

Visie duurzaamheid

November 2018

Inleiding

Woningstichting Helpt Elkander verwoordt in deze notitie haar visie op duurzaamheid en biedt een eerste perspectief op concretisering van de doelstellingen. De visie op duurzaamheid sluit aan bij onze missie, visie en kernwaarden uit ons strategisch plan 2019.



De visie vertalen we in een strategie en een concreet uitvoeringsprogramma.

Deze notitie is tot stand gekomen op basis van groepsgesprekken waaraan de medewerker vastgoed, het management en de directeur-bestuurder hebben deelgenomen. Daarna is de visie getoetst bij de Raad van Toezicht en bij het Huurdersplatform Helpt Elkander. Het vertegenwoordigt ons beeld in 2018 en sluit aan bij de ontwikkelingen zoals wij die op dit moment zien.

Helpt Elkander is een woningcorporatie, die haar kleinschaligheid als een sterk punt inzet en hierdoor dicht bij de huurder en andere belanghouders in de lokale samenleving werkt. Op globale en nationale schaal is onze invloed beperkt, maar binnen onze reikwijdte zetten wij ons in om onze ambities te realiseren. Wij ondernemen op een efficiënte en effectieve wijze en zoeken de verbinding met onze omgeving.

Ambitie

Wij zien de energietransitie als maatschappelijke opgave waar de samenleving als geheel voor verantwoordelijk is. Helpt Elkander heeft aandacht voor toekomstige generaties.¹ Wij ondersteunen de doelstellingen van de corporatiesector en streven naar een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050. Dit wordt deels bereikt door van het gas af te gaan en door duurzame opwekking (zonnepanelen) Helpt Elkander wil als maatschappelijke organisatie haar

¹ Duurzaamheid volgens de VN: “ontwikkeling die aansluit bij de behoeften van het heden zonder het vermogen van toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen”

huurders faciliteren in het bij kunnen dragen aan de energietransitie. Huurders kunnen met hun gedrag invloed hebben op hun energieverbruik en bewust duurzame stroom/energie afnemen. De energieleveranciers hebben de opgave de te leveren stroom te verduurzamen. Andere partijen als gemeente en provincie hebben een rol in de productie van duurzame energie.

De ontwikkelingen in de afgelopen jaren laten zien dat ook het realiseren van voldoende nieuwe woningen onze aandacht verdient. Daarom is in deze visie op duurzaamheid ook verwoord welke rol dit thema speelt in de realisatie van nieuwe woningen.

We kiezen er voor om de transformatie in onze portefeuille versneld tot stand te gaan brengen. Dat gaan we doen in combinatie met de doelstellingen uit onze duurzaamheidsvisie. De bouw van meer nieuwe woningen dan oorspronkelijk gedacht gaat ons daarbij helpen evenals de verhoging van de verkoop aantallen van woningen die niet meer passen in onze portefeuille.

We willen in de komende jaren belangrijke stappen zetten in de verduurzaming van de voorraad door met name bij het planmatig onderhoud van onze complexen, te streven naar effectieve combinaties van energiemaatregelen.

HE zet de eerste jaren vooral in op het verbeteren van de isolatiekwaliteit van haar woningen. Dit doen we op momenten dat we grote werkzaamheden gepland hebben bij de betreffende complexen. Daarbij gaan we ook de eerste zonnepanelen plaatsen. De vervolgstap is om de installatie van de woningen verder te verbeteren en over te schakelen naar gasloos en nul op de meter. Hiervoor gaan we gebruik maken van bewezen technieken en kijken we ook naar praktische en logische combinaties met gebruiksgemak en comfort als belangrijke factoren. Daarom kiezen we bewust niet voor één enkele techniek (zoals warmtepomp). De focus ligt op wat een logische installatie is voor de woning en die ook past bij het gebruik door-, en comfort voor de bewoners.

