

Duurzaamheidsbeleid Woonbedrijf 2019-2022



Samen, doordacht en duurzaam

Inhoudsopgave

Duurzaamheidsbeleid Woonbedrijf 2019-2022	1
Inhoudsopgave	2
1. Principes duurzaamheidsbeleid 2019-2022.....	3
2. Inleiding	4
2.1 Kaders duurzaamheid	5
3. Externe ontwikkelingen	7
3.1 Samenwerking	7
3.2 Positie	7
3.3 Landelijk, regionaal, lokaal.....	8
3.4 Duurzaamheidspact.....	9
4. Uitwerking resultaatgebied duurzaamheid	10
4.1 Ondernemingsplan	10
4.2 Bewezen oplossing; 18.500 Labelstappen	10
4.3 Innoveren op de standaarden van morgen	14
5. Ambitie Ondernemingsplan vertaalt naar de vier duurzaamheidsthema's.....	16
5.1 Collectief bewustzijn.....	16
5.2 Duurzame energie	18
5.3 Gesloten kringlopen.....	21
5.4 Natuurlijke stad	23
6. Handvaten; afwegingsmoment en inhoudelijke keuzes	24
6.1 Afwegingsmoment.....	24
6.2 Communicatie.....	24
Bijlage 1: De ingezette weg.....	25
Bijlage 2: Maatregelen met een hoge woonlastenreductie en CO ₂ -reductie.....	26
Bijlage 3: Vergoedingentabel Sociaal Huurakkoord 2018-2021	27
Bijlage 4: Uitgangspunten monitoring periodieke rapportages.	28
Bijlage 5: Business Case	30
Bijlage 6: #Doedegijmee?!	31
Bijlage 7: Menukaart per archetypen	32

1. Principes duurzaamheidsbeleid 2019-2022

Onderstaand de principes zoals benoemd in dit duurzaamheidsbeleid. Deze principes worden in dit duurzaamheidsbeleid toegelicht en zijn een samenvatting van dit beleid.

- ★ Woonbedrijf streeft naar CO₂-neutraal wonen in 2050.
- ★ Woonbedrijf sluit zich aan bij de ambities zoals gesteld in het Klimaatakkoord.
- ★ De uitgangspunten van The Natural Step zijn het kader waaraan wij onze acties toetsen.
- ★ In alles wat we doen, starten we vanuit het perspectief (de leefwereld) van de bewoner.
- ★ Het moment van de bewoner, het verhuismoment, de technische noodzaak en/of de energetische noodzaak zijn natuurlijke momenten om maatregelen te nemen.
- ★ Het verhuismoment wordt benut om verduurzamingsmaatregelen door te voeren.
- ★ Bij bestaande bouw zetten we in op maatregelen met een hoge CO₂-reductie die zorgen voor een verlaging van de energierekening.
- ★ We hanteren de standaarden uit de menukaart en we maken deze specifiek in het complexbeheerplan.
- ★ Woonbedrijf conformeert zich aan de vergoedingentabel van het Sociaal Huurakkoord bij maatregelen die verrekend worden in de kale huur.
- ★ Woonbedrijf pakt de rol van 'smart follower' bij experimenten. In kleine, korte experimenten is de rol van 'first mover' ook denkbaar.
- ★ Woonbedrijf levert een actieve bijdrage aan samenwerking binnen de diverse samenwerkingsverbanden. Pro-actief in haar kerngebied, reactief in andere gemeenten.
- ★ We stemmen onze activiteiten zoveel mogelijk af op de planning van de warmtetransitie.
- ★ Experimenten mogen mislukken, maar gelukke experimenten mogen niet de kast in.
- ★ De uitgangspunten van Gesloten Kringlopen worden ten allen tijde meegenomen in de verduurzamingsstrategie.
- ★ De minimale energetische ambitie bij nieuwbouw volgt de landelijke regelgeving waarbij de BENG-eisen als uitgangspunt gelden.
- ★ De minimale energetische ambitie bij renovatie wordt gesteld op 'bouwkundig voldoen aan energielabel B' of geschikt voor verwarmen met 55° graden.
- ★ Bij verkoop van woningen krijgt de nieuwe bewoner de keuze om gebruik te maken van het ontwikkelde mutatieconcept om de woning op energielabel B te brengen. De kosten zijn voor de koper.

2. Inleiding

Definitie en kader: Wat bedoelen we met Duurzaamheid?

Nederland heeft de doelen uit het Klimaatakkoord van Parijs overgenomen en streeft naar CO₂-neutraal wonen in 2050. Samen met andere woningcorporaties en gemeenten zijn wij startmotor in deze maatschappelijke opgave, maar we wegen daarin het belang van onze huidige en toekomstige bewoners nadrukkelijk mee. Alle inspanningen die wij doen om CO₂-neutraal wonen in 2050 te realiseren, vallen binnen het resultaatgebied Duurzaamheid.

(Ondernemingsplan Woonbedrijf 2019-2022)

Voor u ligt het Duurzaamheidsbeleid 2019-2022. Woonbedrijf heeft Duurzaamheid als resultaatgebied benoemd in het Ondernemingsplan. Dit Duurzaamheidsbeleid is de tactische invulling van dit resultaatgebied voor de komende beleidsperiode. Ons streven is dat er over 4 jaar geen separaat duurzaamheidsbeleid meer nodig is. Duurzaamheid zit dan bij iedereen in de genen en is ingebed in de processen, systemen en standaarden. Hierdoor leveren we in ons reguliere werk een bijdrage aan de duurzaamheidsambitie.

De doelstellingen zoals benoemd in het Ondernemingsplan:

- We realiseren 18.500 labelstappen in de bestaande woningvoorraad.
- Minimaal 70% van de bewoners (collectief) of minimaal 25% na 1 jaar en 50% na 3 jaar (individueel) accepteert het aanbod van duurzaamheidsmaatregelen.
- Maximaal 20 experimenten met een maximale doorlooptijd van 2 jaar. Waarvan minimaal 65% leidt tot een implementatie van de nieuwe standaard.

Dit beleid bouwt voort op het Ondernemingsplan, de wensportefeuille en het voorgaande beleid. **Cursief dikgedrukt** wordt aangegeven waar de doelstelling eerder geformuleerd is. Daarnaast kent dit beleid principes die **dikgedrukt** zijn. Deze principes vormen de leidraad van dit beleid. De scope van dit duurzaamheidsbeleid is 2019-2022.

De ingezette koers is er een waarin bewezen oplossingen binnen Woonbedrijf opgenomen worden als standaardoplossing, maar dat niet geslaagde experimenten gestopt worden (**“Investeringsstrategie 2017-2021”**). Dit duurzaamheidsbeleid gaat door op de ingezette weg zoals beschreven in het duurzaamheidsbeleid 2017. Zie bijlage 1 voor een uiteenzetting van deze ingezette weg.

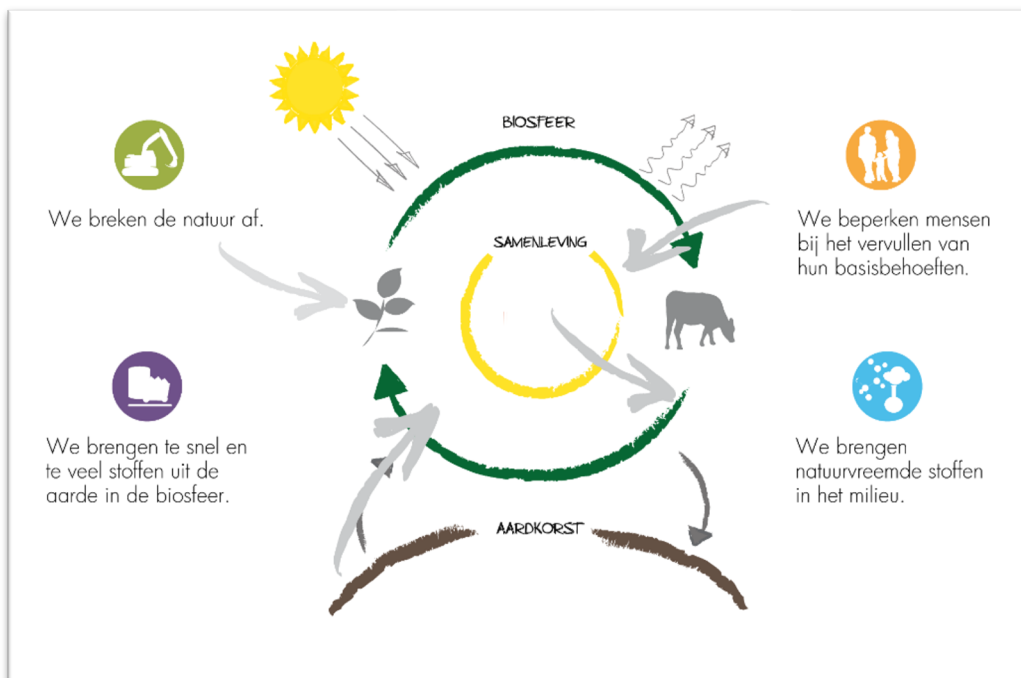
2.1 Kaders duurzaamheid

We werken met drie kaders die structuur geven aan duurzaamheid binnen Woonbedrijf. De kaders The Natural Step, het natuurlijk moment en de vier duurzaamheidsthema's worden achtereenvolgens in deze paragraaf beschreven. Deze kaders geven focus aan het thema duurzaamheid.

Principe: In alles wat we doen, starten we vanuit het perspectief (de leefwereld) van de bewoner.

The Natural Step

Wij gebruiken The Natural Step (TNS) als taal en achterliggende filosofie. Woonbedrijf conformeert zich aan de vier duurzaamheidsprincipes van TNS ("**voorgaand beleid**"). Het gaat om:



Duidelijk is dat wij als woningcorporatie het systeem behoorlijk beïnvloeden vanuit toenemende behoefte naar materialen en comfort. We willen een weg in slaan waarbij we de vier principes van The Natural Step zoveel mogelijk tot hun recht laten komen. Dit betekent dat Woonbedrijf bij te nemen besluiten de vier bovenstaande duurzaamheidsprincipes meeweegt én daar naar handelt.

