

# Beleidskader duurzaamheid

16 december 2021

Woningstichting Wuta, Nigtevecht

Ronald Versprille



## Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Urgentie	3
1.3 Onderkennen	3
Hoofdstuk 2 Reikwijdte duurzaamheid	4
Hoofdstuk 3 Vastgoed en energiebesparing, co2-reductie	5
3.1 Context en opgave	5
3.2 Beleidskaders en ambities	6
Hoofdstuk 4 Huurdersgedrag	8
4.1 Beleidskader	8
Hoofdstuk 5 Klimaatadaptatie, natuurinclusief	10
5.1 Context	10
5.2 Beleidskader	11
Hoofdstuk 6 Circulariteit	12
6.1 Context	12
6.2 Beleidskader	13
Hoofdstuk 7 Onze eigen organisatie	14
7.1 Beleidskader	14
Hoofdstuk 8 Samenvattend beleidskader	15

# Hoofdstuk 1

## INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Wij hebben een traject ingezet om te komen tot een meerjarenbegroting waarin onze beleidsuitgangspunten zijn opgenomen. Eén van die beleidsuitgangspunten is het duurzaamheidsbeleid. De thema's van duurzaamheid zijn in een gezamenlijke sessie met ons bestuur en de huurdersvertegenwoordiging besproken. Voor achterliggende informatie verwijzen we dan ook naar die presentatie. Uit deze bespreking zijn beleidskaders te destilleren die uitgangspunt vormen en de reikwijdte en diepgang weergeven van een nader uit te werken thema duurzaamheid tot concrete acties in de meerjarenbegroting. Met dit document leggen we deze beleidskaders vast.

### 1.2 Urgentie

Alle signalen wijzen erop dat we te veel van de aarde vragen en haar herstelvermogen aantasten. Ons effect van handelen heeft vergaande gevolgen zichtbaar in wereldwijde temperatuurstijging, droogte, hitte, smeltende ijskappen, schaarste aan zoetwater, meer extreem klimaat, toenemende vervuiling en een toenemend CO<sub>2</sub>-gehalte in de atmosfeer. De urgentie dat we hier iets aan moeten doen is doorgedrongen. Zo hebben 195 landen afspraken gemaakt in het zogenaamde Klimaatakkoord van Parijs en recent in Glasgow. Per land zijn deze afspraken verder uitgewerkt tot een pakket doelstellingen en maatregelen. In Nederland zijn via de Klimaattafelgesprekken de doelen en maatregelen uitgewerkt. Eén van de Klimaattafels is die van de gebouwde omgeving, de belangrijkste waar wij mee te maken hebben.

De geformuleerde doelstellingen uit het Klimaattafeloverleg zijn onder andere het verminderen van de energievraag door fossiele brandstoffen, zo moeten de woningen in 2050 aardgasvrij zijn. Om dit te bereiken is het nodig allereerst de energievraag van de woningen te beperken, daarnaast vindt een energietransitie plaats naar andere wijzen van opwekking van de resterende warmtevraag. Voor woningcorporaties ligt in het verschiep dat regelgeving hieromtrent bindend of verplichtend wordt. Woningcorporaties worden als belangrijke partners, "de startmotor", gezien om de doelstellingen in het wonenvastgoed te realiseren.

### 1.3 Onderkennen

Wij zijn ons bewust van de urgentie en noodzaak te komen tot duurzaam handelen. Intrinsiek voelen wij de drive om een duurzame gezonde leefomgeving voor onze huurders te hebben en te houden. Wij zullen waar mogelijk of indien verplicht onze bijdrage leveren. In de volgende hoofdstukken werken we dit per thema nader uit.

## Hoofdstuk 2

# REIKWIJDTE DUURZAAMHEID

Duurzaamheid bij woningcorporaties gaat in het vastgoed over de beperking van de warmtevraag en de warmtetransitie 'van het aardgas af'. Maar duurzaamheid gaat ook over het huurdersgedrag, het thema klimaatadaptatie & natuurinclusief, het thema circulariteit en de eigen organisatie.



