaties werken gemeenten aan betaalbaar wonen.
- **Europese subsidies** en financiering kunnen helpen bij het realiseren van projecten, onderzoek en samenwerking binnen de gemeente. De gemeente kan een subsidieaanvraag ook samen met een corporatie indienen.

SLIMME TECHNIEK



De toepassing van slimme technieken leidt tot energiebesparing. Stapsgewijs of ineens naar energieneutraal:

- **Losse technieken voor een energieneutrale woning** door het isoleren van dak, vloer en muren in combinatie met duurzame warmteopwekking;
- **Geïntegreerde renovatieconcepten** die een woning via een energiesprong verbeteren;
- Toepassing van zonnepanelen, een zonneboiler, **kleine duurzame warmteopties** en warmtepomp verbeteren de energieprestatie. Vaak is ondersteuning mogelijk in de vorm van **ISDE-subsidie**, RVV Verduurzaming en EPV Vergoeding;
- **Stapsgewijs energiebesparende maatregelen** nemen of ineens een grote sprong richting energieneutraal maken? De gemeente kan afspraken maken over 'no regret'-beleid van corporaties op weg naar energieneutrale huurwoningen.

SLIM AANBOD



Gelijkblijvende woonlasten en een betere leefomgeving zorgen voor meer draagvlak voor energiebesparing:

- Bewoners stimuleren tot energiezuinig gedrag door inzet van **oefenen.nl**;
- De corporatie zorgt voor de garantie dat woonlasten gelijk blijven na renovatie door middel van de **woonlasten-waarborg**;
- Met het leveren van een **prestatiegarantie** bij Nul op de Meter-renovatie garandeert de uitvoerder gelijkblijvende woonlasten;
- Bewoners zelf laten kiezen welke maatregelen zij wensen zoals bij **Jouw Thuis** of de **Groene keuze van**. De huurverhoging van de losse maatregelen is lager dan de berekende energiebesparing;
- De **gemeente** werkt samen met de corporatie en bewoners aan een betere woonomgeving

SLIM GEDRAG



Start een campagne over energiezuinig gedrag:

- Gedrag heeft invloed op het energieverbruik. Daarom geeft de Rijksoverheid huurders **energietips** en advies over energiezuinig gedrag;
- De Woonbond benoemt acties voor **comfortabel en gezond wonen**;
- De Energiebank helpt mensen met een laag inkomen hun energierekening te betalen. In Arnhem, Haarlemmermeer, Kampen en Rotterdam is een energiebank actief. De Energiebank levert energieadvies aan de minima;
- In **Amsterdam** geven energiecoaches tips over besparing;
- De landelijke site **energiearmoede** stelt tools en voorbeelden beschikbaar om via energiebesparing armoede te bestrijden.



Huurders waarderen een hoge energieambitie van corporaties:

“ Voor mij was belangrijk dat ik kon kiezen en dat er echt werd geluisterd naar de bewoners. Energiebesparing realiseren kan, maar je moet het wel samen doen. ”

Louise Hijmans, bewoner Wooncompagnie

“ Ik vind het belangrijk om alles wat je kan doen om energiebesparing te realiseren, ook doet. Je hebt hier als corporatie een verantwoordelijkheid voor en dat doet Wonion echt goed. ”

Lulu Andels, bewoner Wonion

CONCLUSIE



De gemeente is aan zet bij het maken van prestatieafspraken door het opstellen van een Woonvisie. De Woonvisie geeft zicht op concrete en realiseerbare energiebesparingsdoelen in de sociale huurvoorraad en de weg daarnaartoe. Het vroegtijdig betrekken van de corporatie en de huurdersorganisatie zorgt voor draagvlak en versterkt de activiteiten. Maak concrete prestatieafspraken over armoedebestrijding door energiebesparende maatregelen.

INSTRUMENTEN

- De woonvisie
- Subsidies en laagrentende financiering
- Het armoedebeleid
- Campagnes voor energiebesparing
- **Instrumenten** voor de **Woningwet 2015**
- Een **overzichtskaart** met prestatieafspraken per gemeente

TIPS BIJ HET MAKEN VAN PRESTATIE-AFSPRAKEN

1. Neem in de woonvisie de ambitie voor de realisatie van energiebesparing op.
2. Creëer draagvlak door partijen vroegtijdig te betrekken. Zorg ervoor dat de gezamenlijke ambitie de leidraad is voor het ondernemingsplan van de corporatie en het beleidsplan van de huurdersorganisatie.
3. Neem een positie in over woonlasten, woonlastenonderzoek, armoedebeleid en maak afspraken hoe energiebesparing en duurzame opwekking kunnen zorgen voor stabiele woonlasten.
4. Maak afspraken over slimme financiering, inkoopvoordeel, het benutten van subsidie en laagrentende financiering en de energieprestatievergoeding.
5. Versterk de activiteiten van de corporatie door ze met gemeentelijke plannen te combineren. Initieer wijkgerichte acties die aansluiten op de behoeften van bewoners.



PRESTATIEAFSPRAAK

Maatregelen die direct voordeel opleveren zoals duurzame opwekking door zonnepanelen worden met voorrang uitgevoerd.



