

Duurzaamheidsvisie

Samen op pad naar een duurzame
woningvoorraad in 2050

Januari 2026



“We are the first generation to feel the effect of climate change
and the last generation that can do something about it.”

Barack Obama

Inhoudsopgave

Samenvatting 4

1. Inleiding 9

Doelstelling en scope 9

Positionering 10

Leeswijzer 10

2. Basisprincipes vertaald 12

3. Duurzame woningvoorraad 13

Visie op energie 13

Visie op materiaal 14

Visie op woonomgeving 15

Duurzaamheid op momenten in de levenscyclus 16

Samenvatting van beleid 18

4. Duurzaam gedrag 19

Bewonersgedrag 19

Bedrijfsvoering 20

5. Betaalbaarheid 21

De betaalbare woning 21

Betaalbaar investeren in duurzaamheid 22

Subsidiereregelingen voor verduurzaming 23

6. Routekaart 24

Stakeholders 24

Van nu naar 2050 26

Bijlage 1. Positionering duurzaamheidsambitie 27

Bijlage 2. Uitgangspunten goed isoleren van woningen 28

Samenvatting

Aanleiding

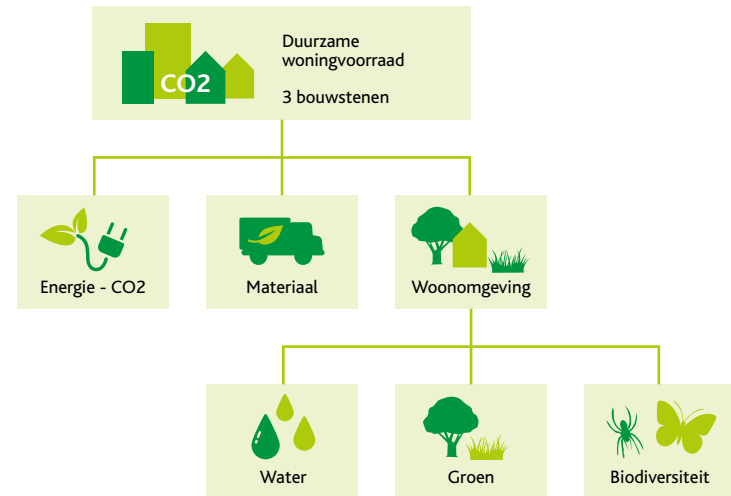
In 2015 is het klimaatakkoord van Parijs ondertekend door politieke vertegenwoordigers van 160 landen. Ook Nederland heeft zich gecommitteerd aan de doelstelling om de opwarming van de aarde tot een maximum van twee graden te beperken. De Nederlandse overheid presenteerde vervolgens de doelstellingen om in 2030 de helft minder CO₂ uit te stoten en in 2050 CO₂-neutraal te zijn. In de Nationale prestatieafspraken 2025-2035 is het tussendoel bijgesteld van 2030 naar 2034. De leefomgeving draagt maar liefst 40% bij aan de uitstoot van CO₂ en voor 30% aan het energieverbruik van de wereld. Dudok Wonen wil graag haar verantwoordelijkheid nemen op het gebied van wonen en verduurzamen, daarbij sluiten wij aan op de Nationale prestatieafspraken.

Aanpak

Prioriteit wordt gegeven aan de isolatie van onze woningen, aangezien dit een belangrijke voorwaarde is voor de vervolgstappen. We geloven dat het succes het grootst is als we naast CO₂-neutraliteit ook naar materiaal en de directe woonomgeving kijken en onze bewoners bij de opgave betrekken. Draagvlak van onze bewoners voor de maatregelen die wij willen nemen is niet alleen een voorwaarde voor het behalen van onze doelen, maar ook belangrijk voor onze legitimatie. Door goed te kijken naar wat belangrijk

is voor het welbevinden van onze bewoners, sluiten we aan op de visie van Hoogleraar Anke van Hal: "Geld, techniek: dat is allemaal rationeel. De woonomgeving is emotie. *Geluksgevoel*. Dat is voor bewoners het allerbelangrijkste."

Bewonersgeluk wordt alleen gerealiseerd door de duurzaamheidsopgave vanuit een aanzienlijk breder perspectief aan te vliegen dan alleen een CO₂-neutrale woningvoorraad. Daarom kijken wij niet alleen naar het thema CO₂/energie, maar ook naar materiaalgebruik en de woonomgeving:



Als we naast de complexe opgave van energiebesparing en nieuwe energievoorzieningen er bijvoorbeeld ook voor zorgen dat regenwater weg kan, er minder hittestress is en meer groen en biodiversiteit in de bebouwde omgeving, door dit vanaf het begin van een planontwikkeling mee te nemen, hebben we het gelijk ook over wat mensen echt belangrijk vinden: hun woonomgeving en hun levenskwaliteit.

Doel

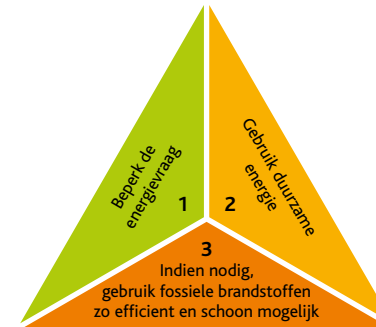
Het doel van deze duurzaamheidsvisie is het bieden van een kader om een efficiënt implementatieplan te kunnen maken naar een duurzame woningvoorraad in 2050.

Basisprincipes



Het basisprincipe People Planet Profit

Bij alle keuzes die we maken voor onze duurzaamheidsopgave is een goede harmonie tussen de elementen 'People', 'Planet' en 'Profit' van belang. Voor onze opgave betekent dit dat we onze woningvoorraad zodanig dienen te verduurzamen (Planet) dat onze bewoners (People) willen instemmen met het verduurzamen van hun woning en hierin duurzaam gedrag kunnen en willen vertonen. Daarbij hangt de realisatie natuurlijk ook af van de betaalbaarheid van de opgave, voor zowel de bewoners als voor Dudok Wonen (Profit).



Het basisprincipe van Trias Energetica

Wij passen het basisprincipe van de Trias Energetica toe bij het realiseren van een duurzame woningvoorraad. Dit is de meest toegepaste strategie voor energiezuinig bouwen. Stap 1 is het beperken

van de energievraag. Stap 2 is het gebruiken van duurzame energie en de laatste stap is het zo efficiënt en schoon mogelijk gebruiken van de restvraag naar fossiele brandstoffen.

Basisprincipes vertaald naar onze duurzaamheidsopgave

Omdat wij in onze visie uitgaan van een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050 laten we in onze eigen vertaling van de Trias Energetica de derde stap achterwege en richten we ons alleen op stap 1 en 2. Bij stap 2 maken we een duidelijk onderscheid tussen duurzame energie die tot in de woning wordt aangeleverd (externe opwekking) en duurzame energie die van de woning zelf komt (objectgebonden opwekking). Omdat wij vinden dat de verantwoordelijkheid voor het leveren van energie tot aan de voordeur in eerste instantie bij de gemeenten, netbeheerders en energieleveranciers ligt, richten we ons eerst op externe opwekking van energie.

