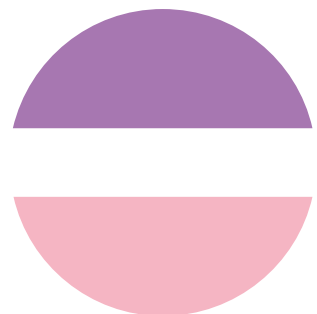
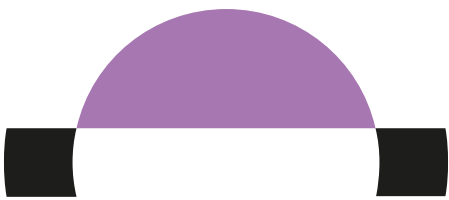
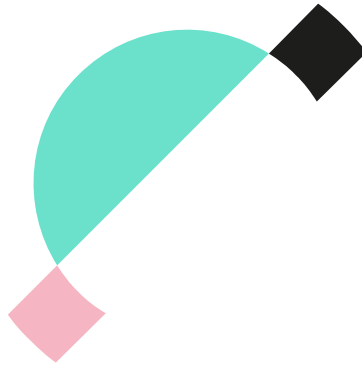
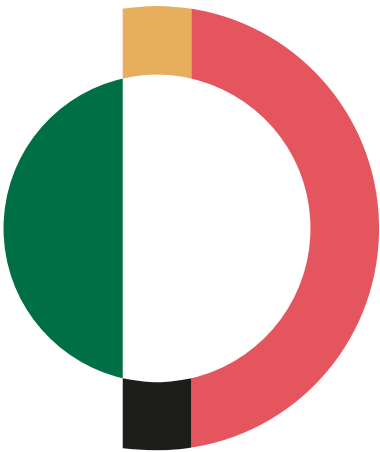


woon - waard

Duurzaamheidsbeleid 2020-2025

Sporen van verduurzaming 2020-2025

naam Hans Hoogervorst
datum 2-7-2019
versie 5





Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Huidige situatie	4
1.3	Doel en resultaat	4
1.4	Ingangsdatum en termijn	4
1.5	CO ₂ -neutraal: regionale gezamenlijke opgave	5
2	Analyse	6
2.1	Maatschappelijke ontwikkelingen	6
2.2	Actoren en factoren	6
2.3	Risico's	6
2.4	Kansen	7
2.5	Prestatieafspraken	7
3	Sporen van verduurzaming	8
3.1	Sporen en instrumenten	9
3.1.1	2050-ready HVC (HVC + isolatie + PV)	9
3.1.2	2050-ready All Electric (all electric-installatie + isolatie + PV)	10
3.1.3	2040-ready Hybride (nieuwe CV + luchtwarmtepomp + PV)	10
3.2	Productiesporen	10
3.2.1	Isoleren	11
3.2.2	HVC	11
3.2.3	Zonnepanelen	11
3.2.4	Duurzame elektrische installaties	12
3.2.5	PO+ (verduurzamen bij MJOB werkzaamheden)	12
4	Implementatie	13
4.1	Momenten van verduurzaming	13
4.1.1	Mutatie onderhoud (MO)	13
4.1.2	Planmatig onderhoud (PO+): extra productiespoor	13
4.1.3	Strategisch onderhoud (SO)	14
4.1.4	Zonnepanelen op verzoek huurder (OA)	14



4.2	Overige situaties	14
4.2.1	Sloopwoningen	14
4.2.2	Gelabelde verkoopwoningen	14
4.2.3	VvE's	15
4.2.4	Versnipperd bezit eengezinswoningen	15
4.2.5	Koopgarant	15
4.3	Gevolgen voor huurders en woningzoekenden	15
4.3.1	Toestemming	16
4.3.2	Huurverhoging bij isolatiemaatregelen	16
4.4	Communicatie	16
4.5	Financiële afwegingen	16
	Bijlagen	17
	Bijlage 1: Gevolgen bij implementatie	17
	Bijlage 2. Isolatie bestaand bezit	20
	Bijlage 3. Aansluiting op HVC	22
	Bijlage 4: Woonwaard CO ₂ -neutraal	24



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De basis voor deze beleidsnotitie is het vastgestelde beleidsstuk duurzaamheid van november 2017, met diverse sporen van verduurzaming richting een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050 als einddoel. In deze notitie beschrijven we de sporen van verduurzaming die Woonwaard wil gaan volgen tussen nu en 2025.

1.2 Huidige situatie

Het beleid uit 2017 blijft geldig, met als eerste focus een CO₂-neutrale woningportefeuille in 2050 als de primaire doelstelling. De eerder voorgestelde route, namelijk alle woningen naar NOM, is niet haalbaar gebleken. De kosten zijn te hoog en er zijn te veel problemen rond de EPV. Daarom zetten we vanaf 2019 nieuwe routes of sporen van verduurzaming uit.

De tweede focus uit het oorspronkelijke beleid blijft onverminderd van kracht:

- 1. We ambiëren minder CO₂-uitstoot per bewoner, door regie van de bewoner op het eigen energiegebruik te faciliteren;**
- 2. We ambiëren het gebruik van *cradle to cradle* materialen door onszelf en onze partners met als einddoel een integraal onderdeel te zijn van de circulaire economie;**
- 3. We voegen waar mogelijk groen toe, aan en om de woningen, om de klimaatadaptatie en biodiversiteit te bevorderen. Ook stimuleren we bewoners om dit te doen.**

1.3 Doel en resultaat

Het doel van dit beleid is om het einddoel – een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050 – handen en voeten te geven. We zetten een aantal sporen uit tot 2025, zodat we stapsgewijs en met een modulaire aanpak ca. 2.500 woningen kunnen verduurzamen.

Deze doelstelling staat naast de andere belangrijke doelstellingen van Woonwaard, toegankelijkheid van de woningen en betaalbaarheid. Dit laatste betekent dat duurzaamheidsingrepen kostenneutraal zijn voor bewoners of zelfs voordeliger uitpakken.

