



VISIE OP DUURZAAMHEID

INLEIDING

Als grootste verhuurder in onze regio heeft BrabantWonen een grote impact op de kwaliteit van wonen en leven. We weten dat de woningvoorraad veel energie nodig heeft en dat de bouwsector veel grondstoffen verbruikt. We vinden dat we, in het belang van onze huurders en de generaties die na ons komen, geen blijvende schade toe mogen brengen aan de aarde. We willen de wereld juist beter maken!

In ons Ondernemingsplan voor 2016-2020, Doen wat ertoe doet, benoemen we duurzaamheid daarom als leidend principe. Duurzaamheid is een onlosmakelijk onderdeel van onze werkwijze en strategie, onze manier van denken en doen, onze cultuur. Duurzaamheid is niet alleen techniek of energie. Duurzaamheid is meer! Ze is verbonden met gezondheid, met leefbaarheid, met het gedrag van medewerkers, huurders en partners in de keten en vraagt daarmee om een brede, integrale benadering.

We hebben het tij mee. We bewegen van welvaart naar welzijn. Van ik naar wij. Van ego naar eco. Bedrijven en organisaties vragen zich af waarom ze er zijn, wat het effect is van de dingen die ze doen en welke meerwaarde ze creëren. Er zit toekomst in duurzaamheid als economisch model.

Dit stuk is een serieuze uitnodiging. We hebben de ambitie om samen met onze huurders, collega-corporaties en gemeenten een Duurzaamheidsakkoord te sluiten. Een akkoord waarin we onze visies en ideeën met elkaar verbinden en dat als basis dient voor de jaarlijkse prestatieafspraken. Het is ook een uitnodiging aan onze partners in de keten om gebruik van grondstoffen te beperken en hergebruik te stimuleren. Alleen met elkaar kunnen we een bijdrage leveren aan een betere wereld voor morgen. Samen maken we het verschil!

1. WAT ZIEN WE?

We maken deel uit van ecosystemen. Verstoring van deze systemen leidt tot grote gevolgen. Er is evenwicht nodig. Evenwicht tussen belasting en herstel van ecosystemen, in de stad, in de wijk, in onze samenleving. Wij hebben als BrabantWonen impact op dit evenwicht. Daar ligt onze verantwoordelijkheid. Duurzaamheid is geen business case die het belang van één bedrijf dient, maar een value case die waarde creëert voor alle belanghouders. Verder zien we dat sociale duurzaamheid, ecologische duurzaamheid en financiële duurzaamheid hierbij met elkaar in balans moeten zijn.

In de discussies over duurzaamheid - wereldwijd, landelijk én lokaal - gaat het vaak alleen over middelen en maatregelen. Het ontbreekt aan een samenhangende en gedeelde doelstelling als het gaat om de gewenste effecten. Die moeten we dus eerst met elkaar benoemen. En als we praten over concrete duurzaamheidsmaatregelen, zien we dat er sprake is van bewegende doelen. De technische mogelijkheden en de regelgeving veranderen voortdurend en snel. Dus zetten we ons niet voor 30 jaar vast. We analyseren telkens de nieuwe opgaven en mogelijkheden. Maar wél vanuit een visie op lange termijn.

We zien verder dat huurders van corporatiewoningen niet onmiddellijk staan te juichen bij het thema duurzaamheid. Dat betekent dat we moeten inspelen op de behoeften van de huurders en kijken hoe we duurzaamheid aantrekkelijker en tastbaarder voor hen kunnen maken. Dat begint vaak met een financiële prikkel. We ondersteunen huurders, door ze te coachen en actief met hen in gesprek gaan. Zodat het besef ontstaat dat iedereen zijn of haar steentje kan bijdragen. Initiatieven en ideeën van huurders omarmen en faciliteren we.