## Hoofdstuk 3

# VASTGOED EN ENERGIEBESPARING, CO<sub>2</sub>-REDUCTIE

### 3.1 Context en opgave

Wij worden met onze 177 te verhuren eenheden gevraagd een bijdrage te leveren aan het verminderen van de CO<sub>2</sub>-uitstoot en voor onze woningen de warmtevraag te beperken en mee te werken aan de warmtetransitie om van het aardgas af te gaan en andere bronnen voor de warmteopwekking te gebruiken. De algemene vastgoedkaders zijn in onderstaand figuur weergegeven.

VASTGOED KADERS NEDERLANDSE OPGAVE	
<b>Energieakkoord (2013)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>○ Afspraken over opwekking en energiebesparing en bijbehorende werkgelegenheid in Nederland.</li></ul>
<b>[Verplichting] Klimaatakkoord (2019)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>○ 'Standaard en Streefwaarden' (SES) warmtevraag (verplicht vóór 2050)</li><li>○ 49% minder CO<sub>2</sub>-uitstoot in 2030 t.o.v. 1990</li><li>○ 95% minder CO<sub>2</sub>-uitstoot in 2050 t.o.v. 1990</li><li>○ In 2050 de 7 miljoen woningen van aardgas af</li><li>○ In 2021 per wijk een plan voor energievoorziening zonder aardgas</li><li>○ Winkels: energieverbruik van maximaal 80 kWh/m<sup>2</sup> (niet-verplichtende doelstelling)</li><li>○ Kantoren (≥ 100 m<sup>2</sup>): minimaal label C op 1 januari 2023.</li></ul>
<b>Regionale energie strategie (RES)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>○ Energieregio opgezet om te komen tot uitvoering van klimaatakkoord en energietransitie vorm te geven.</li></ul>
<b>[Afspraken corporaties – niet verplicht] AEDES</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>○ CO<sub>2</sub>-neutraal in 2050. Waarvan 70% met maatregelen aan de woning. Rest externe energiebronnen</li><li>○ Convenant Energiebesparing Huursector (2012) met Vastgoed Belang en Woonbond: 2020 gem. label B</li><li>○ Minder concreet: in 2030 gemiddeld label A</li><li>○ Afspraken in het woonakkoord over vergoeding (reële huurverhoging) bij duurzaamheidsingrepen.</li></ul>

Mogelijk komt verplichtende wetgeving op ons af om de woningen te laten voldoen aan een maximale warmtevraag. Om aan deze maximale warmtevraag te kunnen voldoen moet het vastgoed bepaalde prestatie-eisen halen op gebied van de isolatie van de schil van het gebouw. Dit wordt uitgedrukt in waarden die zijn opgenomen in de zogenaamde Standaard als minimum voor de gehele woning en advies Streefwaarden voor te renoveren/vervangen bouwdeelen specifiek. Deze Standaard en Streefwaarden worden naar verwachting in die wetgeving opgenomen. Afhankelijk van het installatieconcept volgens de warmtetransitie zullen we de Standaard of de Streefwaarden moeten realiseren. Uit een analyse van ons bezit blijkt dat aan zeker minimaal 165 woningen nog maatregelen getroffen moeten worden om aan die verwachte eisen te voldoen. De gemiddelde ingreep zal afhankelijk van de oplossing in technische installaties (de warmtebron) variëren

tussen € 30.000,- en € 50.000,- per woning. We gaan hier nog een specifiek programma per woning voor ontwikkelen.