1.4 Ingangsdatum en termijn

Dit beleid is uitgezet tot 2025. Jaarlijks stellen we de planning en de budgetten bij op basis van de actualiteit. Het beleid verlengen we steeds met periodes van vijf jaar, waarbij we onze korte termijnplannen blijven toetsen aan de lange termijn doelstelling.



1.5 CO₂-neutraal: regionale gezamenlijke opgave

Woonwaard voert samen met de provincie, gemeenten en andere corporaties actief overleg met HVC en de netbeheerder om regionaal de energienetten verder te verduurzamen waardoor de CO₂-emissies dalen.



2 Analyse

Het beleidsstuk uit 2017 is een basis, maar moet verder worden uitgewerkt. In 2018 is het uitgangspunt 'alle woningen NOM' niet haalbaar gebleken. Het is te duur, er zijn problemen met de EPV, en de gebruikte materialen zijn niet circulair en dus niet CO₂-neutraal. Daarom zijn we gestart met andere sporen, waarmee we op korte termijn stappen kunnen zetten.

2.1 Maatschappelijke ontwikkelingen

Duurzaamheid is een zwaar politiek onderwerp. Bij ons duurzaamheidsbeleid houden we rekening met politieke en maatschappelijke ontwikkelingen.

2.2 Actoren en factoren

In onze regio ligt een duurzaam warmtenet van de Huisvuilcentrale (HVC). HVC is een belangrijke partij bij de verduurzaming van onze woningen. De gemeentes moeten in 2021 hun warmtevisie gereed hebben. Woonwaard geeft daarbij input, en fungeert als startmotor voor de energietransitie. Netbeheerder Liander neemt ook deel aan het duurzaamheidsnetwerk, dat in 2019 regionaal wordt opgezet en waar ook de corporaties aan deelnemen.

2.3 Risico's

Risico's bij de implementatie van dit beleid zijn:

- Stijging van de bouwkosten
- Faillissement van aannemers
- Te weinig vaktechnisch personeel en te weinig FTE's voor de grote energietransitieopgave (krapte banenmarkt)
- Overheid (heffingen en veranderende wet- en regelgeving, bijv. Milieuwet, Woningwet)
- HVC: monopolie positie en warmtetarieven die zijn gekoppeld aan almaar stijgende gasprijs (zie bijlage 2)
- Versnipperde aanpak en te weinig samenwerking
- Onvoldoende draagvlak bij huurders
- Grondstoffekort
- Warmtenet HVC onvoldoende verduurzaamd (mislukking project geothermie)
- Grote afhankelijk van het warmtenet HVC met een beoogde aansluiting van ca. 50% van onze woningen. Daarmee afhankelijk van de agenda van HVC.
- Onvoldoende budget
- Geen uitgewerkt portefeuilleplan voor gebieden/wijken en complexen
- Vastgoeddata niet op orde
- Onvoldoende innovatie in de bouw



Deze risico's liggen grotendeels buiten onze invloedssfeer en geven geen aanleiding om onze ambities op het gebied van duurzaamheid in te perken. Wel houden we deze risico's in de gaten en stellen we onze plannen bij als dat noodzakelijk is.

2.4 Kansen

Kansen bij de implementatie van dit beleid zijn:

- Landelijke duurzame pilots van corporaties
- Slagen van onze eigen duurzame pilots

2.5 Prestatieafspraken

Woonwaard heeft met de gemeentes op het gebied van duurzaamheid de volgende prestatieafspraken gemaakt:

- Alle woningen (met uitzondering van monumentale panden) die worden gerenoveerd hebben na de ingreep minimaal energielabel B met een energie index van tenminste 1,4 (Alkmaar) en 1,25 (Heerhugowaard en Langedijk).
- Alle opgeleverde nieuwbouwwoningen hebben minimaal een energielabel A++ en een energie-index van maximaal 0,6.
- Voor huurders zijn verduurzamingsmaatregelen kostenneutraal of leveren een besparing op.

Landelijk heeft AEDS de volgende prestatieafpraak gemaakt:

- De corporatiewoningen hebben op 31 december 2020 gemiddeld een energie-index van tenminste 1,25 (B-label).

De prestatieafspraken sluiten aan bij het overheidsbeleid en de genoemde sporen dragen bij aan landelijke doelstellingen. Een gemiddeld B-label in 2020/2021 is geen doel op zich maar een tussenstap. Onze focus ligt op een energieneutrale woningvoorraad in 2050.

3 Sporen van verduurzaming

Voor de korte termijn (2020-2025) volgen we de in dit hoofdstuk beschreven sporen. Deze sporen zijn gekozen op basis van:

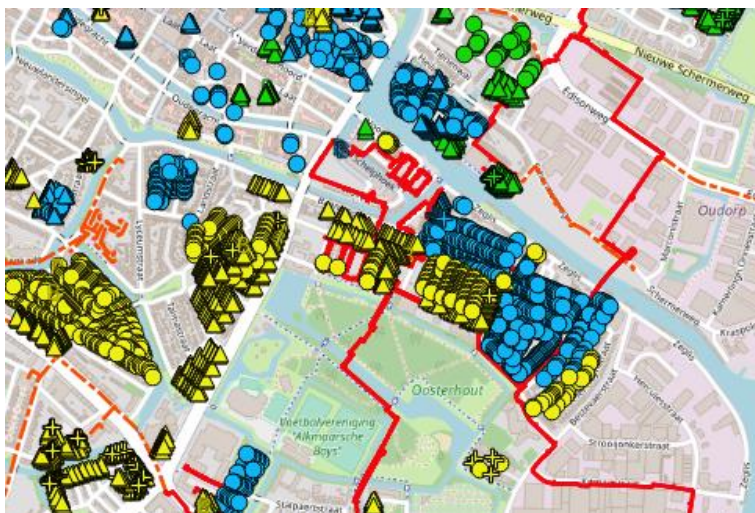
- De Routekaart van Aedes.
- Gebruikmaking van het warmtenet van HVC.
- Analyse van ons woningbezit op basis van bouwjaar en energielabel en ligging aan of dichtbij het warmtenet HVC. Hiermee hebben we bepaald welke wijken als eerste aan de beurt zijn voor aansluiting op het warmtenet.