2. WAAR ZIJN WE OP UIT?

Bij het vormgeven van onze visie en ambities gaan we uit van twee centrale hoofddoelstellingen. In 2050 wil de Rijksoverheid:

- een CO₂-neutrale woningvoorraad
- een volledig circulaire economie

Binnen koepelorganisatie Aedes en het regionale samenwerkingsverband Lente¹ werken we samen om deze doelstellingen te vertalen in een afwegingskader en een routekaart. Om een beeld van de complexiteit van deze opgave te geven, is het goed om het volgende te beseffen:

- Stel je voor dat al onze huurders voor 100% groen zouden kunnen inkopen. Dan voldoen we al aan de doelstelling dat onze voorraad CO₂-neutraal is. Alle wind- en zonne-energie van twee dagen is genoeg om het jaarverbruik van de hele aarde te dekken. We hebben alleen de opslag en distributie nog niet onder de knie. Als ons dat lukt, hoeven we zelfs geen enkele technische ingreep te doen, niets te isoleren. Er is dan hernieuwbare energie in overvloed.
- Als we daarentegen via technische maatregelen een CO₂-neutraal bezit (bestaand en nieuwbouw) willen realiseren, kost dat de sector met de kennis van nu tussen de 100 en 150 miljard euro. Voor BrabantWonen zou dat grofweg 28 tot 42 miljoen euro per jaar betekenen. Welk deel hiervan rendabel is, is onzeker. Dergelijke jaarlijkse investeringen voor een langjarige periode tot 2050 zijn niet haalbaar.
- We weten zeker dat er tussen nu en 2050 nieuwe technische oplossingen ontstaan met impact op de keuzes die we maken. Toch kunnen en willen we niet hierop wachten. Dan geven we geen invulling aan onze verantwoordelijkheid. Juist door nu anders in te kopen en te investeren in de oplossingen van vandaag, ontstaan de nieuwe oplossingen van morgen.

¹ Lente is een samenwerkingsverband van negen Brabantse woningcorporaties: Allee Wonen, Area, BrabantWonen, Casade, Stadlander, Tiwos, WonenBreburch, Zayaz en WEL.

VIER STRATEGISCHE THEMA'S

Om onze duurzaamheid ambitie te bereiken,
richten we ons op vier strategische thema's:

A.
Verduurzamen
van onze
energie

B.
Circulair
wonen en
werken

C.
Versterken van
ecosystemen

D.
Vergroten van
het collectieve
bewustzijn

A. VERDUURZAMEN VAN ONZE ENERGIE

Bij het verduurzamen van energie werken we aan drie te bereiken effecten:

- 1. Energiebesparing**
- 2. Volledige onafhankelijkheid van fossiele brandstof**
- 3. Opwekking van duurzame energie**

Onze centrale doelstelling is dat ons bezit uiterlijk 2050 volledig CO₂-neutraal is en onafhankelijk van fossiele brandstoffen. Liefst eerder. Omdat fossiele brandstoffen, zoals aardolie en -gas, uitgeput raken, (daardoor) duurder worden en schadelijke stoffen (waaronder CO₂) produceren.

Wat doen we al?

We zetten al jaren fors in op het isoleren van onze woningen. De corporatiesector heeft de belofte afgegeven gemiddeld een B-label te behalen in 2021; wij behalen deze doelstelling al in 2018.

We wekken energie op uit duurzame energiebronnen, vooral zonne-energie en bodemenergie. In totaal sloten we al ruim 1.500 woningen aan op een Warmte Koude Opslag (WKO) installatie, een vorm van bodemenergie. Op dit moment zijn we hier tevreden over. Met deze aanpak besparen we zo'n 2,4 miljoen kilogram CO₂-uitstoot per jaar.

We plaatsen ledverlichting in de algemene ruimten van onze appartementsgebouwen en vullen die aan met zonnepanelen. Dit leidt tot een forse energiebesparing en een verlaging van de servicekosten. Waar we minder in hebben gepresteerd, is in de transitie van fossiele brandstoffen naar het gebruik van zonne- en windenergie.



Wat is onze inzet?

- **Energie besparen**

We maken duidelijke keuzes in hoe ver we gaan bij verduurzaming. Bepaalde typen woningen isoleren we maximaal binnen de bestaande schil, andere lenen zich voor een zogenaamde 'theemuts' over de woning. We denken modulair, om te voorkomen dat we desinvesteringen ('lock-ins') veroorzaken. We vermijden ineffectief materiaalgebruik en onnodige uitgaven.

