Impact in Verduurzaming

Stappenplan voor maximale duurzaamheids-impact door woningcorporaties



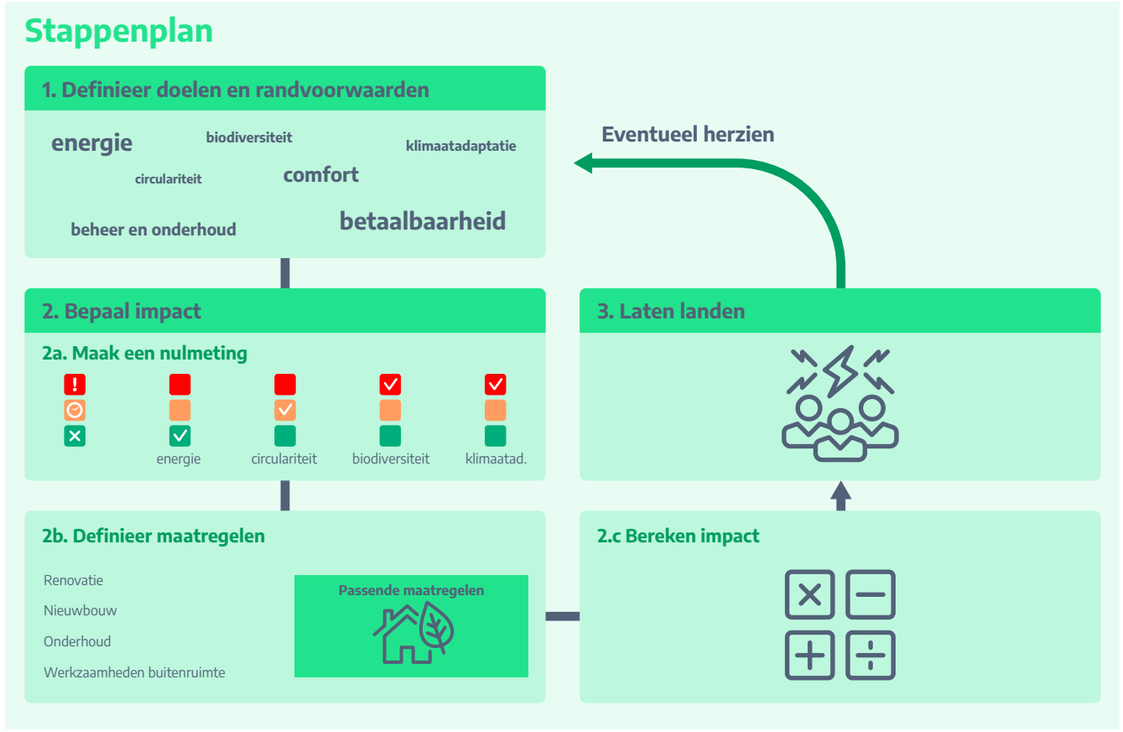
Verduurzamen: integrale afweging over vastgoedportefeuille

Stapsgewijze aanpak voor maximale duurzaamheidsimpact

Verduurzamen van het vastgoed is voor woningcorporaties de afgelopen jaren een belangrijk thema geworden. Een CO_2-neutrale woningvoorraad in 2050 is een belangrijke ambitie van de sector. Daarnaast worden wettelijke eisen rondom nieuwbouw aangescherpt, zoals de eis op gebied van duurzaam bouwen (MPG die naar 0,5 tendeert). Corporaties worden geconfronteerd met veel investeringsmogelijkheden op duurzaamheidsvlak: verduurzamen van de bestaande voorraad (gebouw en bron), circulair bouwen, klimaatadaptatie & biodiversiteit.

Naast wat vanuit wettelijke eisen en het MJOP sowieso gedaan moet worden speelt de vraag: hoe zet een corporatie haar schaarse middelen in om slim te verduurzamen? Hoe stuur je maximaal op impact? CO_2-reductie kan worden bereikt door te isoleren, duurzaam op te wekken maar ook door circulair te bouwen. Deze maatregelen kunnen aanvullend zijn, maar elkaar ook tegenwerken (bijv. extra materialen benodigd voor energiebesparing). Waar wordt de meeste impact gemaakt? En wat betekent dit voor de maatregelen die genomen moeten worden?

Om corporaties te ondersteunen maximaal verduurzamingsimpact te behalen heeft Rebel een stapsgewijze aanpak opgesteld. Deze aanpak start met het scherp maken van beleidsdoelen & randvoorwaarden en eindigt met implementeren van maatregelen.



Stap 1: Definieer doelen en randvoorwaarden

Waarop sturen?