Toekomstvast Wonen

Begin 2018 heeft Helpt Elkander het manifest Toekomstvast Wonen uitgebracht samen met de andere corporaties in de Metropool Regio Eindhoven. Duurzaamheid vormt een van de drie centrale thema's en de tekst op dit onderwerp luidt:

'Wij gaan de komende jaren meters maken om de doelstelling van CO2-neutraal wonen in 2050 te halen. Een van de eerste stappen hiervoor is om zo snel mogelijk woningen in de MRE 'van het gas' te halen. Wij gaan op regionale schaal nog intensiever samenwerken op verduurzaming, zodat we collectief een groter effect bereiken. Hierbij doen we een groot beroep op het innovatievermogen van onze regio. Met onze inkoopkracht sporen wij marktpartijen aan om, samen met ons, netwerkbeheerders en gemeenten duurzame energieconcepten te bedenken, waarbij wij ons vastgoed, of onze ruimten, ter beschikking stellen. Financiële baten hiervan brengen wij ten gunste van onze huurders. Met alleen CO2-

neutrale woningen zelf zijn we er echter niet. Wij investeren daarom samen in het energie-/milieubewustzijn bij onze huurders en stimuleren actief gedragsverandering.

Met recente succesvolle experimenten, zowel binnen als buiten het stedelijk gebied (met bijvoorbeeld de Natural Step methode), tonen we aan dat we zeker al goede stappen zetten in onze regio. Deze experimenten blijven we oppakken. Grote (regionale) slagen maken we echter alleen met een integrale regionale visie en aanpak. Eén waarbinnen we bereid zijn om over bestaande gemeentegrenzen, domeinen en rollen heen te kijken. Een aanpak waarin de timing van investeringsmomenten van alle stakeholders binnen de MRE langjarig wordt afgestemd, zal de meeste impact realiseren. Wij verzoeken overheden in dit kader corporaties de ruimte voor verschillende snelheden te bieden als dat het langere termijn doel meer verantwoord en aantoonbaar dichterbij kan brengen. Hierdoor worden onnodig hogere kosten van de verduurzaming voor huurders voorkomen. Graag dagen wij gemeenten, bedrijven en andere stakeholders uit om deze integrale regionale visie en aanpak samen met ons te ontwikkelen.”

Kader en uitgangspunten

Vanuit onze positie als maatschappelijke ondernemer nemen wij onze verantwoordelijkheid en investeren naar vermogen. Op deze manier faciliteren wij onze huurders om energie te besparen en wordt ons woningbezit toekomstbestendig, zodat ook volgende generaties daarvan kunnen profiteren. Daarnaast kijken wij ook nadrukkelijk naar de mogelijkheden die de omgeving ons biedt.

Helpt Elkander staat voor kwalitatief goede en comfortabele woningen. Duurzaamheid is voor ons ook een lange levensduur van vastgoed en langdurige betaalbaarheid, zowel voor corporatie als huurder. Onze wensportefeuille is daarom passend voor de primaire doelgroep, kwalitatief goed, betaalbaar en heeft een daarbij behorende goede energieprestatie. Binnen de kaders van de Woningwet, portefeuillestrategie en huurbeleid zetten wij ons in voor verduurzaming. Onze financiële positie is bepalend voor het tempo waarin ambities gerealiseerd worden. Hierbij is de relatie met betaalbaarheid en onze transformatieopgave vanzelfsprekend. De verduurzamingsopgave benaderen wij zakelijk, daarin zijn wij duidelijk. Helpt Elkander is zich bewust van kansen in de omgeving en werkt doorlopend aan de samenwerking met haar partners. Wij gaan actief op zoek naar samenwerkingsmogelijkheden, maar verwachten van potentiële samenwerkingspartners ook dat zij hun verantwoordelijkheid nemen. Helpt Elkander staat open voor de ambities van stakeholders en is bereid om plannen en ambities op elkaar af te stemmen.

Wij hebben oog voor initiatieven van professionele partners, maar ook voor initiatieven van huurders. Wij volgen aandachtig de mogelijkheden die de wet ons biedt voor het participeren in lokale duurzame energieopwekking, zoals windmolens, zonnevelden en warmtenetten. Helpt Elkander ziet duurzaamheid als een middel om woonlasten betaalbaar te houden en bij te dragen aan een duurzame samenleving. Investeren in duurzaamheid is voor Helpt Elkander vanzelfsprekend; daarbij streven we naar verlaging van de totale woonlasten van de huurder. Wij streven naar balans tussen onze investeringen die de energievraag beperken en de mogelijke vergoeding die wij daarvoor vragen van de huurder.