De gemeente, corporatie en huurdersorganisatie maken de volgende afspraken over het verzilveren van laaghangend fruit:

- De gemeente draagt acties uit van lokale energiecoöperaties en collectieve inkoop van zonnepanelen gericht op alle inwoners.
- De corporatie maakt beleid voor huurders die zelf aangebrachte voorzieningen zoals zonnepanelen willen aanbrengen.
- De corporatie inventariseert en voert maatregelen uit die zich binnen vijf jaar terugverdienen: zij brengt ledverlichting aan in xxx appartementengebouwen en voert rendementsverbetering uit bij xxxx installaties door cv-ketels waterzijdig in te laten regelen.
- De huurdersorganisatie werkt samen in of met een lokale energiecoöperatie voor zonnestroompark en stimuleert huurders hieraan mee te doen.

SLIM SAMENWERKEN



De huurdersorganisatie kan afspraken maken over ZAV-beleid (Zelf Aangebrachte Voorzieningen), beleid dat huurders stimuleert te investeren in energiebesparende maatregelen en duurzame opwekking:

- Aedes en de Woonbond hebben een ZAV-reglement ‘**samen energie besparen**’;
- In Wageningen voert **De Woningstichting** het ZAV-beleid uit. Huurders krijgen de ruimte om zelf aan de slag te gaan en een klusfolder stimuleert tot het nemen van energiebesparende maatregelen;
- **De Woonbond** biedt online tools, checklists, tips en adviezen voor energiebesparing waarvan de huurdersorganisatie gebruik kan maken;
- In **Nijmegen** inventariseert de Huurkoepel de wensen van huurders over energie en betaalbaarheid en brengt dit in bij het overleg over prestatieafspraken;
- In **Roermond** zetten de Woonlastenwakers in op 100% deelname aan energieprojecten.

SLIM FINANCIEREN



Crowdfunding en samenwerking met energiecoöperaties en de gemeente leveren huurders voordeel op:

- ‘**Zonnepanelendelen**’ is een crowdfundactie waaraan iedereen kan meedoen;
- Energiecoöperaties zoals **Grunneger Power** financieren duurzame opwekking, huurders van Eigen Haard investeren via **Huurdezon**; **De Key** werkt met een energiecoöperatie; In Waalwijk ‘groen is goed te doen’ met fonds voor huurders die de eerste investering voor zonnepanelen niet op kunnen brengen;
- In Deventer biedt het **Woningabonnement** bewoners de mogelijkheid te financieren via de energienota;
- In **Apeldoorn** realiseren energiecoöperaties zonnepanelen op huurwoningen;
- In **Lochem** realiseert de energiecoöperatie een burgerwindpark, waarin ook huurders kunnen participeren. Meer voorbeelden **vind je hier**.

SLIMME TECHNIEK



Het goed inregelen van installaties en ventilatie zorgt voor lagere woonlasten. Huurdersorganisaties kunnen hierover goede afspraken maken met de corporatie:

- **OK-CV** is een initiatief om de cv-ketel beter in te regelen om zo een hoger rendement te realiseren. Het is een kwaliteitslabel, ontwikkeld door UNETO-VNI, VFK en de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. OK CV krijgt financiële steun van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Aedes en de Woonbond zijn partner;

SLIM AANBOD



De huurdersorganisatie kan vragen om simpele maatregelen die zichzelf snel terugverdienen:

- **Zonnepanelen** voor de collectieve elektra, zoals voor de lift en de verlichting in appartementen;
- **LED-verlichting** waarvan de investering binnen 2 jaar tot 5 jaar is terugverdiend;
- **Eigen Haard** doet bewoners een leaseaanbod voor wasmachine, droger en koelkast met energielabel A++.
- Zonnepanelen waarvan de opbrengst direct toegerekend kan worden aan de individuele woning en de huurder voordeel geniet, zoals bij **Wonion**.

“Ik behoor tot die groep mensen die graag iets voor een ander doet. Een pannetje soep koken is niet mijn ding, maar advies geven over energiebesparing vind ik leuk. Het gaat over lumen en lux en de mensen thuis hebben er voordeel van.”

Pier Schipper, energiecoach opgeleid door de Woonbond

CONCLUSIE



Maatregelen die zichzelf snel terugverdienen zoals ledverlichting in flats, beter ingeregelde installaties en zonnepanelen spreken huurders aan. Met goed ZAV-beleid krijgen huurders de ruimte om zelf te investeren in energiebesparende maatregelen. Dit beleid kunnen de partijen uitdragen. Er ontstaat meer draagvlak onder huurders door rekening te houden met hun wensen, in te zetten op goedkope maatregelen, subsidies te benutten en het begeleiden van energiezuinig gedrag. Huurdersorganisaties kunnen afspraken maken over het realiseren van eenvoudige maatregelen die meteen leiden tot lagere woonlasten, een gebruiksinstructie na een renovatie en zelf actief worden om samen maatregelen zoals zonnepanelen in te kopen.

SLIM GEDRAG



Energiezuinig gedrag levert bewoners lagere woonlasten op:

- In **Utrecht** organiseert de huurdersorganisatie met andere partijen lokale activiteiten gericht op energiezuinig gedrag;
- Bewoners kunnen zelf energiebesparing agenderen bij verhuurders; de **Woonbond** ondersteunt dit;
- Via de duurzame huizenroute en **duurzame burens** wisselen huurders ervaringen uit;
- De Woonbond leidt energiecoaches op die huurders stimuleren tot energiezuinig gedrag; dit **filmpje** zoomt in op de energiecoaches van de Huurdersbond Ede.

