

atriensis

projecten

**Woningcorporaties en
gemeenten zij aan zij in de
energietransitie**

thuis in wonen

Opdrachtgever RVO
Project Woningcorporaties en de gemeenten zij aan zij in de energietransitie
Onderwerp Woningcorporaties en de gemeenten zij aan zij in de energietransitie
Datum 27 maart 2020

1
17

Woningcorporaties en gemeenten zij aan zij in de energietransitie

ir. Dyon Noy

© Atriensis projecten b.v. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze rapportage mag worden verveelvuldigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, in enige vorm en op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opname of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Atriensis projecten b.v.

Opdrachtgever RVO
Project Woningcorporaties en de gemeenten zij aan zij in de energietransitie
Onderwerp Woningcorporaties en de gemeenten zij aan zij in de energietransitie
Datum 27 maart 2020

Inhoudsopgave¹

1	Adviezen in beeld	3
2	Inleiding	4
3	Sector	5
4	Vastgoed	8
5	Besluitvorming	12
6	Tenslotte	14

2
17

¹ Nog toegevoegd worden 3 maal 2 interviews cq quotes met foto van elk zo'n 75 tot 100 woorden. Het gaat om steeds een wethouder en een corporatiedirecteur in dezelfde gemeente. Toezeggingen zijn deels binnen. Kernvraag is wat men verwacht van de ander in het proces van uitsorteren van aardgas. Jacqueline van Dongen wethouder in Zwijndrecht versus Erwin Zwijnenburg directeur-bestuurder Woonkracht10 uit Zwijndrecht. Marij Pollux wethouder in Venlo versus Frank van Engelen directeur-bestuurder van Woonwenz uit Venlo. Marco Verloop wethouder in Veenendaal versus Trees van Haarst directeur-bestuurder van Patrimonium woonservice uit Veenendaal.

Opdrachtgever RVO
Project Woningcorporaties en de gemeenten zij aan zij in de energietransitie
Onderwerp Woningcorporaties en de gemeenten zij aan zij in de energietransitie
Datum 27 maart 2020

1 Adviezen in beeld²



3
17

² Voor de toelichting in tekst zie het laatste hoofdstuk

Opdrachtgever RVO
Project Woningcorporaties en de gemeenten zij aan zij in de energietransitie
Onderwerp Woningcorporaties en de gemeenten zij aan zij in de energietransitie
Datum 27 maart 2020

2 Inleiding³

Het [Klimaatakkoord](#) meldt de ambitie dat zo'n 1,5 miljoen woningen in 2030 aardgasvrij of aardgasvrij-ready verbouwd zijn. Woningcorporaties hebben hierbij de rol van 'startmotor' op zich genomen. Onder andere middels de afspraak dat zo'n 100.000 sociale huurwoningen tot en met 2022 aardgasvrij of aardgasvrij-ready gemaakt worden.

Uiteraard hebben corporaties hierbij met veel externe partijen te maken. Denk aan netbeheerders, warmtebedrijven, milieugroeperingen en andere woningeigenaren in verenigingen van eigenaren met hierin corporatiewoningen en zogenaamd gespikkeld bezit⁴.

Maar misschien wel de belangrijkste externe stakeholder voor corporaties zijn de gemeenten waarin zij hun woningen verhuren. Binnen de kaders van de Regionale Energiestrategie ([RES](#)) stellen gemeenten hun transitievisie warmte uiterlijk 2021 vast met de Omgevingswet als onderlegger. Wat wordt per gebied de vervanger van aardgas als energiedrager voor het verwarmen van woningen? Wat wordt de fasering? En welk handelingsperspectief is er voor de woningeigenaren? Wat is de 'wortel' in de beginfase en wat is de 'stok' in de eindfase om van aardgas over te stappen naar de nieuwe duurzame energiedrager?

Gemeenten krijgen steeds intensievere contacten met woningcorporaties in hun rol als "startmotor" om te komen tot die transitievisie warmte, om de startwijken te bepalen en om zorgvuldige afspraken over de feitelijke energietransitie te maken. Denk bij dat laatste aan vergunningen, afstemming van ingrepen in het openbare gebied versus onderhoud en renovatie van corporatiebezit, communicatie met huurders en woningeigenaren én het juiste handelingsperspectief voor alle woningeigenaren en bewoners.

Een van de fundamenten voor succesvolle samenwerking tussen gemeenten en andere lokale belanghouders zoals netbeheerders en warmtebedrijven met corporaties is kennis van de organisatie, spelregels, werkwijze en cultuur van de ander. Oprechte interesse, optimaal inzicht en begrip in wederzijdse belangen helpt om tot gedegen afspraken te komen. Deze notitie is geschreven vanuit het corporatieperspectief en heeft als doel om gemeenten en die andere externe belanghouders meer inzicht in de actuele wereld van woningcorporaties te geven. En in het bijzonder in de context van de energietransitie.

Het derde hoofdstuk beschrijft de wereld van woningcorporaties in algemene zin. Vervolgens behandelt het vierde hoofdstuk het vastgoed van woningcorporatie in het licht van de energietransitie. Daarna is er in het vijfde hoofdstuk aandacht voor de organisatiestructuur en besluitvormingsprocessen binnen de corporatiesector. Tenslotte gaat het laatste hoofdstuk op een aantal specifieke en actuele thema's in en geeft adviezen voor gemeenten.

³ Blauw zijn hyperlinks. Open met een muisklik de achtergrondinformatie.