De gemeente heeft in haar Transitie Visie Warmte (Transitie Visie Warmte gemeente Stichtse Vecht, 13 juli 2021) opgenomen hoe de gemeente overgaat van aardgas op andere mogelijkheden. Zoals het nu uit deze visie blijkt voorziet de gemeente nog geen ingrepen voor 2030 in de kern Nigtevecht. Het perspectief is dat vanaf 2030 invulling wordt gegeven aan de wijkuitvoeringsplannen. Nu aangedragen oplossingen uit de Transitie Visie Warmte voor Nigtevecht richten zich voor de woningen op een individuele lucht-warmtepomp als warmtebron. Immers, een warmtenet wordt niet haalbaar geacht vanwege het kleine verzorgingsgebied. En ook een lokaal net zal bij ontbreken van grote warmteproducerende bedrijven niet voor de hand liggen. Kenmerk van de individuele voorziening met warmtepomp is dat deze het beste rendement heeft bij functioneren met lage temperatuur. Voor de woningen heeft dit het effect dat daarmee het isolatieniveau en dus de warmtevraag op deze lage temperatuursituatie moet zijn afgestemd. Indien deze afstemming niet goed plaatsvindt heeft dit comfort- en behaaglijkheidsproblemen tot gevolg bij onze huurders.

De gehele transitie zal zorgen dat er meer elektriciteit nodig is. Om de lasten op dit gebied te verlichten wordt opwekking van duurzame stroom bevorderd. Ook zal een mogelijke wettelijke verplichting bij renovatie kunnen komen om energie op te wekken, uiteraard spelen we dan daarop in.

### 3.2 Beleidskaders en ambities

- We zien de noodzaak tot reductie van de warmtevraag en onze bijdrage aan de doelstellingen 2050. Indien we hier niet aan meewerken of blijven wachten op definitieve wetgeving zal ons dit op achterstand brengen, we hebben dan immers steeds minder tijd om de doelstellingen te realiseren en minder tijd de opgave zowel qua inspanning van onze organisatie als financiële middelen te spreiden.
- Gezien de voorgenomen warmtetransitie uit de visie van de gemeente met een oplossing naar individuele warmtepompen zullen we de woningen qua isolatieniveau en verminderen warmtevraag daarvoor gereed maken. Een toegespitst programma werken we verder uit.
- Waar mogelijk plaatsen we Fotovoltaïsche zonnepanelen voor de opwekking van elektriciteit. Voordeel is dat we daarmee ook een verlaging van woonlasten voor onze huurders realiseren.
- De aanpak faseren we in de tijd zodat onze financiële continuïteit gewaarborgd is. We zijn ook een traject gestart om te bezien welke ingrepen er noodzakelijk zijn in beheer en onderhoud. Waar mogelijk zullen we ingrepen onderhoud en duurzaamheid op elkaar afstemmen zodat we een no-regret-aanpak krijgen.
- Wij zullen onze huurders bevragen over de wijze van organiseren van de uitvoering van duurzaamheidsmaatregelen. Onze voorkeur gaat uit om woningen met energielabels C en slechter als eerste aan te pakken. Wij zullen ook vragen naar een groep enthousiaste huurders waar we de aanpak kunnen starten. Daarmee kunnen we ervaring opdoen voor vervolg en kan dit een voorbeeld zijn voor de andere huurders. Het gaat ons ook om het evenwicht tussen (het beperken van) overlast voor de huurder en het kostenefficiënt kunnen realiseren van de maatregelen. Onze eerste gedachte gaat uit naar het projectmatig aanpakken van zaken die zich daarvoor makkelijk lenen maar eigenlijk ook collectief moeten vanwege de bouwkundige integratie zoals het uitvoeren van werkzaamheden bij vervanging van daken op een bouwblok. Hetzelfde kan met na-isoleren van de spouwmuur, deze werkzaamheden geven relatief weinig overlast. Een lege woning bij mutatie (huurderswisseling) zien we als kans om in 1 keer de maatregelen te treffen.
- De vastgoedkaders voor de Nederlandse opgave zijn natuurlijk ook de kaders voor Wuta. Voor ons levert dat de volgende concrete ambities op:
  - we beperken de warmtevraag door de woningen te isoleren naar minimaal Standaard en zo nodig Streefwaarden om aan te sluiten op de warmtetransitie

