

Samen start je sterker



SJHT
Koersnotitie
Duurzaamheid

sjht Jongeren
huisvesting

Inhoud

Voorwoord	1
Inleiding.....	2
Visie	3
Duurzaamheid volgens SJHT.....	3
Onze groene ambitie	3
Beleidsprincipes.....	3
Duurzaamheidstrategie	4
A. Duurzaam woningbestand	4
B. Duurzaam bouwen en beheren	5
C. Duurzaam gedrag	5
D. Duurzaam werken	6
We gaan aan de slag.....	7

Voorwoord

CO₂ is het belangrijkste broeikasgas. Broeikasgassen houden zonnewarmte vast op aarde. Als er te veel broeikasgassen in de lucht komen, verandert het klimaat. In het Klimaatakkoord van Parijs (2015) is vastgelegd de opwarming van de aarde tot minder dan twee graden Celsius te beperken ten opzichte van het pre-industriële tijdperk.

Iedereen krijgt te maken met het klimaatakkoord. SJHT en haar huurders dus ook. Het raakt het leven van alledag. We staan met zijn allen voor een reeks beslissingen die van invloed zijn op hoe we wonen, hoe we ons verplaatsen, wat we eten, welke producten we kopen, kortom hoe we leven.

SJHT staat, net als alle andere corporaties, voor de grote opgave het woningbestand dusdanig te verduurzamen dat dit CO₂-neutraal is in 2050. Wij schrijven ons duurzaamheidsbeleid in een tijd dat er voor de gebouwde omgeving nog allerlei technieken onderzocht worden. Technologisch is er doorontwikkeling nodig van geothermie, energieopslag, ventilatie en het gebruik van lagere temperaturen in warmtenetten. Ook op het gebied van hernieuwbaar gas zoals biogas tot waterstof is doorontwikkeling nodig. De stip op de horizon is duidelijk, maar de weg ernaartoe moet nog worden ontdekt.

Wij formuleren ondanks de vele onzekerheden wel onze duurzaamheidsvisie en groene ambitie. Met de kennis van nu beschrijven wij hoe wij de doelstelling CO₂-neutraal behalen. De opgaves die wij zien, benoemen wij voor het huidige woningbestand, het duurzaam bouwen en beheren, het beïnvloeden van bewonersgedrag en het duurzame werken. Wij realiseren ons dat de beschreven koers niet in beton is gegoten. De koers zal gaande de nieuwste ontwikkelingen steeds bijgesteld moeten worden.

Om te komen tot deze duurzame koers hebben wij dankbaar gebruik kunnen maken van de kennis en visie van René van Genugten, de Raad van Commissarissen, de medewerkers en onze projectbeheerderscommissie.

Leeswijzer:

In de inleiding beschrijven wij de nationale en regionale context van het klimaatakkoord en hoe SJHT haar plaats inneemt. Vervolgens beschrijven wij onze visie en ambitie met daarbij voor SJHT een aantal belangrijke principes. In de strategie werken wij vier thema's uit. We beschrijven hoe wij het woningbestand willen monitoren en sluiten af met het hoofdstuk 'We gaan aan de slag'.

Inleiding

Het Nederlands kabinet formuleert haar doelstellingen in het nationaal Klimaatakkoord. Het centrale doel van dit klimaatakkoord is het terugdringen van de uitstoot van broeikasgassen in Nederland met 49% in 2030 ten opzichte van 1990. Het uiteindelijke doel is in 2050 CO₂-neutraal te zijn. Beperken van de uitstoot van CO₂ kan door energie te besparen of energie duurzamer te maken. De overheid wil graag toe naar een CO₂-arme energievoorziening in 2050 die veilig, betrouwbaar en betaalbaar is. CO₂-arme energiebronnen zijn zonne-energie, windenergie, bio-energie, aardwarmte en waterkracht.

SJHT is lid van vereniging WoON. De vijftien Twentse woningcorporaties hebben naar aanleiding van het klimaatakkoord hun duurzame ambitie gezamenlijk geformuleerd.

