PRESTATIEAFSPRAAK
HUURDERSORGANISATIES BEHEREN EIGEN BUDGET

Deze publicatie is één in de reeks 'Bouwstenen energiebesparing in prestatieafspraken', gemaakt in opdracht van Aedes, Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), Woonbond, het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) en de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Marlou Boerbooms, Energieambassadeur
Bart Verhaeghe, Communicatie en advies

HUURDERSORGANISATIES BEHEREN EIGEN BUDGET

De drie huurdersorganisaties van woningcorporatie Alwel beheren een eigen budget van elk 4 miljoen euro voor de periode 2018 tot en met 2022. Het voordeel van de fusie is berekend op 12 miljoen. Alwel gunt dit aan de huurdersorganisaties. Het is mooi is dat alle huurdersorganisaties ervoor kiezen om te investeren in lagere woonlasten door energiebesparende maatregelen. Het resultaat is voelbaar in de portemonnee van huurders, die dit waarderen. De huurdersorganisaties werken onderling goed samen en maken gebruik van elkaars kennis en ervaring. Zij zijn een sterke partner in de prestatieafspraken. De Centrale Huurdersorganisatie Alwel Breda (CHAB) maakt afspraken met Alwel en de gemeente Breda. De HuurdersAdviesRaad Roosendaal (HAR) en HBV Etten-Leur maken ook elk afspraken met Alwel en de eigen gemeente. Alwel en de gemeenten Breda, Etten-Leur en Roosendaal waarderen de inzet van de huurdersorganisaties. De prestatieafspraken van de gemeente Etten-Leur worden hieronder toegelicht als voorbeeld. Hoe het budget ten goede komt aan de huurders in de gemeenten Breda, Roosendaal en Etten-Leur, vind je hier.

PRESTATIEAFSPRAKEN 2018 - 2022 IN ETTEN-LEUR

Inzet fusiemeerwaarde

Naast kaderafspraken omvat deze overeenkomst de gezamenlijk gemaakte keuze voor de inzet van de financiële meerwaarde van de fusie voor de eerste vijf jaar van € 4 miljoen.

VIDEO

Klik hier voor de video.

Deze inzet ziet er als volgt uit:

Woonlastenaanpak	€ 1,5 miljoen
Serviceonderhoud	€ 812.500, -
Extra dienstverlening	€ 325.000, -
Budget voor duurzaamheid	€ 962.500, -
Reservering time-outvoorziening	€ 100.000, -
Inflatievolgend huurbeleid middeldure huur	€ 300.000, -
Totaal	**€ 4 miljoen**

PRESTATIEAFSPRAKEN 2020 IN ETTEN-LEUR

De HBV heeft het geld van de fusiebesparing ingezet voor de campagne Omlaag die Meter. Een actie gericht op de verlaging van de energiekosten – en daarmee de woonlasten – van huurders. Wie interesse heeft, krijgt persoonlijke tips om energie te besparen. Dit gebeurt tijdens een huisbezoek van een energieadviseur. Daarnaast start het plaatsen van zonnepanelen, in 2020 op twee woongebouwen. En ook nog eens bij ongeveer 30 tot 60 bestaande huizen. De huurders die hier wonen krijgen een inductiekookplaat aangeboden om over te stappen naar elektrisch koken.

WAAROM

Karo van Dongen, bestuurder Alwel: ‘Wij wilden de huurdersorganisaties meenemen in het proces om te komen tot een fusie. De fusie levert financieel voordeel op. Dat voordeel is berekend en als budget toegekend aan de huurdersorganisaties. Zij gaan er heel zuinig mee om en investeren in lagere woonlasten door energiebesparende maatregelen. En uiteindelijk zijn de huurdersorganisaties onderling gaan samenwerken. In de drie gemeenten werken zij goed mee aan de prestatieafspraken.’

Willem Scholten, huurdersorganisatie Breda (CHAB): ‘Het budget heeft geholpen om draagvlak voor de fusie te krijgen. Wij waarderen het dat wij afspraken hebben kunnen maken voor en met onze eigen gemeente. Dat we de keuze hadden hoe we het geld het beste kunnen inzetten in Breda.’
Cees Uytdewilligen, voorzitter HuurdersAdviesRaad Roosendaal (HAR): ‘Wij kiezen voor het investeren in energiebesparing zodat de huurders betaalbaar kunnen wonen.’

Toine Theunis, wethouder gemeente Roosendaal: ‘Door de huurdersorganisaties het financieel voordeel van de fusie te gunnen, komt het geld terecht daar waar het hoort. De huurdersorganisatie heeft

een fantastische rol op zich genomen.'
Peter Boekelman, beleidsmedewerker Wonen, gemeente Etten-Leur: 'Wij hebben meer inzicht gekregen in wat huurders belangrijk vinden. Het is inspirerend dat de gemeente met Alwel en de huurdersorganisaties mee mag denken en helpen hoe het geld zoveel mogelijk bijdraagt aan lagere woonlasten.