Portefeuillestrategie en -plannen

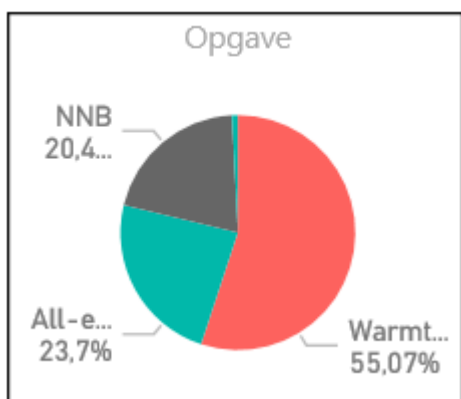
De duurzaamheidsmaatregelen van beleid passen we alleen toe bij woningen die volgens de portefeuillestrategie worden door-geëxploiteerd tot na 2050. Dat betekent dat we geen maatregelen nemen bij sloop- en verkoopwoningen.

Warmtekeuze per wijk

Alle wijken waar we bezit hebben, zijn geselecteerd op de toekomstige hoofddrager voor warmte: warmtenet, een *all electric*-oplossing of nog niet bekend (NNB). Deze laatste categorie gaat om nieuwere wijken, gebouwd na 1991, die nog ver weg in de planning staan voor onderhoud. Hier is nog ruimte om te anticiperen op innovaties. Dit resulteert in de volgende verdeling: ca. 50% op het warmtenet, ca. 25% all electric en ca. 25% NNB.



Voorbeeld QGIS-kaart: bezit Woonwaard en warmtenet HVC



De drie hoofddragers voor warmte als percentage van ons bezit

3.1 Sporen en instrumenten

We hebben diverse instrumenten en methodes tot onze beschikking (zie bijlage 3):

- Isoleren
- Aardgasloos maken (HVC of all electric)
- Zonnepanelen
- Windmolens
- Accu's
- Warmtepomp
- Infrarood
- Elektrisch koken
- Toekomstige innovaties voor de energietransitie

Deze instrumenten (en nieuwe innovaties) gebruiken we om onze woningen te verduurzamen, volgens drie hoofdsporen:

Hoofddrager warmte	Hoofdspoor verduurzaming
HVC	1. 2050-ready HVC (HVC + isolatie + PV)
All Electric	2. 2050-ready All Electric (all electric-installatie + isolatie + PV)
Hybride: electric +gas	3. 2040-ready Hybride (nieuwe CV+ luchtwarmtepomp + PV)

Van de laatste twee sporen, all electric en hybride, worden in 2019 en 2020 pilots uitgevoerd. We houden ruimte om de sporen uit te breiden, als zich kansrijke nieuwe concepten voordoen in de snel ontwikkelende duurzaamheidsmarkt.

3.1.1 2050-ready HVC (HVC + isolatie + PV)

Het spoor '2050-ready HVC' vullen we als volgt in:



De schil van de woning isoleren we naar label A/B met een energie-index van tenminste 1,25 (zie voor de overige randvoorwaarden bijlage 1). Woningen die al een energie-index < 1,25 (label B) hebben, isoleren we niet of nauwelijks extra. We brengen zonnepanelen aan. Er komt een aansluiting voor elektrisch koken. De woning wordt aardgasloos en aangesloten op het HVC-warmtenet.

3.1.2 2050-ready All Electric (all electric-installatie + isolatie + PV)

Het concept '2050-ready All Electric' is toepasbaar bij woningen die te ver weg liggen om aangesloten te kunnen worden op het warmtenet HVC. De wijken die dat betreft zijn bekend. Dit is een alternatief voor NOM. De bestaande schil van de woningen wordt geïsoleerd, er worden zonnepanelen geplaatst en er komt een all electric-installatie voor verwarming en warm tapwater, huishoudelijk verbruik en koken. De aardgasaansluiting wordt afgesloten. De bewoner heeft een lage energierekening van maximaal 25 tot 50 euro per maand. De woning is hiermee ook 2050-ready (bestuursbesluit pilot "proeftuin all electric" van 27 november 2018).

3.1.3 2040-ready Hybride (nieuwe CV + luchtwarmtepomp + PV)

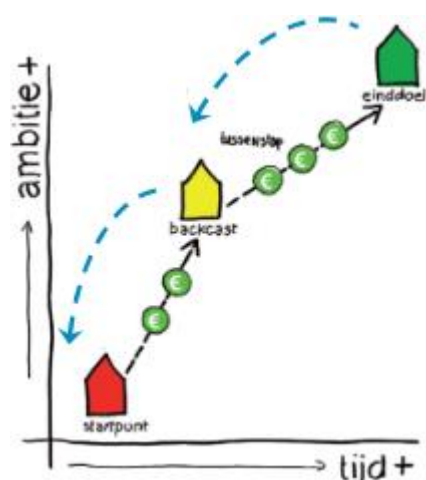
Het concept '2040-ready Hybride' is een tussenvorm voor de wijken waar nog niet bekend is wat het alternatief voor aardgas is. Hiermee winnen we tijd maar maken wel grote sprongen in CO2 reductie. De woning wordt hiermee voor ca. 80% elektrisch en ca. 20% met aardgas verwarmd.

De focus ligt op 2040 waarna nog een herinvestering moet worden gedaan in met name de installaties om de woning '2050-ready' te krijgen. Dit zijn de wat nieuwere wijken (vanaf 1991 en jonger). Het gaat om een systeem met een warmtepomp, een nieuwe CV-ketel en het plaatsen van zonnepanelen. Het momentum van CV-ketelvervanging en plaatsen van zonnepanelen is hierbij leidraad en voorwaarde volgens de planning van B&O (bestuursbesluit pilot "hybride" van 7 maart 2019).

