

Hoe woon jij?

Bewust worden van duurzaamheid

Van den Bergh Consultancy
MAAKT WONEN DUURZAMER



advies |
begeleiding |
coaching |

#VanGasLos 7 december 2017

- 
- Even voorstellen
 - Duurzaamheid als basisprincipe vanuit corporatieperspectief.
 - Dilemma's
 - Uitdagingen

Duurzaamheid als basisprincipe

Context algemeen

- huisvesten primaire doelgroep tot huurtoeslaggrens
- alleenstaande < 22 k per jaar
- meerpersoons < 30 k per jaar
- passendheidstoets
- langer thuis wonen
- betaalbaarheid van het wonen

Context specifiek (Stadlander)

- krimpgebied
- sterkere vergrijzing
- platteland versus stad

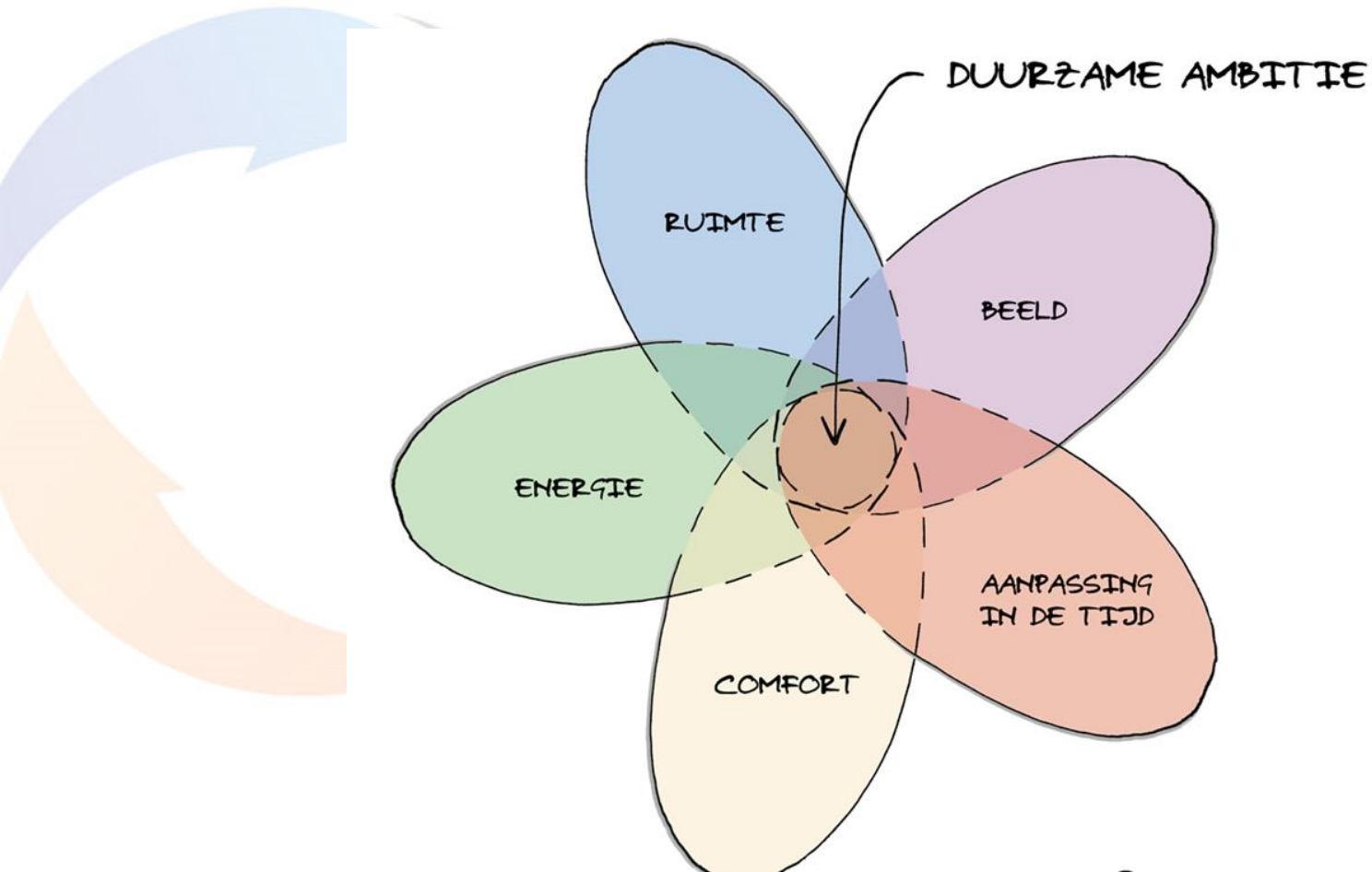
Duurzaamheid als basisprincipe

Kernwaarden:

- de huurder centraal
- verankering
- duurzaam

Financieel gezond (vastgoed)bedrijf

Duurzaamheid = Integraliteit



Verleden & Heden bestaand vastgoed

Aanvankelijk:

- EBM Programma: gemiddeld Energie label B in 2018-2020
- Traditioneel aanbod: zonnepanelen, HR ketels, dubbel glas enz.
- Keten aanpak: woning NULtreden maken plus label B qua isolatie.
- Sedert 2011: vraaggestuurd aanbrengen van zonnepanelen!

Heden:

- Vraaggestuurd aanbrengen van zonnepanelen (laaghangend fruit)
