



DUURZAAMHEIDSBELEID

[2023 >]





Versiebeheer

Versie	Aanpassingen	Status	Auteur	Datum
0.1	Start document opmaken	Concept	Oscar Haman	20220825
0.2	Input afdeling vastgoed verwerkt	Concept	Oscar Haman	20221206
0.3	Uitkomsten bespreking VGO verwerkt	Concept	Oscar Haman	20230124
1.0	Vaststelling in MT	Definitief	Oscar Haman	20230207
1.1	Input VgC verwerkt	Definitief	Oscar Haman	20230321
1.2	Input RvC verwerkt	Definitief	Oscar Haman	20230724



Inhoud

- VISIE EN KEUZES DIE WIJ MAKEN 4**
 - Inleiding 4
 - Visie 4
 - Kaders 4
 - Realiseren van ons deel van de sector brede duurzaamheidsdoelstellingen 5
 - Circulair, evolutionair en klimaat adaptief bouwen 6
 - Samenwerken 6
 - Betaalbaarheid 6
- REALISATIE SECTORBREDE DOELEN 7**
 - Naar een CO2-neutrale woningvoorraad 7
 - Energietransitie & aardgasloos 9
 - Bewustwording huurders 10
- CIRCULAIR, EVOLUTIONAIR EN KLIMAAT ADAPTIEF BOUWEN 11**
 - Circulair bouwen en slopen 11
 - Evolutionair bouwen 11
 - Klimaat adaptief bouwen 12
- SAMENWERKEN 13**
 - Met ketenpartners 13
 - Met gemeenten 13
 - Met huurders 13
- ORGANISATIE 14**
 - Kantoor 14
 - Mobiliteit 14
- BEGRIPPENLIJST 15**

VISIE EN KEUZES DIE WIJ MAKEN

Inleiding

De aanleiding voor de herijking van het duurzaamheidsbeleid uit 2017 is dat het beleid doelen bevat maar onvoldoende aanzet tot actie. Dit terwijl de verduurzaming van ons vastgoed en de energietransitie vermoedelijk onze grootste opgaven zijn voor de komende decennia.

Vanwege het snel veranderende speelveld kiezen wij ervoor om niet in detail te omschrijven hoe wij onze doelen voor de komende decennia willen bereiken. De stip op de horizon is een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050. Het doel van deze herijking is om richting te geven aan de keuzes die wij maken op de route daarnaartoe.

Onder verduurzaming verstaan we alle werkzaamheden die bijdragen aan het verlagen van de CO₂-uitstoot en het terugdringen van het gebruik van niet-hernieuwbare energie en grondstoffen.

Visie

WoonInvest zorgt voor goed en betaalbaar wonen voor kwetsbare mensen en mensen met een laag inkomen. Wij zijn maatschappelijk gedreven, realistisch en service- en klantgericht. Wij ondernemen op een duurzame wijze en zoeken de verbinding met onze omgeving. De duurzaamheidstransitie wordt beschouwd als een snel veranderende, gezamenlijke opgave. We zijn ons bewust van kansen in de omgeving en taxeren doorlopend de samenwerkingspotentie met partners. Binnen de bestaande kaders zetten wij ons in voor een duurzame en toekomstbestendige woningvoorraad. Wij stellen onze huurders centraal en betrekken onze huurders bij deze transitie.

Wij dragen bij aan de sector-brede doelstellingen op het gebied van verduurzaming, waarbij we een optimale balans zoeken met onze andere opgaven zoals de betaalbaarheid en beschikbaarheid van de woningvoorraad. De doelstelling voor een CO₂-neutrale voorraad in 2050 is voor ons leidend. Wij laten het voldoen aan de doelstelling niet leiden tot een plotselinge verhoging van de totale woonlasten van onze huurders.

De woonlasten bestaan uit de huur, bijkomende kosten als servicekosten, de nutsvoorzieningen en belastingen. Stijging van woonlasten door derden, bijvoorbeeld door stijgende energieprijzen, vallen buiten onze invloedssfeer.

Wij laten ons inspireren door anderen die ons voorgaan. Maar we willen wél meedoen met nieuwe ontwikkelingen, nieuwe inzichten opdoen en toepassen en toekomstbestendige keuzes maken. Daarvoor zoeken we samenwerking en kennisdeling met collega-corporaties. Waar mogelijk gaan we circulair (recyclebaar en *biobased*) en evolutionair (aanpasbaar) bouwen en verbouwen: daarmee beperken we de CO₂-uitstoot van onze projecten. We zetten vastgoed neer dat in de toekomst op andere manieren te gebruiken is. Met dat alles realiseren we een duurzamere woningvoorraad.

Kaders

Warmtetransitie

In 2021 hebben 30 Nederlandse regio's een Regionale Energie Strategie (RES) opgesteld, waarin wordt omschreven hoe wordt omgegaan met de opwekking van hernieuwbare energie en het gebruik daarvan in de gebouwde omgeving. De gemeenten hebben vervolgens de RES doorvertaald in een Lokale Energie Strategie (LES) en een Warmtetransitievisie (WTV). De WTV omschrijft per wijk hoe en wanneer er van het aardgas wordt overgestapt op een hernieuwbare energiebron. Wij houden rekening met de WTV, maar bepalen per complex wat de beste methode is. Onze keuzes kunnen afwijken van de WTV. Op pagina 9 wordt dit nader toegelicht.