3.2 Productiesporen

De hoofdsporen die we gaan volgen werken we stapsgewijs uit in productiesporen. Deze zijn modulair, in plaats van sprongsgewijs. Dit betekent dat we na een of meerdere stappen nog ruimte hebben om bij te sturen (of zelfs het spoor te stoppen) en om in te springen op innovaties. Elke stap is een *no regret*-maatregel¹, die het einddoel dichterbij brengt.

¹ Dit zijn maatregelen waar je geen spijt van krijgt, omdat ze passen binnen de langetermijndoelstelling en andere maatregelen die later aangebracht worden niet in de weg zitten.



Stapsgewijze modulaire aanpak

Het einddoel van de hoofdsporen wordt bereikt via vijf productiesporen, die opvolgend maar ook naast elkaar ingezet kunnen worden:

1. Isoleren
2. HVC
3. Zonnepanelen
4. Duurzame elektrische installaties (warmtepomp, infrarood etc.)
5. PO+ (duurzaamheidsmaatregelen uit de MJOB)

3.2.1 Isoleren

Het productiespoor isoleren passen we toe bij de hoofdsporen "2050-ready" en "All electric" (zie bijlage 1 voor de randvoorwaarden).

3.2.2 HVC

Het productiespoor HVC houdt in dat we (in eerste instantie tot 2025) zoveel mogelijk complexen aansluiten op het warmtenet van HVC. Uitgangspunt daarbij zijn de wijken die door de gemeente zijn aangewezen als startwijken. Woonwaard voegt daar zelf nog een aantal complexen aan toe, als "laaghangend fruit", als het gaat om complexen die dichtbij het warmtenet liggen en die toe zijn aan een nieuwe CV-ketel. Zie de voorwaarden in bijlage 2.

3.2.3 Zonnepanelen

Voor 2020-2025 gaan we versnellen met het plaatsen van zonnepanelen. We plaatsen een pakket zonnepanelen daar waar mogelijk, in overleg met de bewoner, voor huishoudelijk elektraverbruik. Bij eengezinswoningen gaat het om pakketten van 8,9, 10 of 12 panelen. Bij meergezinswoningen gaat het om 3 tot 6 panelen per woning en/of een deel wordt voor de CVZ-meter gebruikt. De zonnepanelen komen in de servicekosten. Zie verder ons zonnepanelenbeleid (Bestuursbesluit 12 juni 2018), het implementatieplan van april 2019 en voorwaarden van dakisolatie in bijlage 1.



3.2.4 Duurzame elektrische installaties

Dit productiespoor zetten we in voor de sporen “all electric” en “hybride”, naast de zonnepanelen.

Voorbeelden van duurzame elektrische installaties zijn:

- Warmtepomp;
- Infraroodverwarming;
- Gebouwgebonden windmolen op hoogbouw die samen met zonnepanelen duurzame elektriciteit opwekt (pilot v/d Veldelaan met “Powernest”);
- Accupakket (pilot Strandwal februari 2019: Iwell-accu in gebruik genomen voor opslag van zonnestroom ter verlaging van de piekspanning voor de lift;
- Toekomstige innovaties.

3.2.5 PO+ (verduurzamen bij MJOB werkzaamheden)

Dit productiespoor is een combinatie van duurzaamheidsmaatregelen bij een moment van planmatig onderhoud (zie paragraaf 4.1.2).



4 Implementatie

4.1 Momenten van verduurzaming

Er zijn enkele natuurlijke momenten die we aangrijpen voor verduurzaming: mutatie, planmatig onderhoud, strategisch onderhoud, zonnepanelen op verzoek huurder en overige situaties. De in dit hoofdstuk beschreven momenten worden verder uitgewerkt door de betrokken teams en medewerkers, in afstemming met de adviseur duurzaamheid.

4.1.1 Mutatie onderhoud (MO)

Bij mutatie nemen we de volgende maatregelen:

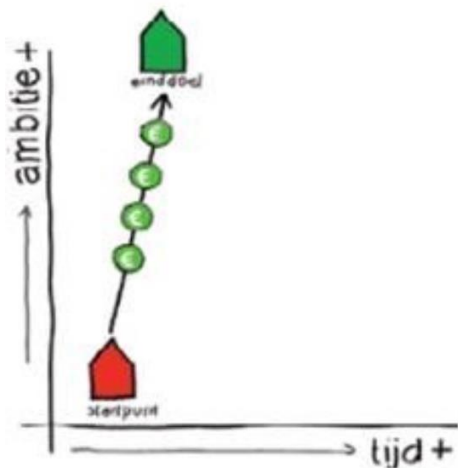
- De kookgasaansluiting (uitzonderingen daargelaten) wordt afgedopt en er komt een aansluitpunt voor elektrisch koken. Zie het BB 'Gasloos koken' van juli 2018 en eventuele toekomstige aanpassingen daarop.
- Bij grondgebonden woningen plaatsen we zonnepanelen, als het dak geschikt is. De nieuwe huurder betaalt voor de stroom die de zonnepanelen opwekken via servicekosten, waarbij ten minste 25% in het voordeel van de huurder komt. Zie BB zonnepanelen van juli 2018 en eventuele toekomstige aanpassingen daarop.
- In Graft-De Rijk voeren we de pilot *all electric* uit. Bij mutatiewoningen worden daarvoor de nodige maatregelen genomen. De pilot wordt uitgevoerd onder verantwoordelijkheid van conceptontwikkeling. Zie BB pilot Graft-De Rijk van november 2018.

4.1.2 Planmatig onderhoud (PO+): extra productiespoor

Het PO-moment wenden we waar mogelijk aan voor strategische verduurzamingsingrepen van gebouwonderdelen. Dit is de +. Met *no regret*-maatregelen kunnen deze bouwonderdelen "2050-ready" gemaakt worden. De asset manager en de MJOB-specialist maken daartoe in 2019 een voorstel voor het Bestuur. De adviseur duurzaamheid levert hiervoor input.