- **Duurzaam opwekken**

Bij zonnepanelen spreken we van bewezen technologie; tot 2050 kunnen we twee keer onze investering terugverdienen. We zetten dan ook in op grootschalige plaatsing. De condities waaronder staan nog ter discussie. Bieden we de zonnepanelen vraaggestuurd aan? Zetten we een deel van de besparing om in een huurverhoging? Bieden we een collectief arrangement aan, of een combinatie van individueel en collectief?

We voorzien in 2017 vier identieke woningen van verschillende lage temperatuur-verwarmingssystemen en een vijfde woning brengen we van binnenuit naar Nul Op de Meter, met extra isolatie in combinatie met infrarood-verwarming via het plafond. Zo ervaren en monitoren we welke ingrepen het meest effectief zijn.

Op wijkniveau verkennen we daarnaast met gemeenten en huurders oplossingen, zoals samen deelnemen aan windenergie.

Bij nieuwbouw richten we ons op 'all electric' woningen (geen aansluiting op fossiel gasnet meer), vooral in uitbreidingsgebieden of revitaliseringsgebieden. Daar kunnen we de openbare infrastructuur en nutsvoorzieningen aanpassen en gelijk optrekken met onze energiezuinige woningrenovaties. In 2018 brengen we ongeveer 150 NOM-woningen in productie door nieuwbouw en renovatie.

B. CIRCULAIR WONEN EN WERKEN

Circulariteit gaat uit van het principe dat er geen afval bestaat. Alles heeft een waarde en niets gaat verloren. Het streven is dat al onze materialen en gebouwen uit gezonde en gesloten kringlopen komen en daarin terugkeren. Zowel bij bouw als bij onderhoud en sloop. Doelstelling is dat we in 2050 geen afval meer produceren en volledig circulair zijn.

Ontwikkelaars, bouwbedrijven, gemeenten en woningcorporaties behoren tot de grote energie- en grondstoffenverbruikers. Dat betekent dat wij de potentie hebben om verschil te maken.

Bij innovaties vragen we prestatiegericht uit en geven we de markt de kans innovatiekracht op het gebied van circulariteit in de praktijk te brengen. Als het, om de markt aan te jagen, beter is om met de Lente-corporaties samen in te kopen, dan organiseren we dat.

Wat doen we al?

We schakelen nu al partijen in om ons vastgoed circulair te slopen, waarbij 80% van het uitkomend materiaal gerecycled in de bouwkolom terugkomt. Bij nieuwbouw experimenteren we met innovatieve materialen. Bijvoorbeeld compensatiesteen: een bouw materiaal dat bij de productie ervan CO₂ opneemt.

Wat is onze inzet?

We bouwen kennis op over duurzame materialen die we kunnen gebruiken en hun resterende levensduur. Met een materiaalpaspoort documenteren we ze bij de bouw en woningaanpassing. We geven sloop- en bouwopdrachten aan partners die ons gedachtegoed delen, waarbij we sturen op grondstoffenwaarde. Wij zetten in op demontage en hergebruik. Ook binnen de eigen organisatie gaan wij op zoek naar manieren om circulair te zijn.



C. VERSTERKEN VAN ECOSYSTEMEN

Ons klimaat verandert en daarmee ook het leefklimaat van onze huurders. We hebben meer te maken met extreme hitte én met hevige regenbuien. Een ander waterbeheer en meer en ander groen maken onze steden fijner om in te leven en klimaatbestendiger. Zo kunnen groene daken een grote impact hebben op het CO₂-neutraal maken van de stad. Daarbij gaan ze langer mee, vertragen ze de afvoer van hemelwater en zorgen ze voor een beter binnenklimaat en voor minder fijnstof en temperatuurverschillen. We hebben de mogelijkheid om de biodiversiteit in ons eigen bezit te stimuleren. We bezitten 38.000 m² aan groen, 75.000 m² aan bestrating en 323 bomen - de privétuinen bij eengezinswoningen niet meegerekend. Wij kunnen echt verschil maken!

