



Duurzaamheid werkend maken

Een whitepaper van Atrivé met onze visie op het 'werkend maken' van duurzaamheid binnen de dagelijkse praktijk en concrete tips en tricks.



Thijs Kurstjens
Bart Jansen
Eline van der Sluis
Marissa van Groenestijn

Inhoud

Strategie werkend maken!.....	3
Een voorbeeld uit de praktijk (ProWonen).....	5
Denkt u al in donuts?	7
Weg met ATAD: Welkom ESG?!.....	9
Aandachtspunten bij warmtenetten.....	10
Klimaatadaptatie: Wat kun je doen?	12
Datakwaliteit.....	14
Voortgang CO ₂ -besparing monitoren.....	16
Wat kan Atrivé voor u betekenen?.....	18

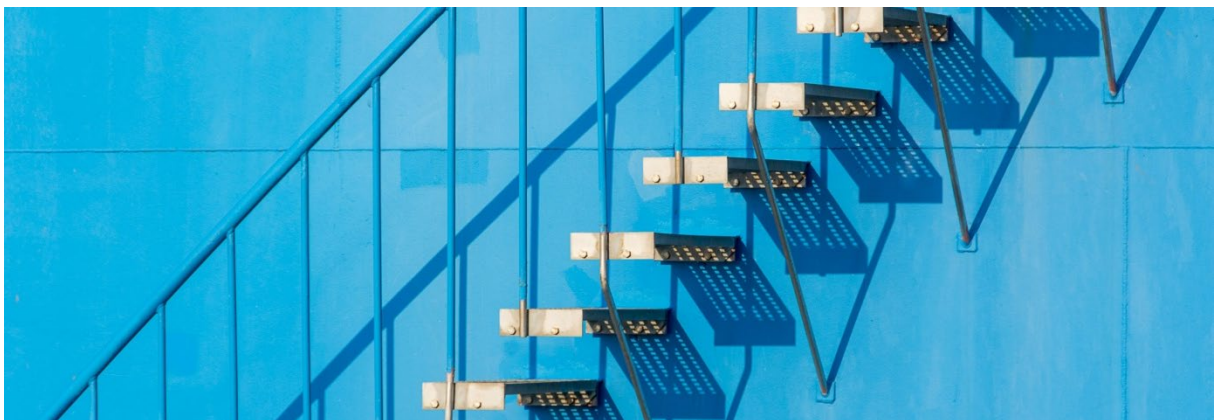


Strategie werkend maken!

Duurzaamheidsstrategie en de visie op de vastgoedportefeuille zijn onlosmakend met elkaar verbonden. Met een uitgewerkte visie en bijbehorende beleidsdocumenten ben je er echter nog niet als woningcorporatie. Want als je al de gevolgen van de keuzes overziet, hoe ga je dan verder vanaf dit punt?

Een dynamische wereld

Duurzaamheid is bij uitstek een begrip waarop een langetermijnvisie passend is. Als woningcorporatie bepaal je het einddoel in zowel tijd als resultaat en stapsgewijs werk je hier naar toe. Het formuleren van een visie op het gebied van verduurzaming is niet moeilijk. Het verwerken van de impact van deze visie op de korte termijn strategie en vervolgens naar de operatie is wel een uitdaging. De route naar het doel moet meer en meer dynamisch blijven om bij te sturen bij onvoorziene wijzigingen. De laatste jaren gebeurt het steeds vaker dat er op kortere termijn ingrijpende wetgeving wordt ingevoerd als het gaat om duurzaamheid. De urgentie van het thema wordt steeds meer gevoeld en het is geen trendbegrip meer, maar het is meer een integraal onderdeel van de samenleving geworden. Dit zorgt er echter wel voor dat woningcorporaties, die soms al een goede strategie voor de verduurzaming hebben, geconfronteerd worden met een gevraagde bijsturing omdat er wettelijk verplichte tussenstappen naar het hogere doel worden geformuleerd. De beste manier om grip te houden op de strategie en het einddoel dat in de visie geformuleerd is, is door sturen op goede data en inzichten. Zorg ervoor dat uitgangspunten, keuzes en tussenstappen vastgelegd worden en dat partijen zoals de gemeente aangehaakt worden voor wettelijke verplichtingen. Goede communicatie met stakeholders maakt dat je een wendbare organisatie bent voor eventuele in de toekomst geformuleerde wettelijke tussenstappen in de verduurzaming. Het is niet erg om bij te moeten sturen, als iedereen maar begrijpt waarom je het doet.



Strategie in co-creatie

Om de strategie echt voor je te laten werken is het beste startpunt om je belangrijkste 'assets' -de medewerkers- te betrekken in het tot stand komen van de strategie. Om betrokken medewerkers aan je organisatie te binden is het vooral van belang dat je ze betreft bij dergelijke processen die impact hebben op hun werk of de boodschap die zij uitdragen naar samenwerkingspartners en de huurder. Het moet 'eigen voelen' om iets daadwerkelijk goed te kunnen verwoorden of organiseren. Het beste kun je medewerkers vanaf het begin al betrekken

bij de strategische keuzes maar mocht het proces al gaande zijn kun je op elk moment vóór de bekrachtiging van beleid in het DT/MT nog bijsturen.

Vertalen van strategie en beleid naar de afdelingen

Strategie werkend maken zit vooral in de vertaling van de strategie en het beleid naar de afdelingen. Tijdens het maken van strategische keuzes en het opstellen van een nieuw duurzaamheidsbeleid wordt vooraf goed nagedacht over de impact op de huurder, maar de impact op de diverse bedrijfsonderdelen wordt vaak niet op voorhand in kaart gebracht. Dit kan zorgen voor een gevoel van buikpijn of weerstand. Een aantal vragen die de impact op de bedrijfsvoering inzichtelijk maken zijn bijvoorbeeld:

- Hoe in control zijn de afdelingen betreffende kosten, duurzaamheid en onderhoud?
- Is de relatie tussen momentum, betrouwbaarheid (data) en kosten/financiën inzichtelijk?
- Wat zijn de succesfactoren om de strategie uit te voeren? En welke stappen nemen we daarnaartoe?
- Welke competenties moeten we verder ontwikkelen om onze strategie werkend te maken?
- Hoe zorgen we voor een volledige implementatie van de strategie in de organisatie? En hoe beleggen we dit op een juiste wijze?
- Hoe zorgen we dat onze basis op orde is (data, duidelijkheid, communicatie)?
- Welke afspraken maken we met onze stakeholders?