Vanwege voortschrijdend inzicht en technologische vooruitgang wordt de LES elke twee jaar herzien en de WTV elke 2 tot 5 jaar.

Om de voornemens uit de LES en de WTV om te zetten in acties wordt er voor elke wijk een Wijkuitvoeringsplan (WUP) opgesteld. De WUPs moeten uiterlijk in 2024 gereed zijn.

Prestatieafspraken Leidschendam-Voorburg 2022 t/m 2025

Een belangrijk onderwerp in de prestatieafspraken is de samenwerking bij de warmtetransitie. Als grootste vastgoedeigenaar in Leidschendam-Voorburg is WoonInvest een belangrijke overlegpartner voor de gemeente. Verder zijn er afspraken over klimaatadaptatie en circulariteit. De afspraken worden jaarlijks herzien.

Prestatieafspraken Den Haag 2022

Het Haagse bezit is relatief jong en duurzaam, 90% heeft een label A of B. De prestatieafspraken met de gemeente Den Haag op het gebied van duurzaamheid zijn daarom vrij beperkt. Er wordt afgesproken gezamenlijk de kansen te inventariseren op het gebied van klimaatadaptatie, de warmtetransitie en het plaatsen van zonnepanelen.

Nationale Prestatieafspraken

Op 30 juni 2022 tekenden Aedes, de Woonbond, VNG en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening de Nationale Prestatieafspraken voor de corporatiesector. In ruil voor het afschaffen van de verhuurderheffing worden corporaties gevraagd om sneller te investeren in verduurzaming van de sociale woningvoorraad, terwijl de terugverdienmogelijkheid van deze investeringen wordt ingeperkt. Als deze afspraken worden omgezet in wetgeving zal dit van grote invloed zijn op de verduurzamingsstrategie van corporaties.

Een CO₂-neutrale woningvoorraad betekent dat het volledige energiegebruik van alle woningen, zowel gebouw gebonden als huishoudelijk, bestaat uit hernieuwbare energie.

Realiseren van ons deel van de sector brede duurzaamheidsdoelstellingen

De eerste stap naar een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050 was het bereiken van een gemiddeld energielabel B in 2021. Om geen onrendabele investeringen te hoeven doen halen wij het gemiddelde label B naar verwachting in 2025.

Volgens de huidige verwachting halen we in 2028 het nieuwe doel vanuit de Nationale Prestatieafspraken om in dat jaar geen reguliere woningen meer te verhuren met een label slechter dan D. Monumenten en voor sloop aangemerkte woningen zijn hierbij uitgezonderd. Verder geldt deze afspraak onder voorbehoud van instemming van 70% van de huurders en instemming van de eventuele VvE

Door een intensivering van onze verduurzamingsstrategie in de toekomst, zien wij potentie in de doelstelling CO₂-neutraal te zijn in 2050. De eerste stap is het verbeteren van de energie-efficiëntie van onze woningen. We gaan de warmtevraag van de woningen beperken. Goed geïsoleerde woningen hebben weinig energie nodig om de woning op comfortabele temperatuur te brengen en te houden. Dit scheelt in energiekosten en CO₂-uitstoot, verbetert het wooncomfort en leidt tot een beter energielabel. Voor de volgorde waarin ons bezit aangepakt wordt, is de portefeuillestrategie leidend. De meest ingrijpende verduurzamingsmaatregelen zijn voorbehouden aan de woningen die wij in 2050 nog exploiteren. Mogelijk wijken wij in de toekomst af van de gestelde doelen als voortschrijdend inzicht vraagt om een andere aanpak om tot een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050 te komen.

Wij volgen de technologische ontwikkelingen, maar we redeneren altijd vanuit de huidige stand van de techniek. Op die manier houden we onze projecten concreet en uitvoerbaar. We laten onze verduurzamingsstrategie niet afhangen van technische ontwikkelingen die mogelijk in de toekomst vorm zullen krijgen.

Circulair, evolutionair en klimaat adaptief bouwen

Wij passen de uitgangspunten van circulair en evolutionair (ver)bouwen toe in al onze nieuwbouwprojecten en bij grote renovaties, en daar waar praktisch en financieel mogelijk ook in kleinere onderhoudsprojecten en het dagelijks onderhoud. Via (her)gebruik van duurzame materialen voegen we materiële waarde toe aan onze woningen, gaan we verspillings tegen en reduceren we CO₂-uitstoot in het bouwproces.

Samenwerken

We stellen andere eisen aan ons opdrachtgeverschap, aanbesteding en samenwerking bij nieuwbouw en onderhoud. WoonInvest is zich bewust van haar voorbeeldfunctie en spant zich de komende periode in om haar eigen bedrijfsvoering ook duurzamer in te richten. We leren van partijen die kennis, kunde en creativiteit meebrengen en dit met ons willen delen.