Wat doen we al?

Inmiddels hebben we ruim 7000 m² groene daken aangelegd. Op bescheiden schaal experimenteren we met geveltuinen in stedelijk gebied.

Wat is onze inzet?

We willen meer biodiversiteit aanbrengen in ons bezit en onze huurders stimuleren hun eigen tuin en balkon te vergroenen. We motiveren partijen zoals gemeente, waterschappen en instellingen om meer biodiversiteit in hun bezit aan te brengen. We pakken met gemeenten de hitte- en wateroverlast aan en maken onze steden klimaatbestendiger. We verdelen onze inzet over de thema's groen en water. >



Groen

Groen in de stad draagt bij aan de gezondheid, zorgt voor een rijke biodiversiteit, vermindert luchtvervuiling, neemt CO² op, zorgt voor waterberging, dempt geluidshinder en verkoelt in warme periodes. Groen is essentieel voor een klimaatbestendige en duurzame omgeving. Met de juiste inzet van groen op onze vele vierkante meters grond, gevel en dak, leveren we een bijdrage aan het klimaatadaptief maken van onze steden. We focussen op diversiteit in beplanting en bij nieuwbouw richten we de buitenruimte meteen duurzaam in. Op onze appartementencomplexen plaatsen we (waar mogelijk) bij renovaties een groendak. Samen met de gemeenten gaan we projecten als 'Aanleg Geveltuinen' en 'Operatie Steenbreek' promoten, waarmee we de openbare ruimte en de tuinen van huurders 'onttegenen'. Verder stimuleren we groene erfafscheidingen. En om bewustwording te stimuleren vergroenen we allereerst onze eigen kantoren.

Water

We koppelen hemelwaterafvoeren af in wijken die we renoveren, of in combinatie met vitaliseringsprojecten (riolering en bestrating) van de gemeenten. In Oss en 's-Hertogenbosch deden we dat al bij meer dan 500 woningen. We sluiten de voorzijdes van onze woningen en gebouwen aan op schoonwaterrioleringen of laten het water infiltreren in de grond. Huurders sporen we aan om ook de achterzijde af te koppelen. Bij nieuwbouw sluiten we de hemelwaterafvoer standaard aan op een schoonwaterriolering, of we bufferen en laten het infiltreren. BrabantWonen bezit meer dan 75.000 m² verharding. We onderzoeken waar we door alternatieve inrichting (bepanting, waterdoorlatende bestrating of andere afwatering) oplossingen kunnen bieden voor overtollig water. Verder onderzoeken we de kansen voor opslag en hergebruik van hemelwater voor toilet of wasmachines.

D. VERGROTEN VAN HET COLLECTIEVE BEWUSTZIJN

Duurzaamheid als onlosmakelijk onderdeel van ons denken en handelen: dat begint met bewustwording. Je krijgt alleen iets voor elkaar als je handelt vanuit intrinsieke motivatie. En met passie, bezieling en doorzettingsvermogen naar je ideaal toewerkt. We integreren onze duurzaamheidsambities in ons werk en dragen ze actief uit naar buiten. En we zorgen voor innovatie in opdrachtgeverschap. We vragen ons niet langer af hoe we kunnen meebewegen, maar wat en hoe we kunnen bijdragen aan een duurzame samenleving.