4.1.3 Strategisch onderhoud (SO)

Bij strategisch onderhoud maken we in een sprong (die wel kan bestaan uit een aantal stappen, zie figuur) de woningen of het woongebouw 2050-ready, waarbij ook rekening gehouden wordt met de andere belangrijke doelstellingen toegankelijkheid en betaalbaarheid.



Sprongsgewijze integrale aanpak

4.1.4 Zonnepanelen op verzoek huurder (OA)

Een zittende huurder van een eengezinswoning kan een verzoek indienen voor zonnepanelen. Woonwaard beoordeelt het verzoek en plaatst de panelen onder de voorwaarden van het bestuursbesluit “zonnepanelen” van 12 juni 2018. De bewoner betaalt een vergoeding via de servicekosten.

4.2 Overige situaties

4.2.1 Sloopwoningen

Woningen die op de nominatie staan voor sloop (gelabeld in het systeem) verduurzamen we niet.

4.2.2 Gelabelde verkoopwoningen

Woningen die gelabeld zijn als verkoopwoning onderhouden we goed, met een basiskwaliteit van tenminste energielabel C en eventueel aanvullend zonnepanelen. Hierdoor behouden de woningen hun waarde, en voorkomen we dat grote duurzaamheidsinvesteringen ten koste gaan van de sociale voorraad.



4.2.3 VvE's

Voor VvE's geldt dat het nemen van duurzaamheidsmaatregelen de verantwoordelijkheid is van de ALV en het bestuur van de VvE. Bij een VvE heeft Woonwaard geen volledige zeggenschap, wat beperkend werkt. Woonwaard neemt daar waar mogelijk VvE-complexen mee in dit duurzaamheidsbeleid. Daarbij leggen we de eerste focus op optimaal isoleren en plaatsen van zonnepanelen, en daarna, waar kansen zijn, op verduurzaming van de installaties.

4.2.4 Versnipperd bezit eengezinswoningen

Bij grondgebonden rijwoningen met huur en koop door elkaar, verduurzamen we de huurwoningen die gelabeld zijn als "doorexpluiten" volgens dit duurzaamheidsbeleid. De tussenliggende koopwoningen krijgen van onze aannemer een vrijblijvend aanbod om mee te doen tegen dezelfde inkoopkosten van Woonwaard. Hier zit Woonwaard verder niet tussen.

Maatregelen: schilisolatie, zonnepanelen, aansluiting warmtenet, all electric-installatie. De crux zit voor Woonwaard bij de schilisolatie. Doet een eigenaar niet mee dan is er een potentieel warmtelek tussen de huur- en koopwoning. Dat moeten we accepteren.

4.2.5 Koopgarant

Koopgarantwoningen die terugkomen in onze portefeuille behandelen we als gewone huurwoningen. Ze krijgen daar waar nodig duurzaamheidsmaatregelen.

4.3 Gevolgen voor huurders en woningzoekenden

Uitgangspunt is dat onze duurzaamheidsingrepen kostenneutraal zijn voor onze bewoners, of nog liever positief uitpakken voor hun portemonnee.

We hanteren de volgende richtlijnen:

1. Bij isoleren: aanpassen woningwaarderingspunten. Dit heeft invloed op de streefhuur, die hoger wordt. De zittende huurder betaalt bij een compleet isolatiespoor een beperkte huurverhoging. Bij PO+ isolatiemaatregelen betaalt de huurder geen huurverhoging, maar groeit via de jaarlijkse huurverhoging naar de nieuwe streefhuur toe. Bij mutatie betaalt de nieuwe huurder wel direct de streefhuur.
2. Bij 2050-ready: aanpassen woningwaarderingspunten. Dit heeft invloed op de streefhuur, die hoger wordt. De zittende huurder betaalt bij een compleet isolatiespoor een beperkte huurverhoging. Bij mutatie betaalt de nieuwe huurder direct de streefhuur.
3. Plaatsen zonnepanelen: vergoeding in de servicekosten met tenminste 25% voordeel voor de huurder t.o.v. grijze stroom, volgens het BB zonnepanelen van juli 2018 en eventuele toekomstige aanpassingen daarop.
4. Huurders kunnen niet langer koken op gas. Ze worden daarover geïnformeerd en gecompenseerd volgens het bestuursbesluit "Gasloos koken" van juli 2018 en eventuele toekomstige aanpassingen daarop.
5. Woningzoekenden worden via de woningadvertentie erop geattendeerd dat de woning geen kookgas heeft, zodat ze van tevoren weten dat ze elektrisch moeten koken.



4.3.1 Toestemming

Voor sommige ingrepen hebben we vooraf instemming nodig van huurders (70%), voordat we de woningverbetering kunnen uitvoeren. Dit is alleen nodig bij renovatiewerkzaamheden, zoals isolatiemaatregelen, want dit is een verbetering van de woning en leidt tot toename van het woongenot. Als het gaat om dringende werkzaamheden, bijvoorbeeld als de CV-ketels aan vervanging toe zijn en we in plaats daarvan overstappen naar het warmtenet van HVC, is geen 70% toestemming nodig. Dit zijn namelijk dringende werkzaamheden.

4.3.2 Huurverhoging bij isolatiemaatregelen

Bij isolerende maatregelen met een grote kwaliteitsverbetering is een huurverhoging voor zittende huurders mogelijk. De hoogte daarvan wordt per project uitgewerkt door de projectontwikkelaar aan de hand van de theoretische energiebesparing voor de zittende huurder. De kaders hiervoor worden nog nader uitgewerkt.