In de praktijk blijkt dat bij minimaal twee van de bovenstaande vragen niet voldoende is stilgestaan in het beleidstraject waarna implementatie op de afdelingen zoals vastgoedonderhoud en wonen stroever verloopt dan nodig is.

Hersteltraject

Als de vertaling van beleid naar de operatie moeizaam loopt is het niet te laat om alsnog alle neuzen dezelfde kant op te krijgen. Allereerst is het van belang dat er een aanspreekpunt is voor het thema duurzaamheid. Dit kan een hele afdeling zijn, maar in de fase waarin de boel rechtgetrokken moet worden is het wel raadzaam dit door middel van één programmamanager te doen. De programmamanager inventariseert de looplijnen, relevante stakeholders en het beleid en gaat stap voor stap aan de slag om de strategische keuzes die gemaakt zijn met de afdelingen te vertalen naar werkbare afspraken. Het is belangrijk dat als hierbij knelpunten worden gesignaleerd die breder zijn dan alleen duurzaamheid, ook deze serieus te nemen.

Een voorbeeld uit de praktijk (ProWonen)

Mede naar aanleiding van een nieuw ondernemingsplan was ProWonen toe aan een nieuw duurzaamheidsbeleid. In de jaren sinds het opstellen van het vorige duurzaamheidsbeleid is er veel veranderd. De drie gemeenten waarin ProWonen actief is, zijn bezig met het opstellen van transitievisies warmte, er is de afspraak met Aedes om in 2050 CO₂-neutraal te zijn, de energielabels hebben een nieuwe berekenmethodiek gekregen, er is sprake van een Standaard en Streefwaarden en circulariteit en klimaatadaptatie worden steeds belangrijkere opgaven bij woningcorporaties. Door dit veranderend speelveld wilde ProWonen graag haar duurzaamheidsbeleid opnieuw opstellen.



EEN DYNAMISCH EN LEERZAAM TRAJECT

Bart Ruiterkamp van ProWonen ging samen met Marissa van Groenestijn en Thijs Kurstjens van Atrivé aan de slag. Bart is bij ProWonen programmamanager en heeft zowel ervaring met de strategische kant van het werk, als met de uitvoeringskant. In een interview vertellen Bart en Thijs hoe zij samen een dynamisch en leerzaam traject hebben doorgemaakt bij het opstellen van duurzaamheidsbeleid voor ProWonen.

DE UITGANGSPOSITIE

THIJS: "De ambitie van ProWonen bleek direct al groot. Er werd in de hele organisatie grote urgentie gevoeld om het duurzaamheidsbeleid te actualiseren en er een goed bruikbaar document van te maken."

BART: "Dat klopt. Binnen het MT is de stelling: 'We willen 100% groener'. We willen first follower zijn, in een stevige positie achter kopgroep en we willen ook met innovatie aan de gang. Misschien dat we op sommige punten zelfs in die kopgroep zitten. We hebben qua verduurzaming al flinke slagen gemaakt, met name in de schil. Nu gaan we ook de eerste projecten starten aan de installatiekant."

THIJS: "We zijn in dit project gestart is met een breed onderzoek en analyse van de interne en externe situatie (met onder andere een GDR-sessie). De duurzaamheidsvisie is vervolgens omgezet naar proceskaarten. Bijzonder was dat in de werkgroep 'Beleidsuitwerking' naast het MT, mensen van de afdelingen Nieuwbouw, Vastgoed en Onderhoud en ook een vertegenwoordiging van de huurders zitting hadden. Mooi is dat we tijdens de sessies reacties kregen in de zin van: 'Nu is het me voor het eerst zó uitgelegd dat ik het snap'."

SAMENWERKING

BART: "Als kernwoord voor dit project komt bij mij als eerste boven: 'samen'; samen met de hele organisatie en óók met de huurders. Én samen met Atrivé; het plan van aanpak van Atrivé was een goede leidraad en er was bovendien ruimte om het passend te maken voor onze specifieke situatie. Als tweede kernwoord komt boven 'leuk', want het gehele project is in een ontspannen sfeer tot stand gekomen."



THIJS: "De samenwerking met Bart Ruitkamp van ProWonen verliep heel prettig en ik kijk met veel voldoening op dit project terug. Kernwoorden hierbij zijn voor mij: 'meebewegen' en 'doorzetten'. Met 'meebewegen' bedoel ik dat er niet star op de eigen lijn werd gevaren, maar dat er erkenning was voor de goede inbreng van anderen. En 'doorzetten' omdat je ook hier, zoals in de meeste projecten, natuurlijk hobbels op je pad tegenkomt, maar daar ook samen overheen komt. Bij de start hadden we te maken met een coronalockdown. Ook bleek dat er enige reparatie moest worden verricht aan de bestaande energielabels. Verder moet je aan elkaar wennen en elkaars vertrouwen winnen, anders kun je geen draagvlak en commitment organiseren."