INSTRUMENTEN

- **Financiële beoordeling** door de Autoriteit Woningcorporaties
- Beleid voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen
- OK-CV
- Maatregelen die zich snel terugverdienen
- Financiering door een derde partij
- Energiebesparingstools van de Woonbond
- Energiecoaches

TIPS BIJ HET MAKEN VAN PRESTATIE-AFSPRAKEN

1. **Meer informatie** over de financiële positie van corporaties;
2. Maak als huurdersorganisatie afspraken over ZAV-beleid;
3. Maak afspraken over maatregelen die relatief weinig kosten maar veel opleveren;
4. Onderzoek de mogelijkheid van investeringen door een derde partij;
5. Zet als huurdersorganisatie in op energiebesparing door de inzet van energiecoaches, campagnes voor energiezuinig gedrag en het creëren van draagvlak onder huurders.

PRESTATIEAFSPRAAK

Beschikbare subsidies voor verduurzamen worden maximaal benut.



De gemeente, corporatie en huurdersorganisatie maken de volgende afspraken om subsidies en regelingen voor het investeren in energiebesparende maatregelen maximaal te benutten:

- De gemeente spant zich in om een Europese subsidie binnen te halen in het kader van xxxx voor een bijdrage van xxx.
- De corporatie benut xxx miljoen van regeling RVV Verduurzaming, xxx ton ISDE, maakt gebruik van fiscale regelingen zoals het lage btw-tarief op de uitvoeringskosten van isolatie en de SEEH voor gemengde VvE-complexen..
- De huurdersorganisatie draagt bij aan het creëren van draagvlak voor gestelde energiebesparende maatregelen en draagt bij aan het benutten van de regelingen en subsidies.

De **RVV Verduurzaming** is een regeling bedoeld voor verhuurders van huurwoningen onder de liberalisatiegrens. De regeling heeft als doel om de energiestatus van huurwoningen te verbeteren. De regeling is tot en met 2021 uitgeput. Vanaf 1 januari 2022 komt er € 104 miljoen euro jaarlijks ter beschikking. Na openstelling kan het ministerie elk kwartaal besluiten de regeling te sluiten, als het beschikbare budget uitgeput lijkt te raken. De hoogte van de regeling is afhankelijk van de gerealiseerde verbetering van de energiestatus van de huurwoning. RVO.nl geeft in de **stand van zaken** een actueel beeld van het nog beschikbare budget.

Ook andere subsidies zijn mogelijk, zoals de **ISDE voor energieopwekkende maatregelen**, en financieringen met lage rente zoals de **SDE+**, **EIA**, **Proeftuinen Aardgasvrije wijken**, Innovatie aardgasvrije wijken woningen en gebouwen (**DEI+**). Op lokaal niveau kunnen partijen goede afspraken maken over het benutten van de subsidie.

SLIM SAMENWERKEN



De gemeente, de huurdersorganisatie en de corporatie kunnen afspraken maken over het benutten van subsidie:

Maak afspraken wat je wilt realiseren en zoek vervolgens daar budgetten bij.

Dit kunnen fiscale regelingen zijn zoals de **RVV** en **EIA** maar ook subsidies. Zie het overzicht bij slim financieren.

SLIM FINANCIEREN



De gemeente kan afspraken maken over het benutten van financiering:

- Benut de subsidie energiebesparing eigen huis (SEEH) voor **Verenigingen van Eigenaren**;
- Voor **Verenigingen van Eigenaren** is er ook een aantrekkelijke financieringsmogelijkheid voor verschillende maatregelen te vinden op **VvE energiebespaarlending**;
- De gemeente kan aanvullende **Europese subsidies** faciliteren.
- Proeftuinen Aardgasvrije wijken**;
- de **SDE+**;
- de Energie-Investeringsaftrek (**EIA**);
- Innovatie aardgasvrije wijken woningen en gebouwen (**DEI+**).

SLIMME TECHNIEK



- Vanaf 1 januari 2016 is er **ISDE-subsidie** beschikbaar om investeringen in zonneboilers, pelletkachels biomassaketels en warmtepompen met een klein vermogen te stimuleren. De regeling loopt vijf jaar en er is in 2019 100 miljoen euro beschikbaar.
- Ook voor andere technieken die bijvoorbeeld leiden tot aardgasvrije wijken of die opgenomen zijn in de **EIA**, zijn er middelen beschikbaar.

“De RVV Verduurzaming biedt volop kansen voor corporaties om ook de komende jaren vaart te zetten achter de plannen om de woningvoorraad te verduurzamen. De laatste jaren van het Convenant Energiebesparing Huursector om gemiddeld Label B te halen. Eind 2020 moet een gemiddelde Energie-Index tussen 1,2 en 1,4 bereikt zijn. Met de huidige aanpak zal slechts 60% van de woningvoorraad deze EI bereiken. RVV Verduurzaming is een instrument dat corporaties kan helpen om de 100% te halen. Zet huurders die al maatregelen in hun huis hebben genomen in als ambassadeur. Als huurders elkaar aansteken, gaan deuren veel makkelijker open dan wanneer instanties dat doen.”

Wim Hazeu, directeur-bestuurder Wonen Limburg



CONCLUSIE



Het gebruikmaken van subsidies en fiscale regelingen dragen bij aan de haalbaarheid van de energieambities. Partijen kunnen hierover lokaal afspraken maken en activiteiten afspreken om de subsidies en laagrentende leningen te benutten.

