



Duurzaamheidsbeleid Woonservice IJsselland

Status: concept

Datum: 13 oktober 2020, vastgesteld door directeur-bestuurder
2 december 2020, goedgekeurd door raad van commissarissen
5 oktober 2021, vertaling ambities naar nieuwe labelklassen indeling

Ingangsdatum: 1 januari 2021



Voorwoord

Duurzaamheid, inmiddels een begrip dat niet meer is weg te denken uit onze taal en maatschappij. Logisch, willen wij onze woon- en leefomgeving ook leefbaar houden voor toekomstige generaties dan zullen we duurzamer moeten gaan leven en wonen. Woonservice IJsselland (WIJ) onderschrijft de noodzaak hiervan en daarom hebben wij een duurzaamheidsbeleid vastgesteld.

Dit duurzaamheidsbeleid is gericht op het verduurzamen van ons woningbezit waardoor de CO²-uitstoot wordt verlaagd, maar zonder daarbij het wooncomfort en de betaalbaarheid voor onze huurders uit het oog te verliezen.

Dit duurzaamheidsbeleid is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de Bewonersraad en beschrijft wat we de komende jaren willen bereiken op het gebied van duurzaamheid en de aanpak hiervan op verschillende thema's.

Inhoud

Voorwoord	1
Inleiding	3
Uitgangspunten en ambities	4
Waar staan we?	4
Bestaande afspraken en uitgangspunten	4
Gemiddelde energie-index eind 2019	6
Ambities	6
Strategie verduurzamen woningvoorraad: onze routekaart.....	6
Tijdslijn Routekaart	7
Onze hoofdthema's	8
Duurzaamheid en wonen (klantperspectief)	8
Huurdersbelangen.....	8
Huurdersinitiatieven voor verduurzaming	9
Betaalbaarheid van verduurzaming	9
Voorlichting en begeleiding van bewoners	10
Duurzaamheid en (onderhoud van) bestaand bezit	10
Onze aanpak vanuit visie en Routekaart	10
Planning en volgorde.....	11
Warmtenet.....	11
Zonnestroom	12
Regeling Vermindering Verhuurderheffing Verduurzaming (RVV Verduurzaming).....	12
Duurzaamheid en nieuwbouw	12
Beproefde concepten of innovaties?	13
Circulair bouwen?.....	13
Bewonersparticipatie bij nieuwbouwprojecten	13
Duurzaamheid en werken	13
Mobiliteit	13
Energieverbruik	14
ICT	14
Afval.....	14
Duurzaam opdrachtgeverschap/ inkoop	14
Bijlage 1: Routekaart verduurzaming	15
Bijlage 2: Begrippen en definities	16

Inleiding

Onze missie is "het zorgen voor betaalbaar, duurzaam en prettig wonen voor onze huurders in alle wijken". Woonlastenneutraliteit is hierbij maatgevend. Hierbij is ons uitgangspunt dat de totale woonlasten van de huurders bij verduurzamingsingrepen minimaal gelijk blijven, maar bij voorkeur dalen. Het verduurzamen van onze woningen draagt bij aan de betaalbaarheid en het comfort voor onze huurders. Vanuit het klimaat willen we een gezonde leefomgeving met lagere CO²-uitstoot.

Onze visie op verduurzamen is dat nieuwbouw minimaal energieneutraal moet zijn. Bestaande woningen willen we verduurzamen tot minimaal energielabel A. De energie die dan nog benodigd is dient duurzaam opgewekt te worden. Voor zover we dat niet zelf kunnen kijken we hiervoor naar energieleveranciers.

Wij kiezen hierbij in eerste instantie voor isolerende maatregelen, gevolgd door het zelf opwekken van duurzame energie. Voor zover aanvullend energie benodigd is dient deze zoveel mogelijk duurzaam geproduceerd te worden.

Deze visie sluit aan bij de Trias energetica, waarvan we de uitgangspunten in hoofdlijnen volgen. Na een zorgvuldige kosten-batenanalyse kiezen we steeds de meest optimale mix van maatregelen, hierbij rekening houdend met toekomstige plannen.

Energie besparen draagt vooralsnog bij aan minder CO²-productie. Op dit moment worden in Nederland nog vooral fossiele brandstoffen gebruikt, zowel aardgas als voor de opwekking van elektriciteit. Nederland is dicht bevolkt en heeft een hoge CO²-uitstoot welke drastisch verlaagd dient te worden (zie Urgenda uitspraak).

Om in 2050 CO²-neutraal te zijn hebben we nog 30 jaar te gaan. In die 30 jaar zal er een energietransitie plaatsvinden. Op dit moment weten we niet precies hoe die er voor onze woningen uit zal komen te zien. Wel kunnen we een doorkijkje geven.

Voorliggend document zal waar nodig worden aangepast aan veranderende wet- en regelgeving, maatschappelijke en technologische ontwikkelingen. Het is een dynamisch beleidsdocument.

Uitgangspunten en ambities

Waar staan we?

Bestaande afspraken en uitgangspunten

Duurzaamheid is natuurlijk niet nieuw en daarom zijn er in het verleden al verschillende afspraken en uitgangspunten op het gebied van verduurzaming vastgelegd. Daarnaast is er diverse wet- en regelgeving waar we rekening mee dienen te houden.

De nu geldende uitgangspunten en regelgeving in beeld:

1. A. Convenant Energiebesparing Corporatiesector
B. Lenteakkoord Energiezuinige Nieuwbouw
Als deze convenanten zijn uitgevoerd hebben de corporatiewoningen in 2021 gemiddeld een energielabel B. Woonservice IJsselland heeft dit doel reeds in 2018 behaald.
Oorsprong afspraak: Ministerie BZK en Aedes
Looptijd: 28-06-2012 t/m 31-12-2020
2. Het klimaatakkoord
CO²-neutraal in 2050.
Het is nog onduidelijk wat de exacte doelstelling is (neutraal over totale bezit of per woning).
Oorsprong afspraak: Akkoord tussen nationale overheid, bedrijven en maatschappelijke organisaties.
Looptijd: vanaf 28-06-2020 – 2050, waarbij er iedere 5 jaar een herijking plaatsvindt
3. Energielabel C kantoren
Per 01-01-2023 moet elk kantoor groter dan 100 m² minimaal energielabel C hebben (EP 2 ≤ 250 kWh/m²). Indien het pand niet aan de eisen voldoet mag het per 01-01-2023 niet meer als kantoor gebruikt worden. Voor WIJ betekent dit: alle kantoorpanden labelen.
Oorsprong afspraak: wijziging van het Bouwbesluit 2012 betreffende de labelverplichting voor kantoorgebouwen
Looptijd: 01-01-2023 tot nader order
4. Routekaart 2050 versie 3.0
In de Woonagenda hebben corporaties met elkaar afgesproken dat iedere corporatie in 2018 een eigen plan van aanpak maakt om in 2050 een CO²-neutraal woningbezit te hebben. Dit hebben wij niet middels de Routekaart gedaan maar vastgelegd in ons Strategisch Voorraad Beleid.
Oorsprong afspraak: Nationale woonagenda 2018-2021 (Agenda van Aedes, Bouwend Nederland, IVBN, NEPROM, NVB-Bouw, NVM, Vastgoed Belang, Vereniging Eigen Huis en de Woonbond).
Looptijd: 2018 - 2021
5. Strategisch Voorraad Beleid Woonservice IJsselland
Doelstelling in 2020 gemiddeld een B-label.
Doelstelling in 2030 gemiddeld een Energie-Index van 1,0 of beter, dit staat gelijk aan EP 2 ≤ 132,5 kWh/m².
Doelstelling in 2050 een gemiddeld energieneutraal bezit.
Oorsprong afspraak: Beleidsstuk van Woonservice IJsselland
Looptijd: 2018 - 2028
6. NTA8800
Per 01-01-2021 wordt de energieprestatie van een gebouw via een nieuwe methodiek bepaald, dit is één methodiek die van toepassing is op bestaande bouw, nieuwbouw, woningbouw en utiliteitsbouw.
Oorsprong afspraak: Bepalingsmethode vanuit de BENG.
Looptijd: 01-01-2021 tot nader order.

7. BENG

Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningsaanvragen vanaf 01-01-2021 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Deze eisen vervangen de EPC, de huidige eis voor nieuwbouw. BENG is gebaseerd op de Trias Energetica, een driestappenstrategie om een energiezuinig ontwerp te maken. De EPC voldoet niet meer. Je kunt bijvoorbeeld een grote glaswand in een gebouw zetten en de EPC-eis halen door deze energieverliezen bij glas te compenseren met zonnepanelen; de huidige nieuwbouweis houdt geen rekening met het energieverlies van de woning door de gebouwworm. Er is daardoor bij de huidige eis geen relatie met het energieverbruik per m². De BENG-eisen houden hier wel rekening mee. Er geldt een aparte eis voor de buitenkant van een gebouw, de zogenoemde schil, om de energiebehoefte te limiteren. Dit noemen we BENG 1. Ook moet de energievraag van een gebouw zo veel mogelijk uit hernieuwbare energie bestaan: de BENG 3-eis. En tenslotte moet de resterende energiebehoefte zo efficiënt mogelijk worden opgewekt: BENG 2.

Vanaf 01-01-2021 wordt de energieprestatie voor bijna energieneutrale gebouwen vastgelegd aan de hand van 3 eisen:

1. De maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar.
2. Het maximale primair fossiel energiegebruik in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar.
3. Het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten.

Oorsprong afspraak: Nederlandse wet- en regelgeving voor de energieprestatie van gebouwen. De wijzigingen ten aanzien van de BENG-eisen komen in het Bouwbesluit.

Looptijd: 01-01-2021 – nader order

8. Lopend Contract energie-inkoop Woonservice IJsselland.

Op dit moment hebben wij een contract afgesloten met Aenergie tot 2021. Dit betreft groene energie met certificaat. Wij kopen energie in voor ons eigen kantoorpand, maar ook voor algemene voorzieningen in diverse woongebouwen, zoals liften, energie voor schoonmaak etc.

Oorsprong afspraak: Overeenkomst tussen Woonservice IJsselland en Aenergie

Looptijd: tot 2021

9. Energiebesparingsplicht en Informatieplicht van energiebesparende maatregelen voor Wm-inrichtingen (= een bedrijf/instelling dat moet voldoen aan de Wet Milieubeheer) die per jaar vanaf 50.000 kWh elektriciteit of 25.000 m³ aardgas of een equivalent daarvan verbruiken.

Op dit moment geldt de informatieplicht niet voor Woonservice IJsselland i.v.m. een verbruik (ruim) onder de gestelde norm. Wel geldt dit voor kantoren/bedrijfsverzamelgebouw De Linie 3.

Oorsprong afspraak: Informatieplicht energiebesparing (vanuit Wet milieubeheer-inrichting).

Looptijd: 01-07-2019 tot nader order

10. Notitie Woonservice IJsselland "Betaalbaarheid verduurzaming en doorberekening verduurzamingsmaatregelen aan huurders".

Oorsprong afspraak: Beleid Woonservice IJsselland

Looptijd: 2019 tot nader order

11. Besluit Woonservice IJsselland om bij renovaties geen gaskooktoestellen meer aan te bieden aan huurders.

Oorsprong afspraak: Beleid Woonservice IJsselland

Looptijd: 2019 tot nader order

12. Beleidsboek Nutsvoorzieningen en servicekosten (versie 1 juli 2019) van de Huurcommissie.

Oorsprong afspraak: Huurcommissie

Looptijd: 01-07-2019 – 30-06-2020 (jaarlijks nieuwe versie)

13. Vergoedingentabel voor duurzaamheidsinvesteringen van Woonbond en Aedes

Oorsprong afspraak: Sociaal Huurakkoord tussen Aedes en Woonbond

Looptijd: december 2018 – heden (tabellen worden jaarlijks geïndexeerd).