- voor wat betreft onze winkel sluiten we aan bij de landelijke doelstelling voor maximaal energiegebruik
- voor ons kantoor realiseren we in 2023 minimaal label C of beter
- ons bezit is CO2-neutraal in 2050 (behoudens het extern energieleveringsdeel en huurdersgedrag)
- we zijn volledig los van het aardgas in 2050
- we werken in 2022 een maximaal haalbaar plan uit met scenario's, kosten en fasering om onze bovenstaande doelstellingen te realiseren.

## Hoofdstuk 4

# HUURDERSGEDRAG



### 4.1 Beleidskader

- Het aanpassen van onze woningen kunnen we niet doen zonder de medewerking van de huurder. Deze zal mogelijk overlast ervaren van de werkzaamheden. Deze overlast willen we zoveel mogelijk beperken of acceptabel houden. In overleg met huurders komen we tot een gedragen aanpak. Allereerst bij een enthousiaste groep huurders. Daarna bij de overige huurders waarbij we leerervaringen meenemen. Ook onze uitvoeringpartners zullen we kiezen op hun ervaring om werkzaamheden in bewoonde staat uit te voeren.
- De huurder is verantwoordelijk voor het toegankelijk maken van de ruimten waar de werkzaamheden moeten plaatsvinden. Wij vinden dit een verantwoordelijkheid van de huurder zelf.
- De gehele energietransitie heeft effecten voor onze huurders. Er zijn bijvoorbeeld zonnepanelen geplaatst, de woning is all-electric, de hele warmte-installatie is vervangen en de woning is goed geïsoleerd. Het isoleren van woningen en deze voorzien van duurzame installaties, zorgt voor een andere energievraag en daarmee lagere lasten voor de huurder mits de huurder de woning goed gebruikt. Energiezuinig wonen moet de huurder zelf doen. De randvoorwaarden kunnen wij scheppen. Wij zijn ons bewust dat de communicatie, een handleiding wonen, en extra voorlichting gewenst is en zetten hierop in.
- Er zijn voor onze huurders veranderingen die een effect hebben. Zoals installaties die ander geluid maken dan voorheen, het binnenklimaat verandert wat ventilatie en warmte betreft. Veelal met een hoger comfort tot gevolg mits de installaties goed gebruikt worden. We zullen bemerkingen en vragen van huurders die we krijgen na uitvoering van werkzaamheden ook periodiek bekijken en bepalen of dit moet leiden tot nadere actie of communicatie.
- Huurders die gewend zijn op gas te koken worden geconfronteerd met elektrisch koken. Een onlosmakelijk onderdeel en effect van de warmtetransitie. Wij voelen ons verantwoordelijk voor de installatietechnische kant van deze zaak. Gebruiksmiddelen (kooktoestel, pannen en dergelijke) zijn een verantwoordelijkheid van de huurder zelf.



- Wij vinden het logisch dat waar wij bij zittende huurders maatregelen treffen en zij de verlaging van kosten direct merken, wij zelf in verband met onze financiële continuïteit een redelijke vergoeding vragen voor de ingrepen. Doen wij dit niet dan zal latere opgaven in het geding komen. We willen immers voor al onze huurders de energietransitie realiseren. Wij sluiten hierbij aan bij de vergoedingentabellen uit het woonakkoord zoals overeengekomen tussen de Woonbond en Aedes.