4.4 Communicatie

Voor onze huurders is het van belang dat we duidelijk uitleggen hoe duurzaamheidsmaatregelen invloed hebben op hun woning, energieverbruik, huurprijs en servicekosten. Waar we kansen zien, experimenteren we met energieverbruiksgedrag van huurders en stellen daar instrumenten voor beschikbaar, bijvoorbeeld een besparingsapp.

We houden de HBV op de hoogte van ontwikkelingen. Zij vormen ook een belangrijk klankbord voor onze koers en plannen.

Met de gemeentes, HVC, Liander en overige partijen stemmen we onze plannen nauwgezet af. Zo nodig stellen we stuur- werk of projectgroepen in.

Kennisbank

De kennisbank wordt bijgewerkt met informatie over het zonnepanelenbeleid, het beleid gasloos koken en het duurzaamheidsbeleid in het algemeen.

4.5 Financiële afwegingen

De ambities en uitgangspunten in dit document zijn opgesteld binnen een gunstige financieel klimaat. We maken jaarlijks, met behulp van SBI, afwegingen over de beschikbare ruimte om aan de verschillende ambities invulling te geven.

Voor zowel de korte als middellange (5 jaar) planningen worden financiële prognoses opgesteld en bijgehouden. De toetsing hiervan is de verantwoordelijkheid van de assetmanager, de adviseur vastgoedstrategie en de senior controller.



Bijlagen

Bijlage 1: Gevolgen bij implementatie

1.1 Gevolgen voor proces(sen)

Voor de teams betekent dit dat hun processen op onderdelen moeten worden aangepast. De MJOB-specialist bepaalt wat er (extra) gaat gebeuren bij mutatie of planmatig onderhoud en wanneer en houdt daartoe een overzicht bij. De procesmanagers zijn verantwoordelijk voor de uitvoering.

PO en AO

Voor het plaatsen van zonnepanelen op eengezinswoningen is een leverancier geselecteerd, die dit proces gaat uitvoeren, onder verantwoordelijkheid van B&O.

In 2019/2020 wordt ook voor het plaatsen van zonnepanelen op meergezinswoningen een plan gemaakt door B&O.

Voor de MJOB-cyclus betekent dit beleid dat de duurzaamheidsmaatregelen meer leidend worden.

Mutatieproces

De procesmanager Verhuur is verantwoordelijk voor de uitvoering van de in paragraaf 4.1.1 genoemde mutatiemaatregelen.

1.2 Gevolgen voor teams en rollen

Voor de teams en rollen van medewerkers betekent dit beleid:

- Adviseur duurzaamheid: adviseert over de sporen op beleidsniveau en stemt af met de MJOB-specialist en assetmanager; is verantwoordelijk voor het monitoren van de CO₂-reductie volgens het duurzaamheidsprogramma; en adviseert over innovaties en acties voor versnelling.
- Assetmanager: is verantwoordelijk voor het opzetten van het duurzaamheidsprogramma conform de kaders van het portefeuilleplan en het duurzaamheidsbeleid. Hieruit volgen complexplannen.
- MJOB-specialist: is verantwoordelijk voor het juiste moment van uitvoering van duurzaamheidsingrepen, houdt overzicht per complex wat nodig is op het gebied van onderhoud en verduurzaming en houdt de vastgoeddata bij.
- Projectleiders van productiesporen: zijn verantwoordelijk voor het samenstellen van het team; de keuze van leveranciers en de uitvoering van de duurzaamheidsingrepen.

1.3 Gevolgen voor systemen

- VABI en Empire: na ingreep moeten de juiste energie-index en woningwaarderingpunten worden vastgelegd.



- Zonnepanelen: ontkoppelen energie-index en woningwaarderingspunten als de zonnepanelen in de servicekosten worden verrekend (zie implementatieplan zonnepanelen van april/mei 2019).
- Power BI: bijhouden actualiteit rond voortgang duurzaamheidssporen en aantal woningen 2050-ready.

Verder moet het volgende systeem worden ingericht:

- CO₂-monitor: volgen voortgang CO₂-reductie met hoofdplanning als onderligger.

1.4 Data

De beschikbare data hebben we door middel van Power BI 'vertaald' naar een hoofdspoor per woning. De volgende data zijn gebruikt:

- Locatie: gemeente, wijk, buurt niveau
- HVC-warmtenet nabij
- Bouwjaar woning (voor en na 1991)
- Woningtype (MGW en EGW)
- Strategisch label: doorexpluiten, sloop/nieuwbouw, verkoop
- Energielabel / energie-index
- Zonkaart i.v.m. geschiktheid daken voor zonnepanelen
- Data van derden: gemeentes, regionale woningcorporaties, HVC, Liander, DWA-rapporten (adviesbureau in opdracht van gemeentes)

1.5 Stappen

Er is een globale hoofdplanning voor 10 jaar. Hierin wordt ca. 1/3 van ons bezit aangepakt. Dit wordt verder uitgewerkt door de assetmanager in afstemming met de adviseur duurzaamheid.

Vanaf 2019 nemen we de volgende stappen voor implementatie en communicatie:

Implementatie-/communicatiestap	Wie / verantwoordelijk	Wanneer
Aanpassen mutatieproces i.v.m. de maatregelen (zie § 4.1.1).	Verhuur / procesmanager Verhuur	2019
Voorstel (BB) maken voor strategische verduurzamingsingrepen bij PO (zie § 4.1.2)	Assetmanager en de MJOB specialist met input van de adviseur duurzaamheid	2020
SO: planning 2050-ready maken (zie § 4.1.3)	Assetmanager	2019
Inrichten proces zonnepanelen op verzoek huurder (zie § 4.1.4)	B&O / procesmanager B&O	2019
Inrichten proces wijkgericht aanbod zonnepanelen (EGW) (zie § 3.2.3)	B&O / procesmanager B&O i.s.m. externe adviseur duurzaamheid	2019