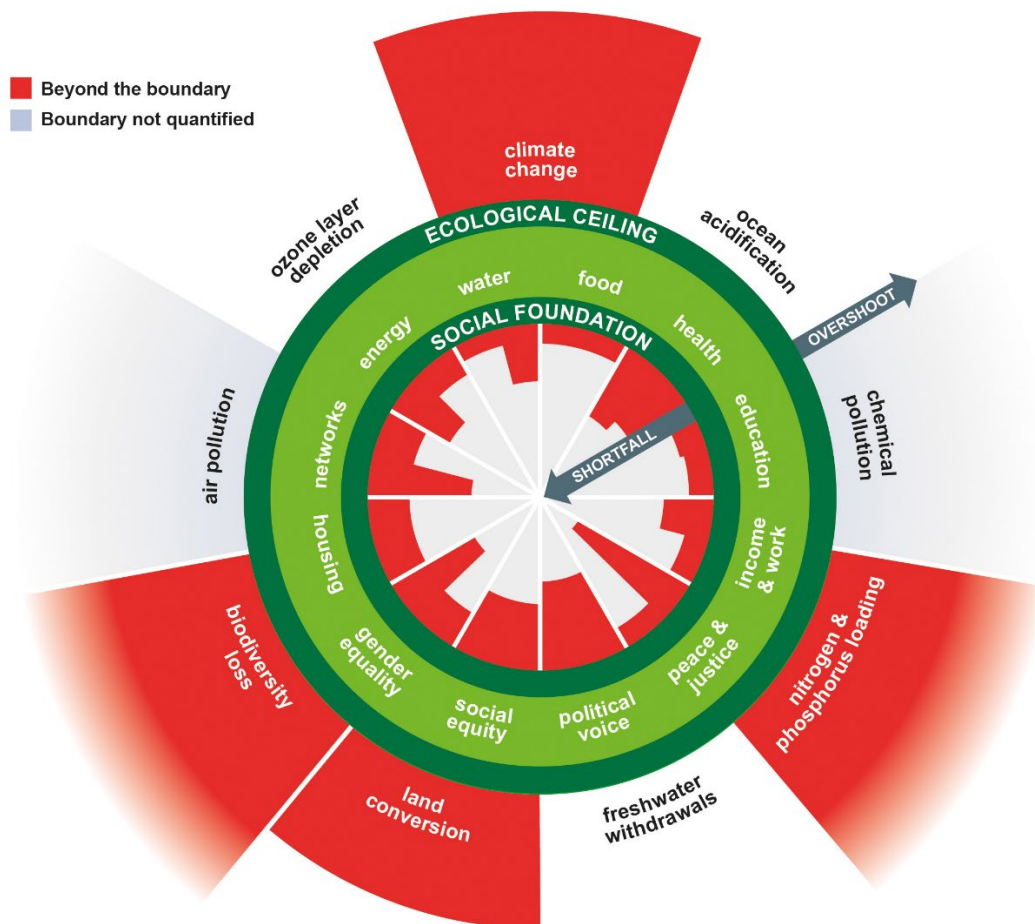
DOOR MET IMPLEMENTATIE

BART: "We wisten al wat we wilden, maar nu is de richting en de koers helder geformuleerd. We kunnen nu verder met het implementatieplan; de proceskaarten die zijn gemaakt zullen daarbij zeker helpen. Wat ook belangrijk is, is dat er is uitgegaan van 'waar de organisatie behoefte aan heeft'. Er is van te voren bij collega's opgehaald wat zij nodig hebben om (duurzaamheids)beslissingen te kunnen maken. De kaders zijn nu helder. Wel blijkt dat de boodschap het beste landt als je de presentatie fysiek doet in plaats van online. Na behandeling in het MT, was de reactie 'Compact en goed leesbaar!'; ook de RvC heeft het zo ervaren."

Kortom: een samenwerking die heeft geleid tot een goed en werkbaar eindresultaat.

Denkt u al in donuts?

Duurzaamheid heeft inmiddels een vaste plaats verworven op de agenda van corporaties naast beschikbaarheid, betaalbaarheid en leefbaarheid. Tegelijkertijd blijkt de noodzakelijke praktische vertaling naar versnelde uitvoering van verduurzaming vaak nog een lastige opgave. Hoe komt dat? En wat kunnen we daaraan doen? Wat werkt wel? Bij deze een oproep voor het loslaten van de dogma's, zoals van gas los, nul-op-de-meter, alles in hout en het omarmen van de donut als denkmodel voor integrale duurzaamheid.



Bron: <https://www.kateraworth.com/>

Waarom werken de dogma's niet? René te Bos¹ voormalig denker des vaderlands zegt het zo: "Natuurlijk, niet weten waar het heen moet is niet fijn. Maar precies weten waar het heen moet, omdat ons dat verteld wordt, is misschien nog veel minder fijn." Hier raakt hij een wezenlijk punt en de van gas los-doctrine levert ons een goed voorbeeld; gemeenten kregen immers de regie om met visie en een concrete planning, wijk voor wijk, het aardgas af te gaan sluiten. Circa driehonderd warmtetransitievisies verder, zijn we ons in elk geval ervan bewust geworden dat dát zo niet werkt. Zonder financiële middelen, duidelijke spelregels en rol voor betrokkenen was het eigenlijk bij voorbaat al gedoemd te mislukken. Ondertussen roken de schoorstenen CO₂ als vanouds en zitten we met de gebakken peren; het doel (of dogma) is niet gehaald.

¹ <https://renetenbos.nl/>

Wat werkt dan wel? Kate Raworth² presenteerde in 2017 haar idee van de donuteconomie als denkmodel. “Nergens ter wereld werd dit idee met zoveel enthousiasme én boosheid onthaald als in Nederland”, aldus Raworth. Kern van de donut is het denken in waarden en de bijbehorende grenzen. Een sociale ondergrens enerzijds, waarmee we de sociale waarden kunnen benoemen en bewaken, zoals energiearmoede, de beschikbaarheid van woonruimte en een leefbare klimaatadaptieve woonomgeving. Een ecologische bovengrens anderzijds, waarmee we de milieu-impact kunnen duiden en monitoren, zoals de emissie van CO₂, uitputting van grondstoffen en de afname van biodiversiteit.

Door het toepassen van de donut als denkmodel in de praktijk, komen de waarden in beeld waarvoor de meesten onder ons in actie willen komen. Niet het hoe maar het waarom brengt ons in beweging. De technische oplossing volgt dan uit een gebalanceerde keuze tussen het sociaal fundament en het ecologisch plafond. Dat klinkt wellicht abstract, maar in het voorbeeld van de van gas los-aanpak hadden we direct kunnen starten met CO₂-reductie (isoleren!) met aandacht voor betaalbaarheid, comfort, leefomgeving, materiaalgebruik en de ‘klik’ met behoeften van bewoners.