INSTRUMENTEN

- Fiscale regelingen
- Subsidies
- Europese regelingen
- EPV Vergoeding
- De VvE-Energiebespaarlending

TIPS BIJ HET MAKEN VAN PRESTATIE-AFSPRAKEN

- Spreek af hoeveel woningen een energierenovatie krijgen en wanneer dit gebeurt en maak afspraken voor hoeveel woningen subsidie wordt aangevraagd;
- Spreek af hoeveel woningen naar nul-op-de-meter gaan en leg vast hoeveel woningen welke isolatiemaatregelen, een warmtepomp of zonneboiler krijgen;
- Vraag voor deze woningen subsidies aan, bijvoorbeeld ISDE-subsidie, fiscale regelingen, RVV Verduurzaming, VvE leningen of EPV Vergoeding;
- Maak afspraken over het effect van de investering op de woonlasten;
- Faciliteer als gemeente de begeleiding van huurders.

PRESTATIEAFSPRAAK

Corporaties vertalen de prestatieafspraken naar strategisch beleid en assetmanagement.

De gemeente, corporatie en huurdersorganisatie maken de volgende afspraken over assetmanagement en strategisch voorraadbeleid van de corporatie(s):

- De gemeente stelt xxx voorwaarden aan het minimale Energie-Index van huurwoningen die de corporatie te koop aanbiedt.
- De gemeente spant zich in om het beleid gericht op energiebesparing bij particuliere eigenaren af te stemmen op de corporatieplannen; In xxx wijken worden xxx particuliere eigenaren benaderd die kunnen meeliften op xxx aanbod van de corporatie.
- De corporatie integreert in haar assetmanagement en strategisch voorraadbeleid investeringen in energiebesparende maatregelen en duurzame opwekking.
- De corporatie doet ervaring op met circulair bouwen in xxx woningen door xxx acties.
- De huurdersorganisatie draagt bij aan het creëren van draagvlak voor energiebesparende maatregelen en duurzame opwekking door de volgende acties xxx.

De Woningwet 2015 gaat uit van marktwaarde in verhuurde staat. Steeds meer corporaties voeren de waardering van het vastgoed op **assetmanagement** in en proberen efficiency en transparantie te vergroten. Efficiency door het optimaliseren van het rendement op vastgoed, transparantie door het inzichtelijk maken van het rendement op de maatschappelijke doelen. Op strategisch niveau beslissen corporaties over maatschappelijke doelen en de vastgoedportefeuille (portefeuillemanagement). Op tactisch niveau bepalen ze de inzet van bedrijfsmiddelen (assetmanagement) om zo de strategische doelen te halen. Beslissingen op operationeel niveau gaan over de uitvoering (property management). Bij assetmanagement gaat het om rendementsdoelstellingen, performance-analyse bij nieuwbouw, verkoop, aankoop, renovatie en onderhoud op complexniveau. De verkoop van corporatiewoningen is een voorbeeld van assetmanagement. De opbrengst uit de verkoop biedt de corporatie middelen voor het verduurzamen van haar vastgoed.

SLIM SAMENWERKEN



Gemeente, huurdersorganisaties, corporaties en bedrijven aan zet:

- Er is een **vereniging van assetmanagers** voor onderlinge samenwerking tussen corporaties;
- **Woonbedrijf** gaat voor circulair en betreft niet alleen bouwbedrijven maar vooral leveranciers bij renovatieopgave;
- **Wageningen** werkte met de Woningstichting aan een huurwoning die na een nul-op-de-meter-renovatie in de verkoop gaat;
- In Amersfoort voeren gemeente en corporaties, waaronder de Alliantie, pilots gericht op de verduurzaming van gemengde **VvE's**;
- **Energie neutrale toekomst voor de sociale woningvoorraad** geeft inzicht in de stappen en scenario's die leiden tot energieneutraliteit;
- Partijen kunnen lokaal aan de slag met de **routekaart energieneutraal in 2050**.

SLIM FINANCIEREN



Financiering door derden en inzicht in de marktwaarde na investeringen:

- Het **kadaster** onderzocht in 2014 het waarde-effect van energielabels van corporatiewoningen, waaruit blijkt dat 15% waardestijging optreedt bij een renovatie van label G naar A;
- Het Taxatie Validatie Instituut (TVI) heeft per 1 april 2016 een **nieuwe richtlijn**, gericht op een eenduidigere waardering van het energielabel en nul-op-de-meter-renovatie;
- Het **handboek waarderingsgrondslagen marktwaarde** geeft inzicht in het waarderen op marktwaarde;
- **Aedes** ondersteunt haar leden in de bepaling van de marktwaarde en het inzicht in de prestaties per complex;
- Het **WSW** geeft corporaties haar visie op waardering van corporatievastgoed en risicomanagement;
- Het **participatiefonds duurzame economie Noord-Holland** biedt subsidie aan gemeenten, corporaties en bedrijven die investeren in duurzame energie;
- Voor **Verenigingen van Eigenaren** is een aantrekkelijke energiebesparingslening beschikbaar.

SLIMME TECHNIEK



Inspelen op gelegenheden waarbij bewoners energie besparende maatregelen kunnen combineren:

- **Wijkbedrijf Bilgaard** in Leeuwarden werkt in een aantal wijken aan veiligheid, groenonderhoud en energiebesparing. Woningeigenaren kunnen profiteren van werkzaamheden die het bedrijf uitvoert voor de corporaties in de wijk;
- Dunavie en de gemeente Katwijk werken aan een pilot **'de groene keuze van'** voor Katwijkse huurders.

SLIM AANBOD



Particulieren laten meeliften met de maatregelen die de corporatie in de wijk aan huurders aanbiedt:

- In **Krot of Kans** biedt de corporatie woningen die te koop of leeg staan aan als hotelwoning, zodat particulieren ervaring opdoen met wonen in een krimpgebied en thema's als duurzaamheid verkennen;
- Portaal biedt huurders de keuze aan via **Jouw Thuis**
- **Praktijkvoorbeelden** vind je in de **Database Energiezuinig gebouwd van RVO.nl** en op het **Podium duurzame gebouwen**.