14. Prestatieafspraken
In overleg met de Bewonersraad en de Gemeente Doesburg worden jaarlijks prestatieafspraken gemaakt. In deze prestatieafspraken worden ook afspraken gemaakt die betrekking hebben op verduurzaming. (De actuele prestatieafspraken worden jaarlijks op onze website gepubliceerd.)
Oorsprong afspraak: Afspraak op basis van de Woningwet tussen de Bewonersraad, Gemeente Doesburg en Woonservice IJsselland.
Looptijd: Jaarlijkse afspraak, steeds geldig van 1 januari t/m 31 december.
15. Sociaal Huurakkoord
Oorsprong afspraak: Afspraak tussen Aedes en Woonbond
Looptijd: 2018 – 2021
16. Transitie-agenda circulaire bouwconomie
Oorsprong afspraak: Opgesteld door transitieteam van experts uit wetenschap, overheid en marktpartijen.
Looptijd: 2018 - 2021
17. Startmotorkader Warmtenetten
Oorsprong afspraak: Akkoord tussen woningcorporaties (Aedes) en warmtebedrijven
Looptijd: De afspraken hebben een doorlooptijd die voorbij de periode van de Startmotor kan strekken, afhankelijk van wanneer de herziening van de Warmtewet en de bijbehorende herzieningen van ordening en tariefstructuur zijn ingevoerd en ook in de praktijk functioneren. Het Kader richt zich op bestaande warmtenetten of netten die binnen de periode van de Startmotor beginnen.

Gemiddelde energie-index eind 2019

De gemiddelde energie-index van ons woningbezit bedroeg eind 2019 1,33 (dit staat gelijk aan een EP 2 van ca. 179 kWh/m²).

Dit is een B-label. Hiermee hebben we de ambitie om eind 2020 gemiddeld een B-label te hebben reeds behaald en zijn we hard op weg om onze volgende ambitie waar te maken.

Ambities

Ons strategisch voorraad beleid is opgesteld voor de periode 2018-2028. Hierin zijn onze ambities voor het jaar 2020 en 2030 verwerkt. In 2023 zal onze portefeuillestrategie worden herijkt, uiteraard worden hierin onze ambities meegenomen.

Jaar	Doelstelling
2020	Gemiddelde EP 2 ≤ 190 kWh/m ² (gemiddeld label B)
2025	Gemiddelde EP 2 ≤ 160 kWh/m ² (gemiddeld label A)
2030	Gemiddelde EP 2 ≤ 132,5 kWh/m ² (gemiddeld label A)
2035	Laatste aardgasgestookte verwarmingsketel geplaatst
2050	Gehele bezit CO ² -neutraal

Een doorkijkje voor onze ambities op de langere termijn is uitgewerkt in de routekaart.

Strategie verduurzamen woningvoorraad: onze routekaart

Door Woonservice IJsselland is een routekaart (zie bijlage 1) opgesteld waarop is aangegeven wat onze bijdrage is om als Nederland in 2050 CO² neutraal te zijn.

We willen op dit moment geen keuzes maken waarvan we achteraf spijt krijgen. Onze strategie is om eerst de woningen te isoleren tot energielabel A. We wachten op meer duidelijkheid over de energie- en warmtevisie voor Doesburg. Waar mogelijk participeren wij in het opzetten van deze visie door de gemeente.

Door woningen te isoleren naar energielabel A wordt er minder energie verbruikt. Dit draagt zowel bij aan de betaalbaarheid voor onze huurders als aan de CO²-reductie.

Tijdslijn Routekaart



2020 (nu) De gemiddelde EP 2 van onze woningvoorraad is kleiner of gelijk aan 190 kWh/m² (energielabel B). *(deze doelstelling is inmiddels behaald).*

Aanpak 2020-2025*

179 woningen verduurzamen van energielabel C naar A+ 101 woningen Beinum (Broekhuizen, Smitsweide en De Pol) 78 nader te bepalen woningen (2023-2024)
129 energieneutrale woningen nieuw bouwen 65 PéGé woningen, fase 2 en 3 (2020-2021) 24 woningen Halve Maanweg (2021-2022) 40 nader te bepalen woningen (2023-2024)
25 woningen verkopen

2025 De gemiddelde EP 2 van onze woningvoorraad is kleiner of gelijk aan 160 kWh/m² (energielabel A).

2030 De gemiddelde EP 2 van onze woningvoorraad is kleiner of gelijk aan 132,5 kWh/m² (energielabel A).

2035 Er worden vanaf dit jaar geen aardgasgestookte ketels meer geplaatst in onze woningen.

2050 Ons hele bezit is gemiddeld CO²-neutraal.

** NB Deze keuzes zijn gemaakt in samenhang met het huidige Strategisch Voorraad Beleid en het huidige PMC-beleid. Bij het herijken van deze beleidsstukken zullen de gemaakte keuzes geëvalueerd worden en mogelijk bijgesteld moeten worden. Hierbij zullen we ook afstemmen op ontwikkelingen zoals bijvoorbeeld een warmtenet en onze financiële mogelijkheden. Tevens zullen wij de woonlasten voor onze huurders dan opnieuw meewegen.*

Onze hoofdthema's

In dit duurzaamheidsbeleid richten wij ons op energiebesparing, betaalbaarheid en verbeteren van het wooncomfort. We beschrijven in vier hoofdthema's welke keuzes we maken en welke stappen we gaan zetten om dit te bereiken.

Duurzaamheid en wonen (klantperspectief)

Huurdersbelangen

Huurdersbelangen die vooral meespelen in verduurzaming zijn:

- Woonlasten, energielasten; zo laag mogelijke huur- en energielasten.

Betaalbaarheid van de woonlasten is voor huurders een item dat regelmatig een aandachtspunt vormt en waar we ook met de Bewonersraad overleg over hebben. In ons ondernemingsplan is het als een zeer belangrijk speerpunt benoemd. Naast het zo laag mogelijk houden van de huurprijs kunnen door verduurzaming van woningen gas- en elektra kosten ook worden beperkt.

- Ideële overwegingen; beter voor het milieu.

Ook onze huurders herkennen dat wij als mensheid "roofbouw" op onze planeet plegen. Dit heeft veel consequenties zoals opwarming van de aarde, wijziging van het klimaat enz. Door ons bezit te verduurzamen leveren onze bijdrage in het behoud van de aarde. Daarnaast vragen we van huurders ook bijdragen in bijvoorbeeld in een minder harde inrichting van de tuin.

- Verhoging wooncomfort.

Door verduurzaming van woningen verbeteren we ook meerdere aspecten van het wooncomfort. Door betere isolatie voorkomen we kou- en tochtbeleving in een woning en is er in de diverse ruimtes een prettiger leefklimaat. We zorgen met nieuwe ontwikkelingen voor een gezondere lucht in huis. We verhogen de veiligheid door brandvoorzieningen.

- Impact van maatregelen in de zin van overlast en uiterlijk van de woning.

