

# Duurzaam wonen en bouwen

Milieubeleidsplan  
2011 - 2018





1. Inleiding
2. Stand van zaken
3. Uitgangspunten
4. Doelstellingen en maatregelen
5. Middelen

## 1. INLEIDING

Energiebesparing, verstandige keuze van (bouw-)materialen, het realiseren van een gezond leefmilieu in de woningen; het zijn allemaal zaken waar een woningcorporatie grote invloed op kan hebben. Vallei Wonen wil die mogelijkheid benutten en een bijdrage leveren aan een beter woon- en leefmilieu voor nu en voor straks. In dit milieubeleidsplan beschrijven wij hoe Vallei Wonen dit gaat aanpakken.

Dit milieubeleidsplan beschrijft de uitgangspunten, doelstellingen en maatregelen voor de komende jaren (2011-2018).

Ambitieuze doelstellingen. En maatregelen die voor een gedeelte bestaan uit concrete bouwprojecten.

Het milieubeleid kan gezien worden als milieugenda voor het ontwikkelen en beheren van woningen “duurzaam bouwen” genoemd. Vallei Wonen wil een stap verder zetten en ook de eigen bedrijfsvoering (bijvoorbeeld de kantoorhuishouding en het eigen wagenpark) bij het milieubeleid betrekken. Deze dubbele inspanning, het ‘duurzaam ondernemen’ vormt de basis voor ons milieubeleid.



Dit plan kwam tot stand in en na overleg met meerdere partijen, met daarbij een centrale rol voor de afdeling Technische Zaken van Vallei Wonen. Waar mogelijk is rekening gehouden met meningen van betrokken belanghouders zoals ambtenaren van de gemeente Woudenberg, de Huurders Belangen Vereniging Woudenberg (HBVW), vertegenwoordigers van een energiebedrijf, aannemersbedrijven en een installatiebedrijf.

## 2. HUIDIGE STAND VAN ZAKEN

Vallei Wonen heeft een voorraad van bijna 1.100 huurwoningen in Woudenberg en 17 in Scherpenzeel. Woudenberg ligt in de overgang tussen de Utrechtse Heuvelrug en de Gelderse Vallei en kent qua ruimtelijke ontwikkeling restricties. Momenteel wordt serieus onderzocht of Woudenberg in zuidoostelijke richting kan groeien. De nieuwbouwpotentie voor Vallei Wonen kan daarmee fors toenemen. Concreet zijn de groeiambities echter nog niet.

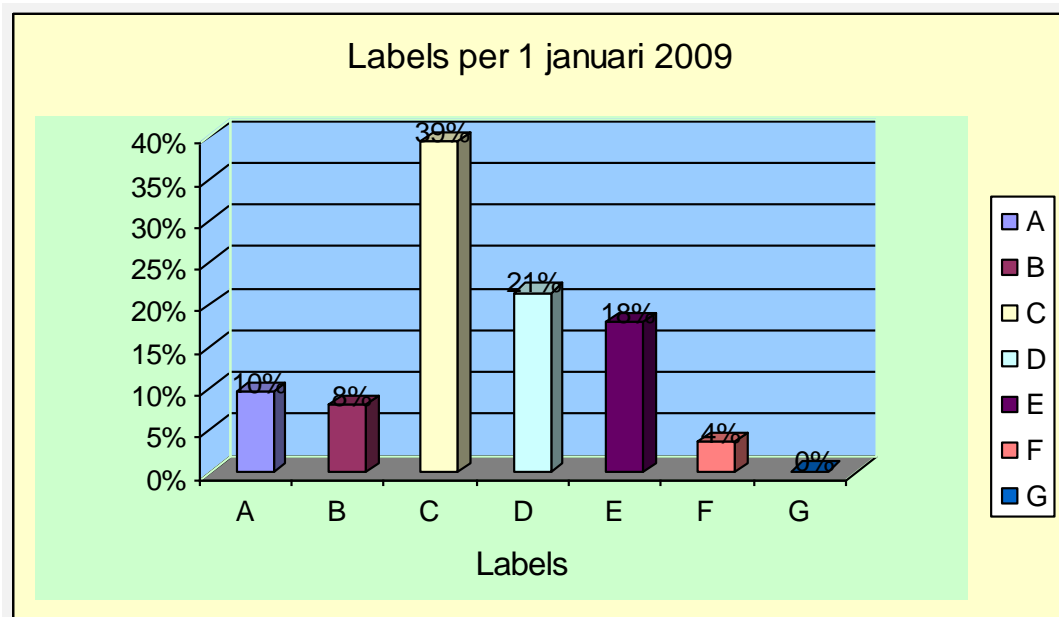
Vallei Wonen heeft al haar woningen voorzien van een energielabel. Verdere acties, gericht op de formulering en uitvoering van een eigen milieubeleid, zijn nog niet ondernomen.