## Hoofdstuk 5

# KLIMAATADAPTATIE, NATUURINCLUSIEF

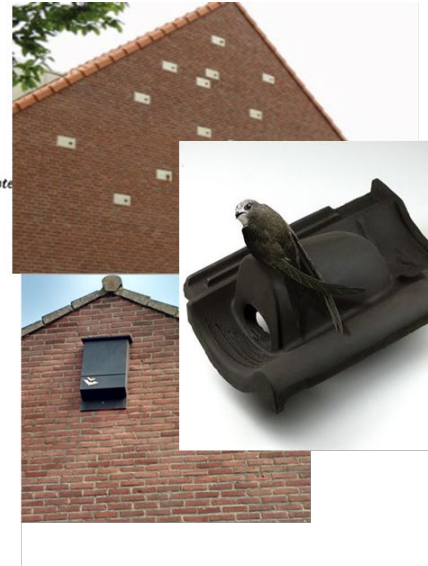
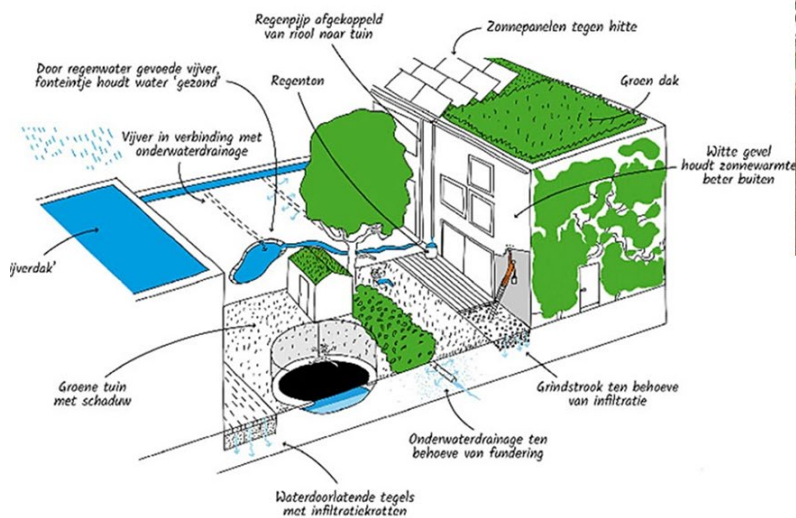
### 5.1 Context

De invloed van klimaatverandering op de gebouwde omgeving en ruimtelijke ordening wordt steeds groter: in steden krijgen we steeds meer te maken met hevige buien, hitte en droogte. Om de gebouwde omgeving aan deze veranderingen aan te passen, is het in ieder geval belangrijk dat we klimaatadaptatie verbinden aan andere grote opgaven, zoals de energietransitie, de woningbouwopgave of het vergroten van de biodiversiteit, en dat we daarin de samenwerking zoeken. Dat noemen we ook wel ‘meekoppelen’. Zo kunnen we lezen bij [klimaatadaptatienederland.nl](https://klimaatadaptatienederland.nl).

In de Deltabeslissing ruimtelijke adaptatie hebben het Rijk, de provincies, de gemeenten en de waterschappen gezamenlijk afgesproken dat Nederland in 2050 zo goed mogelijk klimaatbestendig en waterrobuust is ingericht. Om dit te bewerkstelligen hebben ze tevens afgesproken dat uiterlijk in 2020 klimaatbestendig en waterrobuust inrichten onderdeel is van het beleid en handelen van deze partijen.

De gemeente Stichtse Vecht heeft haar visie op klimaatadaptatie beschreven (bron: gemeente Stichtse Vecht). Zij richt zich op een aangepaste inrichting van de openbare ruimte en op de rioleringszorg waar het dan specifiek gaat over het hemelwater. De gemeente ziet voor de perceeleigenaren een belangrijke rol weggelegd waar het gaat om in volgorde eerst vasthouden, dan bergen en dan pas afvoeren van hemelwater. Dit betekent dat afkoppelen van de hemelwaterafvoeren nu al gestimuleerd wordt en verplichtend wordt indien de riolering vanwege de gemeente vervangen wordt. De gemeente ziet de toenemende verstening van tuinen als een ongewenste ontwikkeling. Haar stimuleringsmaatregelen zijn gericht op het afkoppelen van de hemelwaterafvoer, op het gebruik van een regenton, aanbrengen van groene daken, het niet verharderen van tuinen en dergelijke.