Om ondersteuning, verdieping, verheldering en versnelling aan de warmtevisies voor de verschillende wijken te bieden, nemen wij actief deel aan de energietransitieoverleggen met de gemeenten en andere stakeholders.

Na energiegebruik veroorzaakt materiaalgebruik van wonen de grootste milieudruk. Hierbij kijken we niet alleen naar hergebruik maar ook naar de winning, het vervoer en de levensduur. Bij de

materiaalkeuze houden we hiernaast ook rekening met wat onze bewoners belangrijk vinden (zoals bijvoorbeeld gezondheid en esthetiek) en betaalbaarheid (denk hierbij aan aanschafkosten en beheerkosten). Om in te kunnen spelen op de veranderende woonbehoeften zonder materiaal te verspillen, bouwen we ook zo levensloopbestendig mogelijk.

Voor het watergebruik hanteren we hetzelfde basisprincipe: gebruik zo min mogelijk water, gebruik vervolgens zoveel mogelijk duurzaam water (zoals regenwater) en als het niet anders kan, gebruik dan schoon water uit de kraan zo efficiënt mogelijk (zoals bijv. korter en kouder douchen).

Dudok Wonen vindt het belangrijk dat natuur en biodiversiteit ook een plek krijgt in haar beleidsplannen. Met relatief weinig kosten kun je al kleine veranderingen in de gebouwde omgeving aanbrengen die positieve gevolgen hebben voor het klimaatprobleem en de gezondheid van mensen. Denk hierbij aan het ontstraten van tuinen, het faciliteren van regentonnen en advies inwinnen van een stadsbioloog om biodiversiteit te bevorderen bij de inrichting van gemeenschappelijke tuinen. Groen mag ook geen sluitpost zijn bij stichtingskosten. Alhoewel kosten altijd afgewogen moeten worden tegen het Profit-element betaalbaarheid overwegen we de mogelijkheden in onze levenscyclus serieus; bijvoorbeeld of het aanbrengen van sedumdaken mogelijk is.

Bewonerscommunicatie

Het gedrag van de bewoner in hun leefomgeving speelt een fundamentele rol bij de verduurzamingsopgave. Omdat wij geloven in de eigen kracht van onze bewoners en waarde hechten aan het behoud van hun autonomie gaan we onze bewoners niet betutten of dwingen maar ze vooral informeren en faciliteren om ze in staat te stellen zelf duurzame keuzes te kunnen maken.

Daarnaast stimuleren we duurzame bewonersinitiatieven (zoals bewoners die een groentetuintje willen aanleggen), denken graag mee in mogelijkheden en helpen waar kan. Zo overleggen wij bijvoorbeeld graag met een stadsarchitect hoe afvalscheiding laagdrempeliger kan worden voor onze bewoners. Ook op het gebied van communicatie werken we graag samen met stakeholders, zoals bijvoorbeeld energiecoaches van de gemeenten en nutsbedrijven.

KPI's & uitgangspunten bouwsteen Energie

Voor de belangrijkste investeringsbouwsteen, Energie, zijn in deze visie al een aantal KPI's en uitgangspunten vastgesteld. De mix van middelen en maatregelen voor de overige bouwstenen, Materiaal en Woonomgeving, wordt verder uitgewerkt in het implementatieplan.

KPI 1. Uiterlijk op 31 december 2049 hebben we een CO2 neutrale woningvoorraad.

KPI 2. Uiterlijk in 2029 hebben we bepaald welke woningen op welke manier (individueel of collectief) losgekoppeld kunnen worden van het gas.

KPI 3. Ieder jaar scoort Dudok Wonen beter op de milieu-barometer.

- Uitgangspunt 1. Er wordt voor de duurzaamheidsopgave in beginsel geen onderscheid gemaakt tussen het beleidslabel verkoop of verhuur.
- Uitgangspunt 2. Iedere bewoner is verplicht deel te nemen aan de vastgestelde isolatie- en verduurzamingsmaatregelen.
- Uitgangspunt 3. Een investering in duurzaamheid mag niet leiden tot een vermindering van de betaalbaarheid en indien financieel mogelijk, zal het leiden tot een verbetering hiervan.
- Uitgangspunt 4. De kosten voor het verlagen van de energievraag d.m.v. isolatie berekenen we niet door aan huurders.
- Uitgangspunt 5. De kosten voor installaties om aangeleverde warmte en elektra te kunnen gebruiken in de woning belasten wij niet door.
- Uitgangspunt 6. Zonnepanelen worden alleen toegepast op aanvraag bewoner en daar waar aan de voorwaarde wordt voldaan dat deze techniek het installatietechnische deel van de energietransitie ondersteunt.

1. Inleiding

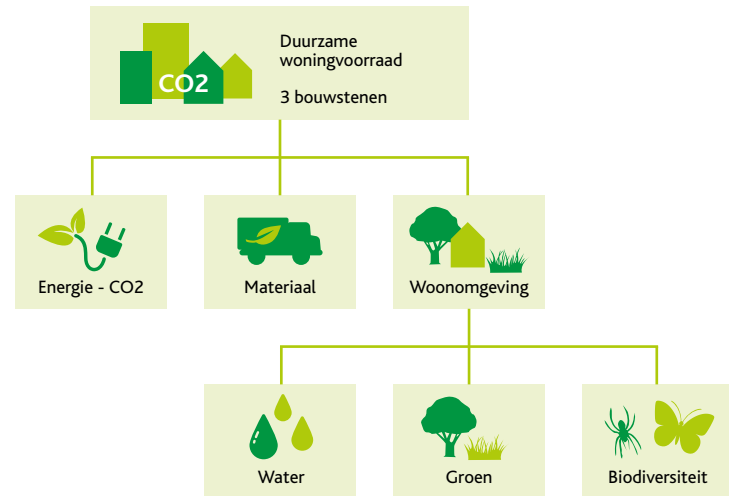
In de afgelopen jaren zijn zowel op Europees als op nationaal niveau ambitieuze lange termijn doelstellingen geformuleerd voor energiebesparing, duurzame energieopwekking en het omgaan met klimaatverandering.

Dudok Wonen neemt graag haar verantwoordelijkheid op het gebied van wonen en duurzaamheid. Maar wat is de scope van duurzaamheid, hoe kies je de juiste maatregelen? Wat doe je wanneer? En met wie in welke mate? Zodanig dat dit niet alleen leidt tot een beter klimaat maar ook tot meer wooncomfort, lagere energiekosten voor en meer geluk bij onze bewoners? En zodanig dat de andere maatschappelijke doelen van Dudok Wonen ook worden gerealiseerd?