² <https://www.kateraworth.com/>

Weg met ATAD: Welkom ESG?!

Vanaf 2024 gaan grote bedrijven, naast de financiële resultaten, rapporteren over hun Environmental and Social Governance (ESG). Dit zijn ze verplicht vanuit de Europese Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). Meten is weten en dat zet dan weer verandering in gang: denk bijvoorbeeld aan het succes van het energielabel. Corporaties zijn ook bij uitstek grote bedrijven met uitdagingen in het veld van de environmental and social governance, zou je zeggen. Aedes wist echter al tijdig de kust veilig te verklaren en te vermelden dat corporaties niet onder de rapportageplicht vallen. Aedes gaf ook eerder al aan dat de CSRD uit Europa weinig toevoegt aan bestaande impactrapportages, zoals de Aedes-benchmark.



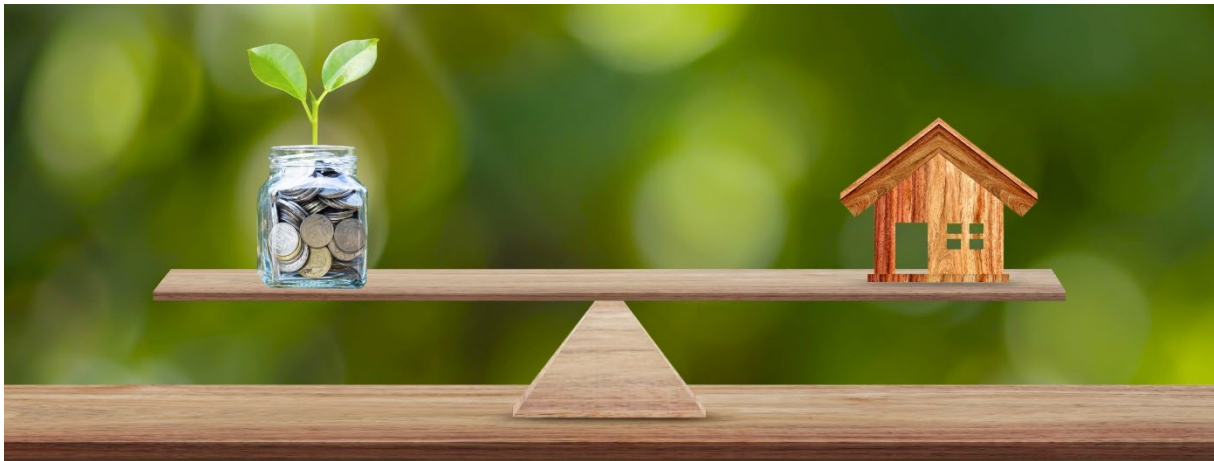
Een snelle vergelijking van de CSRD-richtlijnen met die van de Aedes-benchmark op het thema duurzaamheid laat zien dat de CSRD-richtlijnen een veel breder spectrum omvatten dan die van de Aedes-benchmark. Aedes hanteert drie indicatoren, een voor isolatie, een voor energieverbruik en een voor CO₂-emissie, alle drie afgeleid uit de energielabeldata van corporaties. Het begrip duurzaamheid is hiermee afgeslankt tot het thema energie. De CSRD-richtlijnen omvatten juist duurzaamheidsprestaties in de volle breedte van het begrip, zoals klimaatverandering, biodiversiteit, grondstoffen en circulariteit. Ook personeel, gemeenschappen en eindgebruikers (huurders) komen aan bod. De CSRD biedt dus wel degelijk meer inzicht en een toegevoegde waarde?!

“Maar de regeldruk is al zo hoog!”, zal menig corporatieprofessional zeggen. Niet geheel onterecht, gezien bijvoorbeeld de Europese Anti-Tax Avoidance Directive (ATAD), die bedoeld is voor het tegengaan van belastingontwijking van multinationals, maar corporaties nu honderden miljoenen euro's per jaar kost. In welke mate onze nieuwe regering hierin mee gaat denken en doen is nog onzeker. Is het ongeacht de kleur van het kabinet niet toch zinvol om als corporatie te rapporteren over een circulair gebruik van grondstoffen en bouwmaterialen? Over het voorbereiden op overstromingen en hittestress? Over de CO₂-emissie van bestaand en nieuw vastgoed? Over de impact op een gezonde leefomgeving en biodiversiteit? Over een solidaire verdeling van voorraden in de gemeenschap? De thema's liggen nauw aan het hart van de sector. De meetmethoden zijn bovendien reeds beschikbaar in de markt en de inspanningen te overzien. Regeren is vooruitzien, wees voorbereid!

ESG is de volgende stap naar een volwassen rol van duurzaamheid met bijbehorende governance in de corporatiesector. Kortom; weg met de ATAD, welkom aan de ESG?!

Aandachtspunten bij warmtenetten

Circa 6% van de huishoudens in Nederland is aangesloten op een warmtenet. De inzet op warmtenetten in stedelijk gebied wordt door het klimaatakkoord en de hieruit volgende wijkgerichte aanpakken steeds groter. De gemeenten zien woningcorporaties als startmotor voor de uitrol van grootschalige warmtenetten omdat de haalbaarheid van deze startende warmtenetten in de praktijk ook in grote mate afhankelijk is van hen. Voor veel woningcorporaties is een warmtenet een nieuwe situatie. Waar moet je op letten als er een beroep op je wordt gedaan voor deelname?



Allereerst is het goed even wat dieper in te gaan op de achtergronden van een warmtenet. Een warmtenet is aangesloten op een bron (bijvoorbeeld geothermie, aquathermie, een warmtepomp of restwarmte) welke de warmte levert. Na de bron is er sprake van een buffer om de warmte (tijdelijk) op te slaan en een infrastructuur om de warmte te leveren tot aan de aansluiting in de woning of in het gebouw.

Hoe duurzaam is het?