“In Etten-Leur werken we samen met de wooncorporatie aan gezamenlijke inkoop, maar de benadering van de eigenaar/bewoner voor energiebesparende maatregelen doen we vanuit een eigen organisatie: stichting DuurSaam Etten-Leur. Die focust zich op de particulieren in de wijk.”

Ron Dujardin,
Voormalig wethouder Etten-Leur



“ Je moet met een goed aanbod komen, wil het voor eigenaar/ bewoners aantrekkelijk zijn. ”

Karo van Dongen, directeur-bestuurder AlWel



“ De huurdersorganisatie staat achter de samenwerking in de wijk, zodat ook particuliere eigenaren energie kunnen besparen. ”

Jan van Balen, Huurdersbelangenvereniging

CONCLUSIE



De verkoop van corporatiewoningen is een voorbeeld van assetmanagement. De opbrengst uit de verkoop biedt de corporatie middelen voor het verduurzamen van haar vastgoed. Door haar vastgoed goed te onderhouden, kan de corporatie haar maatschappelijke doelen dienen. Particuliere eigenaren en corporaties werken samen aan een energiezuinige en goed onderhouden wijk. Dit verstevigt bovendien de sociale cohesie in de wijk. Hierover kunnen partijen prestatieafspraken maken.

INSTRUMENTEN

- Marktwaarde
- Assetmanagement
- Particulieren laten meeliften met het aanbod van de corporatie
- De wijkaanpak
- Het wijkbedrijf

TIPS BIJ HET MAKEN VAN PRESTATIE-AFSPRAKEN

1. Maak afspraken over het verkoopprogramma en de staat van woningen die in de verkoop gaan;
2. Leg vast of kopers van voormalige huurwoningen kunnen meeliften met de corporatieaanpak;
3. Maak afspraken over VvE's, waarbij de gemeente een rol speelt in het proces en energieambitie;
4. Richt een modelwoning in voor huurders en particulieren;
5. Werk met de huurdersorganisatie en de gemeente samen aan een wijkgerichte aanpak voor huur en koop.



PRESTATIEAFSPRAAK

Nieuwe huurders krijgen inzicht in de totale woonlasten bij het woningaanbod vóór het afsluiten van de nieuwe huurovereenkomst.



De gemeente, corporatie en huurdersorganisatie hanteren een systeem voor woonruimteverdeling waarbij de woonlasten bij het woningaanbod inzichtelijk zijn voor de nieuwe huurder.

De Woningwet 2015 bevat strenge regels over de **match** tussen het inkomen van de woningzoekende en de huurprijs. Bij de toets of de huur past bij het inkomen, spelen energielasten geen rol. Volgens recent onderzoek van de **Energiebank** telt Nederland 750.000 mensen met een laag inkomen. Velen hebben moeite met het betalen van hun energienota. Gemeenten hebben beleid om armoede te bestrijden. Corporaties zitten niet te wachten op een huurachterstand. Ook voor nieuwe huurders is het belangrijk om inzicht te hebben in de totale woonlasten, voordat ze een woning accepteren.

De **film** laat zien dat in Den Haag nieuwe huurders inzicht krijgen in de woonlasten. Huurders, maar ook corporaties en de gemeente zijn hier heel positief over. In de regio Haaglanden hebben alle gemeenten en corporaties prestatieafspraken gemaakt met hun huurdersorganisaties over inzicht in de woonlasten. Dit gebeurt met een woonlastentool en persoonlijk advies aan nieuwe huurders. Een mooi voorbeeld.

SLIM GEDRAG



Tips en hulp voor huurders om op woonlasten te besparen:

- In **Den Bosch** werken partijen samen aan het thema 'Ben jij de woonlasten de baas?';
- De **NIBUD-rekenhulp** geeft inzicht in de woonlasten;
- De **woonlastencoach** van Den Bosch biedt hulp.

SLIM SAMENWERKEN



In verschillende regio's werken partijen samen om nieuwe huurders inzicht te geven in hun woonlasten:

- In Etten-Leur legde Woonstichting Etten-Leur, nu AlWel de basis voor de Vabi **woonlastenmodule**;
- De woonlastentool is ingebouwd in regionaal aanbod van huurwoningen, zoals **Klik voor Wonen**; De Vabi woonlastentool is ook ingebouwd bij het woningaanbod van **Wonen Zuid**, op verzoek van huurder gecombineerd met een persoonlijk adviesgesprek.
- **Zwolle** maakt ook de gemeentelijke lasten inzichtelijk;
- In de Haaglanden is de woonlastentool uitgebreid met een **persoonlijk advies** over de betaalbaarheid van de woning;

SLIM FINANCIEREN



Lokale woonlastenfonds en de Energiebank helpen bewoners met betalingsproblemen:

- In **Katwijk** is een woonlastenfonds opgericht voor steun aan huurders;
- De **Energiebank** helpt mensen met een laag inkomen hun energierekening te betalen. In Arnhem, Haarlemmermeer, Kampen en Rotterdam is een energiebank actief.

SLIMME TECHNIEK



Inzicht in de woonlasten van huurders helpt partijen om lokaal afspraken te maken:

- **RIGO** onderzocht 'Woonlasten van huurders' en toont aan dat de problemen groot zijn; Het **PBL rapport** in maart 2017 komt tot een zelfde conclusie;
- In **Zwolle en Kampen** geeft onderzoek aanleiding tot slim samenwerken;
- Ook middeninkomens en huurders zonder huurtoeslag hebben een hoge woonquote.