Duurzaam bij Helpt Elkander

Als maatschappelijke ondernemer voelen wij ons mede verantwoordelijk voor het bijdragen aan het behoud van de aarde, en deze in goede staat over te dragen aan volgende generaties. Duurzaamheid is voor ons een thema dat verder gaat dan het energieverbruik of de CO₂-uitstoot van onze woningen. Ook het gebruik van milieuvriendelijke materialen, duurzaam ondernemen en bewust duurzaam handelen maken hiervan onderdeel uit.

Energie

Het beperken van het energieverbruik van onze woningen doen wij om de betaalbaarheid van de woonlasten voor onze huurders te verbeteren. Het daadwerkelijke effect van maatregelen op het energieverbruik en comfort van de woning, vinden wij belangrijker dan het effect op de Energie Index. Daarbij gaan wij uit van het principe van de Trias Energetica:



Trias Energetica

1. Wij richten onze inspanningen op het verbeteren van de bouwkundig kwaliteit van onze woningen en verbeteren de isolatiekwaliteit. Deze investeringen verbeteren de energiestaat gedurende de gehele levensduur van onze woningen. De investeringen die wij doen passen in onze portefeuillestrategie en dragen bij aan de gewenste toekomstige kwaliteit van onze woningen.
2. Daarnaast investeren wij waar er mogelijkheden zijn en dit binnen onze strategie past in zonnepanelen. Overige installaties voor het opwekken van duurzame energie vinden wij nog niet ver genoeg ontwikkeld om op grote schaal toe te passen.
3. Wij volgen de technologische ontwikkelingen zodat we deze kunnen implementeren als deze naar onze maatstaven toepasbaar zijn.

Aanpak

Bij het uitvoeren van maatregelen aan onze bestaande woningen hebben we oog voor de impact op onze huurder. Wij willen dat onze huurders niet alleen blij zijn met het resultaat van onze inspanningen, maar ook blij zijn met de manier waarop wij het resultaat bereiken. Dit doen wij door het beperken van het aantal momenten van ingrijpen en het beperken van de overlast. Wij richten ons op het uitvoeren van maatregelen die het comfort van onze woningen vergroten

Bij het verbeteren van de energiestaat kiezen wij voor een gedifferentieerde aanpak die passend is voor de woning. Wij kiezen ervoor onze woningen in één keer goed aan te pakken, door middel van *no-regret* maatregelen en realiseren ons daarbij dat wij daarom niet al onze huurders op hetzelfde moment een lagere energierekening kunnen gunnen.

De nieuwe woningen die wij bouwen zijn belangrijk voor het bereiken van onze wensportefeuille. Daarnaast zijn nieuwe woningen energiezuinig en toekomstbestendig. Om dit effect te optimaliseren sturen wij op een energieprestatie die beter is dan de huidige energieprestatie-eisen voor nieuwbouw. Nieuwbouw realiseren wij in elk geval gasloos. Onze woningen stellen wij niet ter beschikking voor proefprojecten tenzij prestaties gegarandeerd kunnen worden.

Materiaalgebruik

Helpt Elkander daagt haar partners uit om te kiezen voor duurzame materialen en op een duurzame wijze te werken. In onze selectie van samenwerkingspartners nemen wij de keuze voor duurzame materialen mee in de afweging. Bij de juiste meerwaarde zijn wij ook bereid hiervoor een hogere prijs te betalen. Daarbij kijken wij niet alleen naar de kosten op de korte termijn, maar ook naar de gehele kosten voor onze organisatie gedurende de levensduur. Dit principe passen wij niet alleen toe bij de bouw of onderhoud van onze woningen, maar ook bij sloop, door te sturen op zo veel mogelijk hergebruik van materialen.

