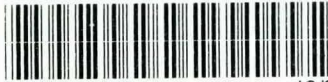


17.000868



Registratiedatum: 13/01/2017  
Behandelend afdeling  
Afgehandeld door/op:

RBP

13 JAN. 2017

Aan Gemeente Woerden  
T.a.v. het college van Burgemeester en Wethouders  
Postbus 45  
3440 AA WOERDEN

Beh. Ambr.:
Streefdat.:
Alschr.: <i>Road / B&amp;W</i>
B.V.O.:

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

Cc gemeenteraad

Utrecht, 11 januari 2017

Betreft: Concrete duurzaamheidsdoelstellingen en –afspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties

Geachte college,

De NMU wenst u een mooi, inspiratievol en duurzaam 2017 toe. U gaat het laatste jaar in voordat er in 2018 weer gemeentelijke verkiezingen zijn. Gelukkig is er ieder jaar weer gelegenheid om ambities op het gebied van duurzaamheid vast te leggen in de prestatie-afspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties. U doet binnenkort uw uitvraag aan de woningcorporaties in uw gemeente. Wij roepen u op optimaal gebruik te maken van deze kans; leg focus op aardgasloze wijken (Nul-op-de-meter) en circulaire economie.

### **Aardgasloze wijken**

Op de Nationale Klimaatop van 26 oktober jl. zijn handtekeningen gezet onder de ambitie 'aardgasloze wijken', ondersteunend aan nationaal beleid om in 2050 geen aardgas meer in te zetten voor de verwarming van woningen. Gasnetten worden over een periode van 40 jaar afgeschreven, wat netbeheerder STEDIN ertoe drijft in nieuwbouw al geen gasnetwerk meer te willen aanleggen (zie haar positionpaper). Ook heeft zij recent planning voor onderhoud en vervanging van haar gasinfrastructuur openbaar gemaakt. Door wijken aardgasloos te maken waar binnen 15 à 20 jaar vervanging van gasnetten aan de orde is, kunnen gemeenten meehelpen flink te besparen op maatschappelijke kosten, door de vervanging te voorkomen. Voor tips en ondersteuning bij nieuwbouw- en renovatieprojecten kunt u terecht bij de NOM Alliantie Utrecht, waar de NMU partner van is.

Als we de in 2013 in het SER-akkoord afgesproken doelstellingen voor energiebesparing doorvertalen naar de provincie Utrecht betekent dat, dat er vóór 2020 minimaal 50.000 woningen moeten zijn zonder energierekening: de zogenoemde Nul-op-de-meter (NOM) woningen. Pas dan bereiken we 10% energiebesparing in woningen. Provincie Utrecht, Economic Board Utrecht, NMU en anderen hebben deze ambitie omarmd en de NOM Alliantie Utrecht opgericht om energieneutrale woningrenovaties te helpen realiseren. De NMU is onderdeel van de NOM Alliantie Utrecht en ondersteunt graag bij het tot stand komen van ambitieuze prestatieafspraken. Om ambities op energieprestaties daadwerkelijk te behalen, zal duurzaamheid een meer integrale plek moeten krijgen in prestatieafspraken. In de bijlage vindt u concrete tips voor de rol van verduurzaming in prestatie-afspraken. Zie ook de bijlage bij deze brief.

### **Circulaire economie**

De gemeente kan ook sturen op circulaire economie in de bouw. Bij sloop/nieuwbouw en bij renovatie kan de gemeente partijen uitdagen en belonen om kringlopen te sluiten. Wij roepen u op om in de prestatie-afspraken met woningcorporaties ook over dit onderwerp afspraken te maken. Bijvoorbeeld over het toepassen van 20-50% hergebruikte materialen uit de regio. Of door gebruik te maken van biobased producten. Of door het gezamenlijk realiseren van een grondstoffenbank in de regio.