Deze visie is geactualiseerd ten opzichte van de visie uit 2019. De ontwikkelingen op het gebied van verduurzaming (regelgeving en techniek) zijn volop in beweging. De verwachting is dat op korte termijn meer helderheid komt met betrekking tot het wettelijk kader en de invulling van de gemeentelijke wijkuitvoeringsplannen warmte. Deze visie geeft voldoende handvatten voor onze uitvoering op korte termijn. Wanneer meer duidelijkheid ontstaat over de meest impactvolle veranderingen wordt een nieuwe visie opgesteld.

Doelstelling en scope

Dudok Wonen stelt als voorwaarde dat haar doelstelling realistisch, haalbaar en uitdagend is. Alhoewel het realiseren van een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050 al uitdagend genoeg is en we hiermee voldoen aan de doelstelling zoals geformuleerd door Aedes, vinden wij dat onze duurzaamheidsopgave breder moet zijn dan een CO₂-neutrale woningvoorraad. Wij zijn ervan overtuigd dat we onze duurzaamheidsopgave pas succesvol kunnen vervullen als we ons naast Energie/CO₂ ook richten op Materiaal en Woonomgeving.



“Het doel van deze duurzaamheidsvisie is het bieden van een kader om een efficiënt implementatieplan te kunnen maken voor de realisatie van een duurzame woningvoorraad in 2050.”

De gehele woningvoorraad van Stichting Dudok Wonen behoort tot de scope van de duurzaamheidsvisie. Dudok Wonen heeft naast woningen ook een beperkt aantal niet-woningen in de vastgoedportefeuille (zorgvastgoed, kantoren en winkels). Onze core business is het exploiteren van woningen. Voor een groot deel van de niet-woningen heeft Dudok Wonen een dispositiebeleid. Daar waar voortzetting van exploitatie is zal duurzaamheid geïnvesteerd worden. Waar in het vervolg van deze duurzaamheidsvisie over verduurzaming wordt gesproken, betreft het de woningvoorraad.

Positionering

Calculator/slimme volger

Dudok Wonen wil als een goed rentmeester met haar maatschappelijke vermogen omgaan. De bijdrage die wij aan de verduurzaming leveren doen wij daarom als *calculator/slimme volger*. Dit houdt in dat wij doen wat we qua wetgeving en aanvullende afspraken met overheden moeten doen. Onze duurzaamheidsambities blijven binnen de kaders van onze strategie en onze portefeuillestrategie. We trekken samen op met andere woning-

corporaties en met marktpartijen. Voordeel van deze positionering is dat we de lessons learned van de kwartiermakers kunnen benutten, minder leergeld betalen en in actie komen wanneer ons handelen het meeste resultaat oplevert.

Zie bijlage 1 (pagina 27) voor meer informatie over positionering duurzaamheidsambitie.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 lees je de basisprincipes die ten grondslag liggen aan onze duurzaamheidsvisie.

In hoofdstuk 3 vind je de visies op de bouwstenen om de woningvoorraad te verduurzamen: Energie, Materiaal en Woonomgeving (Water, Groen en Biodiversiteit). Ook lees je hoe wij de bouwstenen beschrijven langs de lijnen van ons bedrijfsmodel: nieuwbouw, projectmatig- en planmatig onderhoud, mutatieonderhoud en verkoop. En vind je een samenvatting van het beleid.

In hoofdstuk 4 lees je het belang van duurzaam gedrag, hoe wij dit gedrag stimuleren en hoe wij in onze bedrijfsvoering het goede voorbeeld willen tonen.

In hoofdstuk 5 komt een belangrijke voorwaarde voor het succes van de duurzaamheidsopgave aan de orde en tevens een volkshuisvestelijk doel: de betaalbaarheid voor de bewoner. En de betaalbaarheid van de opgave vanuit de bril van de corporatie.

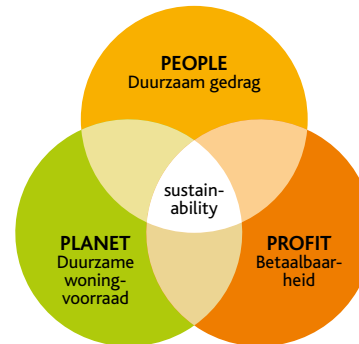
2. Basisprincipes vertaald

Het succes van onze duurzaamheidsopgave is gebaseerd op de harmonieuze combinatie van de 3 elementen uit het basisprincipe voor duurzaamheid: Planet, People en Profit. Vertaald naar onze opgave is dat een harmonie tussen een duurzame woningvoorraad (Planet), de mate waarin onze bewoners (People) duurzaam gedrag kunnen en willen vertonen in en om hun woning en de betaalbaarheid hiervan voor zowel de bewoners als voor Dudok Wonen (Profit).

Bij de uitvoering van de bouwstenen om te komen tot een duurzame woningvoorraad in 2050 (Energie, Materiaal en Woonomgeving), hanteren we het basisprincipe van de Trias Energetica. Dit is een driestappenstrategie om een energiezuinig ontwerp te maken

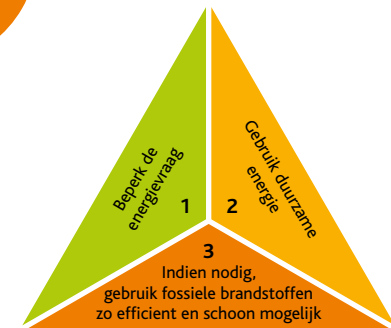
Voor de bouwsteen Energie vertalen we het basismodel van de Trias Energetica naar de woninggebonden energievraag. Omdat wij uitgaan van een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050 hebben wij de derde stap uit de basis Trias Energetica achterwege gelaten. En omdat wij vinden dat de verantwoordelijkheid voor het leveren van energie tot aan de voordeur in eerste instantie bij de gemeenten, netbeheerders en energieleveranciers ligt, richten we ons eerst op stap 2a (externe opwekking van energie) alvorens we aan de slag gaan met woninggebonden opwekking van energie (stap 2b).

Voor de bouwsteen Materiaal hebben we de basis Trias Energetica vertaald naar een woninggebonden Trias Materiales en de bouwsteen Water naar een woninggebonden Trias Aqua.