⁴ Door corporaties in het verleden verkochte eengezinswoningen tussen en in de nabijheid van huurwoningen

Opdrachtgever RVO
Project Woningcorporaties en de gemeenten zij aan zij in de energietransitie
Onderwerp Woningcorporaties en de gemeenten zij aan zij in de energietransitie
Datum 27 maart 2020

3 Sector

De Woningwet van 1901 vormt het fundament van de sociale huisvesting ([boek Canon Volkshuisvesting](#)). Deze wet vormt een reactie op de erbarmelijke woonomstandigheden die in de loop van de 19^e eeuw optraden. Er kwamen regels voor ruimtelijke ordening, de kwaliteit van woningen én de mogelijkheid om woningbouwverenigingen in de vorm van door de overheid toegelaten instellingen op te richten. Goedkope leningen door ondersteuning van de overheid moesten leiden tot goede en goedkope woningen ([website Canon Volkshuisvesting Nederland](#)).

Een grote sprong in de tijd. Op dit moment exploiteren ongeveer 300 woningcorporaties met zo'n 23.000 medewerkers ongeveer 2,4 miljoen huurwoningen. Indicatief 30% van alle woningen in Nederland. Het aantal sociale huurwoningen is al jaren stabiel. Het aantal woningcorporaties loopt gestaag terug door fusies.

Woningwet

Informatie over de sector is terug te vinden in de dagelijkse pers, sites van de [rijksoverheid](#) en [Aedes](#)⁵ (brancheorganisatie van woningcorporaties) en sites van woningcorporaties zelf. Daarnaast de [Autoriteit woningcorporaties](#) (Aw) en het [Waarborgfonds Sociale Woningbouw](#) (WSW). Deze laatste functioneert als borgingsinstelling voor woningcorporaties. Uiteindelijk borgt de rijksoverheid weer het WSW. De [Woonbond](#) is als landelijke vertegenwoordiger van huurders een belangrijke gesprekspartner voor Aedes.

De doelstellingen van de corporatiesector zijn in 120 jaar niet fundamenteel gewijzigd. Genoeg betaalbare en goede ofwel duurzame huurwoningen voor mensen die daar zelfstandig niet in kunnen voorzien. De inrichting van het stelsel is uiteraard wel fors gewijzigd. In de beginfase voor de Tweede Wereldoorlog was er sprake van relatief autonome verenigingen met actieve leden.

De echte groei trad op in de eerste 40 jaar na de Tweede Wereldoorlog. Mede als gevolg van de enorme woningnood namen overheden de regie over om op te kunnen schalen. Corporaties kregen meer het karakter van uitvoeringsorganisaties. In de jaren 90 van de vorige eeuw zijn woningcorporaties weer los van de overheid gekomen en werden relatief zelfstandige stichtingen met een mate van autonomie op grotere afstand van hun doelgroep.

Rond 2010 ontstond veel maatschappelijke kritiek op woningcorporaties met een in 2014 afgeronde parlementaire enquête als gevolg. Belangrijkste conclusie was dat corporaties zich exclusief op hun oorspronkelijke kerntaak moesten richten: huisvesten van mensen met een smalle beurs. De parlementaire enquête heeft geleid tot het strak aanhalen van de banden van de woningcorporaties door de overheid.

⁵ [Abonneren op Aedes-Magazine online](#). Deze verschijnt 4 keer per jaar. Ook veel informatie wordt door Atriensis verspreid in een nieuwsbrief die 25 keer per jaar verschijnt: [abonneer hier](#).

Opdrachtgever RVO
Project Woningcorporaties en de gemeenten zij aan zij in de energietransitie
Onderwerp Woningcorporaties en de gemeenten zij aan zij in de energietransitie
Datum 27 maart 2020

De [Woningwet van 2015](#) en Autoriteit woningcorporaties (Aw) als onderdeel van de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) zijn het directe gevolg. De speelruimte is veel kleiner, de systeemwereld rukt op en waar nog beleidsruimte ligt, hebben huurders en gemeenten het voor het zeggen. De positie van huurders is versterkt. De Raad van Commissarissen (RvC) is meer en meer een luis in de pels. De angst voor imagoschade is groot. Corporaties liggen onder een vergrootglas. Belangrijke kaders voor woningcorporaties:

- Corporaties zijn in principe alleen actief met hun kerntaken: het bouwen en beheren van sociale huurwoningen. De huurprijs hiervan is niet hoger dan de [liberalisatiegrens](#) van € 737 per maand anno 2020
- Corporaties moeten praktisch alle vrijgekomen sociale huurwoningen [passend toewijzen](#) aan huishoudens met een inkomen beneden € 39.055 op jaarbasis prijspeil 2020 conform eisen van de EU. Daarnaast moet passend toegewezen worden: de maximale huur voor huishoudens met recht op huurtoeslag is in 2020 maximaal € 619 per maand voor 1- en 2-persoonshuishoudens en maximaal € 663 per maand voor grotere huishoudens
- De totale jaarlijkse huurverhoging van een corporatie op 1 juli is gemaximeerd op de consumentenprijsindex (CPI) van het voorgaande jaar. Ook het saldo van huurverhogingen van een corporaties op jaarbasis is aan een maximum onderhevig: de zogenaamde [huursombenadering](#)

Financiering

Een woningcorporatie wordt als totale entiteit gefinancierd. Er is geen sprake van financiering per complex maar op de totale bedrijfsvoering met alle bijbehorende activiteiten. Door het borgingsstelsel zijn leningen erg goedkoop. Daarom heeft het voor een corporatie zelden zin om middelen voor verduurzaming via een externe financieringsconstructie aan te trekken. Corporaties kunnen die door het WSW geborgde leningen aantrekken tot het door dat WSW vastgesteld kredietplafond.