Betaalbaarheid

Voor de huurder

Wij vinden niet dat onze doelgroep de rekening moet krijgen voor de warmtetransitie. Het uitgangspunt bij verduurzaming van bestaand bezit is altijd dat het wooncomfort van de huurders toeneemt, terwijl de totale woonlasten gelijk blijven of dalen. Het effect van een project op de woonlasten wordt vooraf op een overzichtelijke en transparante manier aan de huurder gepresenteerd. In uitzonderlijke gevallen is het mogelijk dat de woonlasten voor enkele bewoners toenemen. Bijvoorbeeld wanneer het stookgedrag of de woning sterk afwijkt van het gemiddelde in het complex.

Voor WoonInvest

Wij zijn het aan onze huurders verplicht om op een verstandige en doelmatige wijze met onze financiële middelen om te gaan. Door financieel zo gezond mogelijke projecten uit te voeren kunnen we een groter aantal woningen verduurzamen en daarmee een groter aantal huurders bedienen. Dit bereiken we onder meer op de volgende manieren:

- We wegen per project af hoe hoog de lat ligt op het gebied van verduurzaming. Elk complex kent zijn eigen omstandigheden en uitdagingen, waarbinnen een optimale aanpak moet worden gezocht. Er is geen one-size-fits-all.
- We maken gebruik van bewezen techniek. We volgen de ontwikkelingen maar experimenteren zelf niet. We leren van de ervaringen van andere corporaties en ketenpartners.
- Volgens de Nationale prestatieafspraken mogen isolerende ingrepen niet meer leiden tot huurverhoging bij zittende huurders. Bij aanpassingen op installatietechnisch gebied mag er nog wel een huurverhoging worden gerekend. We onderzoeken per project wat er mogelijk is. Het uitgangspunt is dat verduurzaming leidt tot lagere woonlasten en hoger comfort.
- We blijven op de hoogte van alle beschikbare subsidiemogelijkheden en nemen deze mee in de planvorming. Wij hebben hiervoor een overeenkomst gesloten met een subsidieadviseur.

Desondanks is het mogelijk dat we in voorkomende gevallen een onrendabele top moeten accepteren bij verduurzamingsprojecten.

REALISATIE SECTORBREDE DOELEN

Naar een CO2-neutrale woningvoorraad

Bestaande bouw

Woningen die wij na 2050 nog exploiteren worden tijdig overgezet op een hernieuwbare energiebron. Dit begint met het beperken van de warmtevraag. Energie die niet verbruikt wordt, hoeft niet opgewekt te worden én hoeft de bewoner niet te betalen. Hiernaast leveren deze maatregelen een verbetering op in het wooncomfort.

Vaak is het niet haalbaar om bij een verduurzamingsproject direct over te stappen op een alternatieve warmtebron. Bijvoorbeeld omdat de investering te hoog is om het gelijktijdig met isolatie- en andere werkzaamheden uit te voeren, of omdat de verwachting is dat er op termijn kan worden aangesloten op een collectief warmtenet.

Door woningen die wij de komende jaren verduurzamen voldoende te isoleren, kunnen deze op een later moment worden aangesloten op een hernieuwbare energiebron. Door dit gefaseerd uit te voeren daalt direct de warmtevraag en kan er op een natuurlijk moment en met een beperkte investering worden overgestapt op hernieuwbare energie. Dit noemen we de no-regret aanpak

De Standaard voor woningisolatie is een norm die in opdracht van het ministerie van BZK is opgesteld als referentie voor toekomst klaar. De Standaard geeft aan wanneer een woning voldoende geïsoleerd is zodat deze - voor wat betreft naoorlogse woningen - verwarmd kan worden met een temperatuur van 50 graden, zonder dat de woning opnieuw aangepakt hoeft te worden. Dit betreft zowel de isolatie, kierdichting als ventilatie.

Nieuwbouw

Sinds 1 januari 2021 gelden de BENG-eisen voor alle nieuwe gebouwen. Een woning die voldoet aan de BENG is aardgasloos en gebruikt een beperkte hoeveelheid energie. Omdat de verwachting is dat de benodigde elektriciteit op den duur 100% hernieuwbaar is kan worden gesproken van een CO2-neutrale woning. Wij stellen geen hogere eisen aan onze nieuwbouwwoningen zoals Nul-op-de-meter (NOM). De investeringskosten zijn hoog in verhouding tot de meerwaarde ten opzichte van de Standaard (bij bestaande bouw) en BENG bij nieuwbouw.

De eisen die we stellen aan het energieverbruik van woningen bij verduurzaming en nieuwbouw zijn afgestemd op het bereiken van een CO2-neutrale woningvoorraad in 2050. Door de lat niet hoger te leggen kunnen wij op korte termijn voor meer huurders de energielasten verlagen dan wanneer wij onze middelen inzetten om enkele woningen tot een zeer hoog niveau verduurzamen.