Tijdens de uitvoering van verduurzamingwerkzaamheden is overlast door geluid, stof, aanwezigheid van vaklieden e.d. niet te voorkomen. In ieder project wordt getracht de uitvoering binnen een zo kort mogelijke periode uit te voeren en worden er voorzieningen getroffen om de overlast zoveel mogelijk te beperken. Stofschermen, apparatuur met minder geluid, stofopvang en goede afspraken met de vaklieden worden gemaakt. Zo mogelijk worden de huurders voorzieningen als het douchen, het terugtrekken in een (model) woning of in een andere ruimte geboden. Indien door de verduurzaming het uiterlijk van de woning verandert wordt hier vooraf duidelijkheid in geboden en dit wordt ook met de betrokken huurders besproken.

- Keuzevrijheid in verband met eigen investeringen en meer flexibiliteit hierin.

Huurders hebben vaak de woning met zelf aangebrachte voorzieningen op een zo prettig, functioneel mogelijke wijze ingericht waarbij zij een zo hoog wooncomfort nastreven. Bij de uitvoering van verduurzamingswerkzaamheden kunnen aangebrachte zaken van invloed zijn op de noodzakelijke uitvoering van voorzieningen. Met huurders worden de werkzaamheden altijd individueel in de woning besproken en zo mogelijk wordt er een individuele maatwerkoplossing geleverd. Vooraf zal met aannemers geboden flexibiliteit een besprekingspunt zijn.

- Tijdelijke faciliteiten zoals wisselwoning, woonunit en mobiele badkamer.

Bij sloop- en vervangende nieuwbouw worden in een sociaal plan deze voorzieningen besproken en opgenomen. Het voorzien in wisselwoningen vormt dan een onderdeel van dit plan. Bij werkzaamheden in bewoonde woningen wordt getracht binnen het kavel een modelwoning in te richten die ook kan worden gebruikt als "terugtrek woning" voor de huurders. WIJ heeft beperkt middelen als een woonunit of een mobiele badkamer ingezet, deze kunnen in de toekomst meer en eerder worden ingezet.

Bij het ontwikkelen van verduurzamingsprojecten is er voldoende aandacht voor bovenstaande huurdersbelangen.

Huurdersinitiatieven voor verduurzaming

Individuele verzoeken van huurders voor verduurzaming

Individuele verzoeken van huurders voor verduurzaming zullen we uit kostenoverweging niet honoreren. Kavelsgewijze aanpak is goedkoper, daarnaast lopen we mogelijk subsidies mis wanneer we werkzaamheden niet gelijktijdig uitvoeren (subsidie wordt verstrekt bij behalen tenminste 3 labelsprongen).

Uitzondering hierbij zijn verzoeken van huurders om, vooruitlopend op het aardgasvrij maken van de woning, alvast een aansluiting voor elektrisch koken aan te brengen. Deze verzoeken zullen in alle wijken worden gehonoreerd, met uitzondering van die woningen waar sloop of renovatie voorgenomen is en ook al gecommuniceerd is aan de bewoners. De aansluiting voor elektrisch koken zal door WIJ worden verzorgd. WIJ geeft geen vergoedingen voor door de huurder zelf aangebrachte kookaansluitingen.

Spijtoptanten

Bij zogenaamde spijtoptanten (huurders die niet mee hebben gedaan aan kavelsgewijze verduurzaming/verbetering) die alsnog individueel verduurzamende maatregelen aanvragen, wegen we af wat we zouden doen als de woning leeg zou komen (bij mutatie).

Gezamenlijke huurdersinitiatieven voor verduurzaming

Hoewel we huurdersinitiatieven in principe toejuichen, zullen we ook hier een integrale afweging moeten maken. Dit houdt in dat we wellicht niet tegemoet kunnen of willen komen aan een huurdersinitiatief. Overwegingen die meespelen bij deze afweging zijn: financiële haalbaarheid voor de corporatie, mogelijkheden labelsprongen, woonlasten, haalbaarheid in verband met planning en capaciteit, andere al geplande kavels moeten wellicht langer wachten en is dit wenselijk en te verantwoorden?

We bieden huurders de mogelijkheid voor een kansgesprek vooruitlopend op hun verzoek.

Betaalbaarheid van verduurzaming

Bij de betaalbaarheid van onze woningen baseren wij ons, voor zover de regelgeving dat toelaat, op de woonlasten.

Bij het verduurzamen van onze bestaande woningen hanteren we het uitgangspunt dat de totale woonlasten van onze huurders door de maatregelen die we treffen minimaal gelijk blijven, maar bij voorkeur dalen. Dit baseren we op een gemiddelde situatie. Uiteraard is ook de betaalbaarheid van toekomstige verduurzamingsmaatregelen belangrijk.

We zullen (een deel van) de kosten van de verduurzaming van bestaande woningen doorbelasten aan de huurder. Hierbij sluiten we aan op de Handreiking Vergoedingentabel voor een faire huurverhoging bij verduurzamingsmaatregelen van de Woonbond en Aedes.

De vergoedingentabel heeft alleen betrekking op duurzaamheidsinvesteringen met betrekking tot gasbesparing en geldt niet voor besparingen door zonnepanelen, warmtenetten en NOM-woningen. Wij volgen de handreiking zoals aangegeven in paragraaf 2 "Uitzonderingen op de vergoedingentabel".

Voor wat betreft zonnepanelen worden er in dit document 3 opties gegeven. Wij maken gebruik van optie 1: Het kan voorkomen dat wij bij een renovatie zowel gas besparende maatregelen nemen als zonnepanelen (PV) plaatsen. Beiden zijn dan van invloed op de labelsprong. Wij verhogen de huur dan conform de vergoedingentabel en vragen géén servicekosten. De besparing in euro's als gevolg van zonnepanelen is veelal hoger dan bij gas. Voor de huurder leidt dit tot lagere woonlasten.

Het toepassen van de berekening volgens de vergoedingentabel geldt alleen voor de zonnepanelen die door ons worden aangebracht voor het bereiken van de door ons gewenste verduurzamings doelstelling van de woning. Indien de huurder gebruik maakt van een aanbod voor het laten aanbrengen van extra zonnepanelen dan worden hiervoor wel servicekosten in rekening gebracht. Dit zal te allen tijde duidelijk met de huurder worden gecommuniceerd bij het doen van het aanbod.

