

DUURZAAMHEIDSVISIE

Duurzaam onderweg naar 2050



Voorwoord

Onze duurzaamheidsreis naar 2050

Voor u ligt de duurzaamheidsvisie van Vidomes. De eindbestemming van onze duurzaamheidsreis naar 2050 is helder: “Vidomes realiseert haar doelen voor goed en betaalbaar wonen, zónder belasting van het milieu”. Een eenvoudige zin met flink wat gevolgen. Want onze manier van leven en werken zit vol negatieve effecten op het milieu. Daarom speelt duurzaamheid een belangrijke rol bij alle afwegingen en keuzes die we maken over wonen, bouwen, beheren én werken. Dit zijn dan ook de vier focuspunten binnen deze visie.

Een nieuw startpunt

De zorgen over het klimaat en de uitputting van de aarde zijn niet van gisteren. Decennia lang zijn akkoorden gesloten en gelijk weer met voeten getreden. Vaak wordt er gekozen voor kortetermijnbelangen boven het beperken van schade aan het milieu. Wij gaan voor de langetermijndoelen. Mede door het klimaatakkoord in Parijs is er een nieuw startpunt, waar wij graag op aansluiten. Als maatschappelijke organisatie willen we dñe bijdrage leveren aan duurzaamheid die binnen ons vermogen ligt. Na een aantal magere crisisjaren zien we nu weer ruimte om hierin te investeren.

We realiseren ons heel goed dat we onze duurzaamheidsdoelen niet van de ene op de andere dag bereiken. Maar woningen van 2050 worden wél vandaag gebouwd en gerenoveerd. Deze visie helpt ons om nú iedere dag de juiste vragen te stellen en bewuste besluiten te nemen.

Ontdekkingsreis met tussenstops

We kijken bewust ver vooruit. Want besluiten over ons vastgoed hebben vaak gevolgen voor tientallen jaren. Onze visie is geen gedetailleerd stappenplan. Dat bestaat simpelweg niet. Het toewerken naar een echt duurzame toekomst is voor ons een ontdekkingsreis. We hebben dan ook verkenners nodig om verschillende mogelijke paden af te tasten en steeds meer in kaart te brengen. Soms kunnen we onze stappen en doelen concreet maken, soms niet. We schromen niet om vragen te stellen, en ze soms voor nu onbeantwoord te laten. We werken deze visie dan ook regelmatig bij door nieuwe inzichten en uitdagingen.

Tijd om met deze visie aan de slag te gaan en van Vidomes meer en meer een organisatie met een duurzaam DNA te maken. Ons duurzaamheidsprogramma helpt ons daarbij.

Daphne Braal en Klaas Franken
Bestuur Vidomes

Leeswijzer van deze visie

In het eerste hoofdstuk omschrijven we het doel en formuleren we onze uitgangspunten. Hiermee bieden we bestaande en toekomstige vraagstukken het hoofd. In hoofdstuk twee vindt u onze keuzes en welke richting onze reis opgaat.

Inhoud

1. Onze ambities, uitgangspunten en keuzes

- 1.1 Ambitie – onze bestemming
- 1.2 Onze uitgangspunten
- 1.3 Strategische verkenningen

2. Onze duurzame focusgebieden

- 2.1 Duurzaam wonen
- 2.2 Duurzaam bouwen
- 2.3 Duurzaam beheren
- 2.4 Duurzaam werken

1. Onze ambities, uitgangspunten en keuzes

Duurzaamheid is een veelomvattend begrip. Er bestaan veel methodes, modellen, definities en theorieën over duurzaamheid. Hoe nuttig deze ook zijn, wij maken er in deze visie nauwelijks gebruik van. We willen vooral helder hebben wat onze eigen toekomstvisie is op duurzaamheid. Welke mijlpalen zien wij op de weg naar die toekomst? En hoe zetten we de eerste stappen? Zo komen we tot concrete acties die bijdragen aan een duurzame toekomst.