Voor het verduurzamen van onze woningen hanteren wij de volgende randvoorwaarden:

- **Blokaanpak:** Verduurzaming wordt enkel uitgevoerd in een blokgerichte aanpak. Dit houdt in dat een ingreep altijd op gebouwniveau wordt ontworpen. Hiermee zorgen wij voor eenheid op bouwkundig en installatietechnisch gebied, wat de beheersbaarheid ten goede komt. Hier kan om moverende redenen van worden afgeweken in het geval van een Zelf Aangebrachte Voorziening.
- **Isoleren is ventileren:** Bij het isoleren van een woning wordt tevens de ventilatiecapaciteit bekeken. Wij willen onze woningen na woningverbetering of renovatie opleveren met voldoende spuisvoorzieningen. Tevens leggen wij bewoners het belang van ventileren uit. Hiermee verminderen wij het aantal klachten over schimmelvorming en verbeteren wij het binnenmilieu.
- **Oog voor woonkwaliteit:** Bij de uitwerking van een project wegen we het effect op het wooncomfort af tegen de gewenste mate van verduurzaming. Het uitgangspunt is altijd dat verduurzaming de woonkwaliteit verbetert. Eventuele negatieve gevolgen

voor het comfort worden in goed overleg met de bewonersvertegenwoordiging in het project (klankbordgroep/bewonerscommissie) afgezet tegen het voordeel in de energiebesparing en de investering.

- Bewoonde staat: 'De klant centraal' is een belangrijke kernwaarde van ons. Wij voeren verduurzamingswerkzaamheden, indien mogelijk, uit in bewoonde staat. Per project wordt dit bekeken, in relatie tot de bijkomende werkzaamheden.
- Gecombineerde aanpak: Indien van toepassing worden de duurzaamheidsmaatregelen uitgevoerd in combinatie met groot onderhoud en verbeteringen op het gebied van leefbaarheid.
- Begrijpelijke techniek: Een nieuwe of verduurzaamde woning vraagt doorgaans om een andere omgang met verwarming, ventilatie en eventueel koeling dan een oudere woning. Om maximaal profijt te hebben van de energiebesparende mogelijkheden moet voor huurders begrijpelijk zijn hoe de woning werkt. Wij houden hier rekening mee bij de keuzes die wij maken in ons technisch ontwerp. Daarnaast zorgen we voor goede voorlichting.

VvE-bezit

Voor een complexmatige verduurzaming van een gebouw met een VvE is in de meeste gevallen akkoord nodig van de vergadering van eigenaars. Daarbij moeten de werkzaamheden worden ingepast in de MJOB. Bovendien voelt 2050 voor veel particulieren eigenaren veel verder weg dan voor een corporatie. Dit alles maakt de voorbereiding aanzienlijk ingewikkelder dan wanneer een complex volledig in eigendom is.

Ook in VvE's wonen onze huurders. Daarom is ons doel om het bezit in VvE-complexen eveneens te verduurzamen. Het is van belang om ruim de tijd te nemen voor de afstemming met andere eigenaars. De VvE-beheerder speelt hierin een belangrijke rol.

Om snelheid te krijgen onderzoeken we eerst of de gewenste verbetering op woningniveau gerealiseerd kan worden, dus zonder tussenkomst van de VvE. Als dit niet haalbaar blijkt onderzoeken we een ingreep op gebouwniveau, waarbij we afhankelijk zijn van de andere VvE-leden.

Nationale Prestatieafspraken

Het is nog onduidelijk hoe en onder welke voorwaarden de Nationale Prestatieafspraken worden vastgelegd in wet- en regelgeving. Onderstaande drie afspraken zullen naar alle waarschijnlijkheid invloed hebben op onze verduurzamingsstrategie:

- Per 1 januari 2023 mag geen huurverhoging worden doorberekend als gevolg van isolatiemaatregelen. Voor overige maatregelen zoals de verwarmingsinstallatie, ventilatie en zonnepanelen mag er nog wel een vergoeding worden doorberekend. Bij verduurzamingsprojecten dient daarom te worden afgewogen of moet worden afgeweken van het uitgangspunt van no-regret maatregelen en versneld worden overgestapt op een alternatieve warmtebron.
- Corporaties verhuren per 2028 geen woningen meer met een label E, F of G. Hierbij geldt een uitzondering voor monumenten en woningen die voor sloop zijn aangemerkt. Verder geldt deze afspraak onder voorbehoud van 70% instemming van de huurders en eventueel van de VvE. WoonInvest bezit 911 woningen met een dergelijk label. Deze dienen met voorrang te worden aangepakt. Per 2030 kunnen huurders van dergelijke woningen in de huur gecompenseerd worden.
- Het kabinet bereidt een verplichting voor om vanaf 2026 een hybride warmtepomp of een ander duurzaam alternatief te plaatsen op het moment dat de cv-ketel moet worden vervangen. Voorwaarde hierbij is dat dit technisch haalbaar is. Denk daarbij aan de benodigde opstelruimte voor de installatie, de mate van isolatie en de juiste radiatoren om een hybride warmtepomp mogelijk te maken.