Met het deelnemen in een warmtenet leg je een deel van de verduurzamingsopgave en de vermindering van de CO₂-uitstoot buiten je invloedssfeer. Je bent afhankelijk van de leverancier en bron van het warmtenet om te zorgen dat de gebruikte energie in de woning duurzaam wordt opgewekt. Deze afhankelijkheid is bij bijvoorbeeld NOM-woningen vele malen kleiner. Het biedt echter ook kansen omdat je als corporatie voor de aansluiting op een warmtenet een lagere investering hoeft te dragen dan bij het investeren in NOM-renovaties. De duurzaamheid van een warmtenet wordt weergegeven in het Warmte-etiket. Hierin is procentueel de opbouw weergegeven van de energiebronnen binnen een warmtenet. Veel warmtenetten maken nu nog gebruik van aardgas als één van de warmtebronnen binnen het warmtenet. Een belangrijk aandachtspunt bij onderhandelingen over een warmtenet is de toekomstvisie op de verduurzaming van de bronnen, zodat deze vóór 2050 ook volledig duurzaam te maken zijn.

Toekomstbestendigheid

In een startend warmtenet waar nu nog geen duurzame bron beschikbaar is, wordt vaak gebruikgemaakt van tijdelijke restwarmtebronnen met kortdurende contracten. Om als corporatie zeker te zijn dat er op termijn ook voldoende warmtevoorziening is, is het aan te

raden om ervoor te zorgen dat de contractduur met de bron niet korter is dan 15 jaar. Dit is een redelijke termijn om de leverancier van de warmte met de gemeente de kans te geven een duurzame bron in de nabijheid te ontwikkelen die op termijn de tijdelijke warmtebron vervangt.

Betaalbaarheid huurders

In het klimaatakkoord is afgesproken dat de omschakeling naar aardgasvrij wonen bewoners niet met extra kosten mag confronteren. Vanuit het ACM (Autoriteit Consument & Markt) wordt toezicht gehouden op de rendementen die warmteleveranciers mogen behalen. Daarnaast heeft het ACM Niet-Meer-Dan-Anders (NMDA-)tarieven vastgesteld. Deze tarieven zijn gebaseerd op de huidige situatie van particuliere eigenaren en dat is precies waar de schoen wringt voor veel huurders. In de NMDA-tariefstelling is namelijk onder andere het onderhoud en de afschrijving van een collectieve CV-installatie verwerkt. Kosten die normaal door de corporatie worden gedragen. Daarnaast zijn de NMDA-tarieven gekoppeld aan de gasprijs. De gasprijs die in recente berekeningen door het Planbureau voor de Leefomgeving in 2030 een prijsstijging van 24% doormaakt (incl. belastingen en btw - gemiddelde van bandbreedte berekening) t.o.v. 2020. Hoe eerlijk is het om de betaalbaarheid van het gewenste alternatief te koppelen aan de kunstmatig verhoogde kosten van instandhouding van de huidige situatie?

Een oplossing voor beide bovenstaande problemen is het afspreken van tarieven met de warmteleverancier voorafgaand aan de overeenkomst, waarbij rekening gehouden wordt met de huidige rekening van de huurders en mogelijk een deel van de vaste kosten (overeenkomstig met de huidige situatie) over te hevelen naar de woningcorporatie. Hierbij is het ook verstandig de ontwikkeling van de prijzen los te koppelen van de gasprijs en een andere indexatie overeen te komen.

Kosten voor de corporatie

Een warmtenet brengt directe kosten met zich mee, die onderhandelbaar zijn, zoals de bijdrage aansluitkosten (BAK). Voor middentemperatuur (MT) en (zeer) laag temperatuur (LT/ZLT) warmtenetten is er veelal een aanvullende investering van de corporatie nodig voor het isoleren van woningen en het aanbrengen van bijvoorbeeld radiatoren die geschikt zijn voor deze temperatuurniveaus. Houdt er rekening mee dat bij de uitrol van een warmtenet, deze investeringen eerder komen dan ze in de MJIB stonden.

Met deze beknopte samenvatting is een eerste inzicht in de businesscase voor corporaties en huurders verkregen wanneer het op een warmtenet aankomt.

Klimaatadaptatie: Wat kun je doen?

We ondervinden steeds meer de effecten van ons klimaat. Deels wordt dit veroorzaakt door extremere weersomstandigheden maar deels zijn dit ook de gevolgen van beter isoleren. In deze blog gaan we in op een aantal thema's van klimaatadaptatie met voorbeelden waar je als corporatie eerste stappen mee kunt maken.



Wateroverlast

Extreme weersomstandigheden kunnen zorgen voor wateroverlast. De extreme weersomstandigheden kunnen zowel leiden tot directe effecten zoals het blank staan van tuinen door een regenbui, als ook tot indirecte overstromingen vanuit rivieren die de watertoevoer niet meer aankunnen zoals we recent helaas in Limburg hebben gezien. Wateroverlast is niet alleen een probleem van de bewoners zelf, omdat bij extreme wateroverlast de woningen (het vastgoed) ernstig beschadigd kunnen raken. Het nemen van klimaatadaptatieve maatregelen is hierdoor allang geen taak meer van de gemeente en waterschappen alleen. Waterbergend vermogen is de sleutel naar het succes. Dit kan gezocht worden in het tijdelijk opslaan van water uit de hemelwaterafvoer in een regenton, tot het vergroenen van waterbergende oppervlakten zoals tuinen en daken.

De zogenoemde 'onderhoudsvrije' volledig van bestrating voorziene tuin is nog erg in trek. Wat kun je hier als corporatie tegen doen als je weet dat de volgende huurder deze weer volledig bestraat wil hebben? Een oplossing hiervoor is bijvoorbeeld het aanbrengen van ondergrondse infiltratiekratten. Deze kratten zorgen ervoor dat het water uit tuinen weg kan lopen en brengt dit vertraagd de bodem in. Dit is ook goed toepasbaar onder een heel blok corporatietuinen. Ook voor de inrichting van parkeerterreinen en bestraat eigen terrein van de corporatie, zijn inmiddels voldoende oplossingen beschikbaar. Kijk bijvoorbeeld eens naar de oplossingen van Rain(a)way waarbij door de vorm van de tegels zelf een grote mate van waterberging gecreëerd wordt in bestratingsgebied.