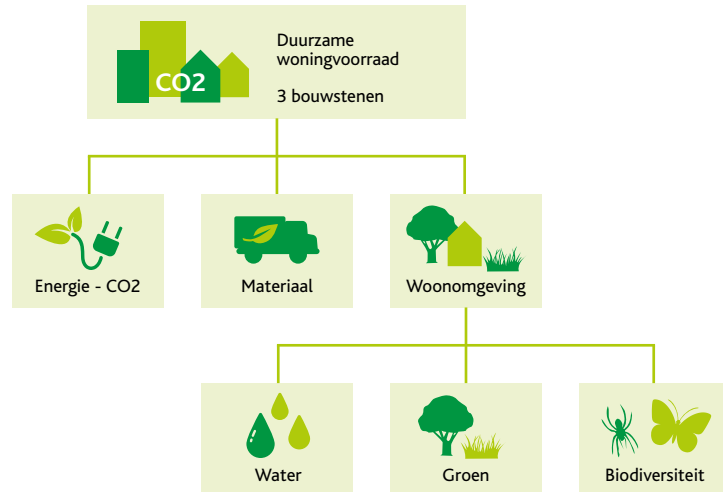
Basismodel People Planet Profit vertaald naar duurzaamheidsopgave Dudok Wonen

Het basisprincipe Trias Energetica

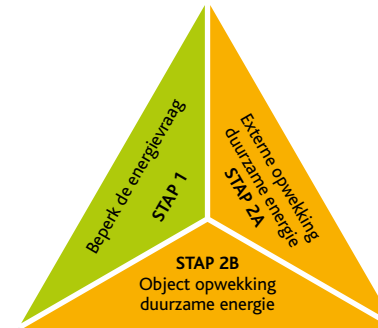


3. Duurzame woningvoorraad

In dit hoofdstuk bespreken we onze visie op alle bouwstenen om te komen tot duurzame woningvoorraad: Energie, Materiaal en Woonomgeving.



Visie op energie



Stap 1: Energievraag beperken

Goed geïsoleerde woningen (isolatie van de bestaande schil) is de basis. Deze basis is essentieel voor het maken van vervolgstappen. Het goed isoleren (zie bijlage 2) van gebouwen kan leiden tot een forse reductie van de energievraag. Dit leidt tot een lagere capaciteitsvraag in de volgende stappen. Voor de eerste stap, energiebesparing, is het van belang om te weten hoeveel CO₂-reductie gangbare en innovatieve maatregelen kunnen opleveren. Op basis van theoretisch onderzoek gaan wij uit van 50%.

Stap 2A: Externe opwekking van duurzame energie

Dat er een duurzaam alternatief moet komen voor de aardgaslevering is zeker, aangezien alle wijken uiterlijk in 2050 aardgasloos zijn. Alternatieven voor aardgas kunnen onder andere gevonden worden in geo-, rio- en biothermie, groen gas, zon en wind.

We streven ernaar om in gesprek met stakeholders (gemeente, netbeheerders, energiepartijen, waterschappen) de reductie vanuit stap 2A zo groot mogelijk te maken. Op basis van theoretisch onderzoek gaan wij uit van 30%. We verwachten dat er dan nog een energievraag overblijft van 20% voor objectgebonden opwekking. Stap 1 en 2A kunnen gelijktijdig doorlopen worden.

“Wij zijn verantwoordelijk voor de verduurzaming van onze woningen achter de voordeur en voor de voordeur is dit primair de verantwoordelijkheid van overige stakeholders’.”

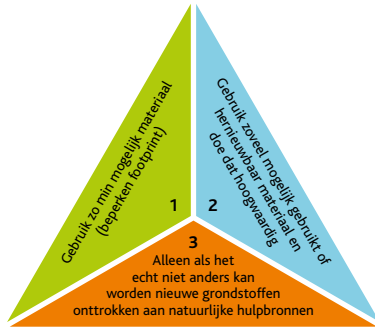
KPI 1. Uiterlijk op 31 december 2049 hebben we een CO2 neutrale woningvoorraad.

Stap 2B: Gebouwgebonden opwekking duurzame energie

Omdat de opgave zeer omvangrijk is, verwachten we dat het doorlopen van stap 1 en 2A nog even zal duren en dat in de tussentijd een veel betere business case te maken is om energie zonder (te) veel maatschappelijk vermogen objectgebonden op te kunnen wekken. Het gaat dan zowel om financiën (goedkoper) als om technische innovatie (efficiënter en beter in te passen in bestaande woningen).

Visie op materiaal

Na energiegebruik veroorzaakt materiaalgebruik van wonen de grootste milieudruk. Daarom is het materiaal dat gebruikt wordt bij het (ver)bouwen van de woning een belangrijke bouwsteen om te komen tot een duurzame woningvoorraad. Hierbij kijken we niet alleen naar hergebruik maar ook naar de winning, het vervoer en de levensduur. Bij de materiaalkeuze houden we hiernaast ook rekening met wat onze bewoners belangrijk vinden (zoals bijvoorbeeld gezondheid en esthetiek) en betaalbaarheid (denk hierbij aan aanschafkosten en beheerkosten).



Trias Materiales

Stap 1: materiaalvraag beperken

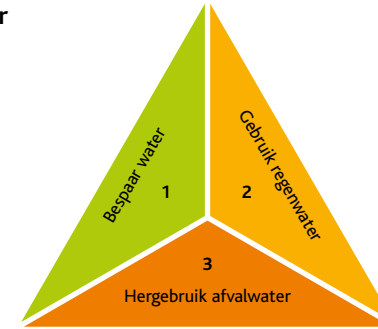
Stap 2: gebruik duurzaam materiaal

Stap 3: gebruik niet duurzaam materiaal zo efficiënt mogelijk

Visie op woonomgeving

De bouwsteen woonomgeving om te komen tot een duurzame woningvoorraad in 2050 bestaat uit de subbouwstenen Water, Groen en Biodiversiteit.

Visie op water



Trias Aqua

Voor de visie op het watergebruik in en om het huis gebruiken we de Trias Aqua: gebruik zo min mogelijk water, gebruik vervolgens zoveel mogelijk duurzaam water (zoals regenwater) en als het niet anders kan, gebruik dan schoon water uit de kraan (zoals bijv. korter en kouder douchen).

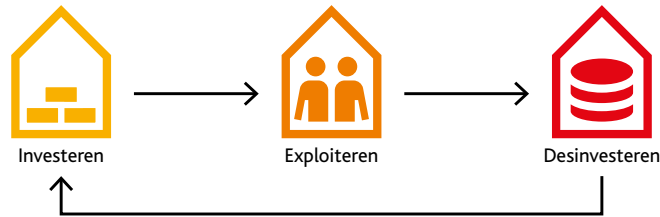
Visie op groen en biodiversiteit

Dudok Wonen vindt het belangrijk dat natuur en biodiversiteit ook een plek krijgt in haar beleidsplannen. Met relatief weinig kosten kun je al kleine veranderingen in de gebouwde omgeving aanbrengen die positieve gevolgen hebben voor het klimaatprobleem en de gezondheid van mensen. Groen in de omgeving bijvoorbeeld, maakt aantoonbaar gelukkiger. Denk hierbij aan het ontstraten van tuinen, het faciliteren van regentonnen en advies inwinnen van een stadsbioloog om biodiversiteit te bevorderen bij de inrichting van gemeenschappelijke tuinen.

Groen mag geen sluitpost zijn bij stichtingskosten. Alhoewel kosten altijd afgewogen moeten worden tegen het Profit-element betaalbaarheid, willen we in ons bedrijfsmodel serieus overwegen of bijvoorbeeld het aanbrengen van sedumdaken mogelijk is.