1.1 Ambitie – onze bestemming

Vidomes is er om *goed en betaalbaar wonen voor iedereen toegankelijk te maken*. Deze kerntaak is voor ons leidend. Tegelijkertijd realiseren we ons dat wij die taak op lange termijn alleen volhouden mét respect voor het milieu. Daarom is de eindbestemming van onze **duurzaamheidsreis**:



Wij verwezenlijken onze doelen
voor goed en betaalbaar wonen,
zónder belasting van het milieu.

Een eenvoudige zin met flink wat gevolgen. Want onze manier van leven en werken zit vol negatieve effecten op het milieu. Zoveel dat zelfs de grootste milieuoptimist er weleens moedeloos van raakt. Toch willen we, als maatschappelijk ondernemer, alles doen wat binnen ons vermogen ligt. We zijn ons ervan bewust dat dit om geduld vraagt. Daarom maken we tussenstops en richten we ons op bovengenoemde eindbestemming in 2050.



Onze tussenstops, mijlpalen

Jaar	Doelstelling
2022	We realiseren de besparingsdoelstelling van het convenant <i>Energiebesparing Huursector</i> (gemiddeld label B) ¹ .
2030	We realiseren de besparingsdoelstelling uit het Energieakkoord van de Sociaal Economische Raad (gemiddeld label A) ¹ .
2035	We hebben afscheid genomen van aardgas als primaire bron van warmte ² .
2040	Gemiddeld voldoen onze woningen dit jaar aan de BENG ³ – Bijna Energie Neutraal Gebouw. Vanaf eind 2020 geldt deze norm voor nieuwbouw.
2050	Onze bedrijfsvoering heeft geen negatieve impact op het milieu. Onze woningen faciliteren een woonstijl zonder negatieve impact. Bestemming bereikt!

Onze portefeuillestrategie is opgesteld voor de periode 2017–2026. Onze mijlpaal voor 2022 is hierin verwerkt. Dit geldt zowel voor de financiële als organisatorische planning. De haalbaarheid van de resterende mijlpalen is onderdeel van de ontdekkingsreis.

De mijlpalen gaan vooral over het vastgoed en de energiebehoefte. Dat is niet vreemd: juist daar is de impact bij ons het grootst. Om onze droom waar te maken, moeten we ook verder leren kijken dan energiebesparing. Met de introductie van vier duurzame focusgebieden geven we hier de eerste aanzet toe (zie hoofdstuk 2).

¹ Het betreft hier de oude methodiek voor het bepalen van het energielabel.

² Gebaseerd op het energierapport "Transitie naar Duurzaam" van het ministerie van EZ.

³ De BENG-norm regelt de maximale energievraag en primaire energiegebruik per vierkante meter en het minimumpercentage duurzaam opgewekte energie.

1.2 Onze uitgangspunten

We hebben nu een eindpunt en een aantal tussenstops benoemd. Maar er zijn nog vele routes mogelijk om ons doel te bereiken. We willen de juiste keuzes maken om de beste route voor Vidomes te vinden. Onze uitgangspunten helpen ons om de juiste vragen te stellen. Niet alleen bij wegen die we nu moeten kiezen, maar ook verder op de route.

- **Doelgroep**

Als corporatie zijn we er voor mensen met een smalle beurs. We vinden dan ook dat het verduurzamen van de Nederlandse woningvoorraad niet onevenredig door de smalste schouders mag worden gedragen. Daarom stellen we onszelf de vraag:
- *Zijn onze acties in het belang van onze doelgroep?*

- **No regret**

We mogen best een keer een omweg maken, maar we moeten doodlopende wegen voorkomen. Praktisch betekent het bijvoorbeeld dat ingrepen die wij doen, moeten passen in de strategie van een complex. De vragen die we stellen:
- *Welke opties bieden ons de minste kans op een doodlopend spoor?*
- *Voor welke mogelijke routes sturen we verkenner vooruit?*

- **Backcasten**

We houden onze eindbestemming in beeld. Onze acties zijn in het belang van onze langetermijndoelen. We houden elkaar scherp op de juiste koers en dagen elkaar uit steeds een stap verder te gaan. Onze vragen:
- *Wat draagt de actie bij aan ons doel?*
- *Wat is de volgende verbeterstap?*