- Beperkt programma label B
- Heroriëntatie op label B aan de orde!
- Nul Op de Meter woningen
- NULtreden met NOM woningen
- Ander opdrachtgeversschap

Verleden & Heden nieuw vastgoed

Aanvankelijk:

- Convenant waarin ruim 10% onder de bouwbesluitwaarde qua energie
- Toepassing van WKO's en Biomassa ketels
- Warmtepompen enz..
- Gasaansluiting in de woning
- NULtreden
- Elk project stond op zichzelf

Heden:

- NULtreden plus NOM (EPV inbaar)
- Indien niet nu volledig NOM te maken dan EPV ready.
- All electric (geen gasaansluiting meer in de woning)
- Ander opdrachtgeversschap & Conceptueel inkopen!

Duurzaamheid of Duurzaam?

Van duurzaamheid.....

- 7 á 8 jaar geleden 1e regionale Woonvisie
- Demografische ontwikkeling
- DuBo convenanten/FSC keurmerk/Label B/PV panelen (HvH 50%)
- Energiesprong en Evolutiewoning Label B
- Voorschrijvend!

Naar duurzaam....?

- 4 jaar geleden NULtreden plus 10% BB
- 3 jaar geleden NULtreden plus NOM
- Of NOM ready
- Woonlasten / passendheidstoets
- Beschrijvend!
- Naturel Step!..... De volgende stap?..... Of way of life?

Stroomversnelling huur 2013 en nu.....



SBNoM



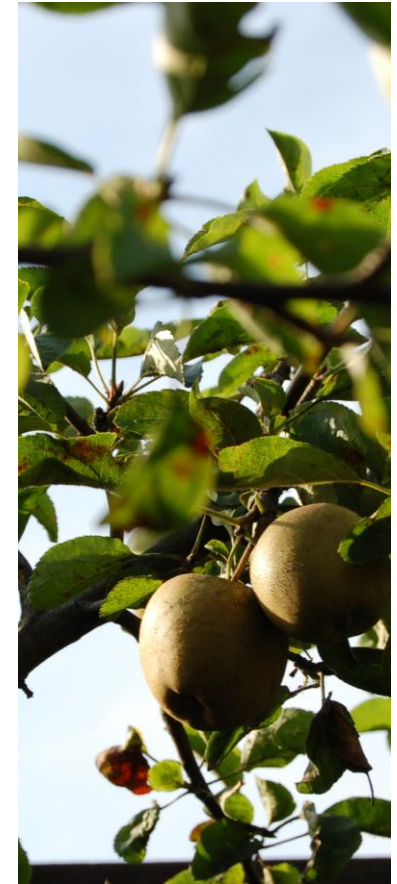
Stroomversnelling huur 2013 en nu.....