Duurzaamheid op momenten in de levenscyclus

Omdat verschillende momenten in de levenscyclus vragen om een specifieke benadering, beschrijven we dit langs de lijnen van ons bedrijfsmodel.



Nieuwbouw

Bij nieuwbouw hebben we te maken met het bouwbesluit. Dit leidt tot het bouwen van woningen met goede energetische waarden. Per 1 juli 2018 dienen bouwaanvragen tevens gebaseerd te zijn op een aardgasloos concept. Dit betekent dat de warmte uit alternatieve bronnen moet komen en dat de woningen hierop aangesloten worden.

Voor onze nieuwbouwprojecten sluiten we minimaal aan op het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). We werken zoveel mogelijk met duurzame materialen.



Projectmatig- en planmatig onderhoud

We streven ernaar om een zo groot mogelijk deel van de vastgoedvoorraad met een lage energievraag projectmatig te realiseren. Gebruikmaken van de natuurlijke onderhoudsmomenten zorgt voor een efficiëntieslag. Waar mogelijk wordt verduurzaming gecombineerd met planmatig onderhoud.

Mutatieonderhoud

Wanneer een woning muteert, is de woning vrij van huur en gebruik. Op zo'n moment zijn er vaak minder beperkingen dan bij project- en planmatig onderhoud. In ieder geval is dit een moment om efficiënt te verduurzamen (bv. nieuw plafond zonder isolatie op mutatiemoment wordt bij de projectmatige aanpak vervangen ten behoeve van isolatie). In afstemming met het projectmatig onderhoud wordt, al dan niet, bij mutatie verduurzaamd. Als de woning al is verduurzaamd, wordt de verduurzaming getoetst op kwaliteit.

Renovaties

Bij het moment van renovatie komt er een natuurlijk moment om een financiële inspanning te leveren, om een gebouw onder andere

technische weer op orde te krijgen. Hierdoor is er op voorhand een minder grote technische beperking. Bijvoorbeeld het basisprincipe dat er binnen de schil geïsoleerd wordt, kan in een ander perspectief komen wanneer er sprake is van een gevelrenovatie. Om te kunnen renoveren is wel een maatschappelijke factor van belang: de 70 procent instemming van de bewoners.

“Verduurzamen op een renovatiemoment is altijd maatwerk.”



Verkoop

Een voor verkoop gelabelde woning in een complex dat nog niet op het gewenste duurzaamheidsniveau is gebracht, wordt meegenomen in de projectmatige aanpak. Een nog niet verduurzaamde woning die wordt verkocht, wordt niet nog eens verduurzaamd voor verkoop.

“De eigendomssituatie is voor de planeet irrelevant.”

Uitgangspunt 1. Er wordt voor de duurzaamheidsopgave in beginsel geen onderscheid gemaakt tussen het beleidslabel verkoop of verhuur.

Vereniging van Eigenaren

Dudok Wonen heeft een dynamisch bedrijfsmodel, dat wil zeggen we bouwen veel nieuw en doen relatief veel verkopen. Dit heeft geleid tot de oprichting van een flink aantal verenigingen van eigenaren (VvE), waarbij naast Dudok Wonen minimaal één andere eigenaar aanwezig is.

Algemeen beeld verduurzaming VvE gebouwen

Uit het rapport ‘De Duurzame VvE’, van de Topsector Economie: “De energetische verduurzaming van gebouwen die beheerd worden door Verenigingen van Eigenaren verloopt moeizaam in Nederland. De belangrijkste reden dat verduurzamen in een VvE uitdagender is dan in een individueel huishouden, is dat er met een groep een besluitvormingsproces doorlopen moet worden”. Dudok Wonen herkent zich in de uitdaging die hier wordt geschetst. Wij nemen de rol in van aanjager tot verduurzaming bij onze VvE complexen. We willen niet de procesbegeleider of kartrekker zijn. Procesbegeleiding laten we bij voorkeur door een externe partij uitvoeren dan door de VvE beheerder en indien mogelijk maken we gebruik van subsidies en stimuleringsmaatregelen.

BOG en MOG

Voor BOG en MOG volgt Dudok Wonen de geldende wet- en regelgeving.

Samenvatting van beleid

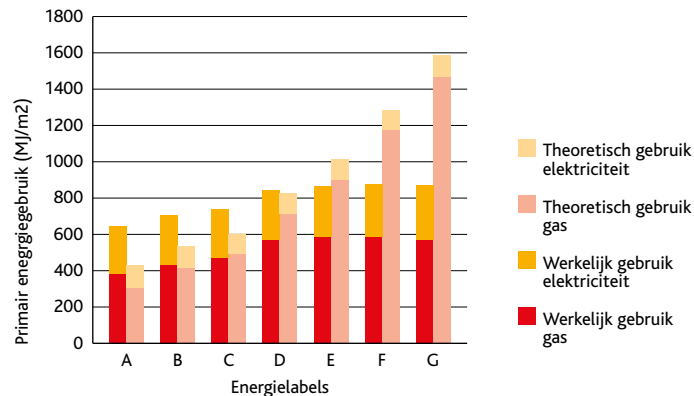
Woningen in verhuurde staat worden goed geïsoleerd. Een voor verkoop gelabelde woning in een complex dat nog niet op het gewenste duurzaamheidsniveau is gebracht, wordt ook meegenomen in het programma 'Goed Isoleren'. De woningen die zijn verkocht, worden niet met terugwerkende kracht (bij gelijkblijvende eigendomssituatie) verduurzaamd. Wanneer een voor terugkoop gelabelde woning muteert, wordt deze woning aan de huurportefeuille toegevoegd en volgen verduurzamende maatregelen. Voor BOG en MOC volgt Dudok Wonen de geldende wet- en regelgeving.

4. Duurzaam gedrag

Bewonersgedrag

Een goed geïsoleerde woning is een voorwaarde om tot een lager energieverbruik te komen. Het gedrag van de bewoner in de geïsoleerde woning speelt echter een fundamentele rol. 40% van de energierekening wordt namelijk bepaald door gedrag.

Uit onderzoek van de TU Delft blijkt dat de theoretische reductie van de energievraag veel groter is dan de feitelijke reductie. Conclusies die uit dit onderzoek kunnen worden getrokken (zie Figuur 6):



Figuur 6. Effect bewonersgedrag op gebruik energie (bron: TU Delft)

1. Bewoners van een niet duurzame woning vertonen duurzamer gedrag dan verwacht.
2. Mensen in een duurzamere woning vertonen relatief minder duurzaam gedrag dan verwacht.

Duurzaamheid wordt vaak alleen vanuit de techniek aangevlogen maar:

“Techniek x gedrag = optimaal duurzaam resultaat.”