Energie transitie & aardgasloos

In 2024 willen gemeenten hun Warmtetransitievisies hebben uitgewerkt in Wijkuitvoeringsplannen. De WUPs beschrijven in detail welke duurzame warmtebron de gemeente voor elke wijk het meest kansrijk acht. De corporaties zijn hierbij een van de overlegpartners. Het Nationaal Programma Lokale Warmtetransitie zal gemeenten hierbij ondersteunen en de voortgang monitoren.

Een warmtevoorziening kan collectief of individueel worden gerealiseerd. Een collectieve oplossing is bijvoorbeeld een warmtenet waar een of meerdere wijken op kunnen aansluiten. Het net wordt door derden geëxploiteerd en een woningeigenaar betaalt een eenmalige bijdrage om aan te sluiten. Woningen die voldoende geïsoleerd zijn, afhankelijk van de aanvoertemperatuur van het net, kunnen zo met een beperkte ingreep van warmte worden voorzien. Een individuele oplossing verwarmt een enkele woning of een enkel gebouw.

Een warmtenet kan voorzien in warmte en warm tapwater.

Een collectieve aanpak brengt onder meer vanwege het grote aantal stakeholders verschillende (plannings-) risico's met zich mee. Anderzijds kan een dergelijke grootschalige aanpak betaalbaarder en makkelijker uitvoerbaar zijn dan een individuele oplossing.

De kosten voor een aansluiting op een warmtenet bestaan uit een eenmalige Bijdrage Aansluitkosten (BAK, voor rekening verhuurder) en een maandelijkse bijdrage via de warmterekening (voor rekening huurder). Een hogere BAK leidt tot lagere maandelijkse kosten. Het is onze taak om de belangen van de huurder mee te wegen in de afspraken die wij maken met de exploitant van het warmtenet. Wij willen voorkomen dat onze doelgroep de rekening betaalt voor de energietransitie.

Ons uitgangspunt is om waar mogelijk aan te sluiten op collectieve warmtevoorzieningen. Echter, wanneer een natuurlijk moment aanbreekt om een complex van een nieuwe warmtebron te voorzien, maar er nog geen concrete plannen zijn voor een collectieve oplossing vanuit het gemeentelijk beleid, zullen wij in afwijking van het WUP een individueel systeem toepassen. Per project wordt er een afweging gemaakt of een individueel of een collectief systeem het meest kansrijk is. Het doel daarvan is om desinvesteringen te voorkomen en geen vertraging op te lopen bij de warmtetransitie van ons bezit.

De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft De Heuvel/Amstelveen aangewezen om als eerste over te gaan op duurzame energie. Volgens de planning is de wijk uiterlijk in 2032 geheel aardgasvrij. WoonInvest werkt samen met de gemeente en Vidomes om dit doel te behalen.

WoonInvest heeft geen bezit in de vijf wijken waarmee de gemeente Den Haag de energietransitie wil starten.

Voor het gasloos verwarmen van onze woningen willen wij leren van pilots van collega-corporaties met warmtepompen en WKO-installaties en aan de hand hiervan bepalen wat mogelijk is. Speciale aandacht is er voor de communicatie rond dergelijke maatregelen.

In complexen met een collectieve warmte installatie sorteren we voor op aardgasloos door kookgasaansluitingen bij mutatie of in overeenstemming met de bewoner te verwijderen. Hiervoor moeten er om te koken en voor warm tapwater elektrische voorzieningen zijn. De laatste stap om het gebouw volledig aardgasvrij te maken is dan om de collectieve warmte-installatie op een natuurlijk moment te vervangen voor een aardgasloos alternatief.

In de meeste gevallen zal de bewoner een nieuw kooktoestel en nieuwe pannen moeten aanschaffen. Bij een complexmatige aanpak maakt dit onderdeel uit van het verbeterplan dus worden er afspraken gemaakt in het sociaal plan. In voorkomende gevallen is een subsidie en/of tegemoetkoming denkbaar.

Het plaatsen van zonnepanelen gebeurt aan de hand van het document “Werkwijze en beleid zonnepanelen”, zodra dit is vastgesteld.

Bewustwording huurders

De huurder staat bij ons centraal en we streven naar een goede verstandhouding met al onze huurders. Dit doen we door diversiteit te erkennen en herkennen. Ieder huishouden is anders. De warmte- en elektriciteitsvraag van iedere woning is ook anders. Dit komt doordat iedere bewoner zijn of haar huis op een andere manier gebruikt. De een is zeer zuinig en streeft naar een zo laag mogelijke energierekening, terwijl de ander er graag warmtes bij zit.

Maatregelen omtrent duurzaamheid gaan in veel gevallen gepaard met technische veranderingen van de woning. Dit zal in de toekomst meer de regel dan uitzondering zijn. De huurder moet dit kunnen begrijpen en degene die hier meer moeite mee heeft, moet het antwoord binnen handbereik kunnen vinden. De wijkbeheerders zullen hier een belangrijke rol in gaan spelen. We investeren daarom nadrukkelijk in de kennis en dienstverlening van onze medewerkers. De wijkbeheerders gaan hun kennis gebruiken om huurders te adviseren over energiebesparende maatregelen, maar krijgen geen uitvoerende rol.