SLIM AANBOD



Partijen maken onderling afspraken om de laagste inkomens te ontzien:

- **Oefenen.nl** helpt bewoners groen doen. Steeds meer corporaties bieden dit de huurder aan.
- **Zwolle corporaties** verlaagden de huren voor de laagste inkomens;
- **VNG** publiceert voorbeelden van armoedebelief en schuldhelpverlening;
- Huurdersorganisaties, zoals die van **Oost Flevoland Woondiensten**, steunen met afname van een energietest ook de voedselbank.



“Het is eigenlijk vreemd dat de module Energie en Woonlasten niet overal wordt ingezet wanneer corporaties woningen te huur aanbieden. Het is echt een handig hulpmiddel om de zoektocht van de potentiële huurder makkelijker te maken. Een huurder weet dankzij de woonlastentool wat hij of zij kan verwachten aan huur- en energielasten en krijgt advies of de lasten passen bij het inkomen. In de Haaglanden is de woonlastentool daarom opgenomen in de prestatieafspraken.”

Jolanda van Loon, directeur Sociale Verhuurders Haaglanden



CONCLUSIE



Maak afspraken over woonlasten. Er zijn allerlei woonlastentools beschikbaar die inzicht geven in de woonlasten van nieuwe huurders. In steeds meer prestatieafspraken nemen partijen de woonlastentool als instrument op, zoals in de regio Haaglanden. Onderzoek naar de woonlasten kan helpen om het armoedeprobleem aan te pakken. Woningzoekenden informeren over de woonlasten is een eerste stap om betalingsproblemen te voorkomen.

INSTRUMENTEN

- Armoedebelief
- Gemeentelijke lasten
- De woonlastencoach
- Woonlastenonderzoek
- Woonlastenmodule bij woningaanbod
- Huurbeleid
- Schuldhelpverlening
- Energiecoaches

TIPS BIJ HET MAKEN VAN PRESTATIEAFSPRAKEN

1. Ga na of er in jouw gemeente woonlastenonderzoek is uitgevoerd;
2. Maak afspraken over armoedebelief;
3. Maak afspraken over inzicht in de woonlasten voor nieuwe huurders;
4. Maak afspraken over huurverhoging voor de laagste inkomens;
5. Zorg dat elke betrokken partij een bijdrage levert.

PRESTATIEAFSPRAAK

We doen ervaring op met innovatieve toepassingen zoals renovaties naar Nul op de Meter.

De gemeente, corporatie en huurdersorganisatie werken samen om ervaring op te doen met innovatieve toepassingen:

- De gemeente zorgt voor nul belemmeringen in Nul op de Meter-renovaties door medewerking te verlenen aan de benodigde vergunningen; Zij verleent vrijstelling van bouwleges voor CO2-neutrale woningrenovaties en nieuwbouw.
- De corporatie renoveert xxx woningen naar Nul op de Meter.
- De corporatie bouwt xxx nieuwe woningen Nul op de Meter.
- De bewoner ontvangt een garantie op gelijkblijvende woonlasten.
- De huurdersorganisatie draagt bij aan draagvlak voor innovatieve toepassingen door bijvoorbeeld de overstap van koken op gas naar elektrisch koken uit te dragen. Ook zorgt de huurdersorganisatie voor aandacht rond klachten en het oplossen daarvan. Zij brengt verbeterpunten in op basis van bewonerservaringen.

In 2013 sloten vier bouwers en zes corporaties een deal voor 111.000 woningen naar nul-op-de-meter. Inmiddels werken overheden, aanbieders, corporaties, netwerkbedrijven, financiële instellingen en kennispartners samen in de **Stroomversnelling**.

De **film** toont de eerste ervaringen met Nul op de Meter-renovaties in de gemeente Bergen op Zoom. Het resultaat daar: energieneutrale woningen met een woonlastenwaarborg én tevreden bewoners.

SLIM SAMENWERKEN



Binnen gemeenten werken partijen samen aan het realiseren van Nul op de Meter-renovaties:

- In **Eemnes** zette de gemeente in op een renovatie naar Nul op de Meter en maakte de prestatieafpraak wanneer label B en Nul op de Meter-renovatie tot een vergelijkbaar resultaat leidt, de Nul op de Meter-renovatie wordt uitgevoerd.
- De **corporaties** leveren woningen en de **gemeente** faciliteert, onder meer met een soepele vergunningverlening. De huurdersorganisatie zorgt voor draagvlak en kan ondersteuning vragen aan de Woonbond via een **second opinion Nul op de Meter aan**;
- De aanbieder biedt een **prestatiegarantie** en voldoet aan het **NOM-Keurmerk**.

SLIM FINANCIEREN



Partijen werken op landelijk niveau in de Stroomversnelling samen aan optimale condities voor Nul op de Meter-renovaties, zoals o.a. **de energieprestatievergoeding**:

- In dit **filmpje** licht Brigitte van Hoesel, voormalig bestuurder van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, de financiering van Nul op de Meter-renovaties toe; hier staat de reactie vanuit de **corporatie**;
- In dit **Onderzoek** toont Finance Ideas aan dat nul-op-de-meter-renovaties financieel aantrekkelijker zijn dan een renovatie naar energielabel B;
- Benut **subsidies** en fiscale regelingen.