We geloven echter dat het succes van duurzaam gedrag van onze bewoners het grootst is als we hen niet alleen wijzen op de financiële voordelen van de bouwsteen energie (zie H5), maar ook op die van de bouwstenen materiaal en woonomgeving (water, groen en biodiversiteit). En de indirecte voordelen, zoals het verhogen van het wooncomfort door minder vochtproblemen, meer ruimte, minder huisstofmijt en minder hittestress. Draagvlak van onze bewoners voor de maatregelen die wij willen nemen, is niet alleen een voorwaarde voor het behalen van onze doelen (we hebben immers toestemming nodig), maar ook belangrijk voor onze legitimatie. Door goed te kijken naar wat belangrijk is voor het welbevinden van onze bewoners, sluiten we aan op de visie van Hoogleraar Anke van Hal: “Geld, techniek: dat is allemaal rationeel. De woonomgeving is emotie. Geluksgevoel. Dat is voor bewoners het allerbelangrijkste.”

Dit doen we zo effectief en efficiënt mogelijk: we informeren iedereen en gaan bewoners proactief benaderen bij logische en bepalende momenten, als de bewoner toch al met duurzaamheid in aanraking komt. Iedere bewoner is verplicht deel te nemen aan de vastgestelde isolatie- en verduurzamingsmaatregelen. Indien bewoners weigeren mee te werken aan noodzakelijke isolatiemaatregelen, behoudt Dudok Wonen zich het recht voor om, indien nodig, juridische stappen te ondernemen om de verduurzaming van de woningvoorraad te waarborgen.

Uitgangspunt 2. Iedere bewoner is verplicht deel te nemen aan de vastgestelde isolatie- en verduurzamingsmaatregelen.

De scope is woning & wonen. Dus niet vervoer (met uitzondering van onze rol in parkeerbeleid van de gemeente) en afvalscheiding etc. (rollen overheid). Als andere partijen initiatieven nemen om bewoners tot duurzaam gedrag aan te zetten, staan we ervoor open om aan te sluiten bij collectieven. We leveren daarbij wel pas een actieve bijdrage als we er veel bezit hebben, het financieel en organisatorisch beheersbaar is en het aansluit bij een logisch/bepalend moment.

Bedrijfsvoering

Om onze visie op bewonersgedrag geloofwaardig aan onze bewoners over te kunnen brengen, is het van belang om ook zelf (in onze bedrijfsvoering) duurzaam gedrag te vertonen. We hebben een zodanig duurzame bedrijfsvoering dat het onze bewoners laat zien dat wij het goede voorbeeld geven.

KPI 3. Ieder jaar scoort Dudok Wonen beter op de milieubarometer.

5. Betaalbaarheid

We kunnen duurzaamheid beschouwen vanuit idealisme, maar als het niet betaalbaar is, houdt het op. Dit geldt zowel voor de bewoners, als voor Dudok Wonen.

Verskillende maatschappelijke doelstellingen vragen om het maken van keuzes

Een corporatie is op aarde om volkshuisvestelijke doelen te bereiken. Deze doelen kunnen in vier hoofddoelen uitgedrukt worden:

1. Beschikbaarheid
2. Betaalbaarheid
3. Kwaliteit
4. Service/Leefbaarheid

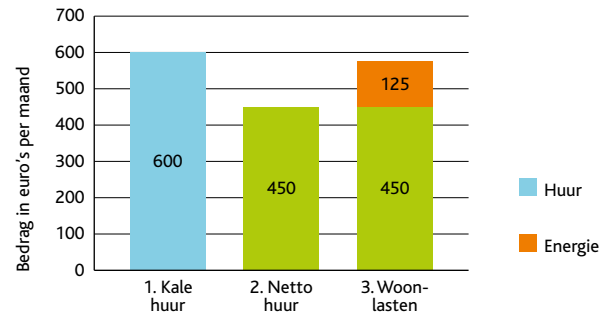
Omdat wij niet streven naar maximale opbrengsten maar naar het bereiken van bovenstaande doelstellingen, zijn de opbrengsten vaak bewust niet marktconform en in veel gevallen onrendabel. De verschillende maatschappelijke doelen zullen met elkaar concurreren om het maatschappelijk budget.

“Er is een beperkt vermogen om onrendabel te investeren. Er moeten keuzes gemaakt worden.”

Onze ambitie op het gebied van duurzaamheid zal dus altijd afgewogen worden tegen de andere doelen die we ook willen en moeten realiseren in het kader van onze missie. Er zit echter een relatie tussen investeren in duurzaamheid en het verbeteren van de betaalbaarheid.

De betaalbare woning

Een investering in duurzaamheid leidt tot een hogere kwaliteit van de woning en het wooncomfort, maar heeft ook een effect op de betaalbaarheid van de woning. De energierekening gaat namelijk omlaag. Indien dit niet via huurverhoging wordt terugbetaald, dalen de totale woonlasten. Hoe de woonlasten zijn opgebouwd, zien we in Figuur 7.



Figuur 7. Opbouw woonlasten huurder

Uitgangspunt 3. Een investering in duurzaamheid mag niet leiden tot een vermindering van de betaalbaarheid en indien financieel mogelijk, zal het leiden tot een verbetering hiervan.

Betaalbaar investeren in duurzaamheid

Het bepalen waar de rekening van het onrendabele deel van de duurzaamheidsinvestering komt te liggen, is een belangrijke strategische afweging.

Indien de financiële baten (gedaalde energielasten) van de investering in duurzaamheid in rekening wordt gebracht, zullen de totale woonlasten (huur + energierekening) niet of beperkt dalen. De investering voor de corporatie wordt hiermee rendabeler en het maatschappelijk budget blijft beschikbaar voor andere doelstellingen. Indien de financiële baten niet in rekening worden gebracht, zullen de totale woonlasten afnemen als gevolg van de verduurzaming. De betaalbaarheid voor de bewoner neemt toe. De investering is echter onrendabel, het maatschappelijk budget is ingezet ten behoeve van wooncomfort, woonkwaliteit en het verbeteren van de betaalbaarheid.

De keuzes die wij hierin maken bespreken we langs de lijnen van de Trias Energetica:

Stap 1: Energievraag verlagen

Het verlagen van de energievraag heeft een direct gevolg voor de energierekening van bewoners. Een goed geïsoleerde woning vinden wij passen bij de hedendaagse normen betreffende de kwaliteit van woningen.

“Een goed geïsoleerde woning beschouwen wij als onderdeel van de basiskwaliteit.”

Uitgangspunt 4. De kosten voor het verlagen van de energievraag d.m.v. isolatie berekenen we niet door aan huurders.

Verdergaande beperking van de energievraag doen we in principe niet. Daar waar dit in uitzondering wel gebeurt, zal een deel doorberekend worden aan de bewoner. Bij de nieuwe huurder zullen we de streefhuur wel bijstellen indien de stijging van het aantal WWS-punten dit toelaat binnen het plafond van de huurbeleids-categorie.

Stap 2A: Niet-objectgebonden duurzame energie opwekking

Wijkoplossingen en de inzet van middelen door Dudok Wonen zullen altijd situationeel beoordeeld worden op financiële en operationele capaciteit.