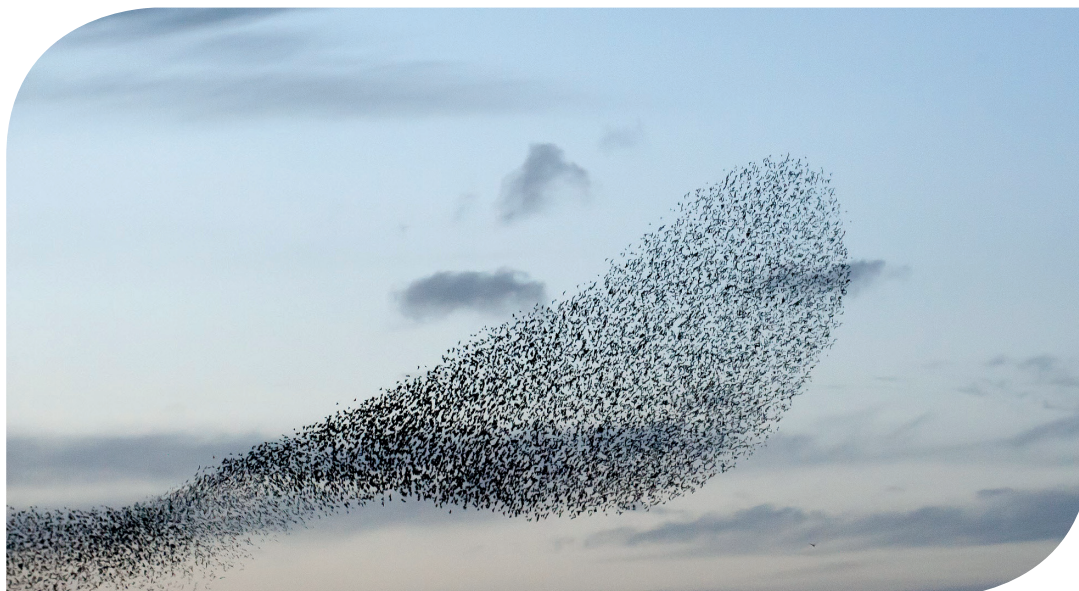
We richten ons binnen dit thema op drie lijnen:

1. Bewustwording van onze medewerkers
2. Bewustwording van onze (keten)partners, leveranciers en stakeholders
3. Bewustwording van onze huurders

1. Medewerkers motiveren

In dialoog met collega's willen we de passie voor duurzaamheid aanwakkeren. We vinden het belangrijk dat zij onze duurzaamheidsambities kennen en uitdragen. We slaan de brug naar de dagelijkse praktijk, zodat medewerkers zelf invulling kunnen geven aan de ambities. We creëren een cultuur waarin ze zich eigenaar voelen en ruimte hebben om met collega's en partners initiatieven te ontplooiën.

Medewerkers die vanaf het begin meedenken en actief bezig zijn, krijgen een rol als ambassadeur. Door ze te koesteren en te enthousiasmeren breiden we de groep steeds verder uit. Dit gebeurt al. Op deze manier verspreidt ons verhaal zich als een olievlek door de hele organisatie, zodat iedereen onze visie kent en enthousiast wordt om die te vertalen naar zijn werk. We lichten bedrijfsprocessen en afdelingen door en zoeken mogelijkheden om ze duurzaam aan te passen. Dilemma's die we tegenkomen bespreken we, om zo weloverwogen keuzes te kunnen maken. >



2. Leveranciers met kennis, partners met meerwaarde

In ons contact met leveranciers zijn we een regisserende opdrachtgever. We gaan uit van ieders kennis en meerwaarde en schrijven niet meer in detail voor wat we willen. We gaan naar contracten waarin het vooral draait om functionele eisen en we dagen onze partners uit om te innoveren en ruimte te geven aan duurzame initiatieven.

Onze partners willen we meenemen en stimuleren om samen aan de slag te gaan en van elkaar te leren. Dat doen we door een voortrekkersrol in te nemen in samenwerkingsverbanden en prestatieafspraken, en door actief onze ambities te laten zien. Zo positioneren we onszelf en enthousiasmeren we anderen. We zetten pr in, nodigen partners uit om projecten te komen bekijken en vertellen ons verhaal tijdens presentaties en bijeenkomsten.

3. Huurders betrekken

Aan onze huurders laten we zien waar we voor staan en wat we belangrijk vinden. We organiseren activiteiten rondom projecten waar duurzaamheid een rol speelt, zoals het plaatsen van zonnepanelen of groendaken bij renovatie. Deze activiteiten grijpen we aan om onze huurders bewust te maken en te laten zien wat investeren in duurzaamheid kan betekenen voor hun toekomst én hun portemonnee. Als ze met ideeën komen die bijdragen aan onze ambities, dan ondersteunen we die actief. Verder werken we aan een brede communicatiecampagne, waarmee we vooral de huurder zelf willen stimuleren om duurzamer te wonen. Daarnaast zetten we onze corporate communicatiemiddelen in, zoals ons bewonersblad Thuis, om te vertellen wat we doen en wat daarvan de resultaten zijn.