Principe: De uitgangspunten van The Natural Step zijn het kader waaraan wij onze acties toetsen.

Het natuurlijk moment

Naast het kader van TNS als taal en filosofie wordt hier het kader “natuurlijk moment” geïntroduceerd. Het natuurlijk moment is een integraal afwegingsmoment voor onderhoud én verduurzaming (**“nieuw beleid”**). Als natuurlijk moment zien wij de momenten waarop in de woningen veranderingen plaatsvinden. Dat kan door Woonbedrijf geïnitieerd worden (bijvoorbeeld een kozijnvervanging), maar ook door de bewoner. Verhuizen is bij uitstek een ‘natuurlijk moment’. Onder het natuurlijk moment vallen:

- het moment van de bewoner.
- het verhuismoment.
- de technische noodzaak.
- de energetische noodzaak.

Principe: Het moment van de bewoner, het verhuismoment, de technische noodzaak en/of de energetische noodzaak zijn natuurlijke momenten om maatregelen te nemen.

Het verhuismoment is een moment waarop er tijdelijk geen bewoner aanwezig is in de woning. Het biedt de kans om maatregelen die overlast veroorzaken voor de bewoner uit te voeren. Bouwkundige- en installatiemaatregelen om de CO₂-uitstoot te verlagen worden op dit moment zoveel mogelijk genomen. Denk hierbij aan het vervangen van een begane grondvloer, het verwijderen van de kookgasaansluiting of het aanbrengen van (binnen)gevelisolatie.

Principe: Het verhuismoment wordt benut om verduurzamingsmaatregelen door te voeren.

Vier duurzaamheidsthema's

Voor het resultaatgebied Duurzaamheid wordt de focus vanuit het voorgaande beleid gecontinueerd op de onderstaande vier thema's. Deze thema's worden besproken in hoofdstuk 4.

1. Duurzame energie
2. Gesloten kringlopen
3. Natuurlijke stad
4. Collectief bewustzijn

3. Externe ontwikkelingen

Naast een nieuw Ondernemingsplan zijn er nog meer ontwikkelingen op landelijk, regionaal en lokaal niveau die de positie van Woonbedrijf beïnvloeden. In komend hoofdstuk worden deze ontwikkelingen besproken.

3.1 Samenwerking

Woonbedrijf is een belangrijke speler in de stad Eindhoven. Ongeveer een kwart van de Eindhovense woningen is in bezit van Woonbedrijf. Ook in de rest van het kerngebied is Woonbedrijf een belangrijke speler. Dit houdt in dat voor het vormen van plannen men niet alles alleen doet, maar bewust de samenwerking opzoekt met andere partijen. Zowel in onderlinge samenwerking tussen (markt)partijen als in samenwerking met netwerkorganisaties.

3.2 Positie

Voor Woonbedrijf geldt, net als alle woningcorporaties, dat ze de komende tijd steeds meer moeten doen met minder mensen en met minder investeringsvermogen. Dat vergt dat je als organisatie effectief om moet gaan met je middelen. Dat zijn je mensen, de middelen én je grondstoffen. Als organisatie moeten we dan ook steeds meer de samenwerking opzoeken. We moeten daarin wel een bewuste afweging maken welke rol we in deze samenwerking hebben. Komen we daar om informatie te brengen, te halen of is het een wisselwerking? Zolang we deze afweging bewust maken kunnen we effectief met onze positie omgaan.

Woonbedrijf is momenteel gesprekspartner bij de landelijke overheid en Aedes en is koploper wat betreft inkoopbeleid en opdrachtverstrekking. We maken onderdeel uit van de Groene Huisvesters, de MRE-samenwerking duurzaamheid en zijn lid van het Duurzaamheidspact.

Van vertrouwde bakens naar innovatieve instituties

Woonbedrijf is een stadse corporatie met een dorps bezit. Naast portiekwoningen en appartementen bestaat 50% van het aantal woningen uit rijwoningen. Woonbedrijf is bekend met problemen zoals leefbaarheid, betaalbaarheid, overlast en een diversiteit aan doelgroepen. Wij willen continuïteit en stabiliteit kunnen bieden aan al onze bewoners. Daarbij is verduurzaming een zaak van visie én een lange adem.

Innovatieve instituties kunnen zich een bepaalde innovatiestijl¹ aanmeten. Woonbedrijf kiest voor voor de strategie van 'smart follower' en soms in kleine, korte experimenten voor de strategie van 'first mover'. Als smart follower starten we met een scherpe analyse en een onderzoeksvraag. Hiermee doorlopen we de experimenteerfase en pas na een goede evaluatie schalen we op. Maar dit betekent niet dat smart follower synoniem staat voor trage aanpasser. Een smart follower kan niet zonder kleine, korte 'first mover' experimenten, die op tijd worden afgesloten of doorgezet.

Principe: Woonbedrijf pakt de rol van 'smart follower' bij experimenten. In kleine, korte experimenten is de rol van 'first mover' ook denkbaar.

Wij zien momenteel twee hoofddoelen voor Woonbedrijf als het gaat om duurzaamheid:

1. De opgave om de voorraad te transformeren naar woningen die passend en betaalbaar zijn;
2. De CO₂-opgave op zowel energie als materiaal waarin wij een substantiële bijdrage kunnen en willen leveren.

Experimenten en activiteiten dienen dan ook een bijdrage te leveren aan (één van de) bovenstaande doelen.

¹ Innovatiestijlen Klingebiel & Joseph (2015)

3.3 Landelijk, regionaal, lokaal

Landelijk is in het Convenant Energiebesparing Huursector (2012) afgesproken dat het doel van de corporatiesector gemiddeld labelklasse B heeft in 2021. De verwachting (2019) is dat dit doel landelijk net niet gehaald gaat worden. Voor het bezit van Woonbedrijf is de verwachting dat gemiddeld energielabel B gehaald wordt in 2021 of 2022, hierbij is rekening gehouden met de te realiseren 18.500 labelstappen in komende periode.

Door toevoegingen (nieuwbouw, aankoop) en onttrekkingen (sloop, verkoop) kan het behalen van energielabel B schuiven in de tijd. Bij aankoop van energetisch slechte complexen zal het jaartal naar achteren schuiven, bij sloop van energetisch slechte complexen en nieuwbouw van duurzame complexen zal het jaartal opschuiven naar 2021.

Landelijk is het Klimaatakkoord gesloten. Doelstelling is dat alle woningen samen 95% minder CO₂-uitstoten dan in 1990, dit wordt gezien als de CO₂-neutrale woningvoorraad. Woonbedrijf levert haar bijdrage aan het Klimaatakkoord door te streven naar CO₂-neutraal wonen in 2050.

Principe: Woonbedrijf streeft naar CO₂-neutraal wonen in 2050.

Regionaal maakt Woonbedrijf onderdeel uit van de Metropoolregio Eindhoven (MRE). In 2018 hebben wij het manifest 'Toekomstvast Wonen' mede geschreven en ondertekend. In dit manifest zijn drie thema's benoemd, waarbij het verduurzamen van de gebouwde omgeving het derde thema is. Wij gaan op regionale schaal nog intensiever samenwerken aan verduurzaming, zodat we collectief een groter effect bereiken. Met alleen CO₂-neutrale woningen zelf zijn wij er echter niet. Wij investeren daarom samen in het energie-/milieubewustzijn bij onze bewoners en stimuleren actief gedragsverandering ("*Toekomstvast Wonen*").

Principe: Woonbedrijf levert een actieve bijdrage aan samenwerking binnen de diverse samenwerkingsverbanden. Pro-actief in haar kerngebied, reactief in andere gemeenten.

Visie op aardgasvrije wijken

Lokaal moet elke gemeente in 2021 een transitievisie warmte hebben opgesteld. Hierin wordt het tijdspad waarin wijken worden verduurzaamd vastgelegd. Woonbedrijf wil als belangrijke stakeholder van de stedelijke omgeving betrokken zijn bij de transitievisies van gemeenten.

In de wensportefeuille is een eerste berekening gemaakt. Een eerste indicatie is dat Woonbedrijf in de periode tot 2028 circa 3.400 tot 3.800 bestaande huurwoningen van een alternatieve warmtebron voorziet. Buiten Eindhoven zal Woonbedrijf circa 900 woningen aansluiten ("*wensportefeuille 2019-2028*").

De verwachting is dat in komende periode tot 2022 nog geen woningen aangesloten worden op een warmtenet², dit komt mede door de lange aanlooptijd om een warmtenet te realiseren.

² Woonbedrijf participeert in de Proeftuin aardgasvrij wijk 't Ven, hier is een intentieovereenkomst voor ondertekend. In deze proeftuin wordt een tracé onderzocht om bestaande woningen in de wijk aardgasvrij te maken. Op dit moment (2019) is er nog geen zicht op een concrete en haalbare planning.

De focus van de gemeente Eindhoven ligt de komende vier jaar dan ook op het onderzoeken van de haalbaarheid van:

- het bestaande warmtenet richting Striip (wijk 't Ven) en Woensel-zuidwest;
- restwarmte van de High Tech Campus;
- aquathermie rondom Rioolwaterzuiveringsinstallatie Eindhoven gelegen in het noordwesten van Eindhoven.

Woonbedrijf zal haar bezit inbrengen in bovenstaande onderzoeken.

Principe: We stemmen onze activiteiten zoveel mogelijk af op de planning van de warmtetransitie.

Een warmtenet wordt als reëel alternatief gezien wanneer:

- Het voor de bewoner niet leidt tot een verhoging van het totaal van vaste- en flexibele energielasten.
- Het courante woningen zijn met een exploitatieperiode >30 jaar.
- Het warmtenet op termijn CO₂ vrij kan worden met een realistisch alternatief³ (biomassa als tussenoplossing).
- Andere aardgasvrije oplossingen significant duurder zijn.
- Het natuurlijk moment onderhoud en verduurzaming zoveel mogelijk samen valt met aanleg van het warmtenet.
- Andere corporaties ook aansluiten op het warmtenet.

Bovenstaande opsomming is de aanzet voor een afwegingskader. Niet aan alle bullets dient voldaan te worden wil Woonbedrijf toch haar medewerking verlenen.

