

Rijnhart Wonen
t.a.v.de heer R. Adema
Postbus 21
2350 AA Leiderdorp

Datum
08 april 2019

Betreft: advies op visie duurzaamheid en advies op het energiebeleid.

Geachte heer Adema, beste Remko,

Wij zien het duurzaamheidsbeleid van Rijnhart Wonen vooral als een visie op de toekomst. Het uitgangspunt dat u uw taken zo goed mogelijk wilt uitvoeren zodat verspilling voorkomen wordt en u goed rentmeesterschap nastreeft bevestigt dit beeld. We adviseren u om uw eigen visie op duurzaamheid te blijven formuleren en van hieruit initiatieven te ontplooiën, daarbij rekening houdend met de eigenheid van uw bezit en het karakter van de woongemeenschappen in Leiderdorp en Zoeterwoude. We willen dit graag benadrukken omdat we in het beleidsstuk regelmatig de verwijzing naar Aedes zien en wij lezen dit alsof u wacht op hetgeen Aedes voorschrijft. Eigenaarschap en zelf verantwoordelijkheid nemen voor gemaakte keuzes vinden wij als Huurderij heel belangrijk.

Wij waarderen dat u de kennis die aanwezig is binnen het bedrijf optimaal benut en dat u grote pilots bij andere grotere corporaties laat liggen. Het feit dat u zoekt naar nieuwe werkwijzen voor pilots op een kleinere schaal juichen wij toe.

We vragen ons af met welke budgettaire visie u naar het duurzaamheidsbeleid kijkt. Ons valt namelijk op dat relatief veel tekst gewijd is aan terugverdien capaciteit voor de corporatie.

Na deze algemene opmerkingen willen we puntsgewijs ingaan op de uitgangspunten die u formuleert in het duurzaamheidsbeleid.

Doelstellingen (blz. 9)

De doelstellingen die u wilt halen op het gebied van energie:

- Per eind 2019 gemiddeld energie index 1,4 (label B of beter). Dit lijkt ons hoge ambitie, wij stellen voor dit over langere tijd te verspreiden;
- Per eind 2022 een gemiddelde energie index van 1,2 (label A of beter). Ook deze ambitie lijkt ons hoog voor het hele bezit.

Als wij kijken naar de onderhoudsbegroting dan zouden we verwachten dat daar heel wat meer verduurzamingsprojecten op zouden moeten staan om bovenstaande ambities waar te maken. Waar wij u voor willen waarschuwen is valse verwachtingen te scheppen bij huurders, die u vervolgens niet kunt waarmaken. Wij denken bijvoorbeeld aan de reeds 10 jaar geleden aangekondigde renovatie van de flat Ambachtsherenweg/Kerklaan in Zoeterwoude.

Strategie (blz. 10)

We staan achter het uitgangspunt om geen NOM-woningen te bouwen of bestaande woningen om te bouwen tot NOM-woningen.

Ook staan we achter het uitgangspunt om bij nieuwbouw 10 % beter energetisch te bouwen dan voorgeschreven in het bouwbesluit.

Alternatieve gassen en All-electric (blz. 11)

Uw uitleg over de gekozen richting rondom biogas en waterstofgas kunnen we volgen.

Strategische keuzes (blz. 11) / **Energiebeleid** (blz. 13)

1. Wij zien dat u zoveel mogelijk woningen wilt isoleren en voor een efficiënte ventilatie gaat zorgen. Hoe gaat u het onderhoud op deze ventilatie systemen invullen? Wij stellen voor om systemen die onderhoud vergen worden onderhouden door Rijnhart Wonen. Daarnaast adviseren wij u vooral te investeren in dakisolatie, omdat hiervan het rendement voor woonlastenverlaging het grootst is.
2. U behoudt de flexibiliteit om van verschillende oplossingen gebruik te maken. Goed dat u ervoor zorgt dat u up-to-date kunt blijven met het toepassen van nieuwe beproefde oplossingen.
Wat betreft uw rol als gesprekspartner van de gemeente; wij adviseren u een proactieve rol hierin te nemen en dus actief het gesprek met de gemeente aan te gaan over de energietransitie.
3. U hebt er voor gekozen om te gaan investeren in het verlagen van gasgebruik. Gaat u de huurder helpen om over te stappen naar het koken op elektra/inductie. Zo ja, op welke wijze?
Hierin vinden wij het ook belangrijk aan u te vragen om actief op zoek te gaan naar eerder opgedane ervaringen in Nederland.
4. Fijn dat u bij het kijken naar oplossingen om het gasverbruik te verlagen zich niet beperkt tot hetgeen administratief te verantwoorden is, maar dat u het goed rentmeesterschap als uitgangspunt neemt. Bent u ook van plan om een stimuleringsmaatregel hiervoor in het leven te roepen? Zo ja, welke?
5. U gaat uw eigen inspanningen meten aan de energie index van uw woning bezit. Volgens ons betekent dit dat u streeft naar een gemiddelde en niet naar alles hetzelfde energieniveau te brengen. Klopt deze veronderstelling? Wij zien graag dat de energielabels worden gemeten door een onafhankelijk bedrijf.
6. Zonne-energie zien wij ook als een belangrijke alternatieve energiebron.