Plan maken voor zonnepanelen op MGW (zie § 3.2.3 en zonnepanelenbeleid)	B&O / procesmanager B&O i.s.m. externe adviseur duurzaamheid	2019
Bijhouden en aanvullen PowerBI Duurzaamheidssporen (zie § 4.6)	Adviseur duurzaamheid en BI regisseur	2019
Opzetten CO ₂ -monitor i.v.m. bewaking voortgang CO ₂ -reductie (zie § 4.6)	Adviseur duurzaamheid en BI regisseur	2019
Opzetten informatie voor huurders rond verduurzaming	Team Communicatie	2019
HBV informeren over ontwikkelingen op duurzaamheidsgebied	Bestuurder	2019
Kennisbank inrichten	Specialist KB	2019
Prestatieafspraken gemeentes bijhouden en actualiseren	Bestuurder en Bestuursadviseur	2020 e.v.
Prestatieafspraken meten en beschikbaar stellen in de vorm van rapportages/dashboards/analyses	Adviseur duurzaamheid, Bestuursadviseur en BI regisseur	2020 e.v.
Toetsing financiële kaders en voortgang	Asset manager, adviseur vastgoedstrategie en senior controller	2019 e.v.



Bijlage 2. Isolatie bestaand bezit

De eerste en belangrijkste stap is het reduceren van de warmtevraag door isolatie- en ventilatiemaatregelen. Uitgangspunt is dat de maatregelen in samenhang worden ontworpen en uitgevoerd. Er is altijd aandacht voor kierdichting, koudebruggen en de aansluitdetails van de woning, om de warmte zoveel mogelijk in de woning te houden. Daarnaast is er aandacht voor de aspecten gezondheid en comfort. Het ventilatiesysteem moet passend zijn bij de thermische schil en in samenhang ontworpen met het verwarmingssysteem van de woning.

Standaard isolatie bestaande bouw

Toepasbaar bij woningen die technisch in orde en relatief eenvoudig energetisch te verbeteren zijn binnen de bestaande en technisch nog goede schil. Dit zijn meestal woningen uit een bouwperiode waar nog niet of beperkt geïsoleerd werd.

De parameters zijn:

- De warmtevraag van de bestaande woning is na isolatie tussen de **50 en 70 kWh/m²** per jaar per m² GBO. 70 kWh/m² komt ongeveer overeen met energielabel B. Als norm hanteren we hier een energie-index EI van tenminste 1,25.
- Dit isolatiescenario is goed te combineren met aansluiting op het warmtenet van HVC.
- De volledige schil wordt geïsoleerd (dak, geveldelen, ramen, vloer) voor zover dat al niet eerder of onvoldoende heeft plaatsgevonden.
- De ventilatie in deze woningen wordt aangepast aan de isolatiewaarde van de woning. Meestal betekent dit natuurlijke aanvoer met mechanische afvoer en soms WTW.
- De aanvoerwarmte voor de verwarming van de woning kan naar een midden temperatuur (≤ 70 °C). Hiermee zijn ze op termijn ook geschikt voor duurzame energie-installaties of geothermie.

Hoogwaardige isolatie bestaande bouw: renovatie

Sommige complexen hebben meer nodig dan een aansluiting op HVC, zonnepanelen of isolatie. Bijvoorbeeld verouderde portiek-etagewoningen. De totale stichtingskosten ramen we op € 80.000,- per woning (inclusief BTW). Toepasbaar bij woningen waarvan de schil verouderd en aan vervanging toe is, maar die technisch in de basis nog goed zijn en een bijdrage leveren aan de portefeuillestrategie.

Dit zijn meestal woningen uit een bouwperiode waar nog niet geïsoleerd werd (t/m jaren zeventig). Dit isolatiescenario is 2050-ready. Voor de aankomende 10 jaar zijn deze projecten bekend en opgenomen in de SO-planning.

Vanwege de grootschalige aanpak, kiezen we hier voor de volgende parameters voor isolatie:

- De warmtevraag van de bestaande woning is na isolatie onder de **50 kWh/m²** per jaar per m² GBO. Deze woningen voldoen daarmee aan energielabel A++.



- De volledige schil wordt geïsoleerd (dak, geveldelen, ramen, vloer) of vervangen door een nieuwe (voor de oude buitengevel of waarbij de buitengevel wordt verwijderd).
- De ventilatie in deze woningen wordt aangepast aan de isolatiewaarde van de woning. Meestal betekent dit een balansventilatie met WTW.
- De aanvoerwarmte voor de verwarming van de woning kan naar lage temperatuur (≤ 50 °C)

Isolatiewaarde bestaande daken voor plaatsing zonnepanelen

Zonnepanelen plaatsen we bij voorkeur op daken die al goed geïsoleerd zijn. Hierbij houden we een Rc waarde aan van ca. 3,5.

1.1a. Vervangen platte dakbedekking

Door meteen bij planmatig onderhoud de isolatiewaarde van het platte dak op orde te brengen wordt een extra investering later voorkomen en is het dak gereed voor toepassing van zonnepanelen. Hou bij vervanging qua isolatiewaarde voor platte daken minimaal een Rc van 5 aan. We blijven hierin echter wel pragmatisch en kijken naar de investering versus de besparingswinst op energie en CO₂. Ga bij twijfel in overleg met de adviseur duurzaamheid

1.1b. Onderhoud aan overige daken

Bij ingrepen aan overige (schuine) daken (bijvoorbeeld vervangen dakpannen) verbeteren we direct de isolatiewaarde van het dak. Hou hier een isolatiewaarde aan van minimaal Rc van 5.

1.2. Combinatie van plaatsen van zonnepanelen bij vervangen platte dakbedekking

Woonwaard wil het plaatsen van zonnepanelen opschalen. De daken dienen daarom wel "PV proof" te zijn. Dat houdt in dat de daken tenminste 10 jaar zonder onderhouds-ingreep moeten kunnen blijven zitten.