Het is voor Woonbedrijf van belang dat er per oplossingsvariant een realistische businesscase kan worden opgezet. Met een balans tussen de benodigde investeringen (met als resultante de betaalbaarheid) en de bereikte CO₂ besparing (met als resultante de verbeterde duurzaamheid).

3.4 Duurzaamheidspact

'We helpen elkaar om verder te komen. We willen slim verduurzamen en versnellen door synergie tussen initiatieven te creëren en inspanningen die een ander al heeft verzet op eenvoudige wijze te vermenigvuldigen ("Duurzaamheidspact").

Een belangrijke lokale samenwerking voor Woonbedrijf is het duurzaamheidspact. Het duurzaamheidspact is een middel om slim te verduurzamen. De gemeente Eindhoven, het PEK (Platform Eindhovense Klantenraden) en de woningcorporaties: 'thuis, Sint Trudo, Wooninc. en Woonbedrijf slaan de handen ineen voor versnelde verduurzaming. Vanuit het pact werkt Woonbedrijf samen aan de hand van de volgende drie kernwaarden:

- Samen investeren | Samen implementeren | Samen innoveren

³ Op dit moment is het discutabel of een warmtenet écht duurzaam is. De bronnen van een warmtenet zijn niet altijd CO₂-neutraal (restwarmte van afvalverbranding, biomassa en gas). De discussie over hoe duurzaam een warmtenet is zal altijd betrokken worden bij de keuze om aan te sluiten op een warmtenet.

4. Uitwerking resultaatgebied duurzaamheid

In komend hoofdstuk wordt het resultaatgebied duurzaamheid verder uitgewerkt. Het gaat hier over de bewezen oplossing & te innoveren op de standaarden (van morgen).

4.1 Ondernemingsplan

In het Ondernemingsplan zijn voor de periode 2019-2022 drie resultaatgebieden benoemd:

1. Fijn en ongestoord wonen
2. Beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen
3. Duurzaamheid

Dit duurzaamheidsbeleid 2019-2022 geeft invulling aan het derde begrip Duurzaamheid, binnen de kaders 'fijn en ongestoord' en 'beschikbaar en betaalbaar'. De focus ligt op maatregelen met een hoge CO₂-reductie die zorgen voor een verlaging van de energierekening. Dit om de versnelling naar een meer duurzame woningvoorraad te kunnen maken.

Om de versnelling naar een meer duurzame woningvoorraad te kunnen maken wordt er ingezet op de hoogste CO₂ besparing per geïnvesteerde euro. Zie bijlage 2 voor een uitwerking van maatregelen met een hoge woonlastenreductie en CO₂-reductie.



Principe: Bij bestaande bouw zetten we in op maatregelen met een hoge CO₂-reductie die zorgen voor een verlaging van de energierekening.

CO₂-neutraal wonen is een uitdaging voor de gehele samenleving. Het is geen doel op zich om gebouwgebonden CO₂-neutraliteit na te streven. Woonbedrijf zorgt voor duurzame woningen, waarbij het verduurzamen van de opwek van elektriciteit een belang is voor de energieleveranciers.

4.2 Bewezen oplossing; 18.500 Labelstappen

De grootste ambitie ligt in het thema 'Duurzame energie'. We realiseren 18.500 labelstappen in de bestaande woningvoorraad ("**het Ondernemingsplan**"). Er zijn verschillende interventies mogelijk om deze duurzaamheidsambitie in te vullen. We onderscheiden hierin:

- Nieuwbouw
- Verkoop
- Aankoop
- Sloop
- Splitsen
- Renovatie
- Dagelijks onderhoud (o.a. mutatie en het individueel aanbieden van duurzaamheidsmaatregelen)

Bovenstaande activiteiten zijn bestaande processen binnen Woonbedrijf. Maar de manier waarop we de komende periode invulling geven aan de duurzaamheidsambitie zorgt voor een verschuiving ten opzichte van wat we gewend zijn. De bijdrage met name van dagelijks onderhoud (o.a. mutatie,

energetisch planmatig onderhoud en de wens van de bewoner) wordt belangrijk om de gewenste versnelling te realiseren.

Het proces van dagelijks beheer verdient meer aandacht. Naast de definitie 'technisch versleten' dient de definitie 'energetisch versleten' ook lading te krijgen. Integraliteit en afstemming tussen het onderhoud van verschillende bouwkundige elementen is noodzakelijk om de ambitie te behalen en investeringen te laten renderen. Daarbij zal de komende jaren het begrip kwaliteit steeds beter geladen worden. Uitgangspunten zoals energiebesparing, minimale warmteweerstanden of maximale materiaalhoeveelheden zijn dan vanzelfsprekend. De komende jaren gaan we naar die integrale kwaliteit toewerken.

Standaardisatie

Bij de realisatie van duurzaamheidsmaatregelen moeten we meer gebruik maken van de kracht van de herhaling in het bezit. Woonbedrijf kent meerdere gelijksoortige archetypen, dat betekent dat oplossingen op meerdere plekken toegepast kunnen worden. Dit nodigt uit om oplossingen toe te passen, te beproeven en aan te passen. De ontwikkelde menukaart wordt als hulpmiddel gebruikt en aangevuld met bewezen oplossingen. Binnen de looptijd van dit duurzaamheidsbeleid wordt het proces rondom de menukaart verder uitgewerkt door de afdeling vastgoedbeheer. Er wordt ervaring opgedaan met de menukaart om daadwerkelijk vanuit archetypen en herhaling te kunnen werken. Dit past binnen de doelstellingen om met minder mensen en in minder tijd dezelfde werkzaamheden te kunnen verrichten.

De 'menukaart' kent momenteel algemene oplossingsrichtingen ('oftewel ingrediënten voor het samen stellen een specifiek menu'). Op basis van de archetypen moeten meerdere oplossingen (ingrediënten) worden gebundeld om tot samenhangende maatregelen (gerechten) te komen. Voor de meest voorkomende archetypen kunnen verschillende menu's met specifieke gerechten worden samengesteld.

Zolang het complexbeheerplan voorzien is van een duurzaamheidsstrategie kunnen er op elk moment maatregelen genomen worden die passen en haalbaar zijn binnen die strategie en de benoemde resultaatgebieden in het Ondernemingsplan.

Principe: We hanteren de standaarden uit de menukaart en we maken deze specifiek in het complexbeheerplan.

Juist door in archetypen oplossingen te standaardiseren is het mogelijk om op meerdere momenten de verduurzaming te realiseren. Om de gewenste versnelling te realiseren is het van belang dat complexen voorzien zijn van een passende en realistische duurzaamheidsstrategie.

Bijdrage verschillende processen

Binnen Woonbedrijf dragen activiteiten in verschillende processen bij aan het realiseren van 18.500 labelstappen in 2022. Dit wordt weergegeven in onderstaande tabel.

Let op: deze tabel is een startuitgangspunt en geen harde prognose. Door te monitoren in de tertiaalrapportage en jaarrapportage wordt de bijdrage van de verschillende processen duidelijk. Mocht het aantal labelstappen in een bepaald jaar niet gehaald worden kan dit gecompenseerd worden in de overige jaren.

	2019	2020	2021	2022	Totaal labelstappen	CO ₂ -reductie (ton) (9)
Renovatie (1)	1.375	1.375	1.375	1.375	5.500	2.475
Splitsen (2)		125	220	220	565	507
D.O.: Mutatie (3)		400	600	1.200	2.200	990
D.O.: Planmatig onderhoud (4)	400	400	400	400	1.600	720
D.O.: Duurzame trein (5)		125	220	220	565	
D.O.: CV-CV (6)	500	400	400	400	1.700	765
D.O.: CV- Hybride / Gasloos (7)	93	93	372	930	1.488	669
D.O.: PV-panelen (8)	1.113	1.335	1.335	1.335	5.118	2.303
Resultaat labelstappen	3.481	4.253	4.920	6.078	18.731	8.429
Ambitie labelstappen	3.500	4.000	5.000	6.000	18.500	

1 550 Renovaties per jaar * 2,5 labelstappen

2 2020: 50 VHE / 2021: 75 VHE / 2022: 75 VHE (helpt VHE *2,5 labelstap

3 2020: 200 VHE / 2021: 300 VHE / 2022: 600 VHE * 2 labelstappen

4 Gemiddeld aantal labelstappen op basis van referentie jaren 2018 en 2019

5 Complexmatig spouwmuur vullen / energetisch versleten elementen vervangen

6 Gemiddeld aantal labelstappen op basis van referentie jaren 2018 en 2019

7 2019: 50 VHE / 2020: 50 VHE / 2021: 200 VHE / 2022: 500 VHE

8 2019: 1250 VHE / 2020-2021-2022: 1500 VHE

9 Inschatting: Elke labelstap heeft als resultaat een vermindering van 445kilogram CO₂.

Aangezien elke woning de komende dertig jaar minimaal één keer aan bod komt voor (groot)onderhoud is dat het moment om één grote stap te maken. De opgave voor de komende periode is om die grote stap naar bouwkundig label B te maken met beperkte investeringen. Dit vraagt een schaalbare en herhaalbare oplossing.

Naast de bekende activiteiten van renovatie en planmatig onderhoud zijn onderstaande activiteiten van belang om de doelstelling te behalen:

- het verhuismoment;
- het aanbieden van zonnepanelen en mogelijk (hybride) warmtepompen;
- standaardisatie van renovatie;
- slimme duurzaamheidstreintjes.

Een analyse van de afgelopen jaren laat zien dat de ambitie in labelstappen veelal niet gehaald wordt. Wat de afgelopen jaren ook gebleken is dat het proces zonnepanelen gebruikt kan worden om de ambitie wel te halen. Het proces zonnepanelen is relatief makkelijk op te schalen, draagt bij aan CO₂-besparing, draagt bij aan een verlaging van de energiekosten en is door de bewoners geaccepteerd.

