

## **Duurzaamheidsbeleid 2020-2023**

### De eerste stappen op weg naar 2050

#### **Inleiding**

Het duurzaamheidsbeleid is het richtinggevend kader voor het realiseren van de doelen uit het ondernemingsplan en de duurzame vastgoedstrategie. In deze beleidsnotitie worden deze doelen en de vertaling hiervan naar concrete ambitie en acties beschreven. Ook komt aan bod wat voor ons de belangrijke uitgangspunten zijn en de rol die wij van de overheid verwachten.

#### **1 Doelstelling uit het ondernemingsplan**

##### **Al ons vastgoed is in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal**

CO<sub>2</sub>-neutraal betekent dat er per saldo geen uitstoot meer plaats vindt van CO<sub>2</sub>. We stoten CO<sub>2</sub> uit door verbranding van fossiele brandstoffen, zoals gas. Daarom is één van de belangrijkste actiepunten om onze woningen gasloos te gaan verwarmen en niet meer op gas te koken. In plaats daarvan gebruiken we energie uit duurzame bronnen. Duidelijk is dat deze doelstelling realiseren een enorme inspanning vraagt.

#### **2 Van ondernemingsplan naar duurzame vastgoedstrategie**

De duurzame vastgoedstrategie werkt de doelen van het ondernemingsplan uit naar strategieën voor het vastgoed. Behalve de duurzaamheidsdoelstelling gelden meer doelstellingen uit ons ondernemingsplan voor ons vastgoed. Deze doelen vloeien voort uit beschikbaarheid en betaalbaarheid van onze voorraad.

Om alle doelen te bereiken, onderscheiden we vier vastgoedstrategieën voor ons bestaande vastgoed voor de komende vijftien jaar: doorexploiteren, renoveren (en verduurzamen), verkoop en sloop/nieuwbouw. Ieder complex heeft een complexstrategie. Vervolgens werken we binnen de complexstrategie specifieke maatregelen uit. Resultaat is dat ieder complex zijn bijdrage levert aan het realiseren van de duurzame vastgoedstrategie en de doelstellingen uit het ondernemingsplan.

#### **3 Uitgangspunten duurzaamheid**

We hanteren verschillende uitgangspunten (ook wel randvoorwaarden) binnen ons duurzaamheidsbeleid. Deze hebben betrekking op de huurder, proces of techniek, financiën, planning en organisatie.

##### **Uitgangspunt huurder: betaalbaarheid**

Wij zoeken naar ingrepen in het vastgoed die de woonlasten van de huurder waar mogelijk omlaag brengen. Een bekend voorbeeld is het beter isoleren van woningen, waardoor de energielasten voor de huurder dalen. Spanning is dat V&O de kosten van de maatregel draagt, terwijl het voordeel naar de huurder gaat. Een huurder betaalt daarom mee aan de kosten door een huurverhoging. Hierover maken wij afspraken met onze huurdersvertegenwoordiging, HBO. En we volgen de afspraken tussen Aedes en de Woonbond.

##### **Uitgangspunt proces**

De duurzaamheidsmaatregelen die wij nemen, kenmerken zich door twee principes: no-regret en trias energetica.

### *No-regret*

Om ons vastgoed CO<sub>2</sub>-neutraal te maken, voeren wij stapsgewijs per complex ingrepen uit. Deze ingrepen zijn zodanig ontworpen, dat zij bij een volgende ingreep niet ongedaan gemaakt hoeven te worden om verder te kunnen. Een ingreep die tijdelijk tot een hogere energiescore leidt, maar die voor een vervolgstap ongedaan gemaakt moet worden, voeren we niet uit.

Concreet houdt dit in dat wij niet meer sturen op een zo hoog mogelijk label na renovatie om de tussendoelstelling van gemiddeld label B in 2021 te halen. Bijvoorbeeld het aanbrengen van extra spouwisolatie. Dat leidt nu tot een hoger label, maar moet verwijderd en opnieuw aangebracht worden als we gasgestookte cv-ketels vervangen door warmtepompen.

### *Trias energetica*

Dit principe volgen we bij het maken van keuzes voor ingrepen aan het vastgoed. Het is een driestappenstrategie om gebouwen energiezuinig te maken. Deze drie stappen zijn:

- Beperk de energievraag (door verspilling tegen te gaan, bijvoorbeeld isolatie van de buitenschil);
- Maak maximaal gebruik van energie uit duurzame bronnen (bijvoorbeeld zonnepanelen);
- Maak zo efficiënt mogelijk gebruik van fossiele brandstoffen om in de resterende energiebehoefte te voorzien (bijvoorbeeld met warmtepompen).

### **Uitgangspunt financieel**

Hoeveel geld is beschikbaar om in ons vastgoed te investeren? Een eerste doorrekening heeft laten zien dat tot 2050 gemiddeld €50.000 per woning beschikbaar is. Is dat genoeg om naar een CO<sub>2</sub>-neutrale voorraad te gaan in 2050? Nee. Hier hebben we hulp nodig van het Rijk en de gemeente: welke subsidies komen beschikbaar, hoe willen zij hun burgers voorzien van warmte en zorgen zij dat duurzame energiebronnen beschikbaar komen? Bovendien laten de eerste projecten zien dat we per woning meer nodig hebben dan € 50.000 voor alleen al de eerste stappen op de route naar 2050. Daarom is het no-regret principe niet alleen een procesafspraken, maar ook een financiële noodzaak.

### **Uitgangspunt organisatie**

In ons onderhoudsbeleid beschrijven wij dat we in 2023 vastgoedmanager willen zijn. Dat wil zeggen dat V&O zorgt voor assetmanagement, complexstrategieën vaststelt en functionele prestaties van het vastgoed benoemt. Onze onderhoudspartners werken vervolgens scenario's uit en voeren het door ons gekozen scenario uit.

## **4 Overheid**

Diverse overheidslagen (gemeente, provincie, Rijk) werken beleid uit. Naast wet- en regelgeving zijn strategische visies van de overheid van belang. Concreet zijn dat de Regionale Energie Visies (RES) en de warmtevisies van de Gemeenten Wijdemeren en Stichtse Vecht. We volgen de richtlijnen uit dit beleid, zodra ze uitgewerkt zijn.

## **5 Van ambitie naar actie**

Hoe realiseren wij onze ambitie? Voor al ons vastgoed hebben we een complexstrategie: doorexploiteren, renoveren (en verduurzamen), verkoop of sloop/nieuwbouw. Zo ligt vast met welke strategieën wij onze doelstelling willen bereiken. Deze complexstrategieën zetten wij weg in de tijd, waarbij we aansluiten op natuurlijke onderhoudsmomenten. Deze werken we uit in scenario's met verschillende duurzaamheidsmaatregelen. Aan de maatregelen koppelen we bedragen, waardoor het steeds duidelijker wordt welke investeringen gevraagd worden om te komen tot een CO<sub>2</sub>-neutrale vastgoedvoorraad. Hier hebben wij hulp bij van adviesbureaus en werken we samen met onze onderhoudspartners.

We houden rekening met één groot renovatieproject per jaar. Jaarlijks toetsen we onze plannen aan de vastgoedstrategie en financiële middelen. Waar nodig stellen we bij. Na vier jaar, de periode waarvoor onze huidige duurzame vastgoedstrategie is opgesteld, beoordelen we deze strategie opnieuw. Dat is het moment om ook op hoofdlijnen de strategie aan te scherpen om de overall doelstelling van CO<sub>2</sub>-neutraal in 2050 te realiseren.