HOE

Bij de besprekingen over de fusie tot **Alwel** zaten Woonstichting Etten-Leur, AlleeWonen, drie huurdersorganisaties en de gemeenten Breda, Etten-Leur en Roosendaal aan tafel. De aanloop naar een fusie is een lang traject waarbij huurdersorganisaties een belangrijke partner zijn. Draagvlak is essentieel om een goede start te maken als fusieorganisatie. In de discussie is besloten het financiele voordeel te laten uitrekenen. Deze zogenaamde fusiemeerwaarde in de eerste vijf jaar is berekend op 12 miljoen euro. Alwel stelde voor om het voordeel te gunnen aan de huurdersorganisaties.

Karo van Dongen, Alwel: 'Het doel dat de huurdersorganisaties en huurders voordeel zien in een fusie, is buitengewoon goed geslaagd. Ook nu, twee jaar na de fusie, is de betrokkenheid vanuit de huurdersorganisaties bij Alwel heel groot. Het leverde Alwel een mooie start op. Voor de prestatieafspraken is deze aanpak van betekenis. De afspraken zijn nu meer gericht op wat de huurders willen. Bovendien leveren de huurdersorganisaties een eigen aandeel in het werk als gevolg van de prestatieafspraken. Voor de huurdersorganisaties levert het ook een voordeel op. De prestatieafspraken worden veel meer van henzelf.'

De **huurdersorganisaties** van Alwel in Breda, Etten-Leur en Roosendaal hebben elk een eigen bestuur maar werken onderling goed samen. De fusie heeft die samenwerking versterkt. **HuurdersAdviesRaad (HAR)** bereikt in Roosendaal 9.500 huurders. Een simpel rekensommetje leert dat voor elke huurder éénmalig zo'n 400 euro beschikbaar was. Dit bedrag uitkeren aan de huurders lijkt aantrekkelijk, maar dat kan je maar één keer doen. Door het slim in te zetten, bereik je lagere lasten. Een LED-pakket van 50 euro voor elke huurder verlaagt de energielasten. Na een inschrijving is gekozen voor een Roosendaals bedrijf dat een pakket samenstelde. De leden van de huurdersorganisatie bezorgden het pakket persoonlijk aan huis. Nieuwe huurders ontvangen ook een LED-pakket.

Een apk-keuring voor huurders in Roosendaal, Breda, Etten-Leur is ontwikkeld. Huurders kunnen kleine klusjes in huis laten uitvoeren. Dit gaat om dagelijks onderhoud dat normaal voor rekening van de huurder is. Ook hier is een mooi effect dat de huurdersorganisatie contact heeft met bewoners en kan inspelen op de wensen. Cees Uytdewilligen: 'Het geld heeft ons heel veel opgeleverd, maar het kost ook heel veel werk. Maar dat doen we met plezier. Het is dankbaar werk omdat huurders, gemeente en Alwel de waardering daarvoor uitspreken.'

De **huurdersorganisatie (CHAB)** bereikt in Breda 9000 huurders die vooral in appartementen wonen. Om huurders te betrekken bij de inzet van het budget, organiseerde CHAB met Alwel bewonersavonden. Er zijn veel huurders bereikt die actief zijn voor het eigen complex. Huurders kiezen voor lagere woonlasten. Zo is het LED-project opgezet voor collectieve verlichting in alle hoogbouw complexen. De helft van het totale budget is hieraan besteed. Het vervangen van de collectieve verlichting in de hoogbouw door LED is in de afrondende fase. Het was een hele klus en het scheelt per woning gemiddeld 70 euro per jaar. Ook de vervangingskosten gaan omlaag. Ledlampen gaan veel langer mee. Voor de huurders van de eengezinswoningen wordt nu nagedacht hoe hiervoor de woonlasten kunnen worden verminderd in 2021. De CHAB wil ook twee miljoen euro inzetten voor het realiseren van duurzaam gebouwde houten huurwoningen voor kleine huishoudens. Zij bereidt een houtbouwproject voor. Willem Scholten, CHAB: 'Het is mooi om actief te zijn. We werken samen met de gemeente en Alwel. Wij hebben een externe projectleider ingehuurd en zijn in gesprek over hoeveel grond de gemeente Breda ons gaat toewijzen. Gelukkig zijn we met vier bestuursleden en verdelen we de taken. Wij werken samen met de bewonerscommissies die actief zijn voor de eigen flat. Ook Alwel is heel behulpzaam hierin.'