In deze stap gaan we met u in dialoog wat doelstellingen zijn rondom verduurzaming. We beginnen met een werksessie over de portfoliostrategie; om op hoofdlijnen scherp te krijgen wat doelen en randvoorwaarden zijn. Niet alleen over de verschillende duurzaamheidsdoelen, maar ook over de samenhang met andere beleidsdoelen, zoals vraaggericht bouwen, de financiële positie van de corporatie en betaalbare huren. Op basis van de input werken we eisen en wensen uit, zo meetbaar mogelijk. Denk bijvoorbeeld aan:

- Kosten per vermeden ton CO_2: mate waarin maatregel bijdraagt aan CO_2-reductie
- Terugverdienpotentieel corporatie: vastgoedwaarde en/of inkomsten uit huur of servicekosten
- Betaalbare woonlasten: maatregel leidt (in potentie) tot lagere woonlasten huurder
- Comfortabel wonen: betere kwaliteit van de woning en/of hoger woongenot voor huurder
- Prettige leefomgeving: bijdrage aan biodiversiteit, beperking hittestress, beperking wateroverlast, verhogen luchtkwaliteit

We sluiten deze stap af met een werksessie waarin prioriteren centraal staat. Doelstellingen vertalen in concrete eisen en wensen: wat is nu echt belangrijk? Door dit inzichtelijk te maken, kunnen we in de volgende stap impact bepalen van verschillende maatregelenpakketten op eisen en wensen. En ontstaat draagvlak binnen de corporatie over de koers rondom verduurzaming.

Voorbeeld prioritering



Stap 2: Bepaal impact

In drie stappen bepalen waar de meeste impact wordt gemaakt

In stap 2 bepalen we de impact van maatregelen. Dit doen we in 3 stappen:

a) **Nulmeting op doelstellingen:** Om te bepalen waar een corporatie staat in het behalen van haar doelstellingen en waar de opgave ligt, starten we met een nulmeting. Een nulmeting wil zeggen dat we bepalen hoe ver de corporatie is in het behalen van haar doelstellingen. Bijv: welk aandeel gebruikte materialen is reeds circulair, in hoeveel complexen is regenwater afgekoppeld, etc. De nulmeting is waar mogelijk kwantitatief (deze vertalen we naar CO2-reductie/EUR), maar zal in enkele gevallen kwalitatief zijn. Hiertoe duiken we gezamenlijk in de bestaande vastgoedportefeuille & nieuwbouwopgave, materiaalgebruik, energetische staat, etc.

b) **Maatregelen definiëren:** Vanuit de nulmeting zien we waar de meeste impact te behalen is. Op deze onderdelen van de opgave bepalen we gezamenlijk passende maatregelen.

c) **Impact van maatregelen uitwerken:** Met behulp van het model dat we voor de nulmeting hebben ontwikkeld, bepalen we de impact van de maatregelen. Ook hier geldt; waar mogelijk kwantitatief, soms kwalitatief. Hiernaast een voorbeeld hoe we daarmee omgaan en op de volgende slide een nadere toelichting van onze berekeningen.

Voorbeeld kwantitatief: energie-impact d.m.v. CO_2-reductie/EUR

- Breng energetische staat vastgoed in beeld. Denk aan isolatie, wijze van verwarmen, elektriciteitsopwek etc.;
- Bepaal daarmee huidige CO_2-uitstoot gerelateerd aan energieverbruik (= nulmeting);
- Bepaal kosten en CO_2-reductie van potentiële maatregelen;
- Hieruit volgt maatregelen welke per € meeste CO_2 bespaart, input voor besluitvorming.