Een globale inschatting van de kosten die samenhangen met het verduurzamen zijn opgenomen in onderstaande tabel. Hiermee is gerekend met €6.500,- per labelstap

Jaartal	Indicatie kosten ambitie 18.500 labelstappen
2019	€22.750.000,-
2020	€26.000.000,-
2021	€32.500.000,-
2022	€39.000.000,-

Woonbedrijf investeert jaarlijks +€50.000.000,- in verbeteringen in het bestaand bezit (investeringsbegroting). Denk hierbij aan renovaties, zonnepanelen en het verbeterdeel bij planmatig onderhoud en mutatieonderhoud. Vanaf 2020 wordt een doorvertaling gemaakt van onze investeringsbegroting naar labelstappen en dit wordt gemonitord. Wat nog ingerekend moet worden zijn de processen splitsen (2), mutatie (3) en CV-hybride / gasloos (7). Deze kunnen pas ingerekend worden als deze processen en producten verder uitgewerkt zijn.

Tegenover bovenstaande uitgaven staan ook inkomsten. Denk hierbij aan de huurverhoging bij mutatie en renovatie. Het Sociaal Huurakkoord wordt gebruikt om de maximale huurverhoging te berekenen. Deze vergoedingentabel (zie bijlage 3) wordt gebruikt bij maatregelen die invloed hebben op de kale huur, niet bij maatregelen die maandelijks worden afgerekend.

Principe: Woonbedrijf conformeert zich aan de vergoedingentabel van het Sociaal Huurakkoord bij maatregelen die worden verrekend in de kale huur.

Sturingsinformatie; van labelstappen naar CO₂-reductie

Woonbedrijf streeft naar een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050, conform het Parijs-akkoord. Om meer gevoel te krijgen bij dit abstracte doel wordt er gemonitord op drie parameters (KPI's):

1. Labelstappen (op te nemen in tertiaalrapportage)
2. Energie-index (afgemeld label en pre-label)
3. CO₂-uitstoot (conform methodiek duurzaamheidspact en conform VABI-methodiek)

Momenteel volgen we hierin de bepalingmethode van het Duurzaamheidspact waarin het daadwerkelijke energieverbruik wordt gemonitord om de CO₂-uitstoot te bepalen. De komende jaren willen we dit continueren waarbij we als extra actie ook de theoretische CO₂-uitstoot monitoren. Zie bijlage 4 voor de uitgangspunten van monitoring.

Key Performance Indicators (KPI)

KPI		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2030	2050
1	Labelstappen	2.200	3.100	3.500	4.000	5.000	6.000		
2	Energie-index (-) *	1,63	1,60	~1,56	~1,51	~1,45	~1,38 *		
3	CO ₂ uitstoot (kg/m ² vhe)**	22,1	21,5		~18,9			~12,9	~2,5
Landelijk (uitstoot CO ₂ eq.)		-13%	-15%		-25%			-49%	-85/95%

* $25.599 \text{ won} \times 1,60 - (18.500 \times 0,3) / 25.599 = 1,38$

** Varieert landelijk tussen 13,9 – 31,3 kg/m² vhe

4.3 Innoveren op de standaarden van morgen

De andere ambitie bij duurzaamheid is innovatie (20 op te starten experimenten) en acceptatie van duurzaamheidsmaatregelen door bewoners.

Innovatie

Om te komen tot een CO₂-neutrale woningvoorraad zijn er nog veel stappen te maken, zowel op technisch- als sociaal gebied. Dit vraagt om experimenteerruimte voor vernieuwing en innovatie. Goede experimenten hebben altijd tot doel iets te verkennen wat -indien succesvol- schaalbaar is naar andere projecten.

Principe: Experimenten mogen mislukken, maar gelukke experimenten mogen niet de kast in.

Woonbedrijf start de komende periode maximaal 20 experimenten (onderzoek, pilot, prototyping) met een maximale doorlooptijd van 2 jaar. Waarvan minimaal 65% leidt tot een implementatie van de nieuwe standaard. We werken alleen mee aan experimenten waarin de rol van bewoners duidelijk is omschreven.

Het innovatieprogramma wordt afgestemd met de partners in het Duurzaamheidspact. Woonbedrijf wil voorbereid zijn of zet in op het scenario 'innovatieve instituties', een organisatie waar burgers vertrouwen in hebben die mede zorgt voor de benodigde technologische revolutie (**"het Ondernemingsplan"**).

Om dit te bewerkstelligen investeert en participeert Woonbedrijf in onderzoeken, pilots en prototyping. Woonbedrijf onderscheidt de volgende vier niveaus:

- Onderzoek
 - Om te komen tot goede pilots is het van belang om betrokken te zijn bij onderzoek. De onderzoeken waar Woonbedrijf bij betrokken wil zijn spitsen zich toe op de thema's collectief bewustzijn, duurzame energie, gesloten kringlopen en natuurlijke stad. Woonbedrijf heeft veelal een kleine rol waarin de personele inzet beperkt is.
- Pilot
 - De pilot fase is de eerste fase van het experiment. Deze fase is kleinschalig (maximaal 10 opstellingen) en wordt gefinancierd vanuit het innovatiebudget als organisatiegerichte activiteit. De evaluatie vindt plaats op de volgende criteria: door bewoners geaccepteerd, technisch betrouwbaar en geïmplementeerd in de organisatie.
- Prototyping
 - Wanneer de pilot fase succesvol is afgerond gaat het naar de prototyping fase. Aan deze fase zijn de volgende criteria gekoppeld: de kosten verdeling wordt in eerste instantie evenredig verdeeld met de bewoners (50-50), opschaling naar 20-50 opstellingen, bewonersacceptatie, financieel haalbaar op termijn en ontwikkeld in een groter projectteam bestaande uit alle drie de afdelingen.
- Standaardoplossing
 - Na afronding van de prototyping fase wordt de innovatie al dan niet geïmplementeerd als bewezen oplossing. Om van prototyping naar standaardoplossing te komen dient er op de volgende waardes een positief oordeel te zijn:
 - door bewoners geaccepteerd;
 - geen verhoging van de totale woonlasten;
 - technisch betrouwbaar;
 - bijdrage aan CO₂-reductie;
 - geïmplementeerd in organisatie;
 - geïmplementeerd in de onderhoudsketen.

Wanneer op bovenstaande waardes een positief oordeel is, dient de business case zoals weergegeven in bijlage 5 gevuld te worden en aangeboden aan de directie. Na goedkeuring van de business case kan de innovatie geïmplementeerd worden als standaardoplossing.

5. Ambitie Ondernemingsplan vertaalt naar de vier duurzaamheidsthema's

In komend hoofdstuk wordt het beleid vertaald naar een uitvoeringsprogramma op de vier duurzaamheidsthema's die in hoofdstuk 1 geïntroduceerd zijn. Deze vier thema's liggen binnen de invloedssfeer van Woonbedrijf. We blijven focussen op de thema's 'Duurzame energie' en 'Gesloten kringlopen'. We gaan leren en experimenteren bij de 'Natuurlijke stad' en werken aan het 'Collectief bewustzijn' blijft een randvoorwaarde om succesvol te kunnen zijn.

5.1 Collectief bewustzijn

Doel

*We vergroten het collectief bewustzijn op duurzaamheid bij onszelf, onze leveranciers, partners én onze bewoners. We zijn ons ervan bewust dat de duurzaamheidsopgave primair een maatschappelijke opgave is en niet een door de bewoner gedreven opgave. We willen bewoners stimuleren om zelf duurzame keuzes te maken. Het vergroten van het collectief bewustzijn is een randvoorwaarde om te komen tot een duurzame samenleving ("**Ondernemingsplan 2019-2022**").*

Definitie en kader

In 2012 heeft Woonbedrijf de keuze gemaakt om The Natural Step als denkkader te gebruiken. Inmiddels is meer dan 75% van onze medewerkers getraind in de grondbeginselen van The Natural Step. Naast bewustwording van onze bewoners en medewerkers heeft dit ook geleid tot bewustwording van onze leveranciers. Deels doordat ook zij getraind zijn, deels door opname in de inkoopvoorwaarden, deels door het enthousiasme van medewerkers. Naast bewustwording zetten we in op het verleiden van de bewoner om toch voor duurzame opties te kiezen zoals zonnepanelen. We zijn ons ervan bewust dat het gedrag van de bewoner het meest bepalend is voor de hoogte van zijn/haar energierekening.

Onze ambitie

Wij streven naar gewoon de goede dingen doen, waarbij we aandacht hebben voor al onze bewoners. Om collectief bewustzijn concreet te maken hebben we zes speerpunten:

1. Opleiding; Training van bewoners, medewerkers en leveranciers.
2. Groene Gangmakers; medewerkers faciliteren om de rol van Groene Gangmaker in te vullen. Dit zijn de ambassadeurs binnen Woonbedrijf om duurzaamheid te bevorderen, in alle geledingen van de organisatie. Daarnaast dient het collectief bewustzijn bevorderd te worden van eenieder, zodat kansen gezien én gerealiseerd worden.
3. Leveranciers; We willen onze inkoopkracht gebruiken om de grondbeginselen van TNS uit te dragen en daardoor leveranciers te bewegen meer duurzame keuzes te maken.
4. Verlagen energierekening: De energiequote is het aandeel van de energierekening binnen het besteedbaar inkomen van een huishouden. Een hoge energiequote maakt huishoudens gevoelig voor een verhoging van de energieprijzen (met name de gasprijzen) doordat de energielasten al een groot aandeel van de bestedingen vormen. Een van de concrete maatregelen om een hoge energierekening tegen te gaan is het aanbieden van energiebesparingsadviezen en de energie-box aan huishoudens met een hoge energiequote.
5. #Doedegijmee?!; om de transitie naar CO₂-neutraal te kunnen doorlopen zijn koplopers nodig. Bewoners die het leuk vinden om een wildcamera in de achtertuin te hebben, die zin hebben in een woning die alternatief verwarmd wordt of die bereid zijn om circulaire elementen te testen. Woonbedrijf gaat actief op zoek naar deze bewoners die bereid zijn innovaties in de praktijk te testen. Deze mensen worden bevraagd om hun medewerking en bevindingen worden breed gedeeld. Dit zodat alle bewoners er kennis van kunnen nemen en mogelijk hun intrinsieke motivatie kunnen ontwikkelen.

6. Ieder project kent een TNS-paragraaf waarin omschreven wordt op wat voor manier dit project invulling geeft aan de vier TNS-doelen.

Zie bijlage 6 voor een toelichting op #Doedegijmee.