Ook geveltuinen, waarbij de laatste tegel voor de gevel van een appartementencomplex wordt vervangen door een 'tuintje' bieden een grote mate van verlichting tegen wateroverlast. Dit is

slechts het topje van de ijsberg op het gebied van maatregelen in de directe omgeving van de woning. Maar wat kun je doen aan de woning zelf?

Hittestress

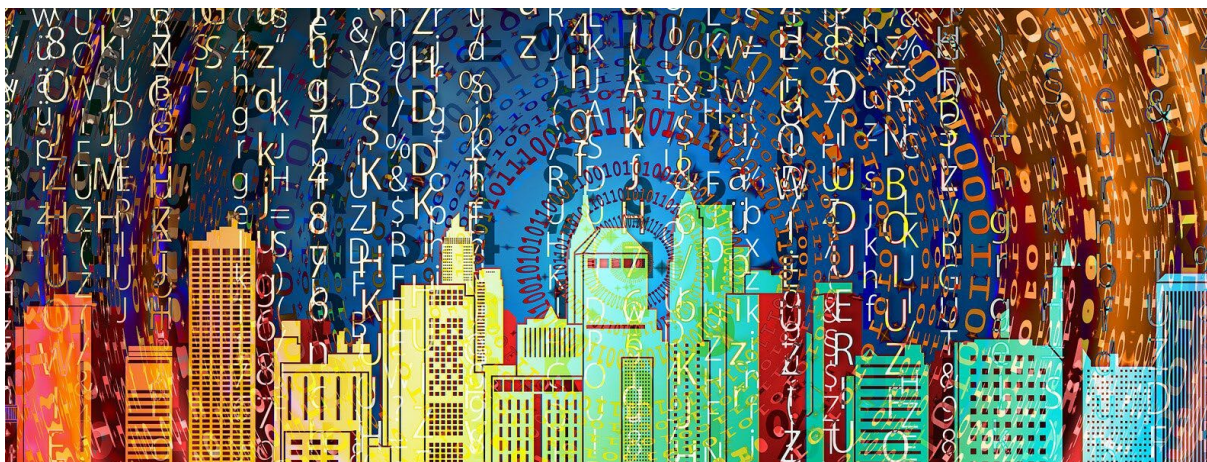
Maatregelen bij de woningen om wateroverlast tegen te gaan, hebben als bijeffect dat deze veelal ook hittestress tegengaan. Denk hierbij aan 'blauw-groene daken', die nog meer water kunnen bergen dan alleen 'groene daken' door het krattensysteem dat hieronder is aangebracht en als buffer werkt. Deze daken hebben een koelende werking doordat ze de opwarming door direct zonlicht verminderen.

De huurcommissie heeft in het verleden de argumentatie geaccepteerd dat hitte in huis een gebrek is als de binnentemperatuur meer dan 300 uur per jaar boven de 26,5 graden Celsius komt, terwijl de buitentemperatuur minstens 6 graden lager is. Het tegengaan van extreme opwarming van de woningen is dus een belangrijk punt geworden. Groene of blauw-groene daken helpen hierbij net als het voorzien in bomen in de omgeving van de woning, het aanbrengen van zonwering en het voorzien in goede ventilatie en spuivoorzieningen.

Op het moment dat een woning voor groot onderhoud in aanmerking komt, is het een kleine moeite om direct te kijken of er een verbetering op het gebied van klimaatadaptatie te maken is. We gaan immers richting een Nederland met steeds extremere weersomstandigheden en hierop anticiperen is geen overbodige luxe.

Datakwaliteit

Datakwaliteit wordt steeds belangrijker, zeker als we kijken naar wat er op de rol staat voor verduurzaming in de sector. De energielabeldata op orde hebben ten behoeve van de woningwaardering is al langer een aandachtspunt. Geen geldig label of conservatief opgenomen, leidt dit tot een minder goed label en dus minder punten. Voor een deel van de woningen is dit niet erg omdat de huurprijs afgetopt wordt. Nu er echter over de Standaard en Streefwaarden wordt gesproken (voldoen aan de Standaard is nog geen verplichting) en er afspraken zijn over het niet meer mogen verhuren van E-, F- en G-labelwoningen, wordt het toch tijd om nog eens goed naar de kwaliteit van de energielabeldata te kijken.



Standaard en Streefwaarde

De berekening van de maximale warmtevraag om aan de Standaard (voor warmtevraag) te voldoen, heeft dezelfde basis aan data nodig als de berekening van het energielabel. De kwaliteit van de invoer bepaalt daarmee de nauwkeurigheid van de nettowarmtevraagberekening én het energielabel. Dat maakt dat je beide resultaten op orde hebt als de invoer/opname van de woning volledig is.

In de praktijk komt het nog steeds voor dat, vooral bij verouderde energielabeldata, de isolatiewaarden forfaitair zijn bepaald in plaats van in het werk gemeten en gecontroleerd met de bestekgegevens. Door de data onder andere op dit vlak aan te vullen, worden nauwkeurigere uitkomsten verkregen en kun je in een latere fase ook beter beoordelen hoe je bestaande isolatie kan verbeteren.

EFG-labels

Het Rijk wil de verhuur van woningen met EFG-labels per 2030 gaan verbieden. En Aedes maakte afspraken met de minister dat er na 2028 geen corporatiewoningen meer zijn met een 'rood' energielabel E, F of G. Dit alles heeft invloed op de planning van je voorraad. Zo zijn er hele complexen die nu rode labels hebben en de komende jaren al op de planning staan voor renovatie, verbetering of sloop. Niets aan de hand dus. Er zijn echter ook complexen waarvan een deel of zelfs maar enkele woningen in de rode labels komen. In dit geval is het verstandig eerst goed naar de achterliggende data te kijken: betreft het gegevens uit recente (bij voorkeur NTA8800) opnames? Zijn de isolatiewaarden bekend en juist ingevoerd? Hoe zit het met de details van de (collectieve) installatie? Zo maar een paar vragen om te analyseren wat er met deze incidentele woningen met een rood label moet gebeuren.

