



Compacte handreiking - november 2022

# 6. Verduurzaming

Verduurzaming van het eigen bezit is een kerntaak van corporaties. Corporaties doen dit door gebouwen te (na) isoleren en de energievraag daarmee af te laten nemen. Ook brengen ze duurzaamheidsvoorzieningen aan, zoals zonnepanelen en warmtepompen. Onder bepaalde voorwaarden mogen corporaties diensten in het kader van verduurzaming leveren aan eigen bewoners en aan bewoners van een gemengd woongebouw.

## 1 Wat staat er in de wet?

- In de Woningwet is vastgelegd dat het verbeteren van de energetische prestatie van de eigen woningen of de woningen van een andere corporaties tot het gebied van de volkshuisvesting behoort. Hierbij kan worden gedacht aan het opwekken van hernieuwbare energie via bijvoorbeeld zonnepanelen, maar ook de isolatie van eigen vastgoed.
- Energieopwekking is uitsluitend toegestaan als dit op of aan het corporatiebezit gebeurt. Corporaties zijn immers werkzaam op het terrein van de volkshuisvesting, wat betekent dat investeringen in verduurzaming betrekking moeten hebben op het eigen vastgoed. Het opwekken van zonne-energie op grond die niet direct gekoppeld is aan het eigen vastgoed mag niet.
- Bij complexen die beheerd worden vanuit een Vereniging van Eigenaren (VvE's) mag een corporatie naar rato van haar bezit meedoen en de direct betrokken particuliere eigenaren ontzorgen door bij verduurzamingsprojecten de overheadkosten te dragen.
- Het Besluit toegelaten instellingen (BTIV) geeft aan welke activiteiten zijn toegestaan en welke samenwerkingen corporaties mogen aangaan in het kader van verduurzaming.

## 2. Welke regels gelden er voor verduurzaming?

- Corporaties mogen dezelfde investeringen aan hun bezit en de daarbij behorende grond doen als andere vastgoedeigenaren. Zo is het toegestaan voorzieningen (veelal installaties) aan de woningen aan te brengen die bijdragen aan duurzaam energiegebruik, mits deze voorziening uitsluitend ten goede komt aan de eigen huurders of bewoners binnen de VvE waarvan de corporatie lid is. Bovendien moet de voorziening op of aan de eigen woningen zijn gebouwd.
- Met de energie die met deze installaties wordt opgewekt kunnen corporaties twee dingen doen. In de eerste plaats kan een corporatie ervoor kiezen deze energie als dienst aan haar eigen huurders te leveren en individueel te

verrekenen. Ook aan huurders van andere corporaties, leden van de VvE waarvan de corporatie lid is en bewoners van een bouwkundig geheel van woningen, zoals rijtjeswoningen of een appartementencomplex, mag energie worden geleverd. In de tweede plaats kan een corporatie ervoor kiezen de opgewekte energie direct aan het energienet (terug) te leveren. Het voordeel dat zij hiermee behaalt kan zij ten gunste laten komen aan de huurders en bewoners of inzetten voor activiteiten op het gebied van de volkshuisvesting.

- Bij de verduurzaming van het eigen bezit kunnen corporaties direct betrokken particuliere eigenaren ontzorgen, door bij verduurzamingsprojecten bij rijtjeswoningen en gemengde complexen de overheadkosten te dragen. Zo mogen corporaties het projectmanagement of de vergunningaanvraag leveren. Daadwerkelijke investeringskosten blijven voor rekening van de particuliere eigenaar.
- Het is verder mogelijk om huurders, die zelf installaties willen aanbrengen die duurzaam energieverbruik bevorderen, te ondersteunen. Kosten die het installeren van dergelijke installaties met zich meebrengt mogen via de servicekosten met de huurder worden verrekend (voor zover dit past onder wat in de bijlage bij het besluit servicekosten is genoemd).
- Corporaties die duurzame energie willen opwekken kunnen deelnemen in een energiecoöperatie, waarin zij als 'bedrijf' samen met huurders, bedrijven en/of gemeenten samenwerken bij het opwekken, transporteren en gebruiken van duurzame energie in collectief beheer. Hiervoor is goedkeuring van de Autoriteit Wonen (AW) nodig. Het inbrengen van eigen vastgoed en energieopwekkende installaties is daarbij vereist, omdat een corporatie anders deelneemt in grootschalige energieopwekking. Dat soort activiteiten valt buiten de expertise en het werkterrein van corporaties. Corporaties mogen voor maximaal 20% deelnemen aan een energiecoöperatie.
- Tot slot mogen corporaties hun vastgoed aansluiten op warmtenetten en de warmteleverancier betalen voor het aansluiten van haar vastgoed op het hoofdnetwerk. Het is niet toegestaan bij te dragen aan de aanleg van het hoofdnetwerk.

Vindplaats:

- [Artikel 1, Woningwet](#)
- [Artikel 27, lid 1a, Woningwet](#)
- [Artikel 45, lid 2, c en l, Woningwet](#)
- [Artikel 45, lid 4, Woningwet](#)
- [Artikel 47, lid 1, onder b, Btiv](#)
- [Artikel 22, lid 1, onder d, Btiv](#)
- [Artikel 12a, Rtiv](#)
- [Wet belastingen op milieugrondslag en onderliggende regelgeving](#)

### 3. Hoe is de naleving geregeld?

De Autoriteit woningcorporaties houdt toezicht op de naleving van regels verduurzaming en kan goedkeuring verlenen voor een deelname aan een energiecoöperatie.

### 4. Meer informatie

Over het onderwerp verduurzaming wordt veel gepubliceerd. Op [www.volkshuisvestingnederland.nl](http://www.volkshuisvestingnederland.nl) is een overzicht te vinden van de geldende wet- en regelgeving over het thema verduurzaming. Bezoek voor meer verdieping, nieuwsberichten en onderzoeken [Duurzaamheid | Diensten van algemeen economisch belang \(DAEB\) | Home | Volkshuisvesting Nederland](#).

