



Aan: Directie SSH
Van: Bestuur BoKS
Pagina's: 3

Utrecht, 27 september 2021

Betreft: Duurzaamheidsbeleid

Geachte heer Donninger, beste Rob,

Wij hebben de adviesaanvraag over het huurbeleid in goede orde ontvangen en gedeeld met onze leden. Vanuit hier hebben wij het onderstaande advies opgesteld.

BoKS en de SSH hebben meerdere malen over het duurzaamheidsbeleid gesproken. Hierin is ons begrip voor keuzes van de SSH toegenomen doordat BoKS mee is genomen in wijze van besluitvorming. BoKS heeft een goed beeld van de bestaande spanningsvelden tussen betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid en hoe deze op elkaar inwerken. Dit is een belangrijke voorwaarde om te begrijpen, hoe de SSH tot haar voorgenomen beleid is gekomen. Daarnaast heeft BoKS het gevoel serieus betrokken te zijn bij de afwegingen die voorafgaan aan het nieuwe duurzaamheidsbeleid. Dit heeft al tot enkele positieve resultaten geleid. BoKS is net als de gemeente Utrecht verheugd, dat het meest duurzame bod van de woningcorporaties in Utrecht van de SSH afkomstig is.

Plan B

BoKS heeft begrip voor de focus op het realiseren van duurzame nieuwbouw voor de komende jaren, met het oog op de gespannen woningmarkt en het genereren van meer inkomsten om op termijn ook de bestaande voorraad te verduurzamen. Wel benadrukken we een grote zorg van onze kant: de keuze om de komende jaren te focussen op nieuwbouw berust op de aannames dat 1) met de nieuwbouw de druk op de woningmarkt de komende jaren af zal nemen en 2) dat het verduurzamen van de huidige voorraad in de toekomst betaalbaarder zal zijn. Ergens in de komende vijf tot tien jaar zal een kantelpunt moeten zitten in het beleid, waarop de SSH overgaat van nieuwbouw naar forse investering in verduurzaming van de bestaande voorraad.

BoKS vraagt de SSH zich meer bewust te zijn van de noodzaak voor een 'plan B', voor wanneer de druk op de markt hoog blijft en verduurzamingsmaatregelen niet goedkoper worden. Op welk moment ga je alsnog over op forse investering in verduurzaming van de bestaande

voorraad? Welke parameters gaat de SSH daarvoor gebruiken? Aantallen woningen, huurinkomsten of gemiddelde wachttijd?

BoKS adviseert om elke 5 jaar na te gaan of het duurzaamheidsbeleid bijgesteld moet worden. Op zo'n moment kan na worden gegaan of de meerjarige onderhoudsplanning (MJOP) zich nog steeds gunstig verhoudt tot de financiën van de SSH op de lange termijn. Dit is nodig omdat er verschillende factoren zijn die kunnen veranderen zoals: de kosten van verduurzamingsmaatregelen (kunnen zowel hoger als lager uitvallen), nieuwe bouweisen en aanpassing van sectorbrede doelstellingen met betrekking tot verduurzaming.

Uit monitoring van uitgevoerde verduurzamingsmaatregelen moet blijken welke reductie in CO₂-uitstoot en energieverbruik er bereikt is. Hiermee wordt duidelijk of de genomen maatregelen het gewenste effect hebben gesorteerd op de verduurzaming van de woningvoorraad, gedragsverandering en de financiën van de SSH. De vijfjaarlijkse herijking biedt ruimte om stil te staan bij belangrijke vragen. Leiden de uitgevoerde maatregelen tot de gewenste CO₂-reductie? Blijft de voorgenomen onderhoudsplanning op termijn financieel houdbaar? Kunnen of moeten bepaalde ingrepen naar voren worden gehaald?

Daarnaast vragen we aandacht voor de financiële gevolgen voor de huurder. We verzoeken de SSH er zorg voor te dragen dat de investeringen voor duurzaamheid niet extra ten laste komen van de huurder; ze mogen niet ten koste gaan van de totale woonlasten. Dit is wat BoKS betreft ook een randvoorwaarde voor de te realiseren verduurzaming. Dit valt wat BoKS betreft onder de uitgangspunten aan het begin van dit beleidsstuk.

Route naar een duurzame toekomst

BoKS kan zich vinden in de route naar een duurzame toekomst. Wel adviseren we een paar kleine bijstellingen van de opgestelde begrippen. In onze ogen is een balans tussen 'people, planet en prosperity' zeer belangrijk bij duurzaamheidsbeleid, en uitdrukkelijk niet 'people, planet en profit'. De SSH heeft als sociale huisvester uiteraard geen winst oogmerk, dus raden wij aan dit begrip aan te passen.

BoKS adviseert de SSH om de stap 'bewustwording onder bewoners & personeel' te veranderen in 'gedragsverandering onder bewoners & personeel'. De Greta Thunberg generatie die deze maand is begonnen met studeren is een generatie die zich bewuster dan ooit is van energieverbruik en de negatieve gevolgen die dit kan hebben. Gedragsverandering is een noodzakelijke stap in het behalen van een duurzame toekomst.

Het is goed dat de SSH de route breder trekt dan alleen energie. BoKS mist bij 'materialen' echter een perspectief vanuit de bewoner. Het advies is dan ook grondstofstromen zoals huishoudelijk afval op te nemen in het beleid tot 2050.

BoKS waardeert de ambitie van de SSH om te innoveren. We constateren echter dat het toepassen van bewezen technieken nog de nodige aandacht vereist. Een substantieel deel van de voorraad beschikt bijvoorbeeld nog over enkel glas. Dit is steeds moeilijker aan bewoners uit te leggen, te meer omdat betere isolatie zowel wat betreft energiebesparing als woongenot significante winst biedt.

Adviesaanvraag & samenwerking

Na de adviesaanvraag in de zomer van 2019 heeft BoKS met de SSH afgesproken geen adviesaanvraag in zomer te laten plaatsvinden. Dit omdat onze achterban dan niet in de gelegenheid is de tijd te nemen voor gedegen standpuntbepaling. Daarom brengt BoKS dit advies pas in oktober uit.

Conclusie

Samenvattend stellen we als BoKS dat het belangrijk is om de bewoners in wooncarrière een duurzame omgeving mee te geven. De SSH lijkt hierin te slagen als het beleid de komende jaren wordt verwezenlijkt. Toch zijn we kritisch op het ontbreken van een plan B in in het beleid, voor het geval dat ontwikkelingen op de bouw- en woningmarkt minder goed uitvallen dan wordt aangenomen. Vanaf welk moment de SSH financieel nadruk zal verschuiven naar verduurzaming van de bestaande voorraad is op dit moment niet duidelijk geformuleerd. Wel heeft BoKS van de SSH begrepen dat het uitvoeren van verduurzamingsmaatregelen tijdens de geplande onderhoudsmomenten, samen met investeringen en gedragsverandering, naar verwachting kan leiden tot het op tijd behalen van CO₂-neutraal wonen. Daarom geeft BoKS een overwegend positief advies mee over de duurzaamheidsvisie als zodoende.

We bedanken de SSH wederom voor de samenwerking en kijken uit naar een duurzame SSH waarbij de huurders een bijdrage leveren aan een klimaatneutrale toekomst.

Met vriendelijke groet,
namens het bestuur van BoKS,

Jorrit van Wees
Commissaris Duurzaamheid

Daan Roovers
Voorzitter