Voorlichting en begeleiding van bewoners

Voorlichting t.b.v. deelname

In de toekomst zal er meer aandacht nodig zijn voor voorlichting t.b.v. deelname, omdat de stimulans door grote besparing op woonlasten deels teniet wordt gedaan als we een deel van de kosten gaan doorberekenen. Uitvoering van de 70% deelname toets zal nodig zijn.

Bij ieder project zal er vooraf ruim aandacht zijn voor uitleg over woonlastenneutraliteit. Dit is altijd gebaseerd op gemiddelden en wij maken huurders vooraf duidelijk dat dit in individuele situaties kan afwijken.

We stellen hiervoor binnen WIJ een energiecoach aan.

Daarnaast gaan we onder onze bewoners actief ambassadeurs werven om de energiecoach te ondersteunen (eventueel per project). Voor deze ambassadeurs wordt een vergoeding (vorm nog vast te stellen) beschikbaar gesteld.

Er wordt verschil gemaakt in de procedure van begeleiding en voorlichting van huurders bij verduurzaming van bestaande woningen en bij nieuwbouw.

nazorg

Met de verduurzaming komt er steeds meer techniek in de woning. Om het haalbare energievoordeel daadwerkelijk te kunnen realiseren, maar ook voor het wooncomfort is het juiste gebruik en onderhoud van deze techniek van groot belang.

WIJ gaat bewoners daarom bewust maken van het effect van hun gedrag op de energielasten en het wooncomfort, en bewoners instrueren en begeleiden bij het gebruik van nieuwe toepassingen in de woning.

algemeen

We gaan (onder ander op onze website) meer aandacht geven aan voorlichting over energiebesparing en duurzaamheid. Hiermee stimuleren we huurders om zo efficiënt mogelijk om te gaan met het gebruik van energie.

Duurzaamheid en (onderhoud van) bestaand bezit

Onze aanpak vanuit visie en Routekaart

We realiseren de verduurzaming van onze woningvoorraad bij voorkeur op de meest efficiënte wijze: door het isoleren en plaatsen van zonnestroominstallaties. Hiermee kunnen we aan de doelstelling van energielabel A+ voldoen. Bij 3 energielabel sprongen maken we gebruik van € 3.000 korting op de verhuurdersheffing voor verduurzaming. We combineren de verduurzaming zoveel mogelijk met het reguliere onderhoud.

Bij de soorten van verduurzaming denken we vooral aan no-regret maatregelen zoals dakisolatie, gevelisolatie, vloerisolatie, kierdichting, HR+++ beglazing, gebalanceerde ventilatie, een aansluitpunt voor elektrisch koken en zonnestroominstallatie. In de woning blijft nog een gasgestookte verwarmingsketel aanwezig in afwachting op de warmtevisie voor Doesburg.

In onze begroting wordt jaarlijks rekening gehouden met verduurzamingsmaatregelen voor circa 35 woningen. Gelijktijdig worden onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd om overlast tot een minimum te beperken.

In Doesburg liggen diverse warmtebonnen en kansen voor warmtenetten. Door hierop aan te sluiten kunnen in de toekomst individuele verwarmingsketels vervallen en is het niet nodig om te investeren in dure individuele warmtepompen.

De optie om te verduurzamen naar Nul op de Meterwoningen heeft niet onze voorkeur in verband met benodigde beheer en monitoring EPV en extra benodigde investeringen. Dit is een relatief dure oplossing.

Planning en volgorde

I.v.m. de financiële haalbaarheid is het uitgangspunt en de verwachting dat er ca. 35 woningen per jaar verduurzaamd worden.

De volgorde van de verduurzaming wordt zoveel mogelijk aangesloten op de volgorde van het onderhoud zoals aangegeven in de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB).

Hierbij is bepalend geweest:

- of woningen nog voldoende lang in exploitatie te houden zijn;
- hoe makkelijk woningen te verduurzamen zijn met de huidige stand van techniek (no-regret);
- de kwaliteit van de woningen;
- of de woningen in de toekomst op een (financieel) verantwoorde manier gasloos gemaakt kunnen worden.

Deze planning volgens de MJOB kan ter discussie komen te staan bij herijking van het Strategisch Voorraad Beleid (SVB) of bij doorgang van een project, zoals het gasloos maken van de wijk De Ooi. Bij het opnieuw bezien van de volgorde waarin we complexen verduurzamen zullen we ons mede laten leiden door de huidige woonlasten in de complexen.

Indien het voor het gebruik van kansen (gebruik maken van subsidieregelingen) nodig is zal de planning worden aangepast.

Warmtenet

In de klimaatdoelen wil Nederland in 2030 50% CO₂ reductie halen. Hiervoor is het noodzakelijk dat beduidend minder fossiele brandstoffen worden verbruikt. Door de gebouwde omgeving te isoleren en/of duurzaam te verwarmen wordt een bijdrage gedaan.

Duurzaam verwarmen is mogelijk door all-electric woningen zoals toegepast in de nieuwbouw. Om bestaande woningen elektrisch te verwarmen is zeer goede isolatie belangrijk. Een laag temperatuur verwarmingssysteem werkt dan alleen goed. De kosten voor het dusdanig isoleren en aanbrengen van een warmtepomp installatie zijn hoog.

Collectieve duurzame warmtenetten dragen bij in de klimaatdoelen om CO₂ te reduceren en zijn veelal goedkoper dan individuele oplossingen. Doesburg heeft veel oppervlaktewater waardoor aquathermie en restwarmte mogelijke bronnen kunnen zijn. Biomassa en verbranding zien wij niet als duurzame bron.

Afhankelijk van de keuze van het warmtenet is extra isoleren van de woningen niet altijd noodzakelijk, maar vanuit ons eigen duurzaamheidsambitie is het ons streven om de woningen te isoleren naar energielabel A en aan te sluiten op een duurzaam warmtenet, dit draagt bij aan de doelstelling om CO₂ neutraal te worden. In Doesburg liggen er kansen voor duurzame warmtenetten. Indien zich kansen voordoen voor een (collectief) warmtenet zullen we deze positief benaderen.

Uitgangspunt hierbij zijn betaalbaarheid en betrouwbaarheid (leveringszekerheid) voor ons en onze huurders.

Collectieve duurzame warmtenetten gaan gepaard met hoge investeringskosten. Wij zien ons zelf niet als een warmteleverancier. We hebben geen kennis van exploiteren van warmtenetten en vinden de risico's te groot voor onze organisatie. We laten dit liever bij ervaren warmtenet bedrijven. We hebben onze middelen hard nodig voor onze overige ambities. Kleine collectieve warmtenetten behorende bij specifiek een complex sluiten we niet uit, het complex Grotenhuys is hiervan een voorbeeld.