- **Samenwerking**

Samenwerking is de sleutel tot succes. Verduurzamen is een belang en een verantwoordelijkheid die we delen met huurders, gemeenten, collega-corporaties, leveranciers en andere belanghebbenden in onze wijken. De vraag die we stellen:
- *Met wie kunnen we de succeskans van onze acties vergroten?*

- **Meten is weten**

Veel besluiten nemen we op basis van theoretische gegevens; alleen de werkelijkheid bepaalt de hoogte van de energierekening.
- *Zijn we overtuigd van de gegevens waar we ons besluit op baseren?*

1.3 Strategische verkenningen

Vanaf het punt waar we nu staan, is al een aantal routes zichtbaar. Op basis van onze uitgangspunten en mijlpalen maken we de eerste keuzes voor de routes die we volgen en verkennen. In deze paragraaf lichten we een aantal bekende vraagstukken toe waaraan we gaan werken.

1. De energietransitie: van aardgas naar duurzame bronnen

Hét strategische duurzaamheidsvraagstuk waarvoor wij staan, is de energietransitie. De uitdaging is om onze energievraag onafhankelijk te maken van fossiele brandstoffen, en deze te vervangen door hernieuwbare duurzame bronnen. Een veel gecompliceerder vraagstuk dan het lijkt. Niet alleen door de technische vragen, maar vooral ook door de verschillende actoren en hun belangen.

Het isoleren van woningen, met oog voor het binnenklimaat, vinden wij 'no regret'. Het beperkt de energievraag en de invloed ervan op de woonlasten. Een beperkte energievraag vergroot bovendien het aantal haalbare oplossingen zonder aardgas.

2. Warmtenetten

Een veelgenoemd alternatief voor aardgas is een warmtenet. We begrijpen de voordelen en zien tegelijkertijd een aantal niet-duurzame risicofactoren. Op dit moment zijn wij niet overtuigd dat aansluiten op een warmtenet een 'no regret-maatregel' is. Onze inzet is om samen te werken aan een duurzamer perspectief.

3. Nul op de Meter

'Nul op de Meter' (NOM) wordt langzamerhand een begrip. De buitenwereld vraagt ons regelmatig wat wij hiermee doen. Nul op de Meter biedt voor een deel van onze woningen zeker perspectief om stevig te verduurzamen en los te komen van aardgas. Wij brengen in kaart hoe wij dit het beste aanpakken.

4. Zonne-energie

Het opwekken van duurzame energie met onze woningen is een verduurzamingskans. De meest zichtbare vorm hiervan zijn zonnepanelen. Onze strategie op het inzetten van zonne-energie werken we verder uit op basis van de uitgangspunten van deze visie.

5. Materiaalgebruik, recycling en bedrijfsvoering

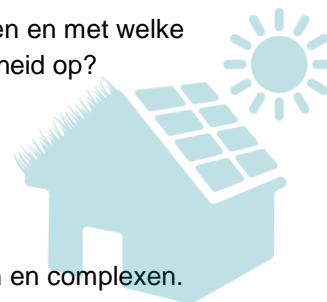
We zetten ons in om onze belasting op het milieu te beperken. Met het oog op duurzaamheid maakten we bijvoorbeeld al specifieke keuzes in voorgeschreven materialen en ingekochte middelen. Nu gaat dit nog ad hoc. We willen stap voor stap onze processen en bedrijfsvoering verduurzamen. Hiervoor moeten we meer structuur en de juiste randvoorwaarden creëren.

2. Onze duurzame focusgebieden

Duurzaamheid speelt een belangrijke rol bij álle afwegingen en keuzes die we maken. We hebben vier focuspunten benoemd.

1. **Duurzaam wonen** – vanuit het perspectief van de klant.
2. **Duurzaam bouwen** – over de fysieke ingrepen in onze complexen.
3. **Duurzaam beheren** – verduurzaming van beheer en onderhoud.
4. **Duurzaam werken** – oog voor onze eigen bedrijfsvoering en die van leveranciers.