Bij dergelijke toetsingen wordt vooral gekeken naar enerzijds de ICR en anderzijds de LTV. Niet anders dan bij een particulier: zijn de rente- en aflossingsverplichtingen vanuit het inkomen te voldoen en komt het huis niet onder water te staan? Die Interest Coverage Rate zegt vooral iets over kasstromen van de totale corporatie. Hoe vaak kunnen renteverplichtingen op basis van prognoses voor komende jaren vanuit de vrije kasstromen betaald worden. De ondergrens is 1,4.

De Loan to Value als maximale waarde van de leningenportefeuille ten opzichte van de waarde van het vastgoed van de totale corporatie bedraagt 75%. Bij de waarde van het vastgoed gaat het om de zogenaamde beleidswaarde, die gezien de doelstelling van sociale woningbouw met de relatief lage huurprijzen uiteraard veel lager is dan de taxatie voor de OZB of de marktwaarde bij verkoop.

Deze cijfers zijn over het algemeen prima terug te vinden in de jaarrekening die corporaties verplicht op hun website dienen te publiceren. Sommige corporaties hanteren strengere

Opdrachtgever RVO

Project Woningcorporaties en de gemeenten zij aan zij in de energietransitie

Onderwerp Woningcorporaties en de gemeenten zij aan zij in de energietransitie

Datum 27 maart 2020

normen voor de ICR en LTV dan het WSW. Het afgelopen decennium zijn corporaties geconfronteerd met vennootschapsbelasting en verhuurderheffing in combinatie met gematigd huurbeleid. Meer uitgaven en beperking van inkomsten. Momenteel zijn discussies gaande of de opgaven van corporaties onder meer op het gebied van verduurzaming en nieuwbouw in verhouding staan tot de financiële mogelijkheden die sterk door overheidsbeleid beïnvloed worden.

Governance

Het borgingsstelsel kent een stevige begrenzing. Aan de ene kant is het corporaties op geen enkele wijze toegestaan om enig onderdeel van het sociale vastgoed als onderpand voor de borging te vervreemden tenzij er uitdrukkelijk toestemming voor verkregen is. Dit maakt een andere vorm van financiering in de context van verduurzaming van onderdelen die spijker- en nagelvast aan een woning zitten praktisch ondenkbaar.

Aan de andere kant is het corporaties absoluut niet toegestaan om op enige wijze hun middelen voor andere doelen dan hun eigen sociale huisvesting in te zetten. Bij de energietransitie speelt deze discussie over het 'weglekken' van sociale middelen al snel. Zoals het risico op meebetalen aan voorzieningen die mogelijk ook ten goede aan particuliere woningbezitters kunnen komen. Of participeren in een projectorganisatie ten behoeve de energietransitie van zowel corporatie- als particulier bezit. Het is corporaties wel toegestaan om met door het WSW geborgd geld te investeren in duurzame energievoorzieningen en aanverwante zaken die enkel en alleen aan sociale huurwoningen ten goede komen.

Er geldt strikte governance in de corporatiesector. Zo is het corporatiebestuurders niet toegestaan als toezichthouder of bestuurder zitting te nemen in andere op enigerlei wijze aan de eigen corporatie gelieerde ondernemingen of instellingen. Woningcorporaties mogen alleen actief investeren in het hun toegewezen [woningmarktgebied](#). Bij corporaties die in meer gebieden actief zijn is dit met regelmaat een knelpunt.

Intern speelt de eigen Raad van Commissarissen (RvC) een cruciale rol. De onafhankelijk interne controller heeft daarbij een sleutelpositie. Ook de accountant houdt zich aan strakke spelregels. Uiteindelijk controleer de Autoriteit woningcorporaties (Aw) consequent ([Staat van de corporatiesector 2019](#)).

Opdrachtgever RVO
Project Woningcorporaties en de gemeenten zij aan zij in de energietransitie
Onderwerp Woningcorporaties en de gemeenten zij aan zij in de energietransitie
Datum 27 maart 2020

4 Vastgoed

Aedes [presenteert](#) veel informatie in haar datacentrum met diverse sorteermogelijkheden tot op gemeenteniveau. Aanvullend is over specifieke corporaties ruimschoots informatie te vinden op de eigen websites. Soms in het ondernemingsplan, maar meestal in jaarverslagen. Enkele opvallende [gemiddelde kenmerken](#) van de totale voorraad:

- Ongeveer 2,3 miljoen huurwoningen in het sociale en 0,1 miljoen huurwoningen in het niet sociale segment, dus met een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 737 per maand (prijsspeil 2020)
- Eengezinswoningen 40%, gestapelde bouw 60%
- Vooroorlogs 8%, bouwjaar 1945-1989 66%, jonger 26%
- Zo'n 53% van de huurders heeft recht op huurtoeslag, 25% niet maar heeft een inkomen lager dan de liberalisatiegrens van € 737 per maand (prijsspeil 2020)

Verhuureenheden

Woningcorporaties exploiteren een diversiteit aan vastgoed. Het overgrote deel betreft zelfstandige sociale huurwoningen. Maar ook komen geliberaliseerde huurwoningen boven € 737 per maand voor, onzelfstandige woonruimte voor bijvoorbeeld studenten of zorgbehoeftige ouderen, winkels, maatschappelijk vastgoed en parkeerplaatsen. Corporaties spreken over verhuureenheden (VHE's).

Woningcorporaties delen hun verhuureenheden in naar complexen. Een complex is een samenhangende groep verhuureenheden die ooit als één bouwproject gerealiseerd is. Complexen zijn zeer verschillend van grootte. De vastgoedstrategie van corporaties gaat gebruikelijk uit van die complexen. Corporaties redeneren sterk vanuit een strategie voor elk afzonderlijk complex en minder voor een totale wijk. Deze aanpak wordt aangeduid als het strategisch voorraadbeleid (SVB) voor de complexen. Corporaties hebben assetmanagers in dienst die op basis van onder meer demografie, woningmarktonderzoek en eigen beleidskeuzen die complexstrategieën analyseren. Op hoofdlijnen gaat het om de beleidskeuzen voor die complexen zoals verkopen, slopen, herstructureren of doorexpluiten.

Verkoop

Zodra gestart wordt om woningen in gestapelde gebouwen van corporaties te verkopen dient het gebouw in appartementsrechten verdeeld te worden. Hierna beslist de woningcorporatie niet meer over het casco zoals de isolatie van de schil en de collectieve installaties maar de vereniging van eigenaren. Zolang corporaties nog een gekwalificeerde meerderheid in de vereniging van eigenaren hebben kunnen zij een uitdrukkelijk stempel op verduurzaming drukken. Maar het wordt [ingewikkelder](#). Er bestaat een [leningsconstructie](#) voor verenigingen van eigenaren, maar de condities zijn vanwege de looptijd en rentepercentage minder optimaal dan voor corporaties. Corporatiemiddelen mogen niet voor verduurzaming van particuliere appartementen ingezet mag worden.

Opdrachtgever RVO

Project Woningcorporaties en de gemeenten zij aan zij in de energietransitie

Onderwerp Woningcorporaties en de gemeenten zij aan zij in de energietransitie

Datum 27 maart 2020

Ook op veel plaatsen hebben corporaties grondgebonden eengezinswoningen verkocht aan voormalige huurders of aan nieuwe kopers na een huuropzegging (mutatie). Er is 'gespikkeld' bezit ontstaan. Dit leidt tot ingewikkelde vraagstukken als collectieve maatregelen voor het hele bouwblok wenselijk zijn. Een voorbeeld is als een ingrijpende schilrenovatie gewenst is met een nieuw en dikker dak en met een nieuwe gevel voor de bestaande. Dit levert lastige bouwkundige aansluitingen op tussen corporatiewoningen en particulieren die niet aan de ingreep deelnemen. Deelname van particulieren is over het algemeen zeer lastig te organiseren. Een ander voorbeeld is aanleg van een warmtenet. Dit is gebaat bij deelname van alle huur- en koopwoningen in het bouwblok. Corporatie betalen voor hun woningen per saldo een hogere aansluitbijdrage als particulieren niet aansluiten of zeer vertraagd. En de netbeheerder kan het gasnet niet verwijderen als niet alle particulieren afscheid van hun gasaansluiting nemen: 'gasklevers'.

Verduurzaming

De meeste corporaties hanteren een integrale visie op verduurzaming. Niet alleen energiebesparing en duurzame energie. Ook circulariteit of grondstoffenneutraliteit, klimaatadaptatie, gezond binnenklimaat en oog voor gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.

Voor woningcorporaties zijn er 5 aanleidingen om te investeren in verduurzaming van hun woningbezit:

- 1 Beheersing van woonlasten
- 2 Bijdrage aan beperking van het milieuvraagstuk of reductie van CO₂
- 3 Op de juiste wijze verduurzaamde woningen zijn ook comfortabel
- 4 Duurzaam woningbezit verhoogt de waarde van het vastgoed
- 5 Verduurzaming is een opdracht vanuit allerlei afspraken

Een voorbeeld van dit laatste is het [Convenant Energiebesparing huursector](#) uit 2012 met de afspraak dat corporatiebezit in 2021 gemiddeld energielabel B bereikt heeft. Een ander voorbeeld vormt de afspraak van het Klimaatakkoord om 100.000 sociale huurwoningen in 2022 van aardgas afgehaald te hebben. Energiebesparing is ook een belangrijk onderdeel van de prestatieafspraken die corporaties en gemeenten jaarlijks maken ([Inspiratiegids](#)).

In hun vastgoedbeleid volgen corporaties overwegend de [trias energetica](#). Dit heeft te maken met het gegeven dat goede schilisolatie prima te combineren is met het onderhoud hieraan. Corporaties hechten erg aan een goed geïsoleerde en goed onderhouden woningschil. Duurzame installaties kunnen aan meer kritiek onderhevig zijn. Zeker als deze kostbaar in aanschaf, experimenteel, complex, gepaard met veel ruimtebeslag, lastig bedienbaar voor huurders en onderhoudsintensief zijn. De kans dat exploitatielasten oplopen is groot en huurders kunnen knelpunten ervaren met de juiste bediening. Belangrijkste uitzondering hierop vormen zonnepanelen. De opbrengst is relatief gegarandeerd, geen gedoe met bediening en overzichtelijk wat betreft onderhoud. Ondanks de aanstaande [afbouw van salderen](#) een prima kans voor corporaties om de energienota van de huurders te reduceren.

Opdrachtgever RVO
Project Woningcorporaties en de gemeenten zij aan zij in de energietransitie
Onderwerp Woningcorporaties en de gemeenten zij aan zij in de energietransitie
Datum 27 maart 2020

Er komt veel informatie op corporaties af. Medewerkers, directeur-bestuurders en toezichthouders worden te pas en onpas bestookt met oplossingen die het 'ei van Columbus' zijn, waarbij alle andere opties als achterhaald weggezet worden. Vakbladen, congressen, beurzen en sociale media. Een waterstofrevolutie, toverketel of simplistische techniek om zonder vraagreductie een woning elektrisch te verwarmen. De scepsis in de corporatiesector over revolutionaire doorbraken stijgt. De uitdrukking 'no regret' krijgt wel alom erkenning. Niet afwachten, wel voortvarend aan de slag. Maar geen maatregelen die in de verdere toekomst mogelijke desinvesteringen blijken. Dan blijken goede isolatie in de gebouwschil en zonnepanelen naast een optimaal ventilatiesysteem altijd goede keuzen. Overbodig om corporaties hiervan te overtuigen.

Werkprocessen

Woningcorporaties plannen de komende jaren een nieuwbouwproductie van zo'n 20.000 tot 30.000 woningen op jaarbasis. Dit is indicatief 1% van hun totale voorraad. Soms fungeert nieuwbouw als vervanging van bestaand te slopen vastgoed. In andere gevallen is het uitbreiding. Met nieuwbouw is ongeveer € 4 tot € 5 miljard aan investeringen op jaarbasis gemoeid. Uiteraard is deze nieuwbouw gasloos. Corporaties streven kostenbeheersing na door waar mogelijk uit te gaan van geïndustrialiseerde productie. Met regelmaat voldoet de nieuwbouw ook aan de eisen van de [EPV](#) en is 'nul-op-de-meter' (NOM).

Woningcorporaties maken voor hun bestaande voorraad beleidsmatig onderscheid naar onderhoud versus investeringen in het vastgoed. Onderhoud wordt geboekt op de reguliere exploitatielasten. Het gaat om het in stand houden van de woningen op de oorspronkelijke kwaliteit. Hiervoor bestaan verschillende werkprocessen:

- Reparatieonderhoud
- Mutatieonderhoud bij huurderswisseling
- Planmatig onderhoud volgens de meerjaren onderhoudsbegroting (MJOP)
- Contractonderhoud voor bijvoorbeeld liften en cv

Investeringen worden in principe geactiveerd. Voorbeelden zijn nieuwbouw, herstructurering, renovatie en isolatie. Feitelijk zijn alle maatregelen die een verbetering van de bestaande situatie opleveren een verbetering.

Op jaarbasis [spenderen](#) corporaties indicatief € 6 tot € 7 miljard voor onderhoud en verbetering van hun bestaande voorraad de komende jaren. In principe besteden corporaties alle werkzaamheden aan bedrijven uit. Enige uitzondering is een aantal corporaties dat nog een eigen onderhoudsdienst voor reparatie- en soms mutatieonderhoud hebben. De EU vindt dat corporaties voor selectie van bedrijven [aanbestedingsplichtig](#) zijn. De Nederlandse overheid en de corporatiesector delen dit standpunt niet. Uiteraard zijn corporaties professionele vastgoed- en inkooporganisaties. Er wordt steeds hard gewerkt aan verdere professionalisering van opdrachtgeverschap. Heldere spelregels.

Opdrachtgever RVO
Project Woningcorporaties en de gemeenten zij aan zij in de energietransitie
Onderwerp Woningcorporaties en de gemeenten zij aan zij in de energietransitie
Datum 27 maart 2020

Waar corporaties in het verleden vaak bedrijven exact voorschreven wat te doen is er steeds meer sprake van regisserend opdrachtgeverschap. Hierbij vullen bedrijven op basis van prestatieafspraken zelf de techniek in. Steeds vaker wordt ook integraal naar het onderhoud gekeken: total costs of ownership (TCO) of design and build ([DB of DBFMO](#)). De nieuwste ontwikkeling is dat corporaties liefst gezamenlijk steeds grotere volumes naar de markt brengen: [vernieuwend opdrachtgeverschap](#). Dit moet betere kwaliteit voor een lagere prijs opleveren. Bijvoorbeeld door innovatie, industrialisatie, vermindering faalkosten en vermijden overbodige schakels.

Opdrachtgever RVO
Project Woningcorporaties en de gemeenten zij aan zij in de energietransitie
Onderwerp Woningcorporaties en de gemeenten zij aan zij in de energietransitie
Datum 27 maart 2020

5 Besluitvorming

Woningcorporaties beschikken over het algemeen over de stichtingsvorm. Incidenteel komt de oorspronkelijke verenigingsvorm nog voor. Iedere corporatie heeft op de eigen website een uitgebreide toelichting op de organisatievorm en governance onder 'over...'. Het bestuur van de stichting is eindverantwoordelijk. Soms een Raad van Bestuur als er meer bestuurders zijn, vaker één directeur-bestuurder. Een breed scala aan organisatiestructuren is zichtbaar. Toch overheerst het model met een staf met ondersteunende diensten waaronder beleid en drie lijnafdelingen: wonen, vastgoed en middelen. Het managementteam bestaat uit het bestuur met de managers van de lijnafdelingen. De omvang van de organisatie komt gemiddeld op één medewerker per 120 verhuureenheden (VHE) neer.

Intern

Als het gaat om de energietransitie zijn wat betreft de interne organisatie bij corporaties gebruikelijk in eerste instantie beleidsmedewerkers plus de afdeling vastgoed aan zet. Zeker bij strategische keuzen en overleg met de gemeente zal de directeur-bestuurder uitdrukkelijk betrokken zijn. De directeur-bestuurder voert het overleg op bestuurlijk niveau met de wethouder met energietransitie in de portefeuille. De beleidsmedewerker(s) plus de afdeling vastgoed zijn de gesprekspartners op ambtelijk niveau.

De Raad van Commissarissen (RvC) stelt het bestuur aan, keurt belangrijke besluiten goed en houdt toezicht op het reilen en zeilen. De leden van de Raad van Commissarissen zijn onafhankelijk en voeren hun taken zonder last of ruggenspraak uit. Net als bestuurders moeten toezichthouders voldoen aan een ['fit en proper' test](#) door de Autoriteit woningcorporaties (Aw). De [VTW](#) is de beroepsvereniging van toezichthouders in de corporatiesector. Die toezichthouders volgen de energietransitie met gevolgen voor de corporatiesector op de voet. Zorgvuldig toetsen zij voorstellen op dat gebied van de directeur-bestuurder op investeringskosten, risico's, woonlastenbeheersing en bijdrage aan verduurzaming.

De positie van de overkoepelende huurdersorganisatie is in de [Overlegwet](#) verankerd. De corporatie is verplicht om zorgvuldig te informeren en overleggen. Voor nieuw beleid of beleidswijzigingen moet om advies gevraagd worden. De energietransitie met alle gevolgen van dien voor huurders zijn in alle gevallen onderwerp van gesprek en advies. Zeker als het gaat om de gevolgen voor wooncomfort en woonlasten. Van overlast door uitvoering tot de vraag wie het elektrische kooktoestel met nieuwe pannenset vergoedt.

Prestatieafspraken

De cyclus van [prestatieafspraken](#) tussen corporaties en gemeenten is ook onderdeel van de Woningwet. Alle in één gemeente actieve woningcorporaties met hun overkoepelende huurdersorganisaties leggen prestatieafspraken jaarlijks vast in een gezamenlijke prestatieafpraak. De corporaties dienen jaarlijks uiterlijk 1 juli een bod in voor de prestaties

Opdrachtgever RVO
Project Woningcorporaties en de gemeenten zij aan zij in de energietransitie
Onderwerp Woningcorporaties en de gemeenten zij aan zij in de energietransitie
Datum 27 maart 2020

voor de komende 5 jaar waarbij het eerste jaar bindend is. Uiterlijk 15 december moeten gemeenten en overkoepelende huurdersorganisaties akkoord gaan, waarna ondertekening plaatsvindt. Jaarlijks publiceert de overheid de indicatieve bestedingsruimte per gemeente en per corporatie ([IBW](#)). Doel hiervan is dat gemeenten en huurders beter onderbouwd in gesprek met corporaties gaan over de lokale [prestatieafspraken](#) vanwege het zicht op financiële mogelijkheden. Afspraken over de energietransitie en verduurzaming van het corporatiebezit horen thuis in de cyclus van prestatieafspraken.

Wijkgericht

De energietransitie gaat uit van een wijkgerichte aanpak van gemeenten, netbeheerders en warmtebedrijven. Dit moet procesmatig afgestemd worden op de complexgerichte aanpak van woningcorporaties. In veel buurten en wijken zijn meerdere corporaties actief. Voor optimale afstemming en duurzaamheidsresultaat is het zaak dat corporaties onderling op één lijn zitten. Gemeenten, netbeheerders en warmtebedrijven hebben er alle baat bij dat bij de wijkaanpak alle daar actieve woningcorporaties uit één mond spreken.

Bij huurwoningen is sprake van de 'split incentive'. De eigenaar investeert, de energienota ligt bij de huurder. Corporaties rekenen bij verduurzamingsprojecten altijd uit wat de gevolgen voor de energienota van de huurder zijn. Bij verduurzamingsprojecten vragen corporaties aan huurders toestemming voor de wijziging met de eventuele bijbehorende huurverhoging, die ter (gedeeltelijke) dekking van kosten is. Die huurverhoging is altijd lager dan de gemiddelde besparing in een complex, indicatief 25% tot maximaal 75%. Een [woonlastengarantie](#) kan helpen om huurders het vertrouwen te geven dat zij er per saldo niet op achteruit gaan. Het [Sociaal Huurakkoord](#) tussen Aedes en Woonbond is bedoeld om tot onderling vertrouwen en meer gestandaardiseerde afspraken te komen.

Als woningen in fysiek opzicht wijzigen is toestemming nodig van elke afzonderlijke huurder. Ook als de wijziging geen gevolgen voor de huurprijs heeft. Bij ingrepen aan bouwkundige eenheden vanaf minstens 10 huurwoningen kan de 70% regel van toepassing verklaard worden. Dit houdt in dat als minstens 70% van alle huurders van de betreffende bouwkundige eenheid vrijwillig akkoord met het wijzigingsvoorstel van de corporatie akkoord gaan, alle huurders tot deelname te verplichten zijn. Deze spelregel heeft een sleutelrol bij de energietransitie en de rol van corporaties als 'startmotor'. Bij gestapelde woningbouw en collectieve installaties moeten om praktische redenen alle huurders deelnemen. Bij grondgebonden woningen heeft die [100% deelname](#) ook vaak de voorkeur.

Opdrachtgever RVO
Project Woningcorporaties en de gemeenten zij aan zij in de energietransitie
Onderwerp Woningcorporaties en de gemeenten zij aan zij in de energietransitie
Datum 27 maart 2020

6 Tenslotte

Optimale inleving in de wereld van woningcorporaties door gemeenten en andere belanghouders zoals netbeheerders en warmtebedrijven is een van de succesfactoren voor de energietransitie. Als afsluiting een aantal specifieke thema's die tekenend zijn voor de positie van corporaties in het huidige debat. Met advies.

Opstelling

De vertrouwensbreuk tussen de corporatiesector en overheid hebben de herziene Woningwet van 2015 opgeleverd. Met het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties als verantwoordelijke voor naleving. Corporaties zijn destijds geknipt en geschoren. Er is uitgebreid toezicht met stevige sancties en imagoschade voor corporaties en de daar actieve mensen bij eventuele onvolkomenheden. Risicomidend handelen is het -terechte- gevolg. Dit zit ook op veel plaatsen in de corporatiesector geborgd middels formele regels. Daarbij verkleinen in de ogen van de corporatiesector de sindsdien ingevoerde vennootschapsbelasting en verhuurderheffing de slagkracht van corporaties aanzienlijk. 'Geld van huishoudens met de minste inkomenspositie'. En dan nu in volle vaart aan de slag als 'startmotor' van de energietransitie. Het vertrouwen tussen overheid en corporatiesector herstelt langzaam maar is erg broos.

→ Investeer is wederzijds begrip en vertrouwen op diverse niveaus. Bij corporaties gaat het dan om de Raad van Commissarissen, directeur-bestuurder, medewerkers en overkoepelende huurdersraad. Bij de gemeente gaat het om de ambtelijke organisatie, de gemeenteraad en het college.

Besluitvorming

Bij de wijkgerichte aanpak moeten verschillende belanghouders zorgvuldig samenwerken om tot een gezamenlijke aanpak te komen. Daarbij heeft iedere partij een eigen besluitvormingsproces dat soms erg gevoelig ligt. Voor de gemeente speelt dan het proces om tot besluitvorming in het college en de raad te komen met de bijbehorende spelregels. In overleggen tussen gemeenten en corporaties staat die gemeentelijke besluitvorming daarbij terecht centraal. De vast te stellen transitievisie warmte met wijkuitvoeringsplannen voor de startwijken heeft grote gevolgen voor het beleid en vastgoedinvesteringen van corporaties. Om daaraan mee te werken en mee in te stemmen moeten corporaties ook hun eigen besluitvormingsprocessen volgen. Denk daarbij aan de verplichte afstemming met de overkoepelende huurdersorganisatie of het fiat van de Raad van Commissarissen. Het geeft veel houvast om afspraken over de transitievisie warmte met wijkuitvoeringsplannen voor de startwijken onderdeel te maken van al bestaande processen rondom de prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties.

Opdrachtgever RVO

Project Woningcorporaties en de gemeenten zij aan zij in de energietransitie

Onderwerp Woningcorporaties en de gemeenten zij aan zij in de energietransitie

Datum 27 maart 2020

→ Houd bij het inrichten van het besluitvormingsproces niet alleen rekening met dat van de gemeente zelf, maar stem zorgvuldig af op het besluitvormingsproces dat gelijktijdig bij corporaties bestaat. Zorg voor integratie in de al bestaande overlegcyclus van de prestatieafspraken.

Woonlasten

De herziene Woningwet van 2015 stelt de kerntaken van corporaties centraal. Voldoende betaalbare en goede huurwoningen voor huishoudens die daar zelf niet in kunnen voorzien. Woonlasten centraal. Het verplicht 'passend' toewijzen van de afgelopen jaren bij leeggekomen woningen (mutaties) leverde op dat het aandeel huishoudens met een zwakke inkomenspositie snel toegenomen is. Ook de [leefbaarheid](#) in wijken met veel corporatiebezit staat meer en meer onder druk. Corporaties plaatsen de energietransitie vaak in eerste instantie in het licht van beheersing van de energienota van hun huurders in de context van de totale woonlasten. Dit prevaleert boven het argument van het klimaatvraagstuk. Wat betekent overheidsbeleid voor de energierekening van huurders zoals de [schuif in energiebelasting van gas en elektra](#) en de [Warmtewet](#)? Wat betekent de energietransitie van wijken voor de energielasten van huurders?

→ Bespreek welke relatie er ligt tussen de energietransitie en de woonlasten van huurders. Erken als gemeente het grote belang en besteed er gerichte aandacht aan. Heb oog voor effecten van de energietransitie en beïnvloedingsmogelijkheden van huurders op hun eigen energielasten.

Warmtevisie

Gemeenten bepalen in 2021 de transitievisie warmte per wijk als onderdeel van de Omgevingswet in combinatie met startwijken, die in 2030 aardgasvrij of aardgasvrij-ready zijn. Hiervoor komt corporatiebezit als 'startmotor' natuurlijk in beeld. De maatschappelijk laagste kosten vormen de onderligger voor bepaling van de warmtevisie per wijk. Het PBL deed met de [startanalyse](#) een eerste voorstel. Voor woningcorporaties zelf spreken die maatschappelijk laagste kosten natuurlijk minder. Voor hen gaat het om de kostenconsequenties voor hun vastgoed als gevolg van die warmtevisie. En dat is een totaal andere rekensom.