Uitgangspunt 5. De kosten voor installaties om de aan-geleverde warmte en elektra te kunnen gebruiken in de woning belasten wij niet door.

Stap 2B: Objectgebonden energie opwekking

Investeren in opwekking van energie doen we (voorlopig) niet (zelf). Daar waar dit in uitzondering of op termijn wel gebeurt, zal een deel doorberekend worden aan de bewoner.

Dudok Wonen hanteert aanvullend een specifiek zonnepanelenbeleid. Wanneer een bewoner zich meldt met een verzoek voor zonnepanelen, wordt altijd getoetst of de woning, en in het bijzonder het dak, technisch en bouwkundig geschikt is voor het plaatsen van zonnepanelen. Alleen wanneer aan deze voorwaarde wordt voldaan én de maatregel het installatietechnische deel van de energietransitie ondersteunt, worden zonnepanelen toegepast.

Uitgangspunt 6. Zonnepanelen worden alleen toegepast op aanvraag bewoner en daar waar aan de voorwaarde wordt voldaan dat deze techniek het installatietechnische deel van de energietransitie ondersteunt.

Subsidieregelingen voor verduurzaming

Om de duurzaamheidsambities te realiseren, wordt actief gebruik gemaakt van beschikbare subsidieregelingen. Deze regelingen maken het mogelijk om investeringen in energiebesparing en duurzame installaties betaalbaar te houden voor zowel Dudok Wonen als haar bewoners.

6. Routekaart

Stakeholders

Gemeente: warmtevisie integreren in beleid

Door gemeenten wordt op wijkniveau een uitvoeringsplan vastgesteld over de alternatieve energie infrastructuur. Dit biedt het kader waarbinnen gebouweigenaren, netbeheerders, warmtebedrijven, gemeente en andere partijen investeringsbeslissingen nemen. De wijkoplossing volgend uit de warmtevisie is zeer relevant voor de keuze die wij als corporatie voor het vastgoed maken.

Duidelijkheid op het juiste moment is cruciaal, met name als het onze nieuwbouw betreft. We zullen niet speculeren maar vragen om duidelijkheid. Naast de warmtevisie zijn ze eigenaar van het rioleringsnetwerk, een belangrijk element van de verduurzamingsstrategie.

Bewoners

In deze duurzaamheidsvisie zijn we reeds ingegaan op de bewoners. We hebben ook bewoners die van ons een woning hebben gekocht en waarmee we samen in een vereniging van eigenaren zitten. Bijzonder, omdat de besluitvorming over duurzaamheidsbeleid in handen is van meer dan 1 eigenaar.

“Vereniging van Eigenaren: de uitgangspunten voor succes zijn gecreëerd.”

Vereniging van Eigenaren (VvE)

Financiële middelen

Dudok Wonen heeft de VvE's van bestaand woningbezit met visie opgericht. Bij de meeste VvE's die Dudok Wonen heeft opgericht, is in de akte opgenomen dat zij verplicht zijn om een Investeringsfonds op te nemen in de begroting, met als doel het verduurzamen van de appartementengebouwen.

“Doordat veelal een bedrag gereserveerd is voor de verduurzaming van de gebouwen is de ervaren bereidwilligheid van eigenaren om te investeren in verduurzamende maatregelen hoog.”

Uitgangspunt verduurzaming appartementsgebouwen

Dudok Wonen maakt met de VvE's afpraken voor de verduurzaming van de appartementsgebouwen. Het uitgangspunt bij de verduurzaming van de appartementsgebouwen blijft gebaseerd op de beschreven aanpak langs de lijnen van ons bouwstenenmodel.

“Dudok Wonen zal tot 2030 niet actief binnen de VvE voorstellen doen om zelf tot opwekking van energie over te gaan.”

Dudok Wonen heeft de juridische vrijheid om de daken op termijn te kunnen gebruiken om bijvoorbeeld energie op te wekken. Deze vrijheid is verkregen doordat in de (meeste) splitsingsakten een opstalrecht op de daken gevestigd is.

Het eigendomsaandeel van Dudok Wonen is bepalend voor hoeveel invloed Dudok Wonen kan uitoefenen om het hiervoor gestelde beleid daadwerkelijk uit te kunnen voeren. Ondanks dit gegeven zullen we niet altijd van een meerderheidspositie gebruikmaken. Als een meerderheid van de overige eigenaren voorstellen tot verduurzaming doet, dat buiten het beleid van Dudok Wonen ligt, zullen we deze voorstellen altijd serieus in overweging nemen.

“We laten ons graag overtuigen door, en sluiten ons graag aan bij collectieven.”

Bij een afnemende positie zullen we onze kennis zo goed als mogelijk overdragen aan andere eigenaren.

Netbeheerders

Netbeheerders zorgen voor de energievoorziening voor bewoners. Door het netwerk continu te verbeteren, bereiden ze zich voor op de toekomst. Een toekomst waarin iedereen duurzame energie kan gebruiken, produceren en delen.

Waterschappen

De waterschappen willen hun werk duurzaam uitvoeren en kijken met een nieuwe bril naar het traditionele waterzuiveringsproces. Ze zijn altijd op zoek naar manieren om energie te besparen, terug te winnen en op een duurzame manier te produceren.

Energiemaatschappijen

Leveranciers van stroom en gasproducten hebben voor hun bedrijfsmodel een enorme uitdaging om een alternatief te vinden voor aardgas en olie.

Van nu naar 2050

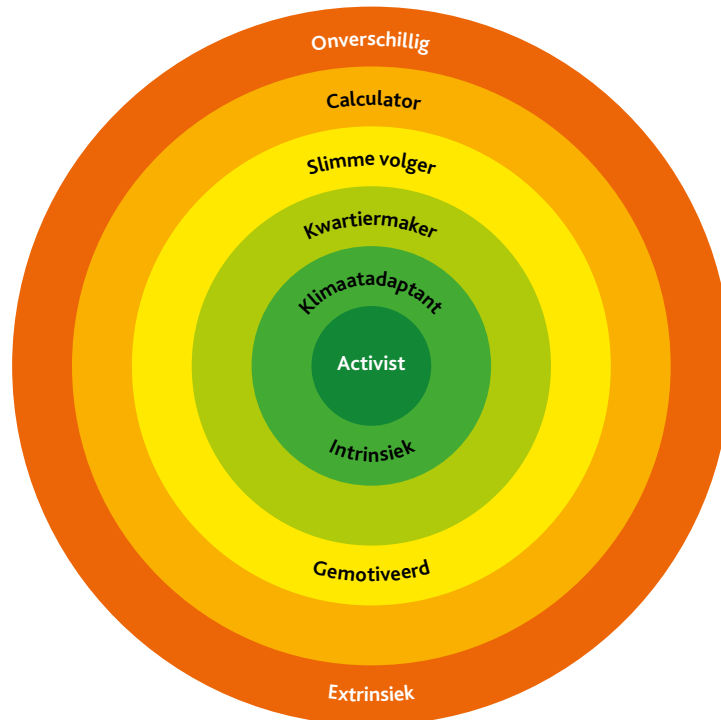
Tot 2030 leggen wij de focus op goed isoleren van bestaande DEFG woningen, slim organiseren en op het komen tot uitgangspunten voor (collectieve) installaties. Voor 2030 staat het opstellen van de Roadmap 2030-2050 samen met de actualisatie van de portefeuillestrategie op het programma. Materiaal (circulariteit) en woonomgeving (klimaatadaptief) worden opgepakt na realiseren van goed isoleren, dit zal vanaf 2030 zijn. Tot 2030 zijn dit groeithema's en hebben we geen actief beleid.