Natuurinclusief of bevorderen biodiversiteit zijn woorden die in één adem met klimaatadaptatie genoemd worden. Natuurinclusief bouwen en beheren betekent dat we de natuur integreren in het gebouw zodat we de biodiversiteit bevorderen. Voorbeelden zijn het integreren van verblijfplaatsen voor dieren en het laten begroeien van gevels met vegetatie. Zie daarvoor onderstaande afbeelding.



Bij het aanbrengen van isolerende maatregelen in onze woningen kunnen we te maken krijgen met de Wet natuurbescherming. Deze is gericht op het behouden en ontwikkelen van waardevolle natuur. Het gaat dan om het onderdeel soortbescherming van deze wet. Ook wij moeten voldoen aan deze wetgeving. Aedes heeft voor de corporatiesector een gedragscode soortenbescherming bij onderhouden en renoveren in het kader van verduurzamen van woningen opgesteld. De gedragscode Wet natuurbescherming stelt de woningcorporaties in staat gebruik te maken van de vrijstellingsmogelijkheden die de Wet natuurbescherming biedt, mits er strikt wordt gewerkt conform de voorschriften uit de vastgestelde gedragscode. Het gaat in dit geval om werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, waaronder renovatie en verduurzaming van woningen en diverse beheer- en onderhoudsmaatregelen. Onderhavige gedragscode zal dan ook bijdragen aan de bewustwording, de verbetering van natuurinclusieve bouwtechnieken en de natuurvriendelijke wijze van werken.

## 5.2 Beleidskader

- Wij houden bij het verduurzamen van het bezit rekening met de Wet natuurbescherming. Wij passen waar mogelijk de gedragscode soortenbescherming van Aedes bij onderhouden en renoveren toe.
- Wij wachten initiatieven van de gemeente af om te komen tot afkoppeling van het hemelwater. Wij voorzien dat dit beter in collectief verband kan waarbij meerdere woningen aangepakt worden op basis van een rioleringsproject van de gemeente dan dat wij daarvoor, gezien onze omvang van organisatie, onze huurders actief faciliteren met individuele maatregelen.
- Wij vinden het ongewenst dat de tuinen volledig bestraat worden. Wij staan afwijzend tegenover het geschikt maken van voortuinen naar een parkeerplaats. Wij ondersteunen de richtlijn om maximaal 30% van de tuinen te verharderen. En willen die richtlijn in nieuwe huurcontracten opnemen.

# Hoofdstuk 6

## CIRCULARITEIT

### 6.1 Context

Circulair bouwen betekent het ontwikkelen, gebruiken en hergebruiken van gebouwen, gebieden en infrastructuur, zonder natuurlijke hulpbronnen onnodig uit te putten, de leefomgeving te vervuilen en ecosystemen aan te tasten. Dit betekent preventie wat betreft de hoeveelheid materiaalgebruik. Het verlengen van de levensduur indien mogelijk en recycling zodat we alle materialen kunnen hergebruiken. Naast het klimaatakkoord is er ook een grondstoffenakkoord gesloten met als doelstelling in 2030 50% minder primaire grondstoffen te gebruiken en in 2050 een circulaire economie te hebben.

### GRONDSTOFFENAKKOORD



**2016 NL: Rijksbrede visie: Nederland Circulair**

**2017 NL: Grondstoffenakkoord**

**2018 NL: Transitieagenda circulaire bouwconomie**

**2020 EU: Actieplan voor CE**

**2030 NL: 50% minder gebruik van primaire grondstoffen**

**2050 EU: Circulaire economie**

Alleen de bouwsector neemt al 50% van het grondstoffenverbruik in Nederland voor zijn rekening. Veel afval is sloopafval. Om de leefomgeving duurzaam in te richten is een versnelling van innovaties (circulair en modulair bouwen) binnen de bouwsector nodig.