- Start in juli 2013
- Samenwerkingsovereenkomst tussen 6 corpo's en 4 ondernemers.
- SVH per december 2017 opgeheven
 - Veel bereikt, nu geen toegevoegde waarde meer.
- Wat is er bereikt:
 - **Beweging** in het niet fossiele gedachte goed & oplossingen
 - EPV, NOM keur, Taskforces warmteversnelling/hoogbouw/vereenvoudiging wet en regelgeving (flora en fauna)
- Brede Stroomversnelling onverminderd door

Resultaten in 2017

Nieuwbouw en bestaand NOM woningen

- NOM (waar de EPV kan worden geïnd) en NULtreden
- Opwek gemiddeld 5.500 kwh per woning.
- Een klein deel gestapeld EPV ready excl. Opwek. (no regret)
- In 2016: bestaand 9; nieuw 106
- In 2017: bestaand 25; nieuw 246
- In 2018: bestaand 200?; nieuw 495
- Hackaton Betaalbare NULtreden aanbouw voor renovatie!
(SbNOM Innovatieprogramma OPZUID)



Oud Vossemeer (gemeente Tholen)



Oud Vossemeer (gemeente Tholen)



Oud Vossemeer (gemeente Tholen)



Dilemma's!

Kwaliteit wonen

Ontbrekende kennis van NOM woningen omtrent:

- Klimaat
- Bewoner satisfactie
- Thermisch en visueel comfort (TKI)
- Bestaande woning met zittende klant versus nieuwbouw

Kwaliteit/kosten/budget

- Kosten renovatie nog te hoog!
- Bepaalde onderdelen nog onderbelicht! Bv Geluid!
- Kwaliteit, kosten en snelheid nieuwbouw zet druk op reno!
- Prestatie leveren en borgen over 15 jaar vergt integrale aanpak!

Dilemma's!

Overheid

- Klimaatdoelstellingen
- Ontbreken van consistent beleid
- Co2 terugdringing en/of niet fossiel
- Risico's in regelgeving
 - Salderingsregeling
 - Postcoderoosregeling
 - SDE+
 - EPV

Uitdagingen

- Conceptuele integrale inkoop vervolmaken.
- Incorporeren van de Routekaart Aedes 2018
- Bio Based/Circulaire Economie verankeren
 - Natural Step implementeren?
 - Verbinding/betrokkenheid klant en medewerkers
- Balans vinden tussen NOM renovaties en nieuwbouw!
 - kosten-kwaliteit-aanbod
 - waarden in vastgoed termen en specifiek wat vindt de gebruiker?
- Blijven inzetten op zowel incrementele als radicale innovatie!
- Toe te passen technieken gebruikersvriendelijker maken.

Samenvattend

- Corporaties hebben als vastgoedbedrijf een grote uitdaging voor de huisvesting van de huidige en toekomstige doelgroep.
- Vanuit de gekozen strategie (stip op de horizon) backcasten.
- Zorg voor “no regret” maatregelen
- Maak gebruik van “kapstokmodellen” (bijvoorbeeld TNS)
- Gebruik innovatie als motor
- Zorg voor draagvlak (strategisch-operationeel-tactisch)
 - Heb aandacht voor “jij zaagt aan mijn stoelpoten”
- Kies voor de methode die bij jouw organisatie past

Dank voor jullie aandacht!

Tot een volgende gelegenheid...

Van den Bergh Consultancy
MAAKT WONEN DUURZAMER



advies |
begeleiding |
coaching |