Ter ondersteuning van deze ambitie kunnen gemeenten en woningcorporaties zich aansluiten bij de Green Deal Circulair Inkopen. Wie al meedoen en hoe het hen vergaat, leest u op de site van MVO Nederland. Voor ondersteuning bij concrete projecten kunnen partijen terecht bij de Community of Practice die gefaciliteerd wordt door MVO Nederland en ondersteund door onder andere U10, EBU en NMU.

### **Ons aanbod**

Indien u ondersteuning kunt gebruiken bij het proces rondom de prestatie-afspraken, horen wij dat graag. We schuiven graag kosteloos aan bij een overleg tussen de betrokken partijen, om toelichting te geven op wat er allemaal speelt én mogelijk is op gebied van Aardgasloos / Nul-op-de-meter én circulaire economie. Neem hiertoe contact op met Ieke Benschop, [i.benschop@nmu.nl](mailto:i.benschop@nmu.nl); 030 – 2567355.

Met vriendelijke groet



Josja Veraart  
Adjunct-directeur NMU

Bijlage:

- 'Concrete tips voor de rol van verduurzaming in prestatieafspraken'; NOM Alliantie Utrecht





## Concrete tips voor de rol van verduurzaming in prestatieafspraken

*Om ambities op energieprestaties daadwerkelijk te behalen, zal duurzaamheid een meer integrale plek moeten krijgen in prestatieafspraken. In dit document zijn concrete tips te vinden voor het realiseren van goede afspraken rondom een toekomstbestendige woningvoorraad.*

### **Gemeentelijke ambities als basis**

- Voor dat duurzaamheid een integraal deel van de prestatieafspraken kan worden, moet het ook een vertegenwoordiging hebben in ambities en de woonvisie van de gemeente. Een routekaart voor de korte en lange termijn met concrete doelstellingen voor duurzame energie en energiebesparing helpt om kaders op te stellen voor de prestatieafspraken.
- Denk eraan dat bespaarde energie in gemeentelijke doelstellingen ook als duurzame vorm van energie meegerekend kan worden. Dit voorkomt dat bespaarde energie averechts werkt bij uitspraken over '% duurzame energie in de gemeente'.
- Duurzaamheid wordt nog steeds vaak als een geïsoleerd onderwerp gezien in het gesprek over prestatieafspraken, terwijl er sterke relaties zijn tussen energieprestatie en comfort en waardevastheid van woningen. Maak energie en duurzaamheid een onderdeel van de gesprekken over andere thema's.

### **Samenwerking en afstemming op lokaal en regionaal niveau**

- Stem ambities van de gemeente af op die van de woningcorporatie. Verstaan beide hetzelfde onder CO2-neutraliteit? Wat voor rol heeft NOM in de ambitie van beide partijen? Is de woningcorporatie op de hoogte van de gemeentelijke ambities en andersom?
- In het geval van meerdere corporaties; stem ook onderling af. De omstandigheden van de corporaties in de gemeente kunnen dusdanig verschillen dat een knelpunt voor de ene, juist een kans kan zijn voor de ander.
- Kijk naar het regio-belang; een corporatie kan een hoge NOM-ambitie in een naburige gemeente hebben en daardoor nu geen NOM-projecten willen doen in uw gemeente. Soms is geduld dan de beste strategie; woningen naar een lager ambitieniveau renoveren houdt in dat er de komende 20 jaar niks meer in die woningen wordt gedaan en dat daarmee de kans op NOM voorlopig verkeken is.