AAN DE SLAG!

Per strategisch thema benoemen we een trekker, steeds uit een ander deel van onze organisatie. Deze trekker is verantwoordelijk voor de vertaling van de strategie naar de organisatie en het vastgoedbezit. Hij of zij organiseert betrokken mensen om zich heen in een actieteam, dat werkzaamheden uitvoert om het thema in de organisatie te laten doorleven. De focus ligt op de zachte kant (gedrag, houding) én de harde kant (processen, werkzaamheden, vastgoed). De trekker functioneert met het actieteam als een kenniskring. Ze volgen de regelgeving, externe ontwikkelingen, nieuwe technologische mogelijkheden, evalueren en monitoren onze prestaties en geven voortdurend richting aan onze inzet voor de toekomst.

We benoemen daarnaast een programmamanager duurzaamheid. Die heeft de verantwoordelijkheid een samenhangend veranderprogramma te ontwikkelen en de overkoepelende duurzaamheidsvisie en -strategie organisatiebreed te borgen.

Er is behoefte aan een gemeenschappelijke taal, gekoppeld aan strategische thema's. De komende periode maken de thematrekkers en programmamanager die taal concreet en experimenteren ze ermee in de praktijk. Verder ontwikkelen we een integraal afwegingskader, om projecten, initiatieven en effecten met elkaar in verband te brengen en bewuste keuzes te kunnen maken. Per strategisch thema bepalen we de belangrijkste indicatoren en de wijze waarop we progressie willen meten.

Duurzaamheid wordt dus geen afdeling, maar een informeel netwerk, waar je energie van krijgt. Iedereen kan op zijn of haar manier bijdragen aan de ambities die bij hem of haar passen. Het is een manier van DOEN! Graag verbinden we ons interne duurzaamheidsnetwerk met de ideeën, visie en netwerken van onze belanghouders.



NAAR EEN DUURZAAMHEIDSAKKOORD...

We streven naar een langjarig duurzaamheidsakkoord met onze partners, waarin onze strategische doelen gelijk gericht zijn en elkaar versterken. Waarin we sturen op effecten: bijdrage aan CO₂-reductie, loskomen van fossiele brandstoffen, vergroten van biodiversiteit en bewustzijn bij onszelf, onze partners en onze huurders. Dit akkoord willen we sluiten met gemeenten, huurdersvertegenwoordigingen en collega-corporaties in ons werkgebied. Om vervolgens per jaar prestatieafspraken te maken.

...en een value case

Een business case gaat om de korte termijn en om geld, een value case gaat om de lange termijn en om waarde. De ontwikkeling van een value case is een dynamisch proces. Voorwaarden als vertrouwen, bereidwilligheid om transparant te zijn over belangen en het vermogen tot creatieve oplossingen laten zich moeilijk plannen. En in alle openheid

samenwerken vraagt durf van betrokken partijen. Het vraagt vaak tijd om het benodigde vertrouwen op te bouwen. We staan immers samen voor een opgave, terwijl we nog geen volledig zicht hebben op de effectiviteit van onze maatregelen. Dat alles verhindert ons echter niet om nu te beginnen.

Hoe dan?

Per thema werken we onze keuzes verder uit. Waar kunnen we morgen mee starten, zonder ons af te hoeven vragen of het wel verstandig is of niet? Hoe is de verhouding tussen de kosten en het effect op CO₂-vermindering? En waar gaan we ons op de lange termijn voor inzetten? We kunnen en willen niet een antwoord bieden op alle deelvragen, niet meegaan in alle deelprojecten. Soms zijn we trekker en steken we onze nek uit, soms zullen we volgen. Aan de hand van onze speerpunten maken we hierin bewuste keuzes. We gaan aan de slag!