Dit milieubeleidsplan is voor ons dan ook een nieuwe en belangrijke ontwikkeling.

Wel wordt, in verband met landelijke afspraken tussen overheid, de landelijke bewonersorganisatie Woonbond en de corporatiesector, eind 2009 een energiebesparingprogramma vastgesteld waarmee op landelijk niveau minimaal 20% reductie op CO<sub>2</sub> uitstoot in 2018 gerealiseerd dient te worden.

In onderstaande grafiek staan de energielabels van het bezit van Vallei Wonen per 1 januari 2009. Deze datum markeert het vertrekpunt en resultaten worden vergeleken met de startsituatie. Het A-label voldoet aan de hoogste eisen wat betreft het minimaliseren van energieverbruik en andere milieuaspecten; het G-label voldoet het minst aan hedendaagse eisen op dit gebied. A+ en A++ labels zijn later toegevoegd. Vallei Wonen bezit geen woningen in deze categorie.

### Milieubeleid Vallei Wonen



### 3. UITGANGSPUNTEN

Vallei Wonen is er voor iedereen, maar vooral voor mensen die niet zelf kunnen voorzien in hun eigen woningbehoefte vanwege een beperkt inkomen en/of specifieke woonbehoeften. Zij geeft als maatschappelijke betrokken corporatie inhoud aan de kwaliteit en duurzaamheid van wonen.

Wonen is méér dan alleen het hebben van een dak boven het hoofd. Vanuit dit besef werkt Vallei Wonen intensief samen met gemeente(n) en maatschappelijke partners in wonen, welzijn, zorg en leefbaarheid.

Vallei Wonen wil ook op milieugebied actief zijn. Daarbij staat de klant centraal. Onze activiteiten zullen dan ook vaak comfortverhoging en een lager energieverbruik voor de klant als resultaat hebben.

Wij kiezen voor een pragmatische aanpak. Thema's als duurzaam bouwen zijn van belang en vormen een goed kader voor de lange termijn. Maar pas echt tevreden zijn wij als wij dergelijke thema's kunnen omzetten in concrete maatregelen en projecten die op redelijk korte termijn gerealiseerd kunnen worden.

Samen met onze klanten nemen we de verantwoordelijkheid zuiniger om te gaan met energie. Goed voorbeeld doet volgen, zeker als het gaat om milieuzaken. Wij willen het voor bewoners gemakkelijk maken om op onze initiatieven in te haken. Ons milieubeleid richt zich daarom vooral op technologieën die milieuvriendelijk gedrag van bewoners stimuleren. Daarnaast gaan wij ons richten op voorlichting en rechtstreekse beïnvloeding van (woon-)gedrag.

Om een grote 'spin off' te geven aan onze activiteiten willen wij onze aanpak zoveel mogelijk zichtbaar maken voor onze 'omgeving', onze klanten in het bijzonder. Wij willen zelf graag het goede voorbeeld geven en daarom in onze eigen bedrijfsvoering gericht werken aan verbetering van milieuaspecten als energie- en materiaalgebruik.