Voor de doelen die we op het gebied van verduurzaming stellen, is het van belang te weten wat ons vertrekpunt is voor de bouwsteen Energie (hoeveel CO2 stoten onze woningen nu uit) om vervolgens een slimme volger positie in te nemen voor het realiseren van een energieneutrale woningvoorraad in 2050.

De gemeentelijke warmtevisie schept duidelijkheid over de verduurzaming van wijken. Wij sluiten aan bij collectieven van stakeholders die hierbij betrokken zijn.

In 2030 verwachten wij klaar te zijn met de isolatiemaatregelen, dat de warmtevisie van gemeenten in volle gang in uitvoering is en dat opwekkingsmogelijkheden van duurzame energie op objectniveau goedkoper en efficiënter zijn.

Bijlage 1. Positionering duurzaamheidsambitie



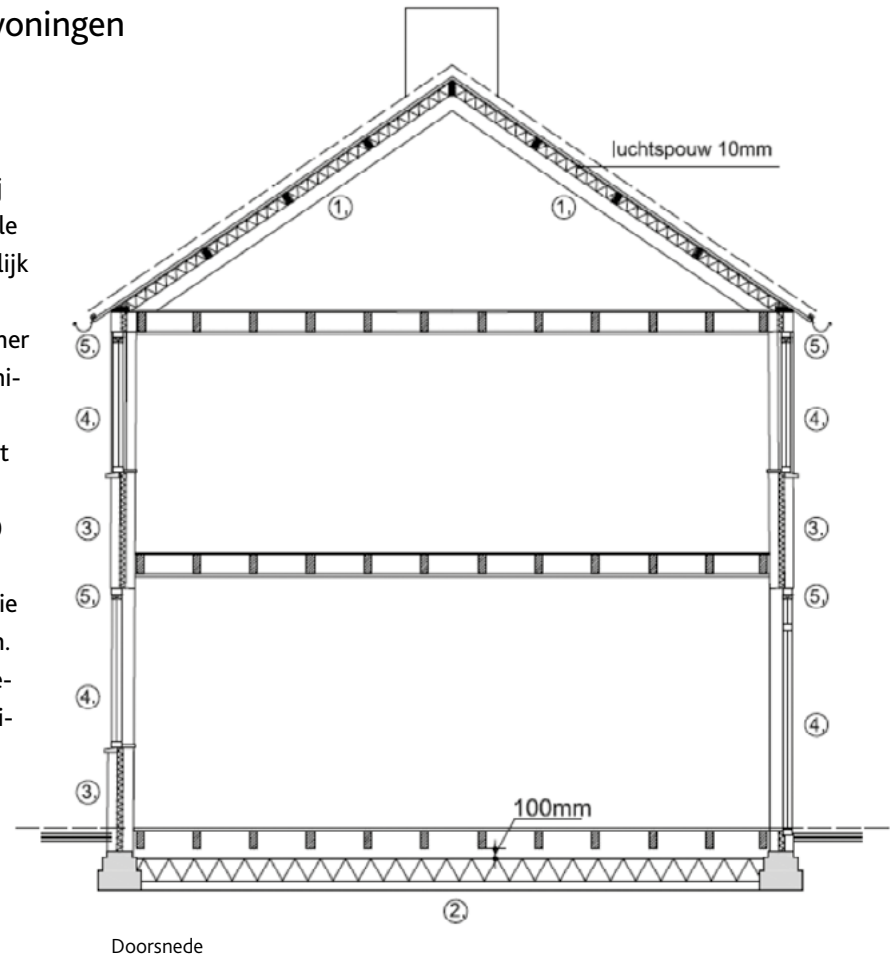
- **Onverschillige**
 Komt enkel in beweging als gevolg van wetgeving, geen geloof in belang van klimaatdoelstellingen corporaties
- **Calculator**
 Komt in beweging wanneer financieel resultaat niet negatief is. Geloof in belang klimaatdoelstelling corporaties is aanwezig maar niet volledig omarmd.
- **De slimme volger**
 Komt in beweging nadat succesvolle voorbeelden het gewenste pad hebben geschetst. Geloof in belang klimaatdoelstelling corporaties is aanwezig, maar neemt hier geen voorloperspositie in.
- **Kwartiermaker**
 Komt proactief in beweging. Is bereid om leergeld te betalen om beweging te triggeren in sector en daarbuiten. Geloof in belang klimaatdoelstelling corporaties is aanwezig, en neemt hier een voorloperspositie in.
- **Klimaatadaptant**
 Denkt breder dan de scope van corporaties (CO₂-neutraal wordt klimaat-neutraal) en laat zich niet beperken tot grenzen. Duurzaamheid is belangrijker dan andere volkshuisvestelijke doelstellingen.
- **Activist**
 Duurzaamheid is belangrijkste strategisch doel. Inleveren op andere volkshuisvestelijke doelen is geaccepteerd. Koste wat het kost om klimaatdoelstellingen te bereiken en deze aan te scherpen.

Bijlage 2. Uitgangspunten goed isoleren van woningen

Isolerende maatregelen

1. Dak: Bij vervangen dakbedekking isoleren van buitenaf met een harde isolatieplaat met zo hoog mogelijke Rd waarde. Bij het isoleren van de binnenzijde van een bestaand dak minerale glaswolplaten toepassen, hoogte van de balken zoveel mogelijk benutten.
2. Begane grondvloer: bij een kruipruimte met vrije hoogte kleiner dan 50 cm EPS-parels toepassen, bij een vrije hoogte van minimaal 50 cm PIF isolatiefolie toepassen.
3. Spouwmuur: isolatiedikte gelijk aan luchtspouw, isoleren met EPS-parels.
4. Beglazing: vervangen glas in de buitenkozijnen van voor 1980 door HR++ glas.
5. Ventilatie: aanbrengen CO₂-gestuurde mechanische ventilatie inclusief zelfregelende ventilatieroosters in de buitenkozijnen. Mocht het aanbrengen van een WTW-installatie tot de mogelijkheden behoren dan heeft dit de voorkeur boven CO₂ ventilatie.

Verduurzaming sluit aan bij het Programma van Eisen (PvE) voor bestaande zelfstandige woningen.



DUDOK
WONEN ▶ ● ● ●