

Aan: Raadsleden van de gemeente  
Betreft: versnelling energiebesparingstempo in de huursector  
Datum: 16 augustus 2017  
Contactpersonen: Marieke Gorkink (Stookjelijk en de Natuur en Milieufederaties;  
en Jaap van Leeuwen (Woonbond);

Geacht raadslid,

Over minder dan een jaar zijn er weer gemeenteraadsverkiezingen. U bent vast al druk bezig met het schrijven van het verkiezingsprogramma en het voorbereiden van de campagne. De Woonbond, de Natuur en Milieufederaties en Stookjelijk willen u graag suggesties meegeven voor het verkiezingsprogramma op het gebied van de verduurzaming van de sociale woningvoorraad. Zoals u weet zijn gemeenten, corporaties en huurders samen aan zet (bijvoorbeeld via de prestatieafspraken) om de doelstellingen van het klimaatakkoord van Parijs en het Nederlandse Energieakkoord lokaal te vertalen. Daarnaast staan de woonlasten van huurders én de betaalbaarheid van huurwoningen al geruime tijd onder grote druk. Het gaat dus niet alleen om het klimaat, maar ook om lagere woonlasten en een betere kwaliteit van de woningvoorraad. Wij bepleiten daarom een versnelling van het energiebesparingstempo in de sociale huursector, voorbereidend en gericht op energieneutraal, waarbij we ook écht lagere woonlasten (huur en energie) in de woningvoorraad realiseren.

Wij willen u graag suggesties aan de hand doen die kunnen helpen bij het energiezuiniger en betaalbaarder maken van huurwoningen. Deze onderwerpen zijn onderdeel van de prestatieafspraken en de jaarlijkse evaluatie daarvan. U kunt in uw verkiezingsprogramma de volgende onderwerpen opnemen.

### **1. Verkennen en sturen op doelstelling energieneutraal**

De prestatieafspraken worden meestal voor een relatief korte periode gemaakt. Maar alle afspraken zijn eigenlijk tussenstappen naar het doel dat de gehele woningvoorraad in 2050 CO<sub>2</sub> neutraal moet zijn (Energieakkoord). Om die korte- en lange termijn doelstellingen aan elkaar te knopen is het raadzaam beide perspectieven scherp te hebben. Zo zou u samen met corporaties en huurdersorganisaties de doelstelling van energieneutraliteit voor de huursector kunnen verkennen. Daarbij geven we u de volgende suggesties:

- a) *Het opstellen van een Routekaart naar Energieneutraal*  
Een verkenning van routes naar mogelijke eindbeelden van de voorraad worden met de drie partijen uitgevoerd. De gemeente onderzoekt en verkent daarnaast de mogelijkheden voor duurzame energieopwekking en warmtewinning, die horen bij een energieneutrale gemeente.
- b) *Bijsturing van huidig beleid naar no regret beleid*  
Het huidige verduurzamingsbeleid bestaat vaak uit stappen naar label B of label A. Deze stappen dienen echter uiteindelijk tot een energieneutrale huurwoning te leiden. Dus is het noodzaak dat die isolatiemaatregelen zodanig effectief worden uitgevoerd, dat ze niet in de weg staan van verdergaande maatregelen (no regret).
- c) *Aan de slag met Nul-op-de-Meter (NOM) en NOM-ready*  
Corporaties voeren Nul-op-de-Meter renovaties of NOM-ready renovaties<sup>1</sup> uit. Ze wisselen ervaringen met NOM-renovaties met de drie partijen uit. Ook zetten ze stappen naar opschaling van NOM-renovaties.
- d) *Nieuwbouw energieneutraal*  
Volgens het bouwbesluit hoort nieuwbouw vanaf 2020 bijna energieneutraal te zijn, maar nieuwbouw die de komende jaren gepleegd wordt zal de komende halve eeuw onveranderd blijven staan. We bepleiten dat nieuwbouw nu al energieneutraal en bij voorkeur gasloos is.

---

<sup>1</sup> Bij NOM-ready renovatie wordt de schil op het niveau van energieneutraal gebracht. De installatie wordt in tweede instantie op NOM-niveau gebracht.

e) *Overige groene maatregelen*

Overige maatregelen, die corporaties in afstemming met huurdersorganisaties en gemeente kunnen nemen, zijn bijvoorbeeld:

- het aanbrengen van zonnepanelen op huurdaken.
- het opleiden van energiecoaches voor het coachen op energiezuinig gedrag.

## **2. Lagere woonlasten, betaalbare energiezuinige woningvoorraad**

Extra inzet op energieneutrale woningbouw moet niet leiden tot hogere huren en woonlasten, maar juist tot lagere woonlasten. Door de langere levensduur van (bijna) energieneutrale woningen is dat goed mogelijk. Door de massale inzet op energieneutrale renovatie en nieuwbouw zullen ook de (ver)bouwkosten en de kosten van duurzame installaties dalen zoals bij zonne-energie te zien is.

Zorg bij alle maatregelen (isolatiemaatregelen, PV panelen, maar met name ook bij NOM en bij duurzame warmtenetten) voor een direct en aantoonbaar woonlastenvoordeel voor zittende bewoners en gebruik daarbij een woonlastenwaarborg. Vraag bij Nul-op-de-Meter renovaties geen maximale energieprestatie vergoeding (EPV) en geen huurverhoging. Vraag bij warmtelevering niet de maximale tarieven.

Wij bevelen aan om zeer energiezuinige woningen (na mutatie of nieuwbouw) aan te bieden met een huur gelijk óf lager dan de aftoppingsgrenzen (afhankelijk van het huishoudtype: 592 tot 635 euro per maand) of het lokaal gehanteerde maximale streefhuurpercentage als dat lager is.

## **3. Draagvlak en samenwerking corporaties, huurders en gemeente**

Om draagvlak voor deze versnelling te bereiken, bepleiten we:

- Dat de drie partijen samenwerken en overleggen in de geest en de structuur van de Woningwet 2015. Draagvlak is cruciaal voor het welslagen van een energietransitie van deze omvang.
- Deel openlijk de benodigde informatie met elkaar zoals de monitoringsgegevens over de voortgang van energiebesparende maatregelen in de huursector.

## **4. Ambitie energieneutraal vervroegen, bijvoorbeeld naar 2035**

In het Energieakkoord is afgesproken dat de gebouwde omgeving in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal moet zijn. De Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur adviseert, dat de gebouwde omgeving al in 2035 nagenoeg CO<sub>2</sub>-neutraal is (RLI; sept 2015<sup>2</sup>). Als het in uw gemeente mogelijk is de ambitie te versnellen dan raden wij dat natuurlijk zeer aan.

Wij hopen dat u bovenstaande voorstellen onderdeel laat zijn van uw verkiezingsprogramma en –campagne. Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u die stellen aan de contactpersonen van deze brief. Wij wensen u veel succes.

Vriendelijke groet,

Annie van de Pas  
Netwerkdirecteur de Natuur en Milieufederaties

Ronald Paping  
Algemeen Directeur Woonbond

---

<sup>2</sup> <http://www.rli.nl/publicaties/2015/advies/rijk-zonder-co2-naar-een-duurzame-energievoorziening-in-2050>