Het weghalen en herplaatsen van zonnepanelen kost ca 30% van de oorspronkelijke aanleg. Deze kosten willen we zoveel mogelijk voorkomen. Met deze afweging maakt de MJOP specialist een uitvoeringsplanning voor het vervangen van (platte) daken. We wachten met plaatsen van zonnepanelen als voor de daken binnen 3 jaar onderhoud gepland staat. Bij daken die tussen 3 en 10 jaar onderhoud krijgen is de afweging: halen we dit onderhoudsmoment naar voren of is dit duurder dan de zonnepanelen een keer herplaatsen?

In een schema:

PO dak tussen 0 en 3 jaar	Zonnepanelen plaatsen na PO
PO dak tussen 3 en 10 jaar	Afwegen extra kosten herplaatsen zonnepanelen tegen kosten PO. Kijk daarbij ook naar 2050 als einddoel
PO dak na 10 jaar	Zonnepanelen plaatsen voor PO



Bijlage 3. Aansluiting op HVC

Randvoorwaarden HVC in de uitvoeringsplanning: met HVC werken we in eerste instantie wijkgericht i.v.m. de impact op de infra. Dit stemmen we nauw af met Gemeenten en Liander. Daarnaast lopen een aantal HVC sporen van laaghangend fruit: complexen waarvan de CV ketels ouder zijn dan ca 10 jaar, er geen grote SO werkzaamheden nodig zijn, goede schilisolatie aanwezig is en er een HVC leiding in de directe omgeving loopt.

Aansluiting op het warmtenet

De drie HAL-gemeentes waar we bezit hebben zijn in 2018 aan de slag gegaan met hun warmtevisies. Het bureau DWA ontwikkelde voor de drie gemeentes samen met de diverse stakeholders (HVC, Stadwerk 072, Liander, andere corporaties) de onderliggers voor deze warmtevisies. De voorlopige conclusie is dat de meeste wijken op een warmtenet kunnen worden aangesloten als meest voor de hand liggend en tegen de laagste maatschappelijke kosten. Er zijn in deze onderliggers een aantal startwijken geselecteerd met veel corporatiebezit waar mogelijk gestart kan worden met de warmtetransitie.

Ons beleid is voor een belangrijk spoor gericht op aansluiting op het warmtenet HVC. Aan warmtenetten kleven voor- en nadelen. Een groot voordeel voor Woonwaard is dat bij een warmtenet fors minder geïnvesteerd hoeft te worden in het reduceren van de warmtevraag. Een woning met ongeveer een energielabel B is voldoende (uitgaande van Hoog Temperatuur systeem (HT)). Bij een Laag Temperatuursysteem (LT) zijn meer aanpassingen noodzakelijk. HVC wil op termijn over op een midden temperatuur (MT), waardoor een goede schilisolatie (label A/B) nodig is.

Een vaak gehoord nadeel, als het gaat om warmtenetten, is de beperking van keuzevrijheid. Warmtenetten zijn vaak in eigendom van hetzelfde bedrijf dat ook de warmte levert. Je hebt dus geen keuze voor een leverancier. Door de Warmtewet geldt het "niet meer dan anders principe". Hiermee wordt voorkomen dat afnemers (financieel) zijn overgeleverd aan de leverancier. Actueel is de ongewenste koppeling met de gasprijs. Doordat gas zwaarder wordt belast, wordt warmtelevering ook automatisch duurder. Dit is ongunstig voor bewoners, terwijl het juist gunstig is voor HVC. Wij zetten ons daarom actief in, ook via lobbywerk van AEDS en regionaal overleg, om HVC te bewegen naar een scherp en eerlijk tarief.

De voorwaarden van Woonwaard voor aansluiting op HVC zijn:

- Echt-Niet Meer-Dan-Anders
- CO₂-emissie

Echt-Niet Meer-Dan-Anders

Echt-Niet Meer-Dan-Anders (ENMDA) prijs voor verbruikers. De ACM (uitvoerder Warmtewet) hanteert een NMDA-principe waarvan duidelijk is dat dit duurder is dan de situatie met een gasketel. Op deze manier is de transitie naar duurzame energie moeilijk haalbaar, omdat bewoners hier niet mee zullen instemmen.



Inmiddels is het ENMDA-principe uitgewerkt en is de propositie voor de bewoners:

- GJ-prijs = 95% ACM
- Meettarief = 100% ACM
- Vastrecht = in huidige HVC contract € 223,05 per jaar

Andere kosten, zoals de huur van een afleverset, brengen we niet aan de huurder in rekening, omdat het anders duurder wordt dan in de gassituatie. Dit neemt Woonwaard voor haar rekening.

CO₂-emissie

De CO₂-uitstoot van een CV-ketel is 56 kg CO₂/Gj. Op termijn moet het gebruik van fossiel gas dus nul zijn. De huidige alternatieven hebben ook een CO₂-emissie. Sterker nog, wanneer de warmte elektrisch wordt opwekt is de CO₂-uitstoot hoger dan bij gas, omdat het landelijk gemiddelde voor elektriciteit boven die van gas uitkomt (o.a. door steenkoolcentrales voor de opwek van elektriciteit). De overheid stuurt erop om de elektriciteit in, op of aan de woning duurzaam op te wekken (bijv. PV-panelen). Woonwaard gaat ervan uit dat links of rechtsom de elektriciteit in de toekomst bijna of volledig duurzaam opgewekt gaat worden. De transitie van gas naar elektriciteit is dus een pad dat prima past in een (bijna) CO₂-neutrale visie.

Om de verduurzamingsambitie van de overheid waar te maken stuurt de minister op het aansluiten op warmtenetwerken. Of corporaties aan hun doelstellingen voldoen als ze aansluiten op een warmtenetwerk is niet duidelijk evenals de vraag of de corporaties als ze aangesloten zijn vervolgens ook (mede)verantwoordelijk zijn om de warmte te verduurzamen. Vooralsnog gaat Woonwaard ervan uit dat aansluiten op een warmtenetwerk past in de strategie om te komen tot een (bijna) CO₂-neutrale toekomst.

Bijlage 4: Woonwaard CO₂-neutraal