Wij verwachten we niet dat biogas of waterstof voor 2030 als alternatief voor aardgas kan worden aangeboden.

Hoewel het aansluiten op een warmtenet op dit moment de (financieel) best haalbare oplossing lijkt blijven wij uiteraard technische en prijsontwikkelingen volgen. Mocht een warmtenet niet haalbaar zijn doordat bijvoorbeeld:

- het project financieel niet haalbaar is;
- er geen 70% deelname door huurders bereikt kan worden;
- de woonlastenneutraliteit niet behaald kan worden;
- het project technisch niet haalbaar is,

of zijn er in de toekomst, betaalbaardere en/of duurzamere alternatieven, dan zullen wij een andere keuze maken.

De mogelijkheden voor het aansluiten op (een) warmtenet(ten) zijn op dit moment (oktober 2020) nog in de verkennende fase.

Zonnestroom

Belangrijk in de energiebehoefte is elektriciteit. Met elektriciteit worden installaties in de woning aangedreven en ook is dit nodig voor huishoudelijke apparaten en verlichting in de woningen. Met elektriciteit kan ook verwarmd worden (bij nieuwbouw is dit zelfs het uitgangspunt). De stroombehoefte varieert van 2.000 kWh tot 6.000 kWh (volledig elektrisch) per woning. Door het aanbrengen van zonnepanelen kan er stroom worden opgewekt voor direct gebruik. Overtollige stroom kan tot 2023 tegen kostprijs via het netwerk worden terug geleverd aan de energieleverancier. Na 2023 worden overigens de vergoedingen voor terug geleverde energie afgebouwd en lager.

Huidig beleid zonnepanelen

Op dit moment plaatsen we bij diverse projecten zonnepanelen op onze woningen. De opbrengsten van deze panelen komen direct ten gunste van de betreffende huurder. Voor deze panelen brengen wij een bijdrage van € 3 (prijsspeil 2020) per paneel aan de huurder in rekening.

Dit beleid wordt in relatie tot de Handreiking Vergoedingentabel van de Woonbond en Aedes nog nader beoordeeld en zal mogelijk aangepast worden.

Energiecoöperatie

Vooralsnog hebben wij alleen nog zonnepanelen geplaatst die rechtstreeks op de woning zijn aangesloten, waarbij het energievoordeel direct toekomt aan de huurder. Bij een zonne-/energiecoöperatie worden er alleen zonnepanelen op de meest geschikte daken gelegd, waardoor de panelen rendabeler zijn. Huurders kunnen lid worden van de zonnecoöperatie en betalen lidmaatschap in ruil waarvoor zij gedurende 15 jaar een korting krijgen op de energiebelasting en zo besparen op hun energierekening (vanaf 2023 wordt de regelgeving aangepast, de belastingteruggave wijzigt naar een vast subsidiebedrag).

Ten opzichte van de huidige situatie is het met de zonnecoöperatie mogelijk om ook huurders die zelf geen zonnepanelen op het dak hebben of kunnen krijgen, te laten meeprofiten. Bovendien wordt de zogenaamde salderingsregeling voor huurders die met zonnepanelen stroom terug leveren aan het elektranet, binnen enkele jaren ongunstiger.

Over de keuze van wel/niet oprichten van een zonnecoöperatie zal nog nadere besluitvorming moeten plaatsvinden. We onderzoeken de mogelijkheden om dit mede te kunnen inzetten om onze doelstellingen te behalen.

Mochten we kiezen voor het oprichten van een zonnecoöperatie dan moet hiervoor een aparte entiteit worden opgericht, dit mogen wij niet, we zullen hiervoor een derde partij moeten inschakelen.

Regeling Vermindering Verhuurderheffing Verduurzaming (RVV Verduurzaming)

De heffingsvermindering verduurzaming van huurwoningen (RVV Verduurzaming) biedt fiscaal voordeel bij het verduurzamen van sociale huurwoningen. De heffingsvermindering is onder andere mogelijk voor het verbeteren van de energieprestaties van een huurwoning met minimaal 3 stappen in het energielabel.

Bij de verduurzaming van onze bestaande woningen zullen wij waar mogelijk minimaal 3 labelsprongen maken (meestal van C naar A+), om een gedeelte van de verduurzamingsinvestering te kunnen dekken door deze heffingsvermindering.

Duurzaamheid en nieuwbouw

Als we het hebben over duurzaamheid bij nieuwbouw dan hebben we het aan de ene kant over de footprint van het gebouw (gebruikte materialen en energieverbruik) en aan de andere kant over de manier waarop het gebouw wordt gerealiseerd.

Uitgangspunten bij nieuwbouw

- We bouwen gasloos en minimaal energieneutraal (BENG).
- We opteren niet voor de mogelijkheid voor energieprestatievergoeding (EPV).
- We opteren wel voor een warmtenet, maar niet op basis van biomassa.
- Nul-op-de-meter is geen ambitie in verband met benodigde beheer en monitoring EPV en extra benodigde investeringen.

Beproefde concepten of innovaties?

Vanzelfsprekend blijven we nieuwe technische ontwikkelingen volgen op het gebied van verduurzaming en sluiten we enkele experimenten op een beperkte schaal niet uit. We kiezen ervoor om gebruik te maken van beproefde technieken en lopen daarom niet voorop met innovatie.

Circulair bouwen?

Circulaire (bouw)economie

Naast het uitbannen van fossiele brandstoffen en energiebronnen in 2050 om CO² neutraal te zijn draagt een circulaire economie ook bij om de klimaatverandering tegen te gaan. In een circulaire economie zijn alle materialen en grondstoffen herbruikbaar.

In 2018 is hiervoor de transitie-agenda opgesteld (door een transitieteam van experts uit wetenschap, overheid en marktpartijen) waarin is aangegeven hoe we in 2050 een circulaire economie bereiken. In 3 etappes wil men hier toe komen. Als eerste etappe is 2018 -2021. In deze periode waarin een basis wordt gelegd waarin in 2021 we kunnen beschikken over diverse uitgangspunten. In de tweede etappe 2021-2030 wordt 50% van de einddoelstelling gerealiseerd en in de derde etappe 2030 -2050 wordt het doel bereikt.