Overheden en Rijksvastgoedbedrijf en Rijkswaterstaat nemen het voortouw. Alle uitvragen voor werkzaamheden van overheden moeten vanaf 2023 verplicht 100 procent circulair zijn. Dit is een van de mijlpalen in de Transitieagenda Circulaire Bouweconomie. Vanwege de lange doorlooptijd van bouwprojecten moet er nu al circulair worden ontworpen om over drie jaar 100 procent circulair te kunnen uitvragen. Het Rijksvastgoedbedrijf en Rijkswaterstaat moeten in 2030 circulair werken. Zo moeten nieuwe gebouwen na 2018 energieneutraal zijn. Bij nieuwbouw en herontwikkeling van vastgoed moeten zoveel als mogelijk hergebruikte of herbruikbare materialen en grondstoffen worden toegepast.

Wij voorzien een ontwikkeling die op termijn ook van toepassing zal zijn op de corporatiesector. Aedes geeft ook aan dat corporaties het grondstoffenverbruik bij renovaties en nieuwbouw moeten beperken.

## 6.2 Beleidskader

- We onderkennen het belang van een op termijn circulaire economie. Met onze omvang realiseren we een bescheiden bijdrage. Deze bijdrage zien we vooral op het gebied van materiaalkeuze bij onderhoud en renovatie. Dat materialen demontabel en herbruikbaar zijn.
- Met onze uitvoeringspartners maken we afspraken om vrijkomende materialen bij projecten zoveel mogelijk te hergebruiken. Dit hoeft niet in ons eigen bezit te zijn maar kan ook op andere plekken.

## Hoofdstuk 7

# ONZE EIGEN ORGANISATIE

Zo klein als we zijn zien we toch mogelijkheden bij te dragen aan de verduurzaming maar wel op enkel een specifiek thema. Een wagenpark hebben we immers niet en ook geen grote kantoororganisatie. Het is bijna als thuis. In ons gedrag en natuurlijk handelen is duurzaam omgaan met producten en middelen ingesloten. De opgave zien wij vooral in het verduurzamen van ons kantoor.

### 7.1 Beleidskader

- Onze opgave zien wij vooral in het verduurzamen van ons kantoor. Wij bepalen het energielabel voor ons kantoor. En realiseren minimaal label C in 2023. Overige maatregelen pakken we op indien de warmtetransitie voor de buurt gaat gelden. Omdat we vooral investeringsvermogen en capaciteitsinzet prioriteit willen geven aan onze huurwoningen.

# Hoofdstuk 8

## SAMENVATTEND BELEIDSKADER

Met onderstaande illustratie geven we een samenvatting van ons beleidskader.



### **ENERGIE EFFICIËNTIE**

We reduceren de warmtevraag en stellen daarvoor een meerjarenplan op met maatregelen



**OPWEKKING** van groene elektrische energie door plaatsen Zonnepanelen.



### **AARDGASLOOS**

We realiseren in overleg met de gemeente de warmtetransitie en passen andere installaties toe in onze woningen



We zien het belang van **CIRCULARITEIT** en zullen bewust omgaan met onze materiaalkeuze bij de verduurzaming.



### **KLIMAATADAPTATIE en NATUURINCLUSIEF**

Wij houden ons aan de Wet natuurbescherming en de gedragscode van Aedes. Bij gemeentelijke plannen dragen we ons steentje bij.



**HUURDERS** zijn zelf verantwoordelijk voor hun leven en woonomgeving. Wij stimuleren en activeren, echter dwingen niet af. Wel richten we onze eerste activiteiten op die groep huurders die gemotiveerd en enthousiast is.



Wij verduurzamen **ONS KANTOOR.**



We vragen een **REDELIJKE VERGOEDING** van bewoners op basis van woonakkoord. Ons tempo van verduurzamen wordt mede bepaald door onze financiële mogelijkheden.