Rol beleidsplan (blz. 13)

Uiteraard willen we benadrukken het er eens mee te zijn dat huurders er niet financieel op achteruit mogen gaan wanneer Rijnhart Wonen verduurzamingsmaatregelen uitvoert. En dat een energetische verbetering dient bij te dragen aan het verlagen van woonlasten. Om dit voornemen te bekrachtigen willen we in het verduurzamingsbeleid een voorbeeld van een garantieregeling laten opnemen, waarbij Rijnhart Wonen garant staat dat de investeringsmaatregelen op energie geen woonlastenverzwaring met zich meebrengen.

Rol portefeuillestrategie (blz. 13)

Waar wij wel blij mee zijn is dat de verkoop gelabelde woningen wel mee genomen gaan worden in de verduurzaming en groot onderhoud. Dit advies van de Huurderij op het beleidsplan, wat is overgenomen door Rijnhart Wonen, is een aanwinst voor de zittende huurders in deze woningen.

Rol energietransitieplan (blz. 13,14)

De Huurderij is heel benieuwd naar de energietransitie plannen van de gemeente. Wij adviseren u om gesprekspartner te blijven van de gemeente en invloed uit te oefenen op de keuze voor de wijken en type energietransitie; wij zullen dit ook voorstellen om op te nemen in de prestatieafspraken.

Keuze per investeringsspoor (blz. 16,17)

Wij begrijpen dit stappenplan en het is helder omschreven.

1. *Sloop – vervangende nieuwbouw.* Akkoord om 10% beter van de voorgeschreven energieprestatie van het bouwbesluit te realiseren.
2. *Spronggewijze verbetering bij renovatie.* Bij renovatie wordt per project gekeken wat de huurverhoging zal worden. Wij adviseren dit vast te leggen in het sociaal statuut.

3. *Stapsgewijze verbeteringen in combinatie met onderhoud.* Bij onderhoud plus wordt de huur niet verhoogd. Dit lijkt ons niet meer dan logisch.
U geeft aan dat de uitzondering voor het doorrekenen van verduurzamingskosten geldt voor het plaatsen van zonnepanelen. Onze veronderstelling is, gebaseerd op uw huidige werkwijze, dat als zonnepanelen geplaatst worden, de kosten hiervan worden verrekend in de servicekosten mits deze energieopwekking gebruikt wordt voor de algemene ruimtes of liften.
Graag willen we uitleg over de strekking van de zin "individuele installatie" van zonnepanelen en dit verrekenen in servicekosten.
4. *Verbeteringen op aanvraag van huurder.* Bij individuele verbetering uit de webwinkel wordt de huurverhoging per maand bepaald. We adviseren ook de mogelijkheid te bieden om eenmalig af te rekenen in de webwinkel. Op deze wijze kunnen huurders aanspraak maken op het (toekomstige) ZAV-beleid bij verhuizing en zal bij huurverhogingsrondes de huurverhoging alsgevolg van verduurzamingsmaatregelen niet extra drukken op de huur.
5. *Bij mutatie.* Bij mutatie is de streefhuur en aftoppingsgrenzen leidend. Onze vraag is: wat is de consequentie van deze maatregel voor woningen die op of nabij de streefhuur / aftoppingsgrens zitten met betrekking tot verduurzamen? We adviseren hier toch de verduurzamingsmaatregelen door te voeren.

Tot slot nog een overkoepelende opmerking van ons over dit onderwerp. De Huurderij vindt het individuele aanbieden van isolatie of andere vormen van energiebesparing nog steeds een zaak die veel te duur is voor een huurder alleen. Wij blijven hameren om op complexniveau gebouwen energiezuinig maken.