#### **4. DOELSTELLINGEN EN MAATREGELEN**

##### **Doelstelling 1**

*Vallei Wonen wil in de periode 2011-2018 komen tot een vermindering van de uitstoot van CO2 van 20% voor het totale bezit en kiest daarbij voor een breed scala aan milieumaatregelen. Vanwege de werkbaarheid en de praktische uitvoerbaarheid is voor de kortere termijn een keuze gemaakt voor concrete projecten.*

Kritische succesfactoren om dit hoog ambitieniveau te behalen zijn:

- Beschikbaarheid van voldoende financiële middelen;
- Acceptatiegraad van bewoners;
- Technische- en praktische uitvoerbaarheid op complex of perceelsniveau.

##### **Maatregelen:**

*Maatregel 1. Vaststellen, uitvoeren en bewaken van het CO2-reductieplan.*

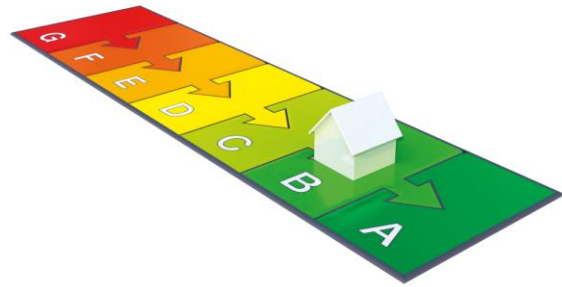
In het CO2-reductieplan wordt op detailniveau aangegeven welke maatregelen getroffen worden per complex en/of op perceelsniveau. De maatregelen zijn gekoppeld aan Meerjarenplanning Onderhoud met ingang van de begroting voor 2011.

*Maatregel 2. Expliciet opnemen van milieuthema's in de Programma's van Eisen nieuwbouw. De belangrijkste thema's voor de komende jaren zijn:*

- ✓ Lage temperatuur verwarming;
- ✓ Duurzaam materiaalgebruik;
- ✓ Energiezuinige nieuwbouw tot mogelijk CO2 neutraal;
- ✓ Kansen benutten voor Warmte-Koude-Opslag (WKO) en andere innovatieve (collectieve) systemen;
- ✓ Toepassen PV cellen waar dit verantwoord mogelijk is.

*Maatregel 3. In alle nieuwbouwprojecten aanscherping van de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) tot 0,65 dat wil zeggen 20% onder het wettelijk minimum van 2010 (0,80). Bijzondere aandacht is daarbij gericht op het toepassen van Lage Temperatuur Verwarming (LTV), gecombineerd met Warmte-Koude-Opslag en/of warmtepompen.*

*Maatregel 4.* Opstellen en uitvoeren van projecten in de bestaande bouw vanaf 2011, gericht op het wegwerken van energielabels D t/m G, zie labels in hoofdstuk 'stand van zaken' en/of het bereiken van de gewenste CO<sub>2</sub>-reductie van 20%.



Belangrijke mogelijke ingrepen zijn:

- ✓ HR++ glas toepassen i.p.v. enkel glas;
- ✓ (Na-)Isolatie vloeren, gevels en daken;
- ✓ Duurzaam materiaalgebruik;
- ✓ Toepassing gelijkstrook ventilatoren bij vervangen van de mechanische ventilatie-unit;
- ✓ Toepassen van een HR 107 cv- combitoestel bij reguliere vervanging;
- ✓ Plaatsen zonnecollector (eventueel in combinatie bij ketelvervanging);
- ✓ Plaatsen van een ventilatiewarmtepompboiler;
- ✓ Ventilatie verbeteren (toepassen zelfregelende ventilatieroosters bij vervanging).

## Veilig Ventileren



Daarnaast worden aan de hand van de 'checklist bestaande bouw' per woning de best mogelijke verbeteringen geïnventariseerd en zo mogelijk uitgevoerd. De best mogelijke verbeteringen worden vastgesteld door middel van een automatiseringspakket zodat steeds de meest optimale financieel- en milieu efficiënte maatregel per woning wordt uitgevoerd.