Op de volgende pagina's leest u per focuspunt onze definitie, doelen, uitdagingen en met welke acties we starten. We trekken ook een grens: waar houdt onze verantwoordelijkheid op?



2.1 Duurzaam wonen

Wat verstaan we onder duurzaam wonen?

Met *duurzaam wonen* zetten we in op het duurzaam gebruik van onze woningen en complexen. Zodanig dat een woning ook in de toekomst aan de verwachtingen van onze bewoners voldoet.

Ons doel:

Betaalbare, goede woningen die ook in de toekomst voorzien in de wensen van onze huurders. Onze huurders weten hoe zij hun woning duurzaam gebruiken en hoe ze hier zelf invloed op uitoefenen.

Onze uitdagingen:


- Duurzame woningen zijn zo duurzaam als ze gebruikt worden. Voorlichting over het gebruik van de woning is hierbij belangrijk. We willen dit zo efficiënt en effectief mogelijk doen.
- Bewustwording creëren en voorlichting zijn een gedeelde verantwoordelijkheid. We moeten goed afstemmen met huurders en overheden om deze verantwoordelijkheid samen te dragen. Een uitdaging is om ook bewoners hierin een actieve rol te geven.
- Betaalbaarheid is al langer gericht op woonlasten, maar de echte normering ontbreekt. Wat vinden we betaalbare woonlasten voor een specifieke woning? Onze uitdaging is om betaalbare woonlasten te baseren op de werkelijke energievraag in combinatie met de huur.
- We hebben geen glazen bol. Dé woonwensen, en wat we in 2050 onder 'goed' wonen verstaan, weten we niet. De uitdaging is wel om zo goed mogelijk te blijven inspelen op ontwikkelingen. We blijven vooruitdenken en backcasten, zodat we vragen blijven stellen als: 'Wat kunnen we nu doen om (senioren)woningen comfortabel te houden in een veranderend klimaat?'

Onze grenzen:

- Wij lichten voor, maar leggen niet op. Zo bepalen we niet voor bewoners hoe warm of koud zij de verwarming instellen. Wij gaan ervan uit dat ieder individu hierin eigen afwegingen maakt.
- Het stimuleren van zuinig gedrag is niet primair een taak voor ons. Deze oproep geldt namelijk niet specifiek voor huurders. Wij zien hier meer een taak voor overheden. Wel faciliteren we zuinig gedrag door bijvoorbeeld onze inzet op *Duurzaam Bouwen* en de voorlichting over het gebruik van de woning.

Van start

1. We verzamelen informatie om duurzaam wonen te ondersteunen. Denk aan gebruiksaanwijzingen van installaties. Met bewoners kijken we samen hoe we dit het beste kunnen communiceren.
2. We onderzoeken hoe we de werkelijke energievraag van een woning kunnen inzetten om de betaalbaarheid van woonlasten te bepalen.
3. We gaan in gesprek met bewoners, gemeenten en andere partners over de rolverdeling in de samenwerking om bewustwording en duurzaam gedrag te stimuleren.
4. We stellen ons soepel op bij aanvragen voor het zelf aanbrengen van nieuwe duurzame technieken door onze bewoners. Dat werkt niet alleen stimulerend en belonend, maar we kunnen ook leren van de ervaringen met deze technieken.



Moeten wij
gescheiden
afvalinzameling
faciliteren?

2.2 Duurzaam bouwen

Wat verstaan we onder duurzaam bouwen?

Met *duurzaam bouwen* zetten we in op het verduurzamen van onze woningen. Hier ligt een duidelijk verband met de investeringsbegroting (MJIB). *Duurzaam bouwen* is de manier waarop we *duurzaam wonen* mogelijk maken.


Ons doel:

We gaan van verbeteren naar verduurzamen en investeren in een toekomstbestendige portefeuille. Via de tussenstops op de tijdlijn realiseren we een portefeuille die voldoet aan de woonwensen en technische eisen van de toekomst. Uiteindelijk doen we onze ingrepen zonder negatieve impact op het milieu.