Terugverdiencapaciteit (blz. 15, 16)

Wij begrijpen dat Rijnhart Wonen zijn investeringen wilt terug verdienen, wel vinden wij het lastig om dit een paar keer terug te zien in dit duurzaamheidsbeleid. Wij gaan er vanuit dat er voor een hogere huur een huurbeleid overleg is, waarin dit soort zaken besproken gaan worden. De woningen van Rijnhart Wonen zijn al duur door de hoge woningwaarderingspunten, we moeten er met z'n allen voor waken dat ze ook betaalbaar blijven. Wij gaan er van uit dat als Rijnhart Wonen voldoende gebruik maakt van de aangeboden subsidies, zodat er ook geen schrikbarende huurverhogingen nodig zijn.

Wij vinden dat in het kopje 'terugverdiencapaciteit' vooral vertaald is naar wat woningen op gaan brengen na een energetische maatregel en bij mutatie. Er ontbreekt wat een huurder terugkrijgt van zijn individuele investeringen als hij verhuist. Een voorstel van ons is om dit gelijk te stellen aan het (toekomstige) ZAV-beleid, waarin we opnemen dat huurders die zelf zonnepanelen aan willen schaffen daar een vergoeding voor krijgen als ze verhuizen.

Pilots (blz. 17)

De geformuleerde randvoorwaarden voor pilots beschrijven op welke wijze Rijnhart Wonen aan risicobeperking wil doen. Wij onderschrijven dit streven.

In aanvulling hierop willen we nog een aanvulling geven op gewenste communicatie rondom pilots.

De gemeente Zoeterwoude heeft een jaar lang aangeboden aan huurders om gebruik te maken van de subsidie voor energetische maatregelen, daar hebben 0 mensen op gereageerd. De Huurderij heeft toen gevraagd om dit geld beschikbaar te stellen aan Rijnhart Wonen zodat er een complex met energetische maatregelen gedaan kon worden. Dit werden de Elzenhof, Eikenlaan en Plantanenlaan. Dat u een pilot gebruikt als leerproces is een logisch gevolg, maar heeft u de huurders daar wel van op de hoogte gesteld?

Wij bedoelen hier mee, of mensen op de hoogte zijn dat Rijnhart Wonen dit project gaat volgen en meten. Het is volgens ons belangrijk om goede communicatie rondom pilots te verzorgen. Het belang ervan benadrukken in de communicatie met bewoners. Wij willen namelijk dat huurders weten dat er optimaal gebruik wordt gemaakt van subsidies en dat bij goede investeringen iedereen hier direct 'Ja' tegen zegt. Mochten er "Nee's" komen is het van belang te weten te komen wat de bezwaren zijn, zodat die omgebogen kunnen worden naar een 'Ja'. Het liefst zouden wij

mensen verplichten om hier in mee te gaan. Maar we weten ook dat verleiden en belonen beter werkt. We willen voorkomen dat geld verspild wordt... In het project Elzenhof is dit volgens ons het geval doordat er 6 woningen niet mee doen.

Het resultaat (blz. 18)

De prioritering voor het aanpakken van de complexen is duidelijk omschreven. Maar we betwijfelen de praktische uitvoerbaarheid hiervan. We zien namelijk 14 keer prio 1 in Leiderdorp en 4 keer prio 1 in Zoeterwoude. U geeft aan dat alle prio 1 complexen vóór eind 2022 verbeterd zijn. Onze aanvullende vraag is dan ook: Hoe wordt de prioriteit onder de prio 1's bepaald? NB. Onder het kopje Doelstellingen hebben we reeds aangegeven dat het een ambitieus plan is om deze doelstellingen binnen zo'n korte tijd te realiseren. We hechten veel belang aan een realistische planning die daadwerkelijk gehaald wordt.

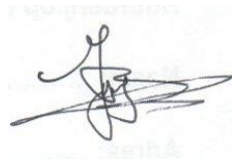
We hebben een vraag over de zin: "In de investeringsbegroting zijn in de komende vijf jaar geen renovaties gepland." Als we het beleidsplan volgen dan zou in deze periode de flat in de Kerklaan /Ambachtsherenweg gerenoveerd gaan worden. Hoe verklaart u dan dat de eerste 5 jaar er voor dit complex geen renovatieplannen zijn? Concreet geformuleerd: wat zijn de plannen voor Kerklaan / Ambachtsherenweg en welke termijn heeft u hierbij voor ogen?

Verwacht effect en doelstellingen (blz. 19)

Wij gaan ervanuit dat u op de hoogte bent wat de energielasten per complex zijn. Wij adviseren u de laagste labels eerst aan te pakken door verduurzaming en energetische maatregelen.

Tot slot valt wel op dat de maatregelen voor de verkoop gelabelde woningen nu allemaal snel gepland staan. Heel zakelijk dat weer wel.

Met vriendelijk groeten namens de Huurderij,



Jacinta Boere,
voorzitter