## Doelstelling 2

*Het milieubeleid van Vallei Wonen richt zich primair op technologie die milieubewust gedrag van huurders in de hand werkt ('als vanzelf maakt') en gelijktijdig op voorlichting en beïnvloeding van gedrag.*

### Maatregelen



*Maatregel 5.* Gekoppeld aan de publicatie van dit milieuplan zet Vallei Wonen een *campagne* op en voert deze uiterlijk vanaf 2011 uit, gericht op de bewoners met de bedoeling enerzijds om de plannen van Vallei Wonen duidelijk te maken en anderzijds om de bewoner aan te moedigen tot milieuvriendelijk(er) gedrag in het wonen.

In deze campagneopzet wordt aangegeven hoe (methode, informatiedragers), waarover (onderwerpen) en wanneer (planning) bewoners worden geïnformeerd en betrokken bij het milieubeleid.

*Maatregel 6.* Bij elke voorgenomen ingreep met een milieueffect wordt, behalve een technische en financiële beschrijving, ook een beschrijving '*communicatie met de klant*' opgenomen. Deze beschrijving geeft aan of en hoe de huurder door eigen gedrag het milieueffect van de ingreep kan versterken en hoe dit met de huurder wordt gecommuniceerd.

## Doelstelling 3

*Vallei Wonen wil zich profileren als maatschappelijke organisatie die duurzaamheid hoog in het vaandel heeft, zowel in (meetbare) resultaten als in het imago zoals dat vorm krijgt bij bewoners en belanghouders.*

### Maatregelen

*Maatregel 7.* Vallei Wonen formuleert begin 2011 een *communicatieplan* '*Milieu-inspanningen*' en voert dit vanaf 2011 uit. In dit plan is opgenomen de wijze waarop bewoners, belanghouders en 'de omgeving' in het algemeen worden geïnformeerd over de intenties, maatregelen en resultaten die op het gebied van milieu geboekt worden.

Onderdelen van dit plan is onder andere: het introduceren van een 'CO<sub>2</sub>-meter', waarmee jaarlijks de CO<sub>2</sub> resultaten van de gezamenlijke maatregelen kunnen worden zichtbaar gemaakt (en gepubliceerd), opnemen van een vast onderdeel in het jaarverslag van milieumaatregelen inclusief resultaten, vaste rubriek op de website en in het Informatiemagazine en minimaal 2 persberichten en/of presentaties per jaar.



### **Doelstelling 5**

*Vallei Wonen gaat extra aandacht besteden aan het binnenmilieu in de woningen, toegespitst op goede ventilatie van de woningen.*

### **Maatregelen**

*Maatregel 8.* Bij planmatig onderhoud wordt in de periode 2011-2018 extra aandacht besteed aan ventilatie. De eventuele noodzaak voor het toepassen van zelfregelende ventilatie roosters en balansventilatie wordt in het planmatig onderhoud opgenomen. Vooraf wordt de omvang van een dergelijke ingreep per complex in kaart gebracht.

### **Doelstelling 6**

*Vallei Wonen maakt zoveel als mogelijk bij onderhoud, renovatie en nieuwbouw, gebruik van duurzame materialen.*

### **Maatregelen**

*Maatregel 9.* Vallei Wonen gaat waar toepassing van hardhout in het onderhoud en bij renovatie aan de orde is, altijd hardhout met het FSC-keurmerk gebruiken.

*Maatregel 10.* Bij renovatie en onderhoud toetst Vallei Wonen wat betreft materiaalgebruik bij voorgenomen ingrepen de checklist 'bestaande woningen' onderdeel 'materiaalgebruik' en mag daarvan alleen gemotiveerd afwijken.



### **Doelstelling 7**

*Naast de externe milieuzorg (gericht op het woningbezit) wil Vallei Wonen zich ook profileren in de verbetering van de interne milieuzorg (gericht op het eigen kantoor, werkplaats, kantoor- en werkplaatshandelingen, (bedrijfs)auto's en dergelijke.*

### **Maatregelen**

*Maatregel 11.* Ontwikkeling en invoering van een intern milieuzorgsysteem op voor de kantoren en panden (niet zijnde de huurwoningen), werkhandelingen en bedrijfsauto's van Vallei Wonen, leidend tot een aanzienlijke beperking van de milieubelasting.