Onze uitdagingen:

We spreken bij ingrepen aan ons vastgoed nu van *verbeteren*. Daarmee bedoelen we: aanpassen aan de eisen van deze tijd. Echt *verduurzamen* betekent: aanpassen aan de eisen van de toekomst (backcasten).

- De grote uitdaging is om onze ingrepen te relateren aan onze mijlpalen. Een woning die bijvoorbeeld door een ingreep in 2030 nog in exploitatie is, moet minimaal aan de ambitie van dat jaar voldoen (label A). Naarmate dit punt verder weg ligt, lopen we vaker tegen de grenzen van onze kennis en kunde aan. De kunst is zo dicht mogelijk bij het passende doel in de buurt te komen.
- We moeten verder kijken dan alleen de energieprestaties. We moeten ook de milieubelasting van gebouwen en ingrepen meten en deze meewegen in beslissingen. Bijvoorbeeld bij de materiaalkeuze. Naast meer meten vraagt dit ook om ontwikkeling van kennis en competenties.
- Ook het verkrijgen van alle nodige informatie om te bepalen hoe we onze woningen kunnen verduurzamen, is een uitdaging.
- De ervaring leert dat er bij het realiseren van projecten nog twee uitdagingen zijn. Rendabel investeren blijkt niet altijd mogelijk. En ook de instemming van bewoners met huurverhoging blijkt vaak een obstakel.



Hoe snel willen we verbetering realiseren in materiaalkeuzes, waterberging, recycling etc.?

Onze grenzen:

- Continuïteit van de organisatie staat voorop, dus financiële kaders vormen de grens.
- Onafhankelijkheid van externe energielevering is een streven, maar geen doel op zich. Het volledig duurzaam leveren van deze externe energie is een gedeelde taak van overheden en de markt. Zorgen voor een beperkte energievraag is de onze.

Van start

1. We kunnen alleen investeren in verduurzamen als we hier een huurverhoging voor vragen. Die huurverhoging willen we lager houden dan de besparing op de energierekening. Als eerste voeren we de discussie om tot een breed gedragen aanpak te komen om maatregelen door te belasten.
2. We voeren de MJIB uit en zorgen voor gemiddeld label B in uiterlijk 2022. Hiermee hebben we ook invloed op het bereiken van mijlpalen verder op de route.
3. We stellen een format op voor een duurzaamheidsparagraaf in de complexbeheerplannen.
4. We verwerken minimale duurzaamheidseisen bij investeringen in de methodiek Vastgoedkwaliteit. We verbreden het beoordelingskader van ingrepen door meer duurzaamheidsaspecten dan alleen het energielabel te wegen. Door een rekenmethodiek voor de Milieu Prestatie van Gebouwen (MPG) te integreren in vastgoedkwaliteit, zetten we hierin een stap vooruit. Dit betekent dat we naast energiebesparing meer duurzaamheidsdoelen specificeren.

2.3 Duurzaam beheren

Wat verstaan we onder duurzaam beheren?

Het beheer en onderhoud van onze woningen heeft een flinke belasting op het milieu. Met *duurzaam beheren* brengen we daar stap voor stap verandering in. Hier ligt een duidelijk verband met de onderhoudsbegroting (MJOB). Via *duurzaam beheren* dragen we blijvend bij aan *duurzaam wonen*.



Ons doel:


Onze inspanningen om de kwaliteit van onze woningen in stand te houden, hebben geen negatieve impact op het milieu.

Onze uitdagingen:

- Om de belasting op het milieu te verminderen, willen we als eerste weten welke impact onderhoudsprocessen precies hebben. We brengen de impact in kaart aan de hand van de vier principes voor duurzaamheid¹.
- Vervolgens gaan we op zoek naar alternatieven en verbeteringen. Ook hier is de uitdaging: we doen het niet alleen, maar zoeken de juiste partners.
- Er is een duidelijke wisselwerking tussen *duurzaam beheren* en *duurzaam bouwen*. Want keuzes bij de bouw hebben effect op het beheer. We moeten er dus voor zorgen dat we die keuzes toetsen, en lessen uit het *duurzaam beheer* benutten.
- Vidomes heeft een methode voor vastgoedkwaliteit ontwikkeld. Duurzaamheid speelt daarin een rol. Uitdaging is om de duurzaamheidseisen aan de kwaliteitsprofielen te koppelen.