SLIMME TECHNIEK



Diverse bouwbedrijven hebben gezamenlijk slimme concepten ontworpen om woningen in minimale bouwtijd Nul op de Meter te maken:

- In dit **filmpje** zie je een renovatie van een woning in één dag;
- De energieprestatievergoeding kan ook ingezet worden bij aansluiting op het **gasnet** of warmtenet;
- In deze **brochure** vind je de technieken, concepten en ervaringen tot medio 2015;
- Er zijn steeds meer concepten die de woning ook **levensloopbestendig** maken;

SLIM AANBOD



Minimale overlast voor de bewoner, een prestatiegarantie op woonlasten en luisteren naar de mening en ervaring van bewoners, dragen bij aan draagvlak:

- Betrek bewoners** door vooraf de klachten en wensen te inventariseren;
- Vraag bewoners** naar hun mening over de Nul op de Meter-renovatie;
- Een verzameling van voorbeelden van **bewonerscommunicatie**;
- Deel met huurders ook **onzekerheden** over de toekomst, bijvoorbeeld over het salderen van opgewekte zonne-energie;
- De Woonbond publiceerde de **NOM-woning: de energierekening na een jaar op nul** met tips en tricks en de ervaringen van gerealiseerde projecten.

“Corporaties zouden moeten kiezen voor een nul-op-de-meter-renovatie, omdat je de huurder een garantie biedt dat de woonlasten constant blijven. Dat weet je bij een labelstap nooit zeker. Het is een uitkomst die je niet kan voorspellen, terwijl de bewoner van een Nul op de Meter-woning wel zekerheid krijgt.”

Lex de Boer, voormalig directeur-bestuurder Lefier

“Voor ons is een Nul op de Meter-renovatie dankzij de energieprestatievergoeding ook financieel aantrekkelijker dan een label B-aanpak.”

Ton Ringersma, directeur-bestuurder Stadlander

“Stadlander gaat voor Nul op de Meter en nul-treden waardoor de woning levensloop bestendig is en geschikt voor senioren om langer zelfstandig te wonen en wij voegen daaraan toe vanuit de gemeente: nul belemmeringen.”

Kees van Dis, wethouder Tholen

CONCLUSIE



Renovatie naar Nul op de Meter kan aantrekkelijk zijn voor woningen uit de jaren '50 tot en met '80, met name als er een renovatie of label B-aanpak gepland staat. De energieprestatievergoeding levert een nieuwe kasstroom op die de corporatie kan inzetten voor de financiering van de renovatie. De bouwer kan een prestatiegarantie afgeven, zodat de huurder zekerheid heeft over de woonlasten na de renovatie. De eerste ervaringen van bewoners met Nul op de Meter-renovatie zijn optimistisch. De Nul op de Meter-aanpak draagt bij aan het realiseren van een energieneutrale woningvoorraad in 2050. Het maken van prestatieafspraken draagt ertoe bij dat ervaring wordt opgedaan bij dit soort innovatieve toepassingen.

SLIM GEDRAG



Monitor het gedrag van de bewoner voor inzicht in het energieverbruik:

- Energiemonitoring** maakt deel uit van het Nul op de Meter-concept;
- Goede communicatie over **bewonersgedrag** is van belang;
- Onderzoek naar de energiekosten van Nul op de Meter-woningen** laat positieve resultaten zien in de eerste woningen. Energiemonitoring en aandacht voor energiezuinig gedrag dragen daaraan bij.

INSTRUMENTEN

- De Stroomversnelling
- Nul-op-de-meterconcepten
- Energiemonitoring
- Vergoedingentabel
- Fiscale regelingen
- Subsidies
- EPV Vergoeding

TIPS BIJ HET MAKEN VAN PRESTATIE-AFSPRAKEN

- Werk samen aan de Nul op de Meter-aanpak en benut de energieprestatievergoeding;
- Leg vast hoeveel woningen er wanneer naar nul-op-de-meter gaan;
- Betrek de huurdersorganisatie en de bewoners vroegtijdig;
- Benut de RVV Verduurzaming, ISDE-subsidie en EPV Vergoeding;
- Bied proefwonen aan in gerenoveerde corporatiewoningen, voor zowel huurders als particulieren.

PRESTATIEAFSPRAAK

We monitoren de behaalde resultaten en nemen deze mee in nieuwe prestatieafspraken.

De gemeente, corporatie en huurdersorganisatie benutten de monitoring als input voor het actualiseren van de prestatieafspraken:

- De gemeente draagt bij aan het gratis beschikbaar stellen van de werkelijke verbruikscijfers per blokje woningen via het netwerkbedrijf en stelt de relevante gemeentelijke data beschikbaar.
- De corporatie levert gegevens aan via de Aedes-benchmark over de Energie-Index, investeringen in energiebesparing en genomen maatregelen in het afgelopen jaar voor haar gehele corporatiebezit en deelt deze met de gemeente en huurdersorganisatie.
- De huurdersorganisatie verzamelt gegevens over bewonerswensen voor de uitvoering van maatregelen en bewonerstevredenheid na de uitvoering van maatregelen en bereikt hiermee xxx huurders.

De Sociale Huursector Audit en Evaluatie van Resultaten Energiebesparing (**SHAERE**) monitort de energieprestaties van corporaties, zoals vastgelegd in het **Convenant Energiebesparing Huursector**. Deze database volgt de energieprestaties van zo'n 2 miljoen sociale huurwoningen, oftewel ruim 85% van de gehele sociale huurvoorraad. SHAERE biedt inzicht in onder meer het totale energieverbruik, de CO₂-uitstoot en de gemiddelde Energie-Index van de deelnemende woningcorporaties. Aedes kan aan de hand van SHAERE uitspraken doen over de energieprestaties van het vastgoed van de deelnemende corporaties. Corporaties kunnen de uitkomsten en de voortgang op het gebied van energiebesparing vergelijken met het totale bestand op landelijk niveau. De gegevens uit SHAERE zijn opgenomen in het **Aedes-benchmarkcentrum**. Gemeente, corporatie en huurdersorganisatie kunnen de SHAERE-gegevens benutten voor lokale monitoring van de gemaakte prestatieafspraken.