Datakwaliteit primair systeem

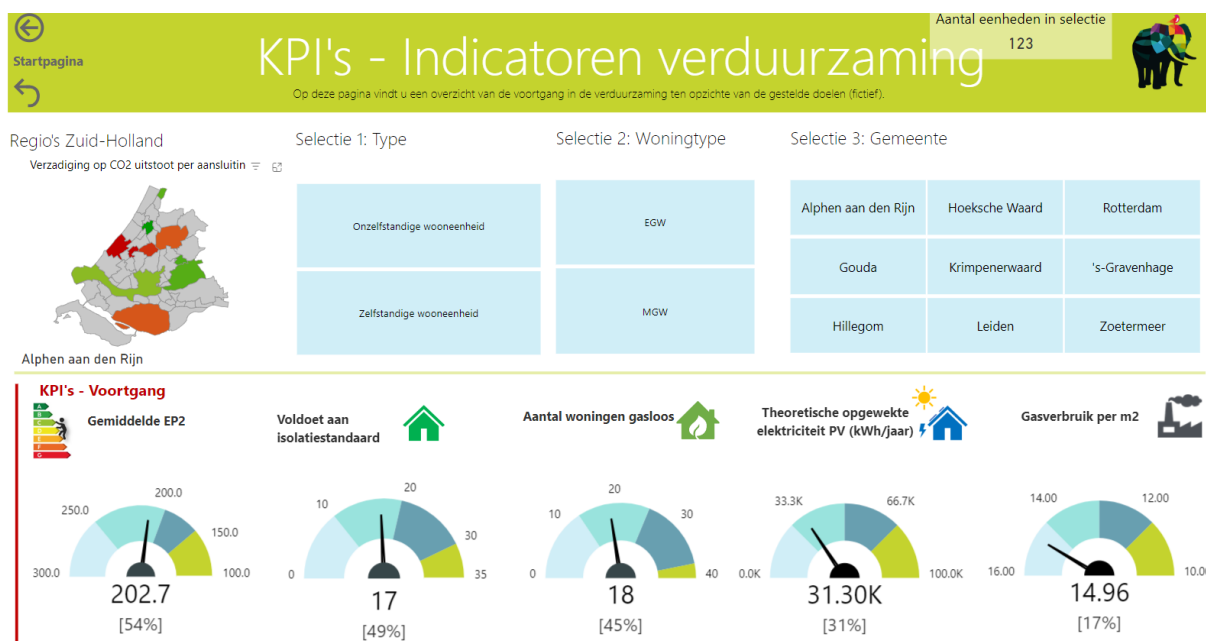
Regelmatig komen wij bij het koppelen van verschillende databronnen afwijkingen tegen. Dit maakt het lastig om databronnen te combineren en analyses te maken van bijvoorbeeld de isolatiekwaliteit in relatie tot SVB of conditiemetingen. Afwijkingen die wij tegenkomen betreffen vaak verschillende formats van complex of eenheidsnummers, schrijfwijze huisnummering (met name de toevoegingen) en het aantal eenheden dat daadwerkelijk in de voorraad thuishoort.

Wil je bijvoorbeeld energiegebruiksgegevens opvragen bij de netbeheerder, dan kan dit vaak alleen gekoppeld worden op postcode-huisnummer-combinaties. Als hier de schrijfwijze afwijkt van het kadaster, krijg je een onvolledig beeld van wat er werkelijk aan energie wordt gebruikt in een complex of groep woningen. Juist in het kader van de groeiende energiearmoede, wil je hier een goed beeld van krijgen.

Voortgang CO₂-besparing monitoren

Woningcorporaties staan voor een grote verduurzamingsopgave. De ambitie is om in 2050 volledig CO₂-neutraal te zijn. Veel corporaties zijn hier al mee begonnen, door middel van aanbrengen van zonnepanelen, renovaties en het stimuleren van gedragsverandering van bewoners. Om corporaties te ondersteunen in het maken van een duurzaamheidsbeleid heeft Atrivé met Aedes de routekaart CO₂-neutraal ontwikkeld. De routekaart helpt corporaties om op basis van vier strategische investeringsroutes doorrekeningen te maken van een route tot een CO₂-neutrale sociale huurwoningvoorraad.

Wanneer verduurzamingsmaatregelen zijn genomen is het ook van belang om het effect hiervan inzichtelijk en meetbaar te maken. Tot op heden worden duurzaamheidsmaatregelen in de sociale huursector nog veelvuldig op Energielabels en Energieprestatie (EP) gebaseerd. Echter geven deze weinig inzicht in het effect van de maatregelen op de CO₂-uitstoot. Daarom heeft Atrivé de **CO₂-monitor** ontwikkeld. Deze monitor maakt op basis van werkelijk energieverbruik de CO₂-uitstoot inzichtelijk. Deze kan vergeleken worden over verschillende jaren en op verschillende aggregatieniveaus. Hierdoor kan bijvoorbeeld op complexniveau de vermindering in CO₂-uitstoot na een energetische verbetering gemeten worden.