HBV Etten-Leur bereikt 5.500 huurders. Zij organiseert de actie 'Omlaag die meter'. Zij werkt samen met Duurzaam Etten-Leur en het Centrum voor Wonen. Huurders kunnen thuis aan de keukentafel een energieadvies krijgen. Naast het plaatsen van zonnepalen kunnen huurders kiezen voor een inductie kookplaat.

Toine Theunis, **gemeente Roosendaal**: 'Het is mooi dat Alwel het financieel voordeel van de fusie bij de huurdersorganisaties legt. Dat geeft hen vertrouwen. Iedereen was blij verrast dat de huurdersorganisaties het geld inzetten op energiebesparing. De huurdersvereniging heeft zich goed geprofileerd. Bij het maken van nieuwe prestatieafspraken gaan we volop verder vanuit deze positieve ervaring. Wij trekken heel natuurlijk met elkaar op. Het vertrouwen in de Huurdersraad en Alwel is groot.'

Peter Boekelman, **gemeente Etten-Leur**: 'In het fusietraject is het belang van samenwerken met de Huurdersvereniging zichtbaar geworden. Zij zetten in op betaalbaarheid en huurbeleid. Zij laten zien dat duurzaamheid en betaalbaarheid samengaan. De Huurdersvereniging werkt mee aan de uitvoering van de prestatieafspraken. Wij ervaren het als zeer constructief.'

WAT GEEF JE MEE AAN ANDERE REGIO'S

Karo van Dongen, bestuurder Alwel: 'Het instemmen met de fusie door de huurdersorganisaties kost tijd, maar kan veel opleveren. Onze huurdersorganisaties hebben nu meer inzicht in onze bedrijfsvoering. Mijn advies is: neem huurdersorganisaties serieus. Geef ze een eigen positie en verantwoordelijkheid. Dat betaalt zich terug in de kennis en betrokkenheid.'

Cees Uytdewilligen, voorzitter HAR Roosendaal: 'Iedereen staat helemaal achter onze inzet van het geld. Het is veel werk, maar de waardering door huurders is het meer dan waard. Alwel en de gemeente zijn blij met onze rol.'
Willem Scholten, vice-voorzitter CHAB Breda: 'Weet wat je kan en wees eerlijk over hetgeen je niet kan. Organiseer daarop je hulp, want dat heeft veel meerwaarde om het beste eruit te halen.'

Toine Theunis, wethouder gemeente Roosendaal: 'Het proces om te komen tot prestatieafspraken is van cruciaal belang. Investeer in goede persoonlijke verhoudingen, werk vanuit professionaliteit en wees transparant. Werk zo met elkaar dat je het onvoorzienbare met elkaar kunt aanpakken.'
Peter Boekelman, beleidsmedewerker Wonen, gemeente Etten-Leur: 'Het is meerwaarde om inzicht te hebben in de behoefte van de huurders. Zorg dat de huurdersorganisatie als volwaardige partij meedoet aan de prestatieafspraken.'

DANK EN MEER INFORMATIE

Voor deze bouwsteen danken we de door ons geïnterviewde mensen:

- Karo van Dongen, Bestuurder Alwel: K.vanDongen@alwel.nl
- Jan van Iersel, voorzitter HuurdersBelangen-Vereniging (HBV) Etten-Leur: janvaniersel.1@outlook.com
- Cees Uytdewilligen, voorzitter HAR Roosendaal: C.Uytdewilligen@gmail.com
- Willem Scholten, vice-voorzitter CHAB Breda: wa.scholten1@casema.nl
- Toine Theunis, wethouder gemeente Roosendaal: T.Theunis@Roosendaal.nl
- Peter Boekelman, beleidsmedewerker Wonen, gemeente Etten-Leur: Peter.Boekelman@Etten-Leur.nl

ENERGIEBESPARING IN PRESTATIEAFSPRAKEN

De bouwstenen energiebesparing in prestatieafspraken zijn hier te vinden:

- Aansluiten op een warmtenet
- Duurzaam en betaalbaar warmtenet
- Aardgasvrije wijkaanpak
- Koken zonder aardgas
- Samen met de bewoner verduurzamen
- Bewustwording energiegedrag
- Huurdersorganisaties beheren eigen budget
- Klimaatadaptatie
- Circulariteit
- Databank bouwmaterialen

De bouwstenen zijn een vervolg op de Inspiratiegids energiebesparing in prestatieafspraken (2019). Deze gids geeft inzicht in 12 prestatieafspraken die bijdragen aan lagere woonlasten en een beter wooncomfort.

COLOFON

Deze uitgave is gemaakt in opdracht van:

- Aedes
- Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG)
- Woonbond
- het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)
- de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

Foto's en video's
Beeldbank AlWel

Redactie en vormgeving

- Marlou Boerbooms
  marlou@energieambassadeur.nl
- Bart Verhaeghe
  bcverhaeghe@gmail.com

Mei 2020