### **Kies ambitieniveau(s)**

- Breng de verduurzamingskansen van de verschillende delen van de gemeente en het bezit van de woningcorporatie in kaart en stem de ambitieniveaus hierop af. Waar zijn de hoogste energetische ambities, zoals NOM-renovatie of nieuwbouw, de beste optie en waar zouden andere verduurzamingstechnieken toegepast kunnen worden?
- Neem de netbeheerders en hun aardgasnetvervangingsdata mee in de overweging. Stedin heeft deze openbaar gemaakt ([link](#)).
- Als je niet tot afspraken kan of wil komen over concrete aantallen NOM woningen, maak dan afspraken

- over een specifieke hoeveelheid CO<sub>2</sub>- of energiebesparing. Op die manier kan elke corporatie zijn eigen route kiezen (veel woningen een klein beetje, of een aantal woningen fors energie besparen).
- Zorg dat in ieder geval alle nieuwbouwprojecten Nul-op-de-meter zijn. 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 gemeenteraad kan ook ondersteunen in de zoektocht naar ambitieuze(re) doelstellingen. Draagvlak op bestuurlijk niveau helpt in gesprek met woningcorporaties.

### **Blijf bij de feiten**

- Vaak komen corporaties die menen niet naar energieneutraal te kunnen tot een andere mening als ze berekenen wat het voor bedrijfswaarde en marktwaarde van hun portfolio betekent. Laat daarom woningcorporaties de businesscase voor verschillende verduurzamingsopties doorberekenen, bij voorkeur voor een concrete casus.
- Bereid het gesprek voor door de business case van NOM ook binnen de gemeente goed in beeld te hebben. Er zijn talloze berekeningen waar NOM een betere businesscase blijkt dan een label B renovatie; kijk naar voorbeelden en neem contact op als je er niet uit komt.
- Een hardnekkig misverstand is de aanname dat minder woningen gerenoveerd kunnen worden naar NOM, dan naar label B. NOM vraagt inderdaad hogere initiële investeringen, maar tot nu toe blijkt uit alle doorgerekende casussen dat deze investering zich ook sneller terugverdient. Bezien over enkele jaren, kunnen daarom zelfs meer woningen naar NOM gebracht worden, dan naar label B. Kijk daarom naar welke stappen er nu gemaakt kunnen worden zonder uiteindelijke energieneutraliteit in de weg te liggen.
- Als corporaties bang zijn dat de waardeinstijging door NOM-renovaties tegenvalt, kan de gemeente overwegen garant te staan voor het verschil tussen de geprognoseerde waardeinstijging en de gerealiseerde waarde op moment van verkoop.

### **Klein beginnen**

- Ga aan de gang op kleine schaal met een ambitieuze pilot. Probeer wel vroegtijdig verder dan de pilot te kijken: wat moeten de uitkomsten van de pilot zijn om over te gaan tot herhaling en opschaling?
- Selecteer een eerste wijk die in een bepaald jaar geheel energieneutraal moet zijn, inclusief openbare ruimte.
- Het delen van leermomenten tijdens het hele proces zorgt voor een gemeenschappelijk doel. Afspraken maken tussen woningcorporaties, gemeente en huurders over een onderling leertraject naar aanleiding van de pilot(s) is een manier om dit ook verder te bespreken en het proces de volgende keer anders te doen.

### **Communicatie**

- Kijk bij het toewijzen van woningen aan huurders niet alleen naar de huur, maar ook naar de hoogte van de energierekening (totale woonlasten dus). Communiceer hierover ook in het aanbod van de woningen.
- Eén aanspreekpunt binnen de gemeente die over afdelingen heen kan werken, blijkt een belangrijke succesfactor bij het realiseren van ambitieuze prestatieafspraken.

### **Van een eerste pilot naar business-as-usual**

- Herijk de prestatieafspraken jaarlijks; de innovatieontwikkelingen rondom verduurzaming in de gebouwde omgeving en Nul-op-de-Meter gaan hard en het is zonde als er afspraken voor vier jaar vastliggen. Dit wordt ook een natuurlijk moment om leermomenten met elkaar te delen.
- Door voortgang van energiebesparing mee te nemen in jaarverslagen, van de gemeente en de woningcorporaties, wordt er druk gelegd en kan iedereen inzicht hebben in de voortgang.