Samenwerking met omgeving

Helpt Elkander ziet de energietransitie als een gezamenlijke, maatschappelijke opgave. Samenwerking met partijen om deze opgave te kunnen realiseren zien wij hierbij als vanzelfsprekend. Wij zoeken daarom de samenwerking met onze huurders en huurdersvertegenwoordiging, gemeente, netbeheerders, aannemers en collega corporaties. Wij delen onze kennis met collega corporaties, stemmen plannen af met gemeente en netbeheerders en maken gebruik van specifieke kennis en kwaliteiten van onze aannemers. Initiatieven van onze huurders om energie te besparen of duurzaam op te wekken stimuleren wij en proberen wij mogelijk te maken.

Eigen bedrijfsvoering

Onze visie op duurzaamheid passen wij ook toe op onze eigen bedrijfsvoering. Als zelfbewuste en maatschappelijk betrokken organisatie, passen wij zelf toe wat wij vragen van onze partners. Als werkgever stimuleren wij het bewustzijn op het gebied van duurzaam handelen bij onze medewerkers. Ons energieverbruik maken wij duurzaam door groen in te kopen of zelf op te wekken, afval wordt gescheiden en wij streven er naar onze papierstroom te verkleinen door digitalisering.

Doelstellingen

In 2018 werken wij aan het vergroten van ons inzicht op de omvang van de investeringen op het gebied van duurzaamheid die voor ons liggen. Daarbij nemen wij als uitgangspunt de wensportefeuille en de looptijd van onze actuele portefeuillestrategie.

Eind 2021 is de gemiddelde Energie index van onze woningportefeuille 1,40 of lager. Hiermee sluiten wij aan bij de doelstellingen van de corporatiesector. Dit bereiken wij door in de jaren 2019 tot en met 2021 te investeren in de nieuwbouw van woningen met een groen energielabel en het fors verbeteren van de energieprestatie van bestaande woningen die nog

geen groen energielabel hebben. De verkoop van beperkte aantallen woningen draagt (mede) bij aan de benodigde investeringsruimte om de gewenste verduurzamingslag te kunnen maken.

Tot 2030 beperken wij de energielasten van onze huurders door het toevoegen van kwaliteit aan de woningen door gericht te investeren. In 2018 brengen wij in kaart hoever wij in 2030 kunnen staan. Onze inspanningen zijn gericht op het geschikt maken van onze woningen voor duurzame warmtebronnen middels gerichte investeringen in de bouwkundige schil.

In 2050 is onze woningportefeuille CO₂-neutraal. Dit wel onder de voorwaarde dat corporaties onder andere door de overheid gefaciliteerd worden. Daarmee bedoelen wij dat alle energie die in onze woningen wordt gebruikt, op duurzame wijze wordt opgewekt. Deels op woningniveau en deels op gebiedsniveau. In deze laatste hebben wij ook te maken met andere stakeholders zoals gemeente, netbeheer en energiebedrijven.

Meerjarenbegroting 2019-2023

In de komende jaren bedraagt de investering in verbetering van de isolatiekwaliteit ongeveer de helft van het onderhoudsbudget. Er is voor meer dan 10 miljoen euro aan isolatie verbetering bij ongeveer 500 woningen begroot. Ongeveer 200 woningen daarvan willen wij ook voorzien van zonnepanelen. Daarbij proberen we zoveel mogelijk de verbeteringen te bundelen en hebben we de maatregelen samengevoegd met al geplande onderhoudswerkzaamheden.

Met het verbeteren van de isolatiekwaliteit en het aanbrengen van zonnepanelen verwachten we de CO₂ uitstoot van deze woningen met gemiddeld 40 tot 50% te verlagen.

2024 en verder

We verbeteren de isolatiekwaliteit zodanig dat we op de langere termijn, als de cv installatie aan vervanging toe is, de woning bouwkundig ook voorbereid is op alternatieve (ook lage temperatuur) verwarmingssystemen zoals warmtepompen en infrarood stralingspanelen. Zo kunnen we op dat moment de woningen ook 'gasloos' maken en daarmee de CO₂ uitstoot verder verlagen.