Belangrijke projecten en acties

- Continuering opleiding en Groene Gangmakers.
- Inzetten op de verlaging van de energierekening middels energiebesparingsadviezen.
- Opzetten #Doedegijmee.
- Pilot bewonersparticipatie bij aanbieden hybride warmtepompen

KPI's

Strategisch: Het vergroten van het collectief bewustzijn bij mezelf, collega's, leveranciers, partners en bewoners.

Tactisch: #Doedegijmee bestaat uit minimaal 50 mensen.

Operationeel: Communicatiestrategie rond aanbod individuele verduurzamingsmaatregelen opgesteld.

Interne- en externe communicatie rond de vier duurzaamheidsthema's.

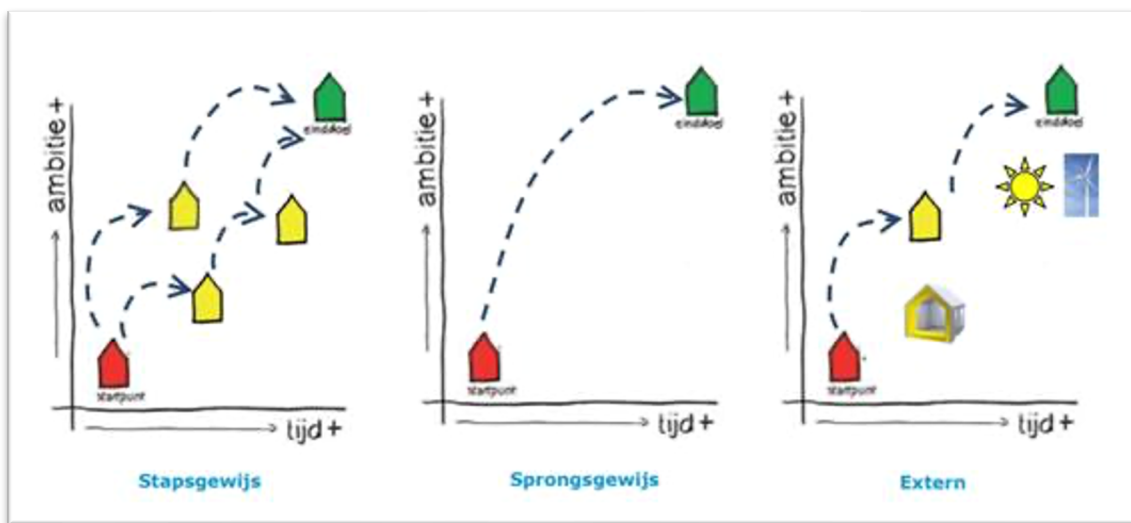
5.2 Duurzame energie

Doel

Stip op de horizon zijn de afspraken uit het Parijsakkoord. Om de opwarming van de aarde tegen te gaan streeft Woonbedrijf naar een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050. Het tussendoel is een woningvoorraad op gemiddeld energielabel B in 2021. Het volgende tussendoel is een reductie van 30% CO₂-uitstoot in 2030. Het tussendoel van een reductie van 30% CO₂-uitstoot in 2030 is lager maar realistischer dan het Klimaatakkoord van Parijs (49%) en de ambitie van veel gemeenten ("Duurzaamheidsbeleid 2019-2022").

Definitie en kader

Om de 18.500 labelstappen te realiseren is het van belang om de complexvisies uiterlijk 2020 te voorzien van een duidelijke onderhouds- en duurzaamheidsstrategie gebaseerd op de Menukaart. Deze strategie is een combinatie van onderhoud, isolerende maatregelen en een aanpak gericht op de installaties. Hieronder een simpele verbeelding van de keuzes per complex om uiteindelijk bij te dragen aan een CO₂-neutrale woningvoorraad.



De verwachting is dat door standaardisatie in oplossingen (menukaarten) het mogelijk is om meer woningen te kunnen onderhouden en verduurzamen (sneller proces, betere kwaliteit). De producten die hiervoor gebruikt worden moeten zorgvuldig worden afgewogen bij het verduurzamen (milieudruk, duurzame materialen, circulariteit). Dit betekent dat menukaarten vertaald moeten worden naar praktische, operationele en afgeprijsde oplossing op bouwdeelniveau. In de uitstroom van materialen wordt hoogwaardig hergebruik nagestreefd.

Principe: De uitgangspunten van Gesloten Kringlopen worden ten allen tijde meegenomen in de verduurzamingsstrategie.

Minimale ambities

Hieronder worden de inhoudelijke keuzes per proces benoemd. De ambities zijn minimale ambities, mocht er in het project een significant hogere ambitie bereikt worden met een beperkte extra investering dient dit overwogen te worden.

Minimale ambitie nieuwbouw

Woonbedrijf heeft als ambitie om de komende jaren jaarlijks 400 nieuwbouw woningen op te leveren. De nieuwbouwprojecten worden in aantal groter maar zijn kleiner van omvang door stedelijke verdichting.

Principe: De minimale energetische ambitie bij nieuwbouw volgt de landelijke regelgeving waarbij de BENG-eisen als uitgangspunt gelden.

Tot nu toe heeft Woonbedrijf nog geen energieprestatievergoeding (EPV⁴) toegepast. De eisen om een EPV toe te mogen passen hangen samen met de warmtevraag van de woningen. Door de BENG-eisen als uitgangspunt te nemen kunnen nieuwbouwwoningen met enkele aanvullende ingrepen voldoen aan de eisen van de EPV. Bij nieuwbouw dient overwogen te worden om deze extra maatregelen te nemen zodat de EPV toegepast kan worden.

Minimale ambitie renovatie

Woonbedrijf heeft de ambitie om jaarlijks 550 woningen te renoveren. Bij renovatie merken we dat er minder projecten voorkomen, maar dat de omvang per project veel groter is. Dit zorgt ervoor dat extra (duurzaamheids)maatregelen bij renovatie snel oplopen in de totale investeringen. Vanuit de hoeveelheid (soms eenzijdige) woningbouw (met name eengezinswoningen) worden alternatieven als homeshare of woningsplitsing voorgesteld. Dit zijn momenten waarop verduurzaming integraal meegenomen moet worden (*“wensportefeuille 2019-2028”*).

De ingreep moet een no-regret bijdrage leveren aan de ambitie CO₂ neutraal in 2050. Door te zorgen voor een bouwkundige schil die minimaal energielabel B heeft of die geschikt is voor **verwarmen met 55° graden** geeft dit flexibiliteit voor de toekomst. Deze woningen zijn geschikt voor elektrisch verwarmen en voor aansluiting op een warmtenet.

Principe: De minimale energetische ambitie bij renovatie wordt gesteld op 'bouwkundig voldoen aan energielabel B' of geschikt voor verwarmen met 55° graden.

Deze minimale energetische ambitie dient nog vertaald te worden in BENG principe 1 via de BENG-rekenmethode NTA-8800⁵

Minimale ambitie verkoop

Woonbedrijf heeft de ambitie om jaarlijks 160 woningen te verkopen (*“wensportefeuille 2019-2028”*).

Principe: Bij verkoop van woningen krijgt de nieuwe bewoner de keuze om gebruik te maken van het ontwikkelde verhuisconcept om de woning op energielabel B te brengen. De kosten zijn voor de koper.

Minimale ambitie mutatie en splitsen

Woonbedrijf heeft de ambitie om jaarlijks 75 woningen te splitsen (*“wensportefeuille 2019-2028”*). Daarnaast heeft Woonbedrijf de ambitie om jaarlijks 200 tot 400 woningen bij mutatie te verduurzamen (*“nieuw beleid”*).

Bij splitsing en mutatie kunnen verschillende energetische maatregelen getroffen worden aan de binnenzijde en buitenzijde van de woning. Daarnaast hebben woningen een verschillend energetisch startpunt (energielabel). Afsluitend hebben woningen ook een verschillend energetisch eindpunt dat samenhangt met de mogelijkheid tot aansluiting op een warmtenet of een all-electric variant. Deze variatie maakt dat het niet zinvol is om een minimale ambitie bij mutatie en splitsen vast te stellen.

⁴ De energieprestatievergoeding is een bedrag dat de verhuurder in rekening kan brengen bij de huurder voor een zeer energiezuinige woning. Dit wordt gezien als de 2^e geldstroom naast de huur.

⁵ De maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar.

Principe: Bij mutatie en splitsen dient de gevolgde strategie en minimale ambitie op complexniveau vastgelegd te worden in het complexbeheerplan.

Onze ambitie

Concreet stappen maken op het gebied van duurzame energie heeft de komende periode onze prioriteit. Hierbij de speerpunten:

1. We streven naar een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050.
2. We streven naar een CO₂ reductie in 2030 van 30% ten opzichte van 1990.
3. Eind 2022 hebben we 18.500 labelstappen gerealiseerd in de bestaande woningvoorraad.
4. We ontwikkelen een 'zorgeloos verduurzamen' concept dat toepasbaar is bij mutatie of op wens van de bewoner. Centraal staan de investeringskosten, besparing van de bewoner en de CO₂-reductie.
5. We ontwikkelen gezamenlijk in het duurzaamheidspact een tool waarmee we transparant kunnen monitoren op CO₂-uitstoot i.p.v. de energie-index of energielabels. Het doel is om in 2022 te kunnen sturen op uitstoot en reductie van CO₂ met daarbij een scherpe prognose naar de toekomst toe.
6. Innoveren op de standaarden + standaarden voor morgen.

Belangrijke projecten en acties

- Realisatie 18.500 labelstappen.
- Onderhouds- en duurzaamheidsstrategie per complex (ambitie, stapsgewijs of sprongsgewijs en momentum) vastgelegd in het complexbeheerplan.
- Menukaarten (zie bijlage7) door ontwikkelen om in te zetten bij mutatie, renovatie en op wens van de bewoner.
- Als onderdeel van de vijf pilots zetten wij jaarlijks minimaal twee pilots met marktpartijen op binnen het thema Duurzame Energie. Dit levert de benodigde kennis en ervaring op bij het zoeken naar aardgasloos verwarmen.

KPI's

Strategisch: Realisatie 18.500 labelstappen eind 2022.

Tactisch: 2019: 3.500 labelstappen.

2020: 4.000 labelstappen.

2021: 5.000 labelstappen.