SLIM SAMENWERKEN



Corporaties kunnen zich aansluiten bij SHAERE. Gemeenten en huurdersorganisaties kunnen de geleverde prestaties bespreken:

- Aedes ontvangt elk jaar in het voorjaar een overzicht van de energieprestaties van woningcorporaties. Elke deelnemende corporatie ontvangt elk jaar in het voorjaar een individuele rapportage.
- Een instructie voor corporaties voor het **geautomatiseerd aanleveren van gegevens**.

SLIM FINANCIEREN



Het Aedes-benchmarkcentrum (ABC) geeft inzicht in de energieprestaties en de bedrijfsvoering van corporaties:

- Dit **filmpje** toont welke data het ABC onderling vergelijkt;
- Het ABC helpt corporatiemedewerkers bij de verbetering van de bedrijfsvoering;
- Het **ABC** is niet openbaar voor andere partijen, maar kan wel lokaal besproken worden.

SLIMME TECHNIEK



SHAERE biedt inzicht in de verbetering van de Energie-Index. Gemeenten kunnen die informatie benutten voor afspraken over investeringen in de toekomst:

- Ontwikkelingen zoals de opkomst van zonnepanelen en de toepassing van warmtepompen zijn terug te vinden in de **jaarlijkse corporatiemonitor**;
- Een SHAERE-rapportage op maat is aan te vragen via Aedes en is met name handig voor corporaties die in meerdere gemeenten opereren of voor gemeenten waar meerdere corporaties werken.

SLIM AANBOD



Gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties kunnen dankzij monitoring leren van een slimme aanpak:

- Rotterdam** volgt via SHAERE de energieprestaties van alle corporaties en bespreekt deze in de gemeenteraad.

SLIM GEDRAG



Helaas is de SHAERE-monitoring nog niet gekoppeld aan het werkelijk verbruik van de huurders. Dit is een wens voor de toekomst:

- Slimme meters** kunnen het werkelijk verbruik monitoren;
- De corporatie kan per blok woningen informatie over werkelijk verbruiken opvragen bij het netwerkbedrijf.



“OFW is koploper in Nederland en daaraan werken wij graag mee. Natuurlijk is er overlast tijdens de uitvoering van het werk, maar je krijgt er zoveel voor terug. Wij stimuleren de bewoners om vooraf op te schrijven wat ze willen en daarover in gesprek te gaan. Het scheelt ook in de woonlasten. Ik hou mijn energielasten bij en het scheelde afgelopen jaar 75 euro per maand in mijn portemonnee.”

Gertjan Corjanus, Huurdersorganisatie HBV



“Wij hebben inmiddels gemiddeld label B en al 20% energie bespaard. Dat is natuurlijk een groot voordeel voor onze bewoners: die hebben lagere woonlasten en daar doen we het voor.”

Truus Sweringa, Oost Flevoland Woondiensten (OFW)

CONCLUSIE



De meeste corporaties monitoren de energieprestaties in Aedes-benchmark, maar wisselen deze informatie niet altijd uit met de gemeente en de huurdersorganisatie. Het opvragen van het werkelijk verbruik bij de netwerkbedrijven voor en na het nemen van maatregelen is van belang om de werkelijk woonlastenverlaging en CO₂ besparing inzichtelijk te maken.

INSTRUMENTEN

- De energiemonitor
- SHAERE
- Het Aedes-benchmarkcentrum
- Het werkelijk energieverbruik

TIPS BIJ HET MAKEN VAN PRESTATIEAFSPRAKEN

- Neem monitoring mee in de woonvisie en in het beleid;
- Maak concreet hoe de monitoring van gegevens plaatsvindt;
- Bespreek het benutten van SHAERE en vraag een SHAERE-rapportage op maat bij Aedes;
- Maak afspraken over implementatie slimme meters, inzicht in werkelijke verbruikscijfers en terugkoppeling van energieverbruik aan bewoners;
- Zorg ervoor dat de monitoring gedeeld wordt en er een leercurve ontstaat.



COLOFON

Marlou Boerbooms, energieambassadeur
Bart Verhaeghe

Deze productie is geïnitieerd door de Rijksdienst voor
Ondernemend Nederland in opdracht van het ministerie van
Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
Herziene uitgave juni 2019.

WEBSITES

Woonbond energie besparen

Aedes energie en duurzaamheid

VNG lokale energie etalage
VNG ondersteuningsprogramma energie
VNG Woningmarkt

Woningwet 2015
Autoriteit Woningcorporaties

RVO-ISDE subsidie
RVO-RVV Verduurzaming
RVO-SDE+
RVO-EIA
RVO-Proeftuinen Aardgasvrije wijken
RVO-Innovatie aardgasvrije wijken woningen en gebouwen
(DEI+)
Energieprestatievergoeding voor nul-op-de-meter-woningen

Podium duurzame gebouwen
Groene Huisvesters

BEELDBANK

Energieambassadeur
Stroomversnelling
Woonbedrijf Eindhoven
Wonen Limburg



Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland

vereniging van
woningcorporaties



Vereniging van
Nederlandse Gemeenten



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties