

Oudewater

Van: Matheijssen, Onno
Verzonden: dinsdag 29 maart 2016 16:56
Aan: OW-Info
Onderwerp: FW: ambitieuze duurzaamheidsdoelstellingen en –afspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties
Bijlagen: 160317 brief aan colleges alle gemeenten.pdf; SUGGESTIES VOOR INHOUD PRESTATIE AFSPRAKEN.pdf

Geachte heer, mevrouw van de griffie,
Bij deze wil ik u vriendelijk verzoeken deze email door te sturen aan de leden van de gemeenteraad van uw gemeente.
Bij voorbaat hartelijk dank.

Beste leden van de gemeenteraad,

Bijgevoegd vindt u de oproep die wij vorige week aan het College van burgemeester en wethouders van uw gemeente gestuurd hebben.

De NMU roept u op om samen met de woningcorporaties en huurdersorganisaties in de jaarlijks te maken prestatie-afspraken ambitieuze energiedoelstellingen op te nemen, en deze te vertalen in concrete afspraken. In de bijlage deze brief en een voorstel voor de inhoud hiervan.

Deze kunt u ook vinden op onze website;

<http://www.nmu.nl/wat-we-doen-2/energie/energiebesparing-bij-woningcorporaties/>

Met vriendelijke groeten,

Angelique Erkelens
Natuur en Milieufederatie Utrecht
Hengeveldstraat 29
3572 KH Utrecht
t: 030 2567 350
e: a.erkelens@nmu.nl

Werkdagen ma t/m do

Samen voor een mooi en duurzaam Utrecht

www.nmu.nl

Lees onze [Nieuwsbrief](#)

Volg ons op [Twitter](#)

Like ons op [Facebook](#)



Samen voor een mooi en duurzaam Utrecht

Raad^{ow} 29 MAART 2016

Beh. Ambt.:
Streefdat.:
Afschr.: Bglw/RBP
B.V.O.:

16.007112



Registratiedatum: 31/03/2016
Behandelend afdeling
Afgehandeld door/op:

Aan alle gemeenten
T.a.v. het college van Burgemeester en Wethouders

Utrecht, 17 maart 2016

Betreft: ambitieuze duurzaamheidsdoelstellingen en –afspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties

Geachte college,

De NMU roept u op om samen met de woningcorporaties en huurdersorganisaties in de jaarlijks te maken prestatie-afspraken ambitieuze energiedoelstellingen op te nemen, en deze te vertalen in concrete afspraken. In de bijlage bij deze brief (en op onze website) vindt u een voorstel voor de inhoud hiervan.

Waarom juist nu?

In 2013 zijn in het SER-akkoord doelstellingen voor energiebesparing afgesproken. Doorvertaald naar de provincie Utrecht, betekent dit dat we vóór 2020 minimaal 50.000 woningen zo moeten renoveren dat ze geen energierekening meer hebben: zogenoemde Nul-op-de-meter woningen. Pas dan bereiken we 10% energiebesparing in gebouwen (en dat zijn dan alleen de woningen). Met de Klimaatop in Parijs in ons achterhoofd verwachten we dat de doelstellingen alleen nog maar scherper zullen worden..

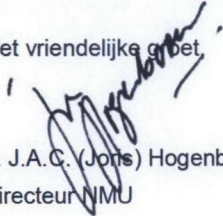
En samen!

Om 50.000 woningen naar Nul-op-de-meter te renoveren is inzet van vele partijen nodig.

- Woningcorporaties kunnen complex- of wijkgericht te werk gaan.
- Met hun hulp kunnen bouwers de renovaties op grotere schaal uitvoeren en daarmee de prijs laten zakken.
- Gemeenten kunnen hun vergunningenbeleid hierop aanpassen en ambitieuze (lange -, én korte termijn-) afspraken maken met woningcorporaties en huurders.
- Woningeigenaren kunnen met behulp van gemeenten ook hun eigen woning naar Nul-op-de-meter renoveren. Soms zullen zij kunnen meeprofiteren van projecten in hun wijk waarin woningcorporaties het voortouw nemen.

Indien u ondersteuning kunt gebruiken, horen wij dat graag. We schuiven graag aan bij een overleg tussen de betrokken partijen, om toelichting te geven op wat er allemaal speelt én mogelijk is op gebied van Nul-op-de-meter. Neem hiertoe contact op met Ieke Benschop, i.benschop@nmu.nl; 030 – 2567355.

Met vriendelijke groet,



Ir. J.A.C. (Jons) Hogenboom
Directeur NMU

Bijlage: 'Suggesties voor inhoud prestatie-afspraken'

samen voor een mooi en duurzaam Utrecht

SUGGESTIES VOOR INHOUD PRESTATIE-AFSPRAKEN

TUSSEN GEMEENTE en WONINGCORPORATIES en
HUURDERS

Colofon

Meer informatie over mogelijke ondersteuning op de verschillende onderwerpen:
Ieke Benschop, NMU (i.benschop@nmu.nl; 030 – 2567355) Document is opgesteld op 15 maart 2016

Inhoudsopgave

1.1 NUL-OP-DE-METERRENOVATIES	4
1.2 HUURSECTOR IN RELATIE TOT DE KOOPSECTOR	5
1.3 GEDRAGSCAMPAGNE	5
1.4 HUISHOUDENS MET EEN EIGEN CV KETEL	5
1.5 BLOKVERWARMING / STADSVERWARMING	5
1.6 CIRCULAIRE ECONOMIE	6
1.7 PROFESSIONALISERING HUURDERS	6
1.8 MONITORING, COMMUNICATIE	6
Bijlage 1	7

1.1 NUL-OP-DE-METERRENOVATIES

In de provincie Utrecht is door verschillende partijen een doelstelling geformuleerd om in 2020 50.000 woningen (huur en koop) te hebben gerenoveerd naar Nul-op-de-meter. Om deze doelstelling te halen, is de inzet van woningcorporaties, maar ook gemeenten en huurders, onmisbaar. Hieronder een aantal suggesties voor zaken die de drie partijen zouden kunnen afspreken.

- Woningcorporaties doen **bij elk renovatieproject onderzoek naar de haalbaarheid van Nul-op-de-meter**. Vooral bij eengezinswoningen gebouwd tussen 1950 en 1980 is de kans groot dat de investering kan worden terugverdiend middels de EPV. Maar ook voor andere bouwtypen en gestapelde bouw zijn concepten in ontwikkeling. **Woningcorporaties berekenen de businesscase en communiceren met huurders en gemeente over de mogelijkheden**.
- Gemeente en woningcorporaties **brenge in kaart welke wijken en blokken woningen het meest kansrijk zijn om op korte termijn al te renoveren** naar Nul-op-de-meter¹. Daarnaast wordt een routekaart voor langere termijn voorbereid.
- Elke woningcorporatie doet in het komend jaar **minimaal één experiment** met Nul-op-de-meter. Woningcorporaties, gemeente en huurders maken afspraken over een **onderling leertraject** naar aanleiding hiervan.
- Er wordt een **wijk geselecteerd die in 2030 geheel Nul-op-de-meter is**. Inclusief openbare ruimte.
- **Alle nieuwbouwprojecten zijn Nul-op-de-meter**. Met de beperkte extra investering (ten opzichte van wat wettelijk al verplicht is), en de extra hypotheekruimte die geboden wordt, is dit een vanzelfsprekendheid.
- De ambitie Nul-op-de-meter wordt **gekoppeld aan de doelstelling 'betaalbaarheid'**.
- Bij toewijzen van woningen aan huurders wordt **niet alleen gekeken naar de huur maar ook naar de hoogte van de energierekening**. In het aanbod van de woningen wordt hierover gecommuniceerd.
- Gemeente maakt met stakeholders, waaronder woningcorporaties en huurders, procesafspraken **rondom het vormgeven van de routekaart naar een energieneutrale gemeente**.
- Alle niet NOM-renovaties, zijn wel 'NOM-ready'. D.w.z. op termijn aan te passen naar NOM.
- Indien nodig neemt gemeente een rol in **(financiële) risico-afdekking**.
- Gemeente zorgt voor **passend vergunningenbeleid**.

Voor meer informatie en links naar interessante websites, kijk op:

www.nmu.nl/wat-we-doen-2/energie/nul-op-de-meter/

¹ Zie voor een toelichting op de NOM-kansenkaart: www.nomkansenkaart.kmidb.nl

1.2 HUURSECTOR IN RELATIE TOT DE KOOPSECTOR

Suggesties:

- Bij *het uitponden van woningen worden woningen eerst door de woningcorporatie gerenoveerd*. Dit om te voorkomen dat woningcorporaties hun energiedoelstellingen halen (mede) door het uitponden van de meest energie-onzuinige woningen. Ervaringen elders laten zien dat dit financieel voor de woningcorporatie én voor de toekomstige eigenaar financieel voordelig uitpakt.
- Bij *wijkaanpakken* waar naast huurwoningen, ook koopwoningen staan, *krijgen de woningeigenaren de gelegenheid om aan te haken bij de renovatie* die de woningcorporatie vormgeeft.

1.3 GEDRAGSCAMPAGNE

Door inzet van gerichte voorlichting met bijvoorbeeld energiecoaches en energieboxen is al snel 10 a 15% energiebesparing te behalen per huishouden. ***Gemeente en woningcorporaties zetten een gedragscampagne op*** om de huurders te helpen bij gedragsverandering en het nemen van eenvoudige maatregelen.

1.4 HUISHOUDENS MET EEN EIGEN CV KETEL

Woningcorporaties nemen het ***waterzijdig inregelen*** op, in hun onderhoudscontracten met aannemende bedrijven. Er wordt bij voorkeur gewerkt met bedrijven die het OK-CV label voeren. In de gevallen waar tijdens het bezoek van de onderhoudsmonteur de maatregel cv optimalisatie en/of waterzijdig inregelen wordt aangevinkt, wordt er ook gehandeld. Een installateur wordt ingeschakeld om te komen optimaliseren en inregelen. Vanaf het moment dat de contracten zijn aangepast, worden zo ***in maximaal twee jaar tijd alle huishoudens met eigen CV ketel geoptimaliseerd en ingeregeld***. Dit betekent meer betaalbare woningen, meer comfort, minder energieverbruik en installaties die langer meegaan.

1.5 BLOKVERWARMING / STADSV ERWARMING

Bij stads- en blokverwarming blijkt dat energielasten vaak ongelijk en oneerlijk verdeeld worden, en installaties over het algemeen niet of verkeerd zijn ingeregeld – waardoor het gefactureerde bedrag hoger is dan nodig. Afgesproken wordt dat woningcorporaties ***op moment van renovaties ervoor zorgen dat de installatie goed waterzijdig worden ingeregeld***. In de eerste helft van 2016 stellen de woningcorporaties een plan op waarmee inzichtelijk wordt gemaakt hoe in vier jaar tijd (dus uiterlijk 2020) ALLE complexen met blok- of stadsverwarming correct zijn ingeregeld en facturering juist gebeurt. En hoe monitoring plaatsvindt op dit onderwerp.

Voor inhoudelijke achtergrond over punt 1.4 en 1.5 wordt verwezen naar Bijlage 1.

1.6 CIRCULAIRE ECONOMIE

Bij *sloop-nieuwbouw* wordt optimaal ingezet op het *sluiten van de kringlopen* in de regionale bouwsector. Voor ondersteuning en expertise kunnen woningcorporatie en gemeenten aansluiten bij Cirkelregio Utrecht. Een samenwerking tussen USI, EBU, NMU, provincie Utrecht, gemeente Utrecht en Amersfoort en U10.

Gemeente en woningcorporaties vragen de markt om, ook de NOM renovaties, circulair uit te voeren. Te beginnen met *een pilot in 2016*.

1.7 PROFESSIONALISERING HUURDERS

Om huurders een goede positie te geven in de onderhandelingen met woningcorporaties en gemeente, is het belangrijk hen *professioneel te ondersteunen*. Ook op het gebied van duurzaamheid. Hier komt budget voor beschikbaar.

1.8 MONITORING, COMMUNICATIE

Woningcorporaties nemen de *voortgang van hun energiebesparingsopgave op in hun jaarverslag*. Gemeente en woningcorporaties *informereren de gemeenteraad en de huurdersorganisaties* jaarlijks over de voortgang en *presenteren hun plannen* voor het komende jaar en op weg naar een klimaatneutrale gemeente met *concrete tussenstappen*.

Bijlage 1

Informatie over Waterzijdig inregelen en CV optimalisatie

Auteur: Frans van den Berg van Energieteamvoordorp www.voordorpeigenkracht.nl

- A. CV optimalisatie (afstellen CV ketels en radiatoren) voor huishoudens eigen CV ketel
- B. Waterzijdig inregelen bij blokverwarming (stadsverwarming)

Ad A CV Optimalisatie

Al jaren is bekend dat 80% en meer van alle CV ketels verkeerd zijn ingesteld. Besparing van 10-25% is mogelijk. Met 15% bespaart een modaal huishouden 180 m³ gas per jaar. Dit is landelijk 1 miljard m³ gas per jaar. Woningcorporaties nemen dit niet mee in hun renovatie en onderhoud.

Ad B Waterzijdig inregelen bij blokverwarming

Waterzijdig inregelen is helaas in onbruik geraakt, omdat degene die investeert in een goede inregeling, niet profiteert. Dat verandert nu door de Warmtewet. Uit de praktijk blijkt dat als bijvoorbeeld radiatorcransen worden vervangen, de meerinvestering voor de waterzijdige regeling binnen een jaar is terugverdiend (bron: Aedes 'Handreiking warmtewet voor woningbouwcorporaties' 2014).

Dit leidt tot enorme energiebesparingen van 11 - 40% en correcte facturering van variabele stookkosten, en dat is wat de warmtewet beoogt. Tot nu toe doen zich grote fouten voor in de facturering omdat de warmtekostenverdelers verkeerd registreren. De oorzaak hiervan is dat de warmtekostenverdelers niet volgens de NEN834 norm zijn geplaatst. In de NEN834 norm wordt het belang van een goede stooklijn en waterzijdig inregelen beschreven in het kader van efficiënt gebruik en eerlijke verdeling van de warmtekosten.

Door het niet toepassen van waterzijdig inregelen en afwezigheid van isolatie blijken de verschillen in eindafrekening van gebruikers buitenproportioneel groot te zijn. Vreemd genoeg worden deze belangrijke installatie-eigenschappen in de NEN 834 slechts benoemd als een aanbeveling terwijl het in het kader van efficiënt gebruik van energie en een eerlijk verdeling van de warmtekosten meer op zijn plek zou in het normatieve gedeelte.

De Warmtewet verplicht woningbouwcorporaties tot afrekenen van variabele stookkosten. Daartoe worden als er geen GJ warmtemeters geplaatst kunnen worden, warmtekostenverdelers geplaatst op de radiatoren. Een goed moment om de NEN834 toe te passen, waterzijdig inregelen op te nemen en leidingen te isoleren. De 'Handreiking warmtewet voor woningbouwcorporaties, p 32' (AEDES website) geeft een goed overzicht van de eerder genoemde verkeerde registratie van energieverbruik.

Voor meer informatie, Frans van den Berg voor Energieteamvoordorp

www.voordorpeigenkracht.nl kijkeven@tiscali.nl

Utrecht, januari 2016



Hengeveldstraat 29 | 3572 KH Utrecht | 030 2567 350 | info@nmu.nl | www.nmu.nl