Op dit moment wordt onderzocht, beleid en wet- en regelgeving voorbereid en experimenten gedaan alles met doel om kennis en bewustwording te krijgen. Deze speerpunten moeten leiden tot een reeks van voorgestelde acties en interventies. Vanaf 2023 zullen alle overheidsaanbestedingen en uitvragen circulair zijn, tenzij dit niet (volledig) mogelijk is.

Woonservice IJsselland is geen koploper in etappe 1 en wij volgen de ontwikkelingen via Aedes en in de markt. Als er meer duidelijkheid is over circulaire economie zullen we aansluiten. Hiervoor hebben we meer informatie en verdiepend onderzoek nodig en we verwachten op zijn vroegst vanaf 2023 hierop verder beleid te formuleren. Tot die tijd zullen we kennis en bewustwording tot ons laten komen en de mogelijkheden per project beoordelen.

Bewonersparticipatie bij nieuwbouwprojecten

We maken hierbij onderscheid in vervangende nieuwbouw en volledig nieuwe projecten:

- Bij een project met vervangende nieuwbouw zullen we een commissie/werkgroep oprichten waarin zittende huurders en leden van de Bewonersraad deelnemen.
- Bij een volledig nieuw te ontwikkelen project zullen we een commissie/werkgroep oprichten waarin leden van de Bewonersraad deelnemen. Per project wordt deze commissie mogelijk aangevuld met overige belanghebbenden.

Duurzaamheid en werken

Verbeter de wereld, begin bij jezelf.

Uiteraard kijkt WIJ ook waar binnen haar eigen organisatie dingen duurzamer kunnen. Hierbij richten wij ons vooral op de ecologische (CO²-reductie en toepassing van duurzame materialen) en de economische kant (blijvende betaalbaarheid). Uiteraard zijn wij hierbij niet blind voor de sociale kant (mensenrechten), waar mogelijk houden we ook hier rekening mee.

Mobiliteit

Fietsen als het kan

Om fietsen te stimuleren heeft WIJ een aantal dienstfietsen beschikbaar voor vervoer tijdens werktijd. Verder stimuleren we woon-werkverkeer per fiets door het aanbieden van een fietsplan aan onze medewerkers.

Thuiswerken

Daar waar de aard van het werk en de bezetting het toelaat zullen we (parttime) thuiswerken gaan faciliteren, hiermee zal het woon-werkverkeer verminderd worden, wat bijdraagt aan een schoner milieu en minder files.

Bedrijfsauto's

Er is één laadpaal met twee laadpunten beschikbaar voor het opladen van elektrische auto's.

Daarnaast is bij de aanschaf van onze bedrijfsbussen veel aandacht geweest voor de duurzaamheid en het verbruik van de bussen. Bij de toekomstige vervanging van de bedrijfsbussen en overige bedrijfsauto's zal er gekozen worden voor de meest duurzame oplossing.

Energieverbruik

We gaan bewust om met energieverbruik. Verlichting werkt zoveel mogelijk op aanwezigheidssensoren en wij passen in ons kantoorpand alleen nog Ledverlichting toe. Bij aanschaf van nieuwe apparatuur hebben we oog voor het energieverbruik.

Onze energie-inkoop gebeurt op dit moment via een collectief dat energie inkoopt met groen certificaten, de productie van de energie is niet (geheel) duurzaam. Richting de inkoop van energie gaan we duurzame stappen zetten, ons streven is om in 2030 uitsluitend duurzaam opgewekte energie in te kopen.

ICT

Ook bij de aanschaf van nieuwe ICT-apparatuur hebben we oog voor het energieverbruik. Papierloos werken is voor ons nu nog niet haalbaar, maar wordt in de nieuw op te stellen ICT-routekaart meegenomen.

Afval

Afval is een grondstof en we zorgen ervoor dat deze zoveel mogelijk terug in de keten wordt gebracht. Op dit moment scheiden we o.a. papier, oud ijzer, chemisch afval, puin en bouw- en sloopafval. We onderzoeken hoe we ons afval nog beter kunnen scheiden, waarbij we in ieder geval plastic ook apart gaan inzamelen.

Duurzaam opdrachtgeverschap/ inkoop

Op dit moment hebben wij duurzaamheid en social return nog niet meegenomen in ons inkoopbeleid. Wel heeft duurzaamheid bij de inkoop van materialen en de keuze van leveranciers onze aandacht: we letten naast de prijs-/kwaliteitsverhouding ook op de mate van duurzaamheid en dit kan een doorslaggevende factor zijn.

De komende periode gaan we ons er op oriënteren hoe we bij de inkoop van materialen en diensten voldoende aandacht voor beide thema's kunnen waarborgen.

Bij inkoop en keuze materialen zullen we nazien of deze aan duurzaamheidskwaliteiten en eisen kunnen voldoen. Materialen die een (gecertificeerd) duurzaamheidskwaliteit (toekomstig circulair bouwen paspoort) hebben dan de voorkeur. We gaan hierbij uit van in de praktijk "bewezen" materialen en werkwijzen, we zijn geen "early adaptor". We kopen zelf alleen nog Ledverlichting in.

In onze bestekken schrijven we duurzame toepassingen, zoals bijvoorbeeld Ledverlichting en gebruik van duurzaam geproduceerd hout voorzien van een keurmerk, voor en in onze offerte-trajecten en aanbestedingen dagen we de partijen uit om aan te geven hoe aan duurzaamheid invulling wordt gegeven en wat het bedrijf hier zelf (qua bedrijfsvoering en cultuur) aan doet. Hiervoor ontwikkelen we gaandeweg een (zo eenvoudig mogelijk) toetsingskader.