2022: 6.000 labelstappen.

Operationeel: Labelstappen (op te nemen in tertiaalrapportages).

Energie-index (afgemeld label en pre-label).

CO₂-uitstoot (theoretische CO₂-uitstoot en methodiek Duurzaamheidspact).

Menukaarten door ontwikkelen en implementeren.

5.3 Gesloten kringlopen

Doel

In het Rijksbrede programma ‘Nederland Circulair in 2050’ schetst het kabinet hoe we onze economie kunnen ombuigen naar een duurzaam gedreven, volledig circulaire economie in 2050. Om dit te bereiken moeten we op alle niveaus van onze samenleving actie ondernemen en duidelijke mijlpalen stellen. Landelijk zijn 3 strategische doelstellingen geformuleerd:

1. Grondstoffen in bestaande ketens worden hoogwaardig benut. Deze efficiëncyslag kan leiden tot afname van de grondstoffenbehoefte in bestaande ketens.
2. Waar nieuwe grondstoffen nodig zijn, worden fossiele, kritieke en niet duurzaam geproduceerde grondstoffen vervangen door duurzaam geproduceerde, hernieuwbare en algemeen beschikbare grondstoffen. Hiermee maken we onze economie niet alleen toekomstbestendiger, maar ook minder afhankelijk van fossiele bronnen en de import daarvan. Verder blijft ons natuurlijk kapitaal zo behouden.
3. We ontwikkelen nieuwe productiemethodes, gaan nieuwe producten ontwerpen en gaan gebieden anders inrichten. Ook bevorderen we nieuwe manieren van consumeren. Dit leidt tot andere ketens die de gewenste reductie, vervanging en benutting een extra impuls geven.

Woonbedrijf heeft passend hierbij de volgende stip op de horizon gezet: Al onze materialen en gebouwen komen uit- en/of keren terug in gezonde gesloten kringlopen. Ons afval dient als bouwsteen voor een volgend leven. In 2030 wil Woonbedrijf 50% minder verbruik van primaire grondstoffen (mineraal, fossiel en metalen). Dit alles om de schaarste van grondstoffen en mensen die die deze grondstoffen delven tegen te gaan (**“Duurzaamheidsbeleid 2019-2022”**).

We willen circulair zijn:

- In de hoofden en de harten.
- In de samenwerking.
- In de materialen.

Definitie en kader

De wereldwijde toenemende vraag naar grondstoffen voor bouwmaterialen gaat op termijn voor knelpunten zorgen. Enerzijds vanwege schaarste van bepaalde grondstoffen wat leidt tot prijsstijgingen en anderzijds vanwege uitputting van de aarde. Veel van de grondstoffen voor het bouwen en onderhouden van woningen heeft Woonbedrijf met haar huidige woningbezit reeds in eigendom.

Het is onze uitdaging van de komende jaren om deze grondstoffen zo duurzaam mogelijk te beheren, bewaren en opnieuw in te zetten. Woonbedrijf heeft daarbij aandacht voor de stroom nieuwe grondstoffen en materialen die in verschillende processen wordt toegevoegd. Deze nieuwe materialen dienen zo duurzaam mogelijk te zijn op basis van productie en/of het potentieel hebben om opnieuw te gebruiken.

De transitie naar een circulaire bouweconomie heeft grote impact op de verhoudingen in de sector. Het is van groot belang dat werknemers zich herkennen én aangehaakt blijven in de transitie.

Onze ambitie

De focus van Gesloten Kringlopen ligt bij het (reduceren van) materiaalgebruik, hergebruik en flexibiliteit.

Reduceren – Maar liefst 40% van het afval is afkomstig uit de bouw. Woonbedrijf dient bewust om te gaan met het toevoegen van materialen. Deze bewuste afweging dient niet alleen op complexniveau gemaakt te worden, maar ook binnen een complex. Het is zonde om goede materialen te vervangen, puur uit het denken vanuit complexen.

Als materialen vervangen worden (uitstroom) willen wij deze materialen graag upcyclen of recyclen.

Materiaalgebruik – Het is van belang om bewust stil te staan bij materiaalgebruik, oftewel bij de instroom. Een nader te bepalen gestandaardiseerde methodiek wordt gebruikt om meer bewustwording en grip te krijgen op de instroom.

Hergebruik – Woonbedrijf wil in samenwerking met haar partners belangrijke stappen zetten naar minder verbruik van primaire grondstoffen. Het achterliggende doel hiervan is, naast het tegengaan van verspilling en het op gang brengen van het denken in gesloten kringlopen, om aan het einde van deze beleidsperiode een (beter) gevulde grondstoffendatabank te hebben die gevuld is met actuele informatie over onze grondstoffen (hoeveelheid, potentie en waarde). Deze informatie is essentieel om de rol van Woonbedrijf bij gesloten kringlopen scherp te kunnen definiëren voor een volgend ondernemingsplan.

Flexibiliteit – Naast uitstroom en instroom wil Woonbedrijf ook inzetten op flexibel en demontabel bouwen, van een gehele woning tot aan bouwelementen.

Belangrijkste projecten en acties.

De samenwerkingsovereenkomst circulair is het voornaamste vehikel om onze circulaire ambities vorm te geven. Er is een roadmap opgesteld om onze ambities te vertalen in concrete acties uitgezet in de tijd. Deze is leidend voor ons beleid op gesloten kringlopen. De roadmap kent drie niveaus

1. Circulair in de hoofden en harten houdt in dat we het scheiden van afval en hoogwaardig hergebruik van materialen verankeren in het DNA van onze organisatie. We zijn succesvol wanneer:
 - We behouden wat kan en vervangen alleen als dit nodig is.
 - We bieden inzicht in wat er met vrijkomende afvalstromen gebeurt.
 - We nemen in onze plannen en rapportages de doelstelling en realisatie op hergebruik van materialen op (tonnages, soort, CO2 besparing en Euro's).
2. Circulair in de samenwerking gaat er over dat we de circulaire ambities van onze (keten)partners willen kennen en nieuwe partners zoeken wanneer dit nodig is. We zijn succesvol wanneer:
 - Bij nieuwbouw en (planmatige) onderhoudsactiviteiten leggen we materiaalgegevens van complexen vast.
 - We dagen onze ketenpartners uit met (onze eigen) gebruikte bouwmaterialen te werken.
 - We werken met circulaire keurmerken/methodieken in onze projecten.
3. Circulariteit in de materialen gaat over het daadwerkelijk sluiten van grondstofketens. We zijn succesvol wanneer:
 - We monitoren de instroom van nieuwe materialen en zetten in op demontabel bouwen en toepassen van circulair her te gebruiken materialen.
 - We experimenteren met het opwaarderen van grondstofstromen.
 - De mate van circulariteit weegt mee bij de inkoop van materialen en diensten.

KPI's

1. De roadmap circulair is geïmplementeerd binnen de organisatie.
2. Woonbedrijf monitort de instroom en uitstroom van grondstoffen aan de hand van hoeveelheid, gebruik, Euro's en CO₂.

Strategisch: Implementatie roadmap circulair Woonbedrijf.

Tactisch: Monitor opzetten rondom instroom en uitstroom grondstoffen.

Circulair slopen is de standaard.

De MPG-methodiek wordt verkend voor renovatie en nieuwbouw.

Operationeel: Optimale samenwerking binnen samenwerkingsovereenkomst.

De resultaten worden door de organisatie overgenomen in bestaande processen.

5.4 Natuurlijke stad

Doel

We houden ecosystemen in stand en daar waar we kunnen brengen we systemen weer in balans. We koppelen natuur aan bebouwing. We gaan in de komende jaren stappen maken op het gebied van onderwerpen als biodiversiteit, water, hittestress en groen ("**Duurzaamheidsbeleid 2017**").

Definitie en kader

Klimaatverandering leidt tot meer hittegolven, vaker extreme neerslag en meer zeer droge perioden. Maatregelen tegen hittestress in het stedelijk gebied moeten vaker genomen worden en de rol van waterberging en -opslag wordt groter. We moeten meer aandacht geven aan het verduurzamen van de leefomgeving, met onderwerpen als biodiversiteit, groen en water.

Woonbedrijf heeft woningen in klimaatbestendige en klimaatgevoelige gebieden. De komende jaren ligt de focus op klimaatgevoelige gebieden waar wateroverlast, hittestress en/of droogte als effect kunnen optreden.

Onze ambitie

Woonbedrijf wil in samenwerking met andere publieke en private organisaties inzetten op projecten die de missie van de Natuurlijke stad ondersteunen. We blijven de kansen pakken in onze dagelijkse werkzaamheden. Maatregelen die een bijdrage leveren aan resultaatgebied de natuurlijke stad leveren veelal ook een bijdrage aan het collectief bewustzijn. Denk bijvoorbeeld aan nestkasten voor de gierzwaluw of vergroening i.p.v. verstening.

We zetten in op de thema's collectieve bewustwording, biodiversiteit, groen en water. Denk hierbij aan initiatieven als Operatie Steenbreek.

Belangrijke projecten en acties

- Leren en experimenteren: Eind 2022 zijn minimaal drie methoden / experimenten in samenwerking met andere partijen getest die in het boek Natuurlijke Stad (2017) zijn beschreven. Een van deze drie experimenten heeft betrekking op nieuwbouw.
- Continuering Operatie Steenbreek.

KPI's

Strategisch: Eind 2022 is duidelijk wat de rol is van Woonbedrijf binnen de Natuurlijke stad.

Tactisch: Minimaal drie methoden / experimenten uit het boek Natuurlijke Stad zijn eind 2022 uitgevoerd.

Operationeel: Nader te bepalen.

6. Handvaten; afwegingsmoment en inhoudelijke keuzes

Om de duurzaamheidsambities te realiseren hebben we onze visie vertaald naar concrete handvatten. Dit hoofdstuk probeert zo concreet mogelijk te worden met het benoemen van afwegingsmomenten en de inhoudelijke keuzes die dan gemaakt moeten worden.