*Maatregel 12.* Bijhouden milieudossier en jaarlijkse audit, verbonden aan intern milieuzorgsysteem

*Maatregel 13.* Bij aanschaf (bedrijfs)auto's komen alleen auto's met A-label in aanmerking.

*Maatregel 14.* Invoering uitsluitend gebruik FSC-papier vanaf 2011

## 5. MIDDELEN

### Kosten/baten

De kosten van duurzame maatregelen wijken soms af van meer gangbare (traditionele) oplossingen. Deze kosten zijn niet eenduidig te geven en onder meer afhankelijk van woningtype en projectomvang. Daarom is het onmogelijk een concreet totaal budget te berekenen benodigd om de voorgenomen maatregelen uit te voeren. Wel formuleren wij enkele richtingbepalende uitgangspunten.

Vallei Wonen is bereid (extra) te investeren in maatregelen die een verbetering met zich meebrengen voor het milieu en huurders. Vallei Wonen vindt de milieudoelstelling dermate belangrijk dat zij 50% van de totale investeringen die 20% CO<sub>2</sub> reductie tot gevolg hebben voor haar rekening neemt. De overige 50% wordt door de klant opgebracht middels huurprijsaanpassing.

De klant centraal is een belangrijk motto binnen Vallei Wonen, ook bij het realiseren van milieumaatregelen. Een investering of een maatregel in de woning is vooral aantrekkelijk voor bewoners, als er sprake is van comfortverhoging en energieverlaging. De manier waarop (extra) investeringskosten voor 50% worden doorberekend aan de bewoner en de financiële besparing die een maatregel oplevert zijn van belang voor de acceptatie van maatregelen.



Vallei Wonen vraagt van huurders een bijdrage in de investeringskosten van maximaal 50%. Is de theoretische bespaarcapaciteit die een maatregel voor de huurders heeft lager dan deze 50%, dan zal de bijdrage maximaal deze bespaarcapaciteit zijn. De huurder speelt dus minstens quitte (de totale woonlasten stijgen door de maatregelen niet en vallen zelfs mogelijk wat lager uit) en behaalt meer voordeel bij te verwachten energieprijverhoging. De bijdrage van de huurders krijgt de vorm van een huurprijsaanpassing en een (toekomstige) correctie op de waardering in het woningwaardering systeem (WWS).

### Subsidies

Meerdere subsidieregelingen voor duurzame maatregelen en energiebesparing zijn de afgelopen jaren beëindigd. Vanwege de huidige economische crisis heeft de regering weer een aantal subsidieregelingen in uitvoering gebracht. Het ministerie heeft voor bepaalde isolatievoorzieningen (zonnecollectoren) nog een subsidie beschikbaar en daarnaast is het BTW percentage (op loonkosten) verlaagd van 19% naar 6%.

Een andere regeling, de Regeling groenprojecten biedt wellicht (nog) mogelijkheden. De Regeling groenprojecten geeft aan welke projectcategorieën in aanmerking komen voor de status van groenproject. Voldoet een project aan de gestelde criteria, dan geven SenterNovem en de Dienst Regelingen een groenverklaring af. Met deze groenverklaring is het mogelijk om het project tegen de lagere groene rente te laten financieren door een bank met een groenfonds.

### **Planning en menskracht**

De geformuleerde maatregelen worden uitgevoerd volgens een vastgestelde planning en het benoemen van de uitvoeringsverantwoordelijkheid. Per halfjaar wordt aan het management van Vallei Wonen een bondige rapportage geleverd waarin voortgang en resultaat voorop staan. Eens per jaar wordt er een benchmark opgesteld zodat Vallei Wonen met de samenwerkende corporaties in Barneveld, Leusden en Nijkerk (BLNW) de prestaties onderling kunnen vergelijken.



#### **Postadres**

Postbus 168  
3930 ED WOUDEBERG

#### **Bezoekadres**

Schans 30  
3931 KJ WOUDEBERG

**T** (033) 286 17 40

**F** (033) 286 42 64

**E** [info@valleiwonen.nl](mailto:info@valleiwonen.nl)

**I** [www.valleiwonen.nl](http://www.valleiwonen.nl)