ROUTEKAART VERDUURZAMING

WOONSERVICE IJSSELLAND



TIJDSLIJN:

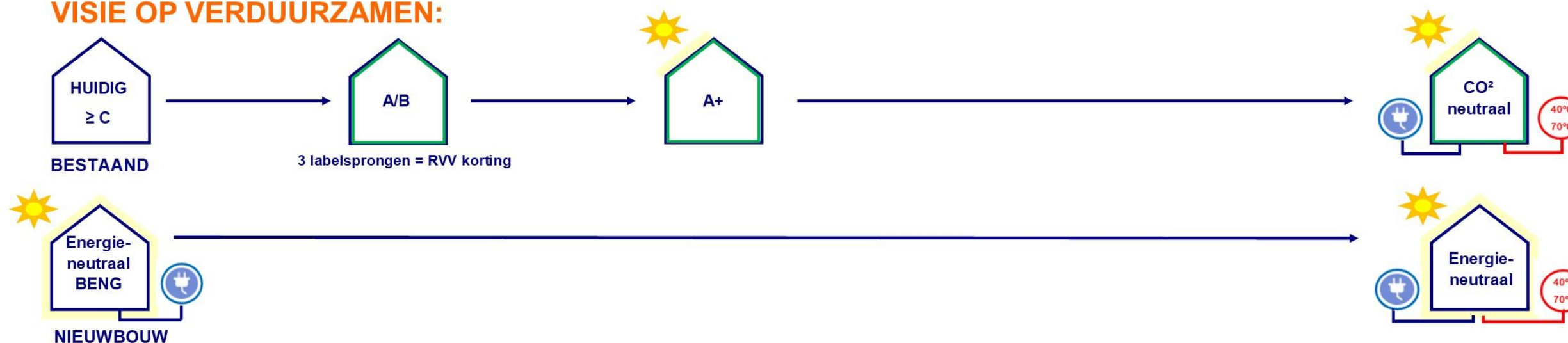


179 woningen C → A
129 woningen nieuw A+++
25 woningen verkocht

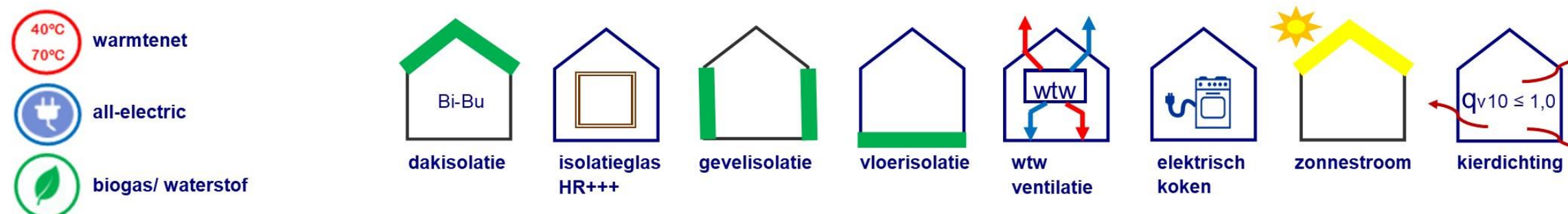
Woningen
856 A-label
1040 C-label
139 ≥ D-label

2024:
1164 A/B-label
± 800 C-label
± 80 ≥ D-label

VISIE OP VERDUURZAMEN:



ELEMENTEN:



Bijlage 2: Begrippen en definities

Er zijn momenteel veel begrippen in omloop rond het onderwerp duurzaamheid en energie-ambities. Om onduidelijkheid te voorkomen geven wij in dit overzicht aan wat Woonservice IJsselland onder bepaalde begrippen en definities verstaat.

All-electric

Bij een all-electric woning wordt de volledige energievraag elektrisch ingevuld. Er wordt dus geen gas meer gebruikt voor verwarming, warm water en koken.

BENG

BENG staat voor Bijna Energie Neutraal Gebouw. Dat wil zeggen een gebouw dat op jaarbasis gemiddeld evenveel energie opwekt als dat wordt gebruikt voor het gebouw (gebouwgebonden energie).

Circulair bouwen

Onder circulair bouwen verstaan we het ontwikkelen, gebruiken en hergebruiken van gebouwen, gebieden en infrastructuur, zonder natuurlijke hulpbronnen onnodig uit te putten, de leefomgeving te vervuilen en ecosystemen aan te tasten.

CO²-neutraal

CO²-neutraal of klimaatneutraal wil zeggen dat het proces of de activiteit niet bijdraagt aan klimaatverandering (geen positief en geen negatief effect).

Energieneutraal

Onder een energieneutrale woning verstaan we een woning met een EPC van 0, hierbij telt alleen het gebouwgebonden energieverbruik mee.

Energienota-nul-woning

Onder een energienota-nul-woning verstaan we een woning die op jaarbasis een energienota van gemiddeld € 0,- heeft.

Hierbij wordt gerekend met de kosten van het totale energieverbruik (gebouwgebonden en gebruikersgebonden energieverbruik min de lokaal opgewekte energie) inclusief de kosten van vastrecht en de teruggave van energiebelasting.

EPV

De energieprestatievergoeding (EPV) is het bedrag dat de huurder aan de verhuurder betaalt voor de energiezuinige woning.

Gebouwgebonden energieverbruik

Onder gebouwgebonden energieverbruik verstaan wij al het energieverbruik dat voor de woning zelf gebruikt wordt (ruimteverwarming, ruimtekoeling, ventilatie, warmwater en elektriciteit benodigd voor installaties en verlichting).

Gebruikersgebonden energieverbruik

Onder gebruikersgebonden energieverbruik verstaan wij al het energieverbruik dat nodig is voor huishoudelijke apparatuur exclusief verlichting.

Klimaatneutraal

Klimaatneutraal of CO²-neutraal wil zeggen dat het proces of de activiteit niet bijdraagt aan klimaatverandering (geen positief en geen negatief effect).

NOM (Nul Op de Meter)

Onder een nul-op-de-meter-woning verstaan we een woning waarbij het gemiddeld totaal energiegebruik tot nul wordt gereduceerd door gebruik te maken van energiebesparende en energieopwekkende voorzieningen. Het gaat hierbij om al het energieverbruik dat op de energiemeter in de woning zichtbaar is (gebouwgebonden en gebruikersgebonden energieverbruik min de opbrengst van energieopwekkende voorzieningen).

PV

PV staat voor Photo Voltaic-panelen ofwel zonnepanelen.

Woonlastenneutraliteit

Onder woonlastenneutraliteit verstaan we het gelijk blijven of lager worden van de maandelijkse lasten die een huishouden betaalt aan energie (gas, elektriciteit, warmte) en huur. Dat wil zeggen dat de verlaging van de energierekening van een huishouden minimaal gelijk is aan de maandelijkse huurverhoging op het moment dat de energiebesparende maatregelen worden genomen.

Hierbij wordt uitgegaan van het gemiddelde huishouden. De woonlasten van een individueel huishouden kan dus voordeliger of nadeliger uitpakken.