Om optimaal gebruik te maken van de energiebesparende techniek in een nieuwe of gerenoveerde woning moet de huurder goed geïnformeerd worden. Hiervoor kunnen verschillende vormen van communicatie worden ingezet, zoals brochures, stickers op nieuwe apparaten, video's of mondelinge instructies. Per project worden de juiste middelen en momenten bepaald.

We sporen onze huurders aan om energiebewust te wonen. Door de boodschap over te dragen dat verduurzaming goed is voor de portemonnee en het wooncomfort van de huurder creëren we draagvlak voor onze projecten. Processen en trajecten die bij moeten dragen aan het bewustzijn van de huurder worden getoetst bij Respectus.

Zelf Aangebrachte Voorzieningen

Een toenemend aantal huurders neemt zelf initiatief om door middel van ZAV de woning te verduurzamen. Wij faciliteren dit maar stellen hierbij duidelijke kaders. Het ZAV-beleid is leidend. Bij elke aanvraag dient de afweging te worden gemaakt of de ZAV nadelige gevolgen kan hebben voor onze eigen verduurzamingsstrategie en het beheer en onderhoud van ons bezit.

CIRCULAIR, EVOLUTIONAIR EN KLIMAAT ADAPTIEF BOUWEN

Circulair bouwen en slopen

De CO₂-neutrale doelstelling wordt veelal gerelateerd aan de uitstoot en schaarste van fossiele brandstoffen. Maar niet alleen fossiele brandstoffen, ook grondstoffen, kunnen opraken. Bij de keuze in grondstoffen kijken wij ook naar de CO₂ die vrijkomt bij het vervaardigen van die grondstoffen en de “Total Cost of Ownership” (TCO). WoonInvest streeft naar een zuinig en verantwoord gebruik van energie en grondstoffen. Wij gaan inzetten op zoveel mogelijk gescheiden afvalstromen.

We willen onze maatschappelijke verantwoordelijkheid nemen en zuinig omgaan met alle grond- en brandstoffen die de aarde ons aanbiedt. Het steeds opnieuw vergaren van nieuwe bouwstoffen put de aarde uit, stoot CO₂ uit en maakt de goederen schaarser. De bouwsector gebruikt wereldwijd 40% van alle grondstoffen. We kunnen de CO₂-uitstoot verminderen door duurzame materialen toe te passen en onnodige materialen niet meteen onbewerkt weg te gooien.

Tegelijkertijd sluiten materialen en technieken die passen binnen het circulair slopen en bouwen niet altijd aan bij onze hoofdtaak, het voorzien in goede en betaalbare woningen voor mensen met een smalle beurs. Voor elk project maken we de afweging tussen enerzijds betaalbaarheid en beheersbaarheid, en anderzijds het toepassen van circulaire en hernieuwbare materialen. Hierbij blijft ons uitgangspunt dat wij gebruik maken van bewezen techniek.

Technieken die momenteel nog moeilijk te combineren zijn met onze hoofdtaak, bijvoorbeeld hoogbouw in hout, kunnen op den duur gemeengoed worden. Wij volgen de ontwikkelingen en leren van anderen om nieuwe bewezen techniek te adopteren. Het toepassen van duurzame bouwmethoden is niet ons doel, maar een middel om als vastgoedexploitant en -ontwikkelaar langdurig en maatschappelijk verantwoord voort te blijven bestaan.

Wij hanteren de volgende uitgangspunten op het gebied van circulariteit.

- Bij sloop is circulariteit een belangrijk selectiecriteria. We zoeken naar maximaal hergebruik van materialen, daarna naar hoogwaardige recycling en tot slot naar een zo klein mogelijke hoeveelheid restproducten.
- Bij nieuwbouw en renovatie proberen we de afvalstromen zoveel mogelijk te beperken. Het industrieel produceren van gebouwen en gebouwdelen (prefab) is hiervoor een belangrijke ontwikkeling.
- Bij toepassingen waar kan worden gekozen tussen een hernieuwbaar en een niet-hernieuwbaar materiaal wordt bij gelijke geschiktheid altijd het hernieuwbare materiaal toegepast, mits financieel verantwoord.
- We monteren onderdelen zoveel mogelijk met droge verbindingen zodat hergebruik of recycling worden vereenvoudigd.

Evolutionair bouwen

Evolutionair bouwen is rekening houden met onvoorziene ontwikkelingen. Door nieuwbouw te ontwerpen met voldoende aanpassingsvermogen zorgen we dat onze woningen mee kunnen met de tijd. Toekomstige verbeteringen zijn te verwachten en moeten relatief eenvoudig in bestaande gebouwen kunnen worden toegepast. Hiermee houden we onder andere rekening bij de draagconstructie en bij de manier waarop installaties in het gebouw zijn verwerkt.

Een voorbeeld is het gegeven dat momenteel een fractie van onze doelgroep een elektrische auto heeft, terwijl elektrisch rijden naar verwachting op termijn de norm wordt. Bij het ontwerp

van nieuw gebouwde parkeervoorzieningen wordt dus nagedacht hoe op termijn eenvoudig laadpunten kunnen worden toegevoegd.