Aedes stelde in 2018 al een [routekaart](#) op die op totaal € 108 miljard als kosten voor de hele corporatiesector uitkwam. Corporaties moeten bij een warmtevisie per wijk zicht hebben welke vastgoedinvestering op welk moment het gevolg is. Is de energietransitie te combineren met reeds geplande ingrepen van de corporatie? Leidt de warmtevisie met planning tot de voor de sociale sector laagste kosten? En is dit financieerbaar? Zo leiden warmtenetten met lage temperatuur tot beduidend hogere vastgoedinvesteringen dan warmtenetten met hoge temperaturen. Veel meer isolatie, aanpassing afgiftesysteem van de ruimteverwarming plus een apart apparaat in de woning om warm tapwater te produceren. Het geschikt maken van woningen voor verwarming op basis van alleen elektriciteit leidt nu nog steeds tot kostbare verbouwingen met veel overlast als gevolg en hoge investeringen.

Opdrachtgever RVO
Project Woningcorporaties en de gemeenten zij aan zij in de energietransitie
Onderwerp Woningcorporaties en de gemeenten zij aan zij in de energietransitie
Datum 27 maart 2020

→ Voer als gemeente niet alleen gesprekken met corporaties aan de hand van de maatschappelijk laagste kosten. Herleid uitdrukkelijk de warmtevisie naar vastgoedkosten van de corporatie, bespreek de combinatiemogelijkheden met al geplande ingrepen en plaats de financierbaarheid door corporaties op de gezamenlijke agenda.

'First mover'

Corporaties hebben de positie van 'startmotor' ingenomen. Dit betekent dat in de startwijken die in 2030 aardgasvrij of aardgasvrij-ready zijn het aandeel corporatiebezit hoog is. Logisch als je bedenkt dat de meer stedelijke wijken met een hogere mate van collectiviteit het laaghangende fruit vormen. Corporaties zijn in staat om deelname te organiseren voor hun totale bezit. Bij bouwkundige eenheden vanaf 10 woningen moeten alle huurders bij een vrijwillige deelname van minstens 70% akkoord gaan met de uitvoering. Zo ver is het nog lang niet met particuliere woningbezitters. Iedere afzonderlijke eigenaar moet op vrijwillige basis overtuigd raken. Een lastig fenomeen zolang er in de beginfase aanwezig onvoldoende handelingsperspectief voor hen is zoals subsidie of gebouwgebonden financiering. En zolang niet duidelijk is dat er te zijner tijd een afsluitplicht van aardgas is. 'Wortel en stok'.

Corporaties maken zich zorgen over het risico van de door hen aangenomen rol van 'first mover'. Betaalt de sociale sector het leergeld? Stel dat er op termijn veel goedkopere alternatieven op de markt komen? Kostenverhoging van de aansluitbijdrage van een warmtenet door het overslaan van verenigingen van eigenaren en particulieren bij gespikkeld bezit? Wie betaalt de rekening van het kostbare onderhoud van een uitgebreid gasnet dat voor enkele 'gasklevers' operationeel gehouden wordt? Lekt er sociaal geld weg naar particulieren?

→ Agendeer in het overleg tussen gemeente en corporatie(s) uitdrukkelijk de gevolgen van de rol van 'first mover'. In hoeverre staat de gemeente aan de lat om de participatie van particulieren te garanderen? Welke risico's zijn er voor corporaties als 'first mover'?

Warmtenet

In de startwijken is een grote rol weggelegd voor warmtenetten. Corporaties hebben hiermee een haat-liefde verhouding. Aan de ene kant zijn warmtenetten een perfecte oplossing voor verduurzaming omdat dit buiten de woning gebeurt en het relatief weinig exploitatiegevolgen heeft. Zeker als het warmtebedrijf een rechtstreekse leveringsrelatie aangaat met de huurders conform de [Warmtewet](#). Aan de andere kant blijft de monopolie van warmtebedrijven voor corporaties een blijvend aandachtspunt. Ondanks de beschermende werking van de Warmtewet met de [ACM](#) als toezichthouder. Niet voor niets introduceert Aedes een ten opzichte van de Warmtewet [aanvullend afsprakenkader](#) met de 5 grote warmtebedrijven. Hoe is er zekerheid dat de aansluitbijdrage, warmtetarieven en bedrijfsresultaten van de warmtebedrijven binnen de perken blijven? Is er afdoende garantie op verduurzaming van warmtenetten?

Opdrachtgever RVO
Project Woningcorporaties en de gemeenten zij aan zij in de energietransitie
Onderwerp Woningcorporaties en de gemeenten zij aan zij in de energietransitie
Datum 27 maart 2020

→ Maak in gezamenlijk overleg een risicomatrix met risicobeheersende maatregelen voor geplande warmtenetten. Richt een zorgvuldig planproces in om gezamenlijk te komen tot de keuze voor marktordening en uiteindelijk een warmtebedrijf. Let hierbij speciaal op de zeggenschap voor afnemers. Onderzoek alle opties: van bestaande en soms al lokaal actieve warmtebedrijven tot aan een gemeentelijk warmtebedrijf of een warmtecoöperatie van afnemers.

atriensis

projecten



thuis in wonen