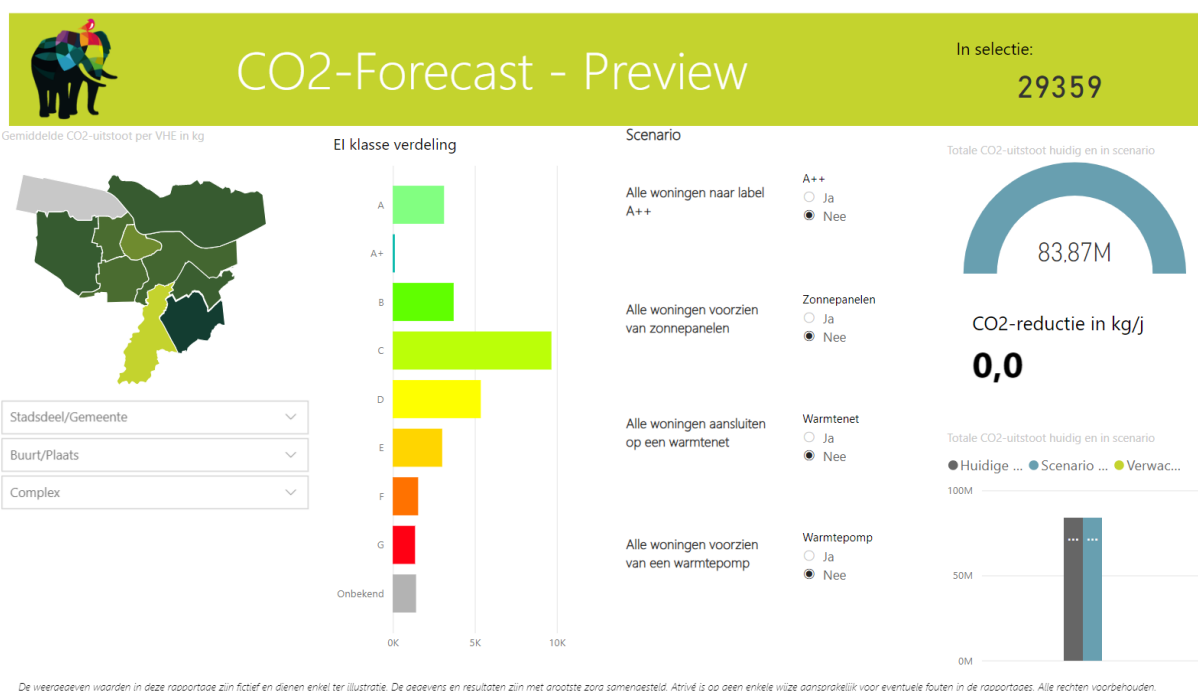


Routekaart

De Routekaart CO₂-neutraal is ontwikkeld als een voorbeeldplan dat gebruikmaakt van vier vastgoedscenario's. De routekaart helpt de corporatie en haar lokale partners om de weg naar 2050 in grote lijnen uit te zetten. Aedes heeft de uitkomsten uit 2018 van de ingevulde routekaarten gepresenteerd. Hier kwam uit dat het verduurzamen en gasloos maken van 2,1 miljoen woningen 108 miljard euro vergt, bijna 52.000 euro per huis. Dit budget is onrealistisch, maar kan wel worden gezien als een gigantisch vraagpotentieel richting de markt. Atrivé helpt graag met het vinden van de weg in de energietransitie. Deze weg kan vervolgens meetbaar worden gemaakt met de CO₂-monitor, waarover hieronder meer.

CO₂-monitor: Meten = Weten

De inspanningen op het gebied van duurzaamheid kunnen op dit moment slechts indicatief gemeten worden op basis van de Energieprestatie (EP). Deze geeft de theoretische energetische prestatie van een woning weer. Echter is het gebleken dat deze vaak substantieel afwijkt van het werkelijke energiegebruik. Atrivé heeft voor woningcorporaties en gemeenten een CO₂-monitor ontwikkeld die hierin een uitkomst kan bieden. De CO₂-monitor geeft een betrouwbaar beeld van de historie van de CO₂-uitstoot op basis van het gas-, (theoretisch)warmte- en elektriciteitsverbruik. Hierbij kan op vele meetniveaus worden gedifferentieerd, zoals: woningtype, bouwjaarklasse, EP, complex, regio of een combinatie hiervan. Deze inzichten kunnen ook de basis vormen van concrete afspraken over doelen en ambities. Aanvullend hebben wij een forecastmodule waarmee het effect van enkel maatregelen op de CO₂-uitstoot verkend kan worden.



Wat kan Atrivé voor u betekenen?

Wij maken strategie werkend door onze brede kennis van processen, binnen zowel de corporatie als haar samenwerkingspartners, in te zetten. Met onze expertise verstrekken we inzicht en zorgen voor gedragen implementatie op de afdelingen. We bereiken dat de afdelingen de handvatten en knowhow hebben voor de operationele vertaling van strategische en tactische beslissingen.

Onze toegevoegde waarde

- We brengen concrete kennis en ervaring mee met betrekking tot de volle breedte van het thema duurzaamheid en kunnen u hierover strategisch adviseren. We kunnen deze kennis vertalen naar uw dagelijkse praktijk in de organisatieprocessen en kijken met u wat er nodig is om stakeholders, partners en uw medewerkers in de goede richting te bewegen.
- We kunnen capaciteit bieden met kennis van zaken, kennissessies met PE-punten organiseren, data en risicoanalyses uitvoeren en u helpen met beleid of implementatie.
- Tevens kunnen we met u meekijken naar de financiële kant van de opgave. Wij hebben zeer uitgebreide prijzenboeken met duurzaamheidsmaatregelen en kunnen tevens de opgave als geheel inzichtelijk maken ten behoeve van de doorrekening en vertaling naar de ratio's.
- Ten slotte is het mogelijk binnen Atrivé snel 'door te schakelen' naar specifieke kennis ten aanzien van bijvoorbeeld prijsvorming en participatie. Binnen Atrivé werken we met diverse disciplines en leggen we, waar nodig, de verbinding met onze collega's.

Wij kunnen u op verzoek een lijst referentieopdrachten sturen op een specifiek thema en u kunt ons altijd benaderen voor een vrijblijvend gesprek.

Onze adviseurs op dit thema



Thijs Kurstjens
senior adviseur
06 29 62 24 08



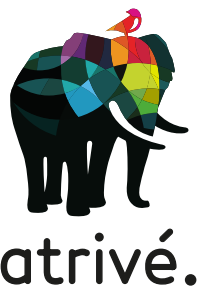
Marissa van Groenestijn
senior adviseur
06 25 05 17 35



Bart Jansen
senior adviseur
06 25 05 17 85



Eline van der Sluis
adviseur
06 39 55 02 62



Atrivé.

Inzicht is impact.

Maliesingel 38
3581 BK Utrecht

T 030 693 60 00
KvK Utrecht 17106411

E info@atrive.nl
W www.atrive.nl