Klimaat adaptief bouwen

Hittestress, wateroverlast en aanhoudende droogte zijn effecten van klimaatverandering die ernstige gevolgen kunnen hebben voor de gebouwde omgeving. Door klimaat-adaptief te (ver)bouwen kunnen de nadelige effecten van de klimaatverandering op de gebouwde omgeving worden beperkt.

Bij al onze renovatie-, nieuwbouw- en verduurzamings-projecten inventariseren we de mogelijkheden en de noodzaak voor klimaat-adaptieve maatregelen. Onze focus ligt op maatregelen die direct van positieve invloed zijn op de kwaliteit van onze woningen.

Hierdoor is het voor huurders aantrekkelijk om zelf initiatieven te bedenken die hieraan bijdragen. Denk bijvoorbeeld aan Operatie Steenbreek, waarbij bewoners worden aangezet tot het verwijderen van tuintegels.

Voor de uitvoering van klimaat-adaptieve maatregelen wordt afstemming gezocht met de betreffende gemeente. Het zorgen voor een klimaatbestendige openbare ruimte is een taak van de gemeenten. Wij zoeken naar een heldere demarcatie tussen de verantwoordelijkheden van de gemeente en die van WoonInvest op dit gebied. Indien wenselijk nemen we hier uitgangspunten voor op in de prestatieafspraken.

Klimaat-adaptieve maatregelen, enkele voorbeelden:

- Versteende buitenruimte vergroenen en/of voorzien van bomen
- Regenwater afvoeren op oppervlaktewater in plaats van het riool
- Waterberging op (groene) daken
- Witte dakbedekking toepassing op platte daken

SAMENWERKEN

We willen een duurzame bedrijfsvoering realiseren. We zijn ons bewust van onze voorbeeldfunctie en willen ook het goede voorbeeld geven. Goed voorbeeld doet goed volgen. Dit heeft betrekking op onze medewerkers, onze partners en natuurlijk ook onze huurders. We dagen al deze partijen uit tot het aandragen van oplossingen om te verduurzamen.

Met ketenpartners

We hebben partijen nodig die met ons samen de uitdaging, die de energietransitie is, aangaan. We werken samen met partijen die kennis, kunde en creativiteit meebrengen en deze met ons willen delen. Door duurzame relaties met onze partners te onderhouden pogen we continuïteit, innovatie en vertrouwen te stimuleren.

Voor onze partners voor projectmatige werkzaamheden en onze partners voor dagelijks en mutatieonderhoud gelden dezelfde uitgangspunten:

- Duurzaamheid neemt een belangrijke rol in bij de selectie van onze partners. Bij de selectie van nieuwe (RGS-)partners wordt binnen het selectie criterium MVO uitgebreid aandacht besteed aan het criterium duurzaamheid.
- Bij bestaande samenwerkingen borgen wij verduurzaming door hier kritieke prestatie-indicatoren (KPI's) over af te spreken.
- We dagen onze partners, nieuw en bestaand, uit om binnen de technische en financiële kaders met duurzamere alternatieven te komen. Dit geldt voor hun gehele bedrijfsvoering. Van materiaalgebruik tot transport, machines en afvalverwerking.
- Duurzaamheid wordt een vast onderwerp in project- en contractbesprekingen.

Met gemeenten

Met de gemeenten gaan we jaarlijks in gesprek over prestatieafspraken. Duurzaamheid speelt hierin een grote rol. Samen gaan we op zoek naar effectieve en efficiënte manieren om bijvoorbeeld van het gas af te gaan. We zoeken ook de samenwerking met onze collega-corporaties, met nadruk op onze collega's in de regio, maar ook daarbuiten. We zien kansen in het samen ondernemen en van elkaar leren. Ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid volgen elkaar in rap tempo op en zorgen naar verwachting voor teruglopende investeringskosten in de komende jaren. We zien kennis als een belangrijke bouwsteen voor de keuzes op het juiste moment en daarom investeren we in de beschikbaarheid hiervan. We vullen dit in door de samenwerking met (kennis)partners aan te gaan en te investeren in de kennis van onze medewerkers.

Met huurders

Duurzaam denken en doen vanuit onze huurders wordt aangemoedigd en ondersteund. We dagen huurders uit om initiatieven te bedenken om hun eigen omgeving duurzamer en daarmee prettiger te maken. Denk hierbij aan vergroenen of het plaatsen van zonnepanelen. Door initiatieven waar mogelijk te ondersteunen maken we de verduurzamingsopgave tastbaar en creëren we draagkracht. We laten ons adviseren en inspireren door de mensen die hun eigen woonomgeving het beste kennen. Hierbij geldt de randvoorwaarde dat het initiatief financieel en qua beheer en onderhoud haalbaar is.

