

Aan: Bestuursleden van BoKS  
Datum: 12-10-2021  
Betreft: Reactie advies BoKS duurzaamheidsbeleid



Beste bestuursleden van BoKS,

Dank voor het door jullie opgestelde advies met betrekking tot het duurzaamheidsbeleid. We hebben met elkaar veel tijd en energie gestoken in dit onderwerp dat zijn beslag heeft gekregen in het beleidsdocument. We zijn dan ook blij met het overwegend positieve advies van BoKS. In deze reactie lopen we de verschillende onderdelen van het advies langs.

### **Plan B**

BoKS heeft begrip voor de focus op het realiseren van duurzame nieuwbouw voor de komende jaren, maar benadrukt wel dat er een plan B moet zijn mocht bijvoorbeeld de woningmarkt niet ontspannen en het verduurzamen van de bestaande voorraad niet betaalbarer wordt. Wanneer is het kantelpunt dat de SSH wel overgaat tot de forse investeringen in het verduurzamen van de bestaande voorraad? En welke parameters gebruikt de SSH daarvoor?

We denken niet in een plan A en een plan B zoals BoKS dat benoemd. De komende jaren hebben we forse investeringen ingerekend voor nieuwbouw. Een groot deel van de investeringen kent zijn beslag in bestaande plannen, een deel is geormerkt als 'ambitie', omdat we zien dat de opgave groter is dan we nu in plannen hebben kunnen gieten en ruimte willen hebben om kansen te kunnen verzilveren. Mede als gevolg van de gesprekken die we met BoKS hebben gehad, hebben we vanaf 2025 forse investeringen ingerekend in onze meerjarenbegroting voor het verduurzamen van de bestaande voorraad. Deze investeringen hebben nog geen concrete bestemming. Mede aan de hand van het onderzoek naar het verduurzamen van de bestaande voorraad maken we komend jaar een uitvoeringsplan. Oftewel we hoeven niet te denken in een plan B, de investeringen in de bestaande voorraad zijn opgenomen in de meerjarenbegroting. Deze meerjarenbegroting wordt eind november door de Raad van Commissarissen vastgesteld.

### **Herijking duurzaamheidsbeleid elke vijf jaar**

BoKS adviseert om elke vijf jaar na te gaan of het duurzaamheidsbeleid bijgesteld moet worden. Om meerdere redenen, onder andere: kosten verduurzamingsmaatregelen, nieuwe bouweisen, aanpassing van sectorbrede doelstellingen, het wel of niet bereiken van de beoogde CO<sub>2</sub>-reductie etc. Door om de vijf jaar te evalueren kan het beleid en de maatregelen en planning aangepast worden als dit nodig is.

We zijn als SSH zeker voor het continu aanscherpen en herijken van het beleid. In geval van het duurzaamheidsbeleid, en de snelheid waarmee veranderingen en ontwikkelingen zich voordoen, gaan we dit één keer per jaar doen. Dit doen we voor het vaststellen van de meerjarenbegroting, zodat eventuele financiële gevolgen meegenomen kunnen worden.

### **De investeringen voor duurzaamheid mogen niet extra ten laste komen van de huurder**

BoKS wil dat de investeringen niet ten koste mogen gaan van de totale woonlasten. Voor BoKS is dit een randvoorwaarde voor de te realiseren verduurzaming.

Het spreken over woonlasten in deze is ingewikkeld. De woonlasten worden ook beïnvloed door zaken waar we als SSH geen of weinig invloed op hebben. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het gasloos worden van woningen en de overstap naar bijvoorbeeld stadsverwarming. De tarieven die mogen worden gerekend voor stadsverwarming zijn bij wet gemaximaliseerd, maar kunnen alsnog leiden tot hogere lasten voor huurders. Hier hebben andere partijen de regie, of hebben we dit samen met andere partijen. Een ander voorbeeld is het gedrag van bewoners dat kan veranderen door verduurzamingsmaatregelen. Bij andere corporaties hebben we gezien dat een duurzamere woning kan leiden tot nonchalanter gedrag, bijvoorbeeld langer douchen, waardoor kosten niet navenant afnemen en soms zelf toenemen.

Er is veel bij wet geregeld wat wel en niet doorbelast mag worden aan de huurder, ook in het geval van verduurzaming van de woning of de kamer. Wanneer de maatregelen leiden tot een beter energielabel, dan biedt dit meer ruimte in de huurprijs van woningen. Deze hogere huurprijs kan gevraagd worden aan de nieuwe bewoner als de woning muteert, of direct na goedkeuring door de huidige huurder. Ook zijn er maatregelen bepaald waarvoor, met toestemming van de huurder, een verhoging van de huurprijs gevraagd mag worden, bijvoorbeeld voor het plaatsen van zonnepanelen.

De maatregelen leiden veelal tot voordelen voor de huurder, door lagere gas- of elektrakosten, en of een comfortabelere woning. De kosten liggen veelal bij de SSH. We hebben als SSH nog geen duidelijke lijn hoe we om willen en kunnen gaan met de kosten die we aan de huurder kunnen doorbelasten. Ook onze insteek is, net als die van BoKS, om de verduurzaming niet ten koste te laten gaan van de betaalbaarheid. Dit is een van de zaken die we met het concretiseren van de verduurzamingsmaatregelen van de bestaande voorraad verder gaan uitwerken.

### **Route naar een duurzame toekomst**


Voor onze route naar een duurzame toekomst adviseert BoKS een paar kleine wijzigingen:

- Balans tussen 'people, planet and prosperity' past beter bij de SSH dan 'people, planet and profit';
- De nieuwe jonge generaties zijn zich meer dan ooit bewust van energieverbruik en gevolgen. de titel 'gedragsverandering onder bewoners & personeel' past beter dan 'bewustwording onder bewoners & personeel';
- Bij het onderdeel 'materialen' ontbreekt nog de grondstoffenstroom 'huishoudelijk afval';
- Innovatie is belangrijk maar het toepassen van reeds bewezen technieken vereist nog de nodige aandacht, zoals het plaatsen van dubbelglas.

We herkennen bovenstaande adviezen en nemen die over in het beleidsdocument.

Dank nogmaals voor het uitgebrachte advies. Zoals hierboven beschreven nemen we nagenoeg alle onderdelen van het advies over en/of krijgen deze een plekje in het beleidsdocument.

Met vriendelijke groet,



Rob Dunninger  
Directeur-bestuurder SSH