6.1 Afwegingsmoment

Dit duurzaamheidsbeleid geeft de kaders aan, maar binnen deze kaders moeten medewerkers zelf de afweging maken. De duurzaamheidsvisie per complex moet projectleiders voldoende houvast geven om op projectniveau keuzes te maken. De duurzaamheidsvisie zelf wordt de verantwoordelijkheid van de team Waardesturing en wordt gevoed door onder meer het Ondernemingsplan, de wensportefeuille en andere beleidsdocumenten

Duurzaamheidsstrategie per complex

Er is behoefte om een heldere duurzaamheidsstrategie per complex vast te leggen, een strategie die logisch en haalbaar is. Het gaat hierbij over de te volgen strategie en niet over de wijze waarop die strategie gerealiseerd moet worden. Met bijna 33.000 eenheden kan niet alles op hetzelfde niveau gebracht worden of via dezelfde route, maar telkens opnieuw starten is niet efficiënt. Dit vraagt om de verbetermogelijkheden per archetypen. Het is aan team Waardesturing om de duurzaamheidsambitie te vertalen naar doelen op complexniveau en aan de projectleiders om de passende oplossing hierbij te realiseren.

6.2 Communicatie

Een duurzaamheidsbeleid wordt uiteindelijk beoordeeld op de behaalde 'harde' KPI's. Aantal aardgasloze woningen, labelstappen of bespaarde kilogrammen CO₂. Om die doelstellingen daadwerkelijk te halen is er draagvlak nodig. Intern in de organisatie maar bovenal bij de bewoners.

Het collectieve bewustzijn is de randvoorwaarde voor succes. Dit vraagt om duidelijke en begrijpelijke communicatie over duurzaamheid van Woonbedrijf in algemene zin. Waar staat Woonbedrijf voor? Waar wordt aan gewerkt? Hoe snel gaat dat? En wat betekent dat voor mij? Wat kost dat? En hoe werkt dat? En dan niet over kilogrammen CO₂, maar wel over hoe om te gaan met een warmtepomp. Niet over het overheidsbeleid of de menukaart, maar wel over welke pannen geschikt zijn bij koken met inductie. Beleid raakt mensen pas als het dichtbij komt en zichtbaar wordt.

De communicatie moet dan ook vooral gaan over de bewoner en passend bij de buurt, de straat en de woning. Wat gaat er veranderen? Zijn zonnepanelen een optie? En zo niet, waarom niet? Ook al verandert er op korte termijn niets (omdat het complex over 8 jaar gerenoveerd wordt) dan is het goed om dat aan te geven. Bij oplevering van projecten moet duidelijk gemaakt worden wat de duurzaamheidsaspecten zijn. In het communicatieplan wordt bij ieder project opgenomen hoe de uitleg van duurzaamheidsmaatregelen bij oplevering en nazorg wordt geregeld.

Bijlage 1: De ingezette weg

Duurzaamheid is binnen Woonbedrijf een begrip dat voor het eerst echt lading kreeg in 2008. Dat jaar wordt een energielabel verplicht bij nieuwe verhuur. In 2012 is The Natural Step als filosofie omarmd. Voor wat betreft duurzaamheid zijn in de voorgaande periode (2012-2016) de volgende ambities opgesteld, die hebben geleid tot de volgende conclusies:

1. **Collectief bewustzijn, oftewel duurzaam gedrag, wordt gepromoot onder bewoners, medewerkers en partners.**

Duurzaamheid kan niet zonder duurzaam denken en doen, dit noemen wij het collectief bewustzijn. Collectief bewustzijn wordt gestimuleerd bij bewoners, medewerkers van Woonbedrijf en bij externen. Dit bewustzijn moet in de komende periode verder groeien. Bewoners van woningen waar verduurzamingsmaatregelen zijn genomen gaan steeds meer fungeren als ambassadeur voor de buurt.

2. **We bieden individuele duurzaamheidsmaatregelen, zoals zonnepanelen, aan in bewoonde staat.**

We hebben de afgelopen jaren ingezet op het aanbieden van zonnepanelen bij bewoners. Dit project is succesvol met deelnamepercentages boven de 50%. Komende jaren wordt het aanbieden van duurzaamheidsmaatregelen daar waar mogelijk uitgebreid.

3. **Nieuwbouw realiseren we op Bouwbesluitniveau.**

De afgelopen jaren is de EPC-eis verplicht geweest voor nieuwbouw. Vanaf 2020 worden deze vervangen voor de BENG⁶-eisen. In dit duurzaamheidsbeleid worden de BENG-eisen als ondergrens gehanteerd voor nieuwbouw.

4. **Vanuit het thema gesloten kringlopen werken we met een materialenbank.**

De materialenbank is opgezet met drie samenwerkingspartners. Deze samenwerking wordt gebruikt om te experimenteren met hergebruik, upcycling en om te leren van de waarde van materialen en grondstoffen. Gesloten kringlopen blijft een van de resultaatgebieden in dit beleid.

5. **Nul Op de Meter bij renovatieprojecten is geen Woonbedrijf-ambitie.**

Afgelopen beleidsperiode is onderzocht of Woonbedrijf Nul Op de Meter-renovaties ambieert. Woonbedrijf zet niet specifiek in op NOM-renovaties, het ambitieniveau wordt in dit beleid beschreven. Dit gaat specifiek over Nul op de Meter bij renovatieprojecten.

6. **Vanuit de Natuurlijke Stad zijn er verschillende experimenten gedaan binnen rond biodiversiteit, flora & fauna, ontstening en vergroening.**

Deze initiatieven worden gecontinueerd.

⁶ BENG: Bijna EnergieNeutrale Gebouwen. Geldend principe voor de energieprestatie van gebouwen per 1 juli 2020. De volgende drie eisen worden leidend: de maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar. Het maximale primair fossiel energiegebruik in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar. Het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten.

Bijlage 2: Maatregelen met een hoge woonlastenreductie en CO₂-reductie

maatregel	aantal aan te pakken woningen	investering (incl BTW) [€]	woonlasten-reductie [€/jaar]	woonlasten-reductie / investering [€/€]	ranking woonlasten ¹⁾	CO2 reductie [kg/jaar]	CO2-reductie / investering [kg/€]	ranking CO2 ²⁾
gevel	623	€ 756.881	€ 242.332	0,32	1	549.073	€ 0,73	1
dak	1.425	€ 10.666.095	€ 701.728	0,07	5	1.589.964	€ 0,15	5
glas	296	€ 3.228.782	€ 79.482	0,02	7	180.089	€ 0,06	7
vloer	5.522	€ 8.996.369	€ 813.231	0,09	3	1.842.761	€ 0,20	4
ventilatie	27.547	€ 53.318.471	€ 3.145.887	0,06	6	7.288.072	€ 0,14	6
ketels	12.340	€ 5.468.152	€ 623.556	0,11	2	2.370.451	€ 0,43	2
PV	27.752	€ 73.384.103	€ 6.102.675	0,08	4	15.351.603	€ 0,21	3

¹⁾ De maatregelen worden gerankt op basis van de woonlastenreductie per investering. De hoogste woonlastenreductie per geïnvesteerde euro krijgt de beste ranking [1], de laagste woonlastenreductie de slechtste ranking [7]

²⁾ De maatregelen worden gerankt op basis van de CO₂-reductie per investering. De hoogste CO₂-reductie per geïnvesteerde euro krijgt de beste ranking [1], de laagste CO₂-reductie de slechtste ranking [7]

Bijlage 3: Vergoedingentabel Sociaal Huurakkoord 2018-2021

Vergoedingentabel voor duurzaamheidsinvesteringen

VAN	↑ NAAR	A++	A+	A	B	C	D	E	F
A+	Besparing energielasten	€11,00							
A	Besparing energielasten	€37,00	€26,00						
B	Besparing energielasten	€45,00	€35,00	€10,00					
C	Besparing energielasten	€50,00	€40,00	€13,00	€ 3,00				
D	Besparing energielasten	€60,00	€50,00	€22,00	€13,00	€10,00			
E	Besparing energielasten	€60,00	€50,00	€24,00	€15,00	€11,00	€ 2,00		
F	Besparing energielasten	€60,00	€50,00	€24,00	€15,00	€12,00	€ 2,00	€ -	
G	Besparing energielasten	€60,00	€50,00	€23,00	€14,00	€10,00	€ 1,00	€ -	€ -

Bovenstaande voorlopig vastgestelde tabel geeft de verschuldigde vergoeding aan wanneer een woning wordt verduurzaamd (bijvoorbeeld een woning gaat van label E naar label A. Dit betekent een vergoeding van € 24,00).

Bijlage 4: Uitgangspunten monitoring periodieke rapportages.

Uitgangspunten

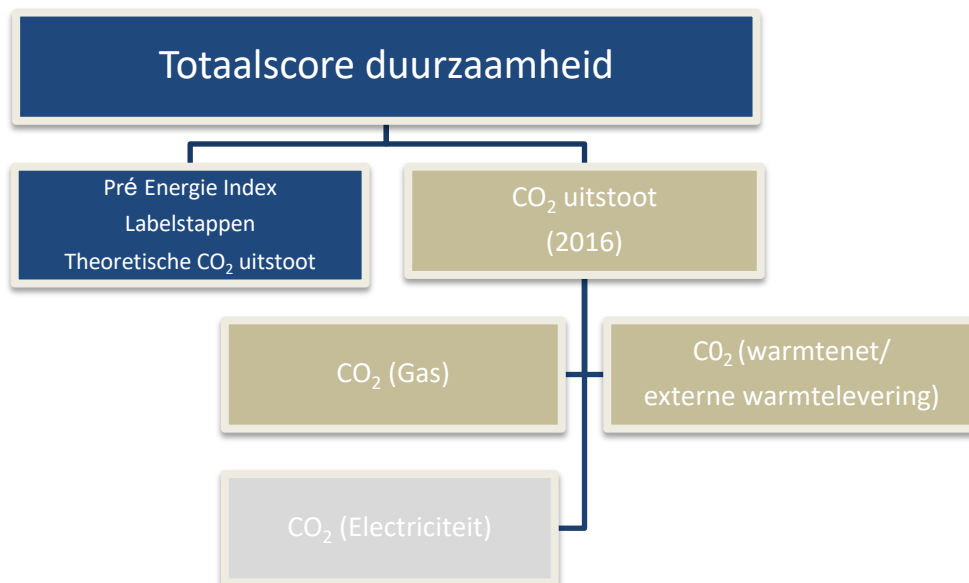
- Het woningbezit (zelfstandige eenheden) wordt gemonitord aan de hand van de **Energie-Index**⁷. In de communicatie naar stakeholders kan dit gemakkelijk vertaald worden naar een energielabel⁸.
- Het woningbezit (zelfstandige eenheden) wordt gemonitord aan de hand van de werkelijke **CO₂ uitstoot o.b.v. het werkelijk gas- en elektraverbruik samen met de deelnemers in het Duurzaamheidspact**.