ORGANISATIE

Het bedenken en implementeren van verbeteringen op duurzaamheidsgebied is bij WoonInvest niet de opgave van één afdeling of collega, maar van iedereen. Alle medewerkers worden aangemoedigd om vanuit de eigen dagelijkse praktijk mee te denken over mogelijkheden om de bedrijfsvoering duurzamer te maken. Initiatieven kunnen uit alle lagen van de organisatie komen. Door duurzaamheid als een gedeelde verantwoordelijkheid te behandelen vergroten we het bewustzijn en zetten we aan tot het maken van duurzamere keuzes.

Kantoor

Het kantoor van WoonInvest biedt volgens de meest recente EED energieaudit nog maar beperkte besparingsmogelijkheden. Alle energiebesparende maatregelen met een korte terugverdientijd (<5 jaar) zijn uitgevoerd.

Voor het kantoor houden we rekening met de volgende zaken:

- Het verlagen van het totale energieverbruik van het kantoor begint met betere monitoring. Door beter in beeld te laten brengen waar de grote energieverbruikers zitten kunnen er doelgerichte maatregelen worden getroffen.
- We passen de maatregelen voor Doelmatig Beheer en Onderhoud (DBO) toe. Deze zijn onder andere te vinden in de EED audit. Maatregelen worden doorgevoerd op natuurlijke momenten. Bijvoorbeeld, een tl-lamp, voor zover nog aanwezig, wordt pas vervangen voor een LED-lamp wanneer hij kapot gaat.
- De klimaatinstallatie is een relatief grote verbruiker. Door deze opnieuw in te regelen kan het verbruik omlaag worden gebracht. De termijn waarop dit gebeurt is afhankelijk van de eventuele verbouwing van het kantoor.
- Vanwege het toegenomen thuiswerken is de gemiddelde kantoorbezetting afgenomen. Afhankelijk van hoe dit zich de komende tijd ontwikkelt wordt gekeken hoe de regeling van de gebouwinstallaties kan worden afgestemd op het aanwezige aantal gebruikers.
- Buiten gebruik genomen kantoorapparatuur wordt verkocht of gedoneerd om te worden hergebruikt. Als dat niet mogelijk is zien we erop toe dat de apparaten op correcte wijze worden gerecycled. Het storten van elektronisch afval dient te worden vermeden.

Mobiliteit

In 2020 zijn drie van de vier pouleauto's vervangen door elektrische auto's. De vierde zal zodra deze aan vervanging toe is ook worden ingeruild voor een elektrisch aangedreven model.

Het vervoersmiddel dat medewerkers gebruiken voor woon-werkverkeer ligt buiten de invloedssfeer van WoonInvest. Wel kan WoonInvest het voor haar werknemers aantrekkelijker maken om voor een schoner vervoersmiddel te kiezen dan de auto op fossiele brandstof.

Team HR onderzoekt de mogelijkheden om een fietsenplan in te voeren waarmee medewerkers met een gunstige regeling een (elektrische) fiets kunnen aanschaffen. Ongeacht of deze fiets voor woon-werkverkeer of alleen privé wordt gebruikt is het aannemelijk dat hierdoor het aantal afgelegde fietskilometers toeneemt en het autogebruik afneemt.

In de herziening van de secundaire arbeidsvoorwaarden die voor 2023 gepland staat dient te worden gekeken welke mogelijkheden er zijn om duurzaam vervoer extra te belonen. Hierbij valt te denken aan een gunstigere vergoeding voor wie per fiets of OV naar kantoor reist, en voor de leaserijders een aantrekkelijker regeling bij elektrisch of hybride ten opzichte van benzine.

BEGRIPPENLIJST

CO2-neutraal

Woning veroorzaakt in de exploitatie geen CO₂-uitstoot. Dat kan door gebruik te maken van 100% hernieuwbare energie. Hierbij is het uitgangspunt dat alle elektriciteit op den duur wordt opgewekt zonder verbranding van fossiele brandstoffen. Het betreft alleen het energiegebruik bij normaal gebruik. De CO₂-uitstoot die ontstaat door bouw, onderhoud en de overige bedrijfsvoering telt niet mee.

Klimaatneutraal

Klimaatneutraal wil zeggen dat bepaalde activiteiten (al dan niet binnen een bepaald gebied of op een bepaalde plek) geen positief of negatief effect hebben op het klimaat. Het begrip 'klimaatneutraal' wordt vooral gebruikt om aan te geven dat bepaalde activiteiten geen negatief effect hebben op het klimaat, waarmee men wil zeggen: geen emissie van CO₂ en andere broeikasgassen. Voor een woning staat dit in de praktijk gelijk aan CO₂-neutraal.

Energieneutraal

Een energie neutrale woning produceert zelf evenveel energie als hij verbruikt. Alle gebouw gebonden én gebruikers gebonden energiegebruik is 100% hernieuwbaar en wordt door de woning zelf opgewekt.

Nul op de meter (NOM)

Zie energieneutraal.

BENG

Bijna Energie Neutraal Gebouw. De BENG omvat de energieprestatie-eisen voor nieuwe gebouwen in Nederland. Het betreft de minimumeis waar alle vergunningsaanvragen voor nieuwbouw aan moeten voldoen. BENG is per definitie aardgasloos.