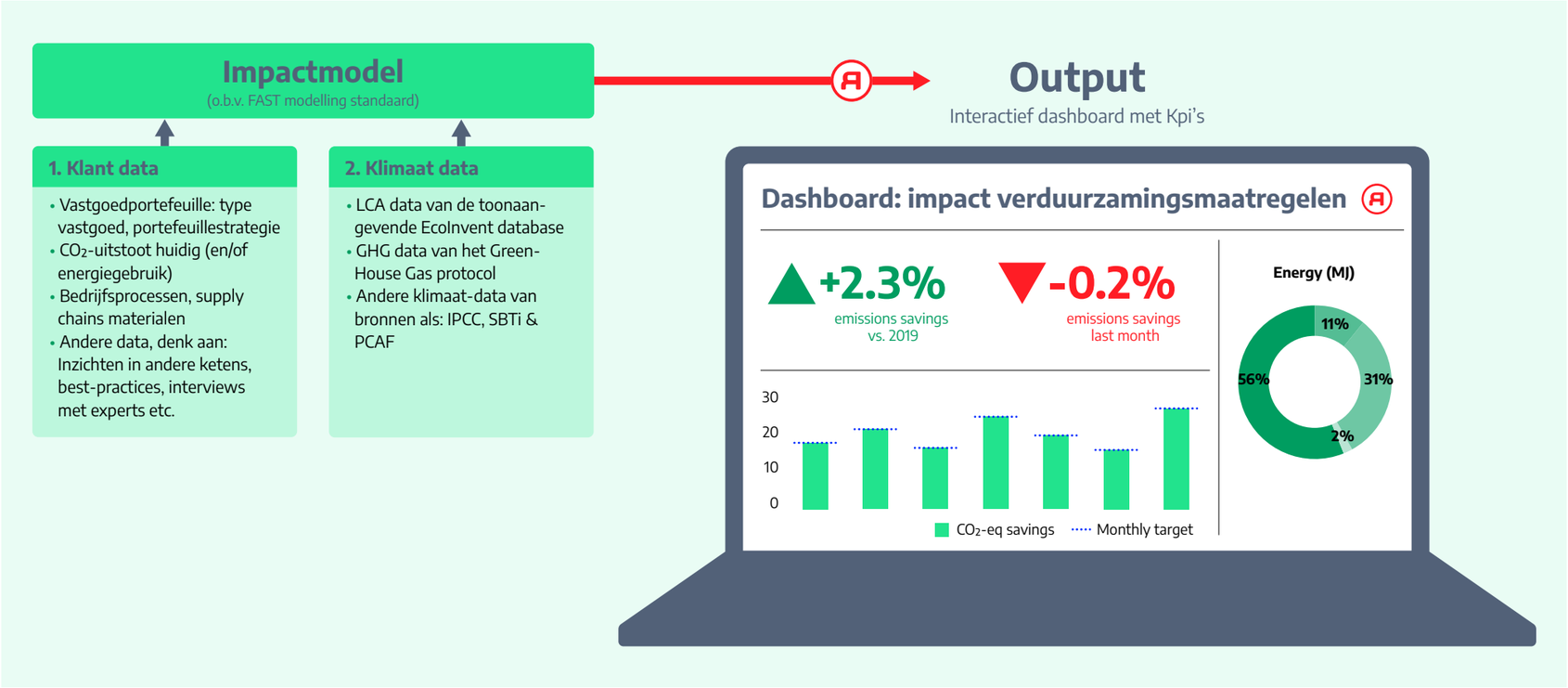
Voorbeeld kwalitatief: klimaatadaptatie

- Breng in kaart aan welke criteria moet worden voldaan om een klimaatadaptieve woningvoorraad te hebben (bijv. afkoppelen van regenwater);
- Bepaal welk aandeel binnen de voorraad al aan deze criteria voldoet;
- Scoor de prestatie op een 5-puntscore.

Stap 2: Bepaal impact

Combineren van klantdata met klimaatdata in een interactief dashboard

De impact bepalen we o.b.v. een model dat wij opbouwen uit de data die we van u ontvangen en data die wij uit algemene bestaande databases verzamelen.
Onze modellen bevatten altijd een interactief dashboard dat niet alleen inzichten biedt, maar ook ondersteunt bij het maken van besluiten en bepalen van prioriteiten.



Stap 3: Laten landen van prioriteiten en afwegingen

Op basis van impact keuzes maken en implementeren

Met inzicht alleen worden doelstellingen niet behaald. Van belang is de inzichten te laten landen in de business. De eerste stap daarbij is om op basis van de impact van maatregelen prioriteiten te bepalen en deze vast te leggen in de verduurzamingsstrategie. Daarna volgt implementatie.

Strategie vaststellen

Belangrijke onderdelen om vast te leggen in de verduurzamingsstrategie zijn:

- **Prioritering van maatregelen:** Welke maatregelen neemt u als corporatie eerst? Zijn er maatregelen die – vanwege de hoge impact – altijd moeten worden uitgevoerd?
- **Timing en locatie:** Moeten maatregelen stand alone, of als onderdeel van renovatie en/of nieuwbouw worden uitgevoerd? En kan dat nu, of bij mutatie? En in welke wijken is de opgave het meest urgent.

Implementatie

Het doorvoeren van de maatregelen kan bijvoorbeeld d.m.v.:

- **Meewegen in investeringsbeslissingen:** MPG en CO_2-taks meewegen bij investeringsbeslissingen. Op basis van die afweging komen de maatregelen met de grootste impact sneller naar boven
- **Inkoop en contractering:**
  - Selecteer de koplopers, zowel ontwerpers als bouwers, die nu weten wat er moet gebeuren;
  - Zet zoveel mogelijk opgaven langjarig en seriematig in de markt, onder een raamovereenkomst;
  - Specificeer functioneel en prestatiegericht, en biedt zo ruimte voor innovatie;
  - Help opdrachtnemers te groeien in de opgave, bijvoorbeeld door gezamenlijk de evalueren;
  - Werk aan vertrouwen tussen OG en ON

Over Rebel en Duurzaamheid



We werken vanuit inhoud en proces aan publiek private samenwerkingen om verduurzamingsprojecten te realiseren. Woorden en daden, op basis van de feiten. Onze uitgebreide kennis van de energiesector, circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit, en impactberekeningen komt daarbij uitstekend van pas.


Eline Kleiwegt


Floris van der Veen

Gerben Hofmeijer

Wouter Willemsen

Voor vragen: klik op de foto's met contactgegevens van ons team