



Alwel  
Mevr. A. van de Ven  
Postbus 1491  
4700 BL ROOSEDAAL

Etten-Leur, 8 augustus 2019

Onderwerp: advies Duurzaamheidsbeleid Alwel

Geachte mevrouw Van de Ven,

Op 27 mei ontvingen we uw adviesaanvraag over het Duurzaamheidsbeleid. Ter informatie hebben we ook het Plan van aanpak Duurzaamheidsbeleid Alwel van u ontvangen. Op 3 juni hebben we een toelichting gekregen op dit beleid.

Gelet op de vakantieperiode zijn we overeengekomen dat we uiterlijk 12 augustus een advies uit zouden brengen. Bij deze voldoen we hieraan.

### **Algemeen**

Wij vonden het prettig om in aanvulling op de ontvangen stukken een toelichting te krijgen op het duurzaamheidsbeleid en hierbij de gelegenheid te krijgen om de eerste vragen te stellen. Het is ons inmiddels bekend dat er een enorme duurzaamheidsopgave op Alwel afkomt die de komende jaren een enorme investering vergt en ook de nodige gevolgen zal hebben voor de huurders. Het is goed om te zien en te lezen dat er veel tijd en energie gestoken wordt om deze enorme opgave op een goede manier op te kunnen pakken.

### **Positief advies**

We hebben binnen onze drie huurdersorganisaties de meningen en vragen over het Duurzaamheidsbeleid geïnventariseerd. Ondanks dat we nog enkele vragen en aandachtspunten hebben bij het beleid hebben we besloten een gezamenlijk positief advies uit te brengen over het Duurzaamheidsbeleid.

### **Vragen en aandachtspunten**

We begrijpen dat er een enorme opgave ligt om in 2050 een CO2-neutrale woningvoorraad te hebben. In het plan van aanpak zijn drie concrete programmalijnen gekozen.

#### *Planmatig verduurzamen woningen / bij mutatie / bewonersgedrag*

Er ligt naar onze mening een zeer ambitieus plan om 500 woningen per jaar te verduurzamen via groot onderhoud. Daarnaast is gekozen voor duurzame mutaties en het beïnvloeden van bewonersgedrag en verlagen van energiekosten. Dit alles vraagt om voldoende mankracht, kennis en financiën om dit samen met onze huurdersorganisaties en de bewoners concreet uit te

werken in plannen. Hierbij kunnen per vestiging, voor zover dit nog niet is gebeurd, ook de mogelijkheden onderzocht worden om eventueel een deel van het fusiebudget voor duurzaamheid in te zetten voor het planmatig of bij mutatie verduurzamen van de woningen. Ook zien wij samenwerkingsmogelijkheden bij het bewust maken van de huurders van duurzaam gedrag en een lager energieverbruik met als gevolg lagere energiekosten en woonlasten.

#### *Ontwikkelingen op het gebied van verduurzaming*

In de stukken staat regelmatig vermeld dat men nog niet beschikt over voldoende kennis met betrekking tot het nemen van beslissingen voor wat betreft de juiste uitvoering van duurzaamheidsmaatregelen. De ontwikkelingen op het gebied van verduurzaming en verduurzamingsproducten gaan heel snel. Er zijn bijvoorbeeld al lichtpanelen die veel meer energie opleveren dan voorheen en een levensduur hebben van 30 jaar (Duitsland) tegenover zonnepanelen die slechts 10 – 15 jaar meegaan met een lager rendement. Wij stellen daarom voor om een enigszins afwachtende houding aan te nemen bij het maken van keuzes voor grote ingrijpende verduurzamingsmaatregelen voor de komende 1,5 – 2 jaar. Wij adviseren de ontwikkelingen op dit gebied nauwlettend te volgen en kennis en ervaring te delen met collega-corporaties en andere partijen die actief zijn op dit terrein. Ook samenwerking kan de kennis en slagkracht vergroten en inkoopvoordelen opleveren.

#### *Investerings / huurverhoging*

We begrijpen dat de verduurzamingsopgave een enorme investering vraagt naast de andere belangrijke investeringen zoals nieuwbouw. Het afschaffen van de verhuurdersheffing, zoals in onze gezamenlijke brief aan de leden van Tweede Kamer en de minister verzocht, zou meer investeringsruimte bieden. Helaas is het nog niet zover. We lezen in de financiële paragraaf van het Duurzaamheidsbeleid dat er verschillende scenario's zijn doorgerekend. Hierbij is gerekend met verschillende huurverhogingen. Wij gaan er echter vanuit dat de gemaakte (fusie)afspraken over de huuraanpassingen voor de komende jaren gestand gedaan worden. De uitvoering van het beleid zal dus binnen deze afspraken opgepakt moeten worden. Verduurzaming van de woningen dient voor de huurder zonder huurverhoging plaats te vinden of in ieder geval een gegarandeerde netto woonlastenbesparing op te leveren.

#### *Samenwerking bij uitwerking en uitvoering*

Zoals hiervoor aangegeven gaan we er van uit dat we als individuele huurdersorganisaties en waar nodig gezamenlijk, betrokken worden bij de uitwerking van de verschillende verduurzamingsactiviteiten en –plannen die moeten leiden tot het behalen van de geformuleerde doelstellingen in het Duurzaamheidsbeleid. We vinden het gewenst om met grote regelmaat op de hoogte gehouden te worden van de voortgang en deel te kunnen nemen aan het besluitvormingsproces over de te nemen maatregelen. Wij stellen daarom voor om het onderwerp 'verduurzaming' standaard op te nemen op de agenda van het regulier overleg van de vestigingsmanagers van Alwel met de huurdersorganisaties en het voorzittersoverleg met u als bestuurder.

#### **Slot**

Wij wensen u tot slot veel succes met de verdere uitwerking en het realiseren van de ambitieuze verduurzamingsopgave in de komende jaren en leveren daar als huurdersorganisaties graag een inhoudelijke bijdrage aan.

Met vriendelijke groet,

Dhr. W.A. Scholten  
Vice-voorzitter  
Centrale Huurdersvereniging  
Alwel Breda

Dhr. C. Uytdewilligen  
Voorzitter  
HuurdersAdviesRaad  
Roosendaal

Dhr. J. Kraan  
Voorzitter  
HuurdersBelangenVereniging  
Etten-Leur