Onze grenzen:

- We boeken stap voor stap vooruitgang zónder financieel uit de band te springen.
- Onze keuzes gaat niet ten koste van woongenot en -kwaliteit.



Vinden we enkel glas nog
passen in een
kwaliteitsprofiel? Zo nee, wat
betekent dat dan?

Van start

1. We analyseren de activiteiten binnen onze onderhoudsbegroting op niet-duurzame factoren. Dit kunnen we alleen samen met partners en leveranciers.
2. We brengen quickwins in beeld en voeren deze door. Voor de gecompliceerdere knelpunten bedenken en onderzoeken we alternatieven.
3. Onze methode voor vastgoedkwaliteit maakt gebruik van kwaliteitsprofielen. Bij elk profiel stellen we de eisen en verwachtingen vast wat duurzaamheidsprestaties betreft. We bepalen welke gevolgen minimale duurzaamheidseisen voor de reguliere onderhoudsprocessen hebben. Dit doen we op basis van een business case zoals omschreven in de Leidraad Vastgoedkwaliteit.
4. We formuleren onze ambities op het gebied van duurzaam beheren. Het rapport "Nederland circulair in 2050" van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu kan bijvoorbeeld voor deze en andere focusgebieden een handvat zijn.

2.4 Duurzaam werken

Wat verstaan we onder duurzaam werken?

Met *duurzaam werken* zetten we in op het verduurzamen van onze bedrijfsvoering. Daarbij hoort ook dat we de kennis van onze medewerkers over duurzaamheid vergroten en onze werkwijzen verbeteren. Hier ligt een duidelijk verband met bijvoorbeeld de afdeling Human Resources en Inkoop.



Ons doel:

Onze medewerkers weten waar onze organisatie voor staat als het gaat om duurzaamheid: onze bedrijfsvoering heeft uiteindelijk geen belasting meer op het milieu. De omgeving waarin, en de manier waarop wij werken, stimuleert ons daarbij om de juiste keuzes te maken.

Onze uitdagingen:

- We willen stap voor stap verbeteren om de negatieve invloed op het milieu te elimineren. Dit betekent dat wij onze collega's moeten helpen om kansen voor verduurzaming te herkennen. We doen dit door ze de juiste vragen te leren stellen.
- We komen er alleen als we samenwerken en afstemmen met huurders, gemeenten, corporaties, netwerkbeheerders, leveranciers etc. De uitdaging is om bewustwording te creëren. Uiteindelijk moeten we op de juiste niveaus met elkaar aan tafel zitten om een goede gezamenlijke koers te vinden.
- Via inkoop, personeelsbeleid en arbeidsvoorwaarden kunnen we het nastreven van onze visie stimuleren. Zo laten we het goede voorbeeld zien.



Onze grenzen:

- We richten ons op onze directe cirkel van invloed. Als eindafnemer hebben we een verantwoordelijkheid die door de hele keten gaat. We gaan echter niet actief de keten langs, maar willen via bijvoorbeeld certificering, prestatieafspraken en monitoring de verbetering stimuleren.
- We haken aan bij bestaande initiatieven. We nemen niet zelf het voortouw voor nieuwe certificeringen.

Van start

1. We brengen collega's de principes van duurzaamheid bij. We leren ze deze in hun werk toe te passen.
2. We moeten met de juiste mensen op het juiste niveau aan tafel komen. Omgevings- en stakeholderanalyses helpen om hiervoor een plan te ontwikkelen.
3. We nemen een duurzaamheidsparagraaf op in onze inkoopvoorwaarden. Hierbij houden we rekening met de principes van duurzaamheid.
4. In besluitvormings- en dechargestukken nemen we vragen op om te leren van onze ervaringen.
5. We formuleren onze ambities op het gebied van duurzaam werken.