N.B. 1) In het gasverbruik is ook een klein deel toe te wijzen aan gebruikersgebonden energie, bijvoorbeeld voor het koken op gas.

N.B. 2) Aangezien de peildatum een jaar achterloopt op de andere gegevens, wordt ook de theoretische CO₂ uitstoot o.b.v. de Energie-Index voorlopig gemonitord.

Groeimodel

Deze uitgangspunten voor monitoring sluiten aan bij het conceptvoorstel van Aedes (d.d. 8 mei 2017) welke ingaat op welke deelscores in 2017 in het prestatieveld Duurzaamheid opgenomen worden in de Benchmark voor woningcorporaties. In de notitie van Aedes gaat men uit van reeds betrouwbare data die beschikbaar is, zijnde de EI (Energie-Index) en het werkelijk (gas)verbruik. Het werkelijk gasverbruik wordt omgerekend naar CO₂ uitstoot. In een groeimodel wil Aedes uiteindelijk de totale werkelijke CO₂ uitstoot inzichtelijk krijgen. Dit betekent een omrekening van gas-, warmte en mogelijk ook elektraverbruik naar CO₂ uitstoot. Op dit moment is de data voor warmte- en elektraverbruik nog niet zuiver interpreteerbaar. Wanneer hier meer inzicht in komt, wordt het model hiermee te zijner tijd uitgebreid. Daarmee voldoet het model aan de toenemende behoefte aan sturing op de daadwerkelijke CO₂ reductie en een CO₂ neutrale voorraad. Aedes geeft het schematisch als volgt weer:



⁷ Energie-Index: De Energie-Index (EI) is een getal, gebaseerd op 150 kenmerken, dat de energetische kwaliteit van de woning weergeeft. Afgemeld in een nationale database en maximaal 10 jaar geldig.

⁸ Energielabel: Het energielabel is gebaseerd op de 10 belangrijkste kenmerken van de woning en is een versimpeling van de Energie-Index. Het label wordt uitgedrukt in letters waarbij A beter is dan B; B beter dan C; enz.

Waar we op gaan monitoren in de tertiaalrapportage

- Het woningbezit wordt gemonitord aan de hand van de **pré Energie-Index**⁹ (bron Vabi). Het geeft de status van de totale voorraad op een bepaald moment aan. De pré Energie-Index verbetering is enerzijds veroorzaakt door onze inspanning (verdeeld in ingrepen en toevoegingen/onttrekkingen in het vastgoed) en anderzijds door actualisatie van de rekenmethodiek in Vabi. Het is lastig tot niet te achterhalen welk deel van de verbetering toe te rekenen is beiden oorzaken.
- **Labelstappen bestaande bouw** worden geteld op basis van pré Energie-Index uit Vabi en vanuit de investeringsbegroting. Het betreft stappen die behaald worden als gevolg van onze inspanning in de bestaande voorraad (excl. sloop, nieuwbouw, verkoop en aankoop). Daarbij worden alle renovaties, individuele CV's en PV-panelen na oplevering op woningniveau meegeteld. PO-projecten tellen mee als het gehele project is afgerond.
- **Toevoegingen en onttrekkingen energielabels** in de woningvoorraad op basis van de pré Energie-Index uit Vabi. Inzicht in welke energielabels zijn toegevoegd en welke labels zijn onttrokken aan onze portefeuille als gevolg van sloop, nieuwbouw, verkoop en aankoop. Door label B als referentie te nemen kunnen ook deze ingrepen vertaald worden in stappen.
- De woningvoorraad wordt gemonitord aan de hand **CO₂ uitstoot en reductie**:
 - **Werkelijke CO₂ uitstoot en reductie**. De werkelijke CO₂ uitstoot wordt jaarlijks opgenomen in de T1 rapportage, deze geeft dan een beeld over het afgelopen jaar. Dit heeft te maken met het beschikbaar komen van de data van Enexis in september.
 - **De theoretische CO₂ uitstoot en reductie**. De jaarlijkse theoretische CO₂ wordt jaarlijks opgenomen in de T1 rapportage.. Deze is te berekenen door de pré Energie-Index uit te drukken in CO₂ uitstoot conform de VABI-methodiek.

Wat op te nemen in het jaarverslag

- Pré Energie-Index
- Labelstappen bestaande bouw
- Toevoegingen en onttrekkingen energielabels
- Theoretische CO₂-uitstoot en reductie conform VABI-methodiek
- CO₂-uitstoot conform methodiek Duurzaamheidspact

⁹ Pré Energie-Index: De meest actuele EI van een woning, echter niet afgemeld.

Bijlage 5: Business Case

Business Case

Aan : Directieteam

Kopie :

Datum :

Van :

Afdeling :

Onderwerp : Business Case Duurzaamheidsmaatregel

Managementsamenvatting

XXX

1. Aanleiding

XXX

2. Doelstelling

XXX

3. Context

XXX

4. Analyse

XXX

5. Waarde afweging

XXX

6. Integrale afweging

XXX

7. Besluit

XXX

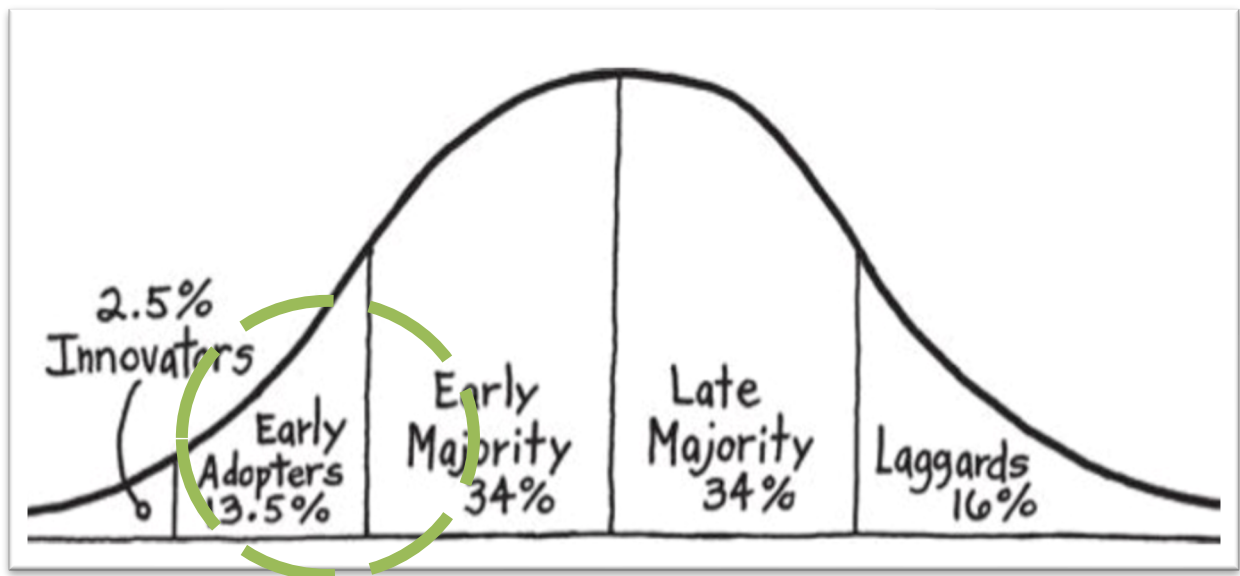
Bijlage 6: #Doedegijmee?!

“Zet mensen bij elkaar en er ontstaat iets moois”. We zoeken naar nieuwe energie bij onze bewoners waarmee we de verduurzaming kunnen versnellen. Met meer dan 30.000 huishoudens zijn er zeker bewoners die voorop willen lopen. Voorop lopen met innoveren, voorop lopen met biodiversiteit of voorop lopen met het besparen van energie.

Deze bewoners willen wij graag samen brengen. Deze early-adopters staan open voor het meewerken aan innovaties en zijn benaderbaar hiervoor. Of het nu gaat om een camera in de achtertuin om dieren mee te spotten, sensoren in je woning om de luchtkwaliteit te meten of het testen van infraroodverwarming als primaire verwarmingsbron. Het opzetten van een pool van early-adopters helpt om innovatie te versnellen.










Gedacht wordt aan:





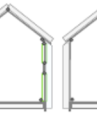










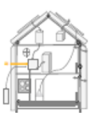


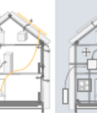





- Een pool van early-adopters.
- Drie keer per jaar een nieuwsbrief met innovaties, resultaten en follow-up.
- Een of twee keer per jaar een bijeenkomst met een spreker, projectbezoek, etc.
- Gerichte uitnodiging per e-mail om mee te werken aan het testen van innovaties.
- Early-adopters kunnen zich inschrijven voor categorieën duurzame energie, circulariteit, natuurlijke stad en collectief bewustzijn.



Bijlage 7: Menukaart per archetypen

menukaart

schil	 dakisolatie	 isolatieglas	 gevelisolatie	 vloerisolatie	 NOM-jas		
installaties	 warmte pomp	 LT verwarming	 WTW ventilatie	 elektrisch koken	 gasmeter afkoppelen	 afgifteset	 aansluiten op warmnet
duurzame energie	 zonne panelen						

schil	 dak isoleren	 gevel isoleren	 vloer isoleren	 kier dichting	 kozijnen ramen & deuren	 isolerende beglazing				
installaties	 warm water	 LED verlichting	 el. koken etc.	 groepen kast	 ventilatie mech.	 warmte opwekker	 warmte afgifte systeem	 warmte afg. sys. geïntegr.		
duurzame energie	 zonne collectoren	 opper- vlakke water	 lucht	 bodem energie	 PV panelen	 pellet kachel	 biomassa ketel	 warmte- net	 elektrici- teitsnet	 groen gasnet