- In 2050 is de energievoorziening in de woningvoorraad CO₂-neutraal
- Basis is trias energetica: isoleren (besparen)- opwekken (CO₂-neutraal) - gedrag (besparen)
- Huurders worden niet geconfronteerd met stijgende woonlasten
- Er moet worden geïnvesteerd in gedrag van bewoners
- Maatregelen op natuurlijke momenten, geen verspilling van financiële middelen
- Alleen maatregelen die een verdere kwaliteitsverbetering niet in de weg staan (no regret)
- Nieuwbouw vanaf 2019 verwarmd of gekoeld door niet-fossiele brandstoffen
- Vastgoed dat vanaf 2020 wordt gerenoveerd of waar groot onderhoud wordt gedaan wordt voorbereid om in latere jaren zonder fossiele brandstoffen verwarmd te kunnen worden.
- Definitie gezond binnenklimaat is voor 2020 geformuleerd
- Circulariteit en circulair bouwen is voor 2020 gedefinieerd
- Afvoer hemelwater en kwaliteit/duurzaamheid van de watervoorzieningen is aandachtspunt
- Duurzaamheid is aandachtspunt bij verkoop van bezit
- Het experiment krijgt ruimte en daarvoor worden middelen beschikbaar gesteld.

Gezamenlijk hebben we de maatschappelijke opgave om te komen tot een CO₂-neutraal omgeving in 2050. Niet omdat het ons wordt opgelegd, maar omdat we zuinig moeten zijn op onze planeet waarop wij wonen.

SJHT wil nu en in de toekomst een duurzaam woningbestand bieden waar men op betaalbare wijze kan wonen. Het verduurzamen van het woningbestand gaat gepaard met forse investeringen. Het is belangrijk dat de investeringen die op korte termijn worden gedaan, anticiperen op het langetermijndoel van een CO₂-neutraal woningbestand in 2050. De investeringen moeten voldoen aan de financiële ratio's. Zo borgen wij dat SJHT een financieel gezonde organisatie blijft. Hoe hoog de investering is om het woningbestand CO₂-neutraal te krijgen, is moeilijk te zeggen. Het hangt deels af van wetgeving en financiële ondersteuning van het rijk. Ook zijn we afhankelijk van nieuwe technieken waarvan het prijskaartje nu nog niet duidelijk is.

SJHT zorgt ervoor dat de energielasten voor de zittende huurder door verduurzamingsingrepen niet stijgen. Wij huisvesten een jonge doelgroep met een laag inkomen, studielening of uitkering. Onze huurders zijn zeer gebaat bij betaalbare woonlasten. SJHT voorziet echter in de toekomst een stijging van energielasten door de stijging van energiebelasting voor aardgas, verhoging van de Opslag Duurzame Energie en prijsstijging van duurzame energie door toename van de vraag.

SJHT zet zich in om de energielasten te allen tijde betaalbaar te houden voor de doelgroep. Daarvoor hebben wij meerdere mogelijkheden. Door technische verduurzaming kunnen we de energiebehoefte reduceren. We kunnen daarnaast energie gebouwgebonden opwekken. Echter leidt een verduurzaamd huis niet altijd tot energiebesparing. Het bewonersgedrag is daarin zeer bepalend. Door bewust duurzaam gedrag kunnen huurders energie besparen en hun woonlasten beïnvloeden. Dus naast technische maatregelen zet SJHT vol in op het bevorderen van duurzaam huurdersgedrag.

SJHT behaalt haar doel alleen als er gezamenlijk ingezet wordt op een CO₂ neutrale omgeving. Samenwerken op het gebied van beleid, techniek, communicatie, onderzoek en financiering is cruciaal om het uiteindelijke doel te bereiken. SJHT nodigt dan ook overheid, gemeente, huurders, netbeheerders, partners en stakeholders uit om samen doelgericht te werken aan een CO₂ neutrale omgeving.

Visie

Duurzaamheid volgens SJHT

Duurzame ontwikkeling is de ontwikkeling die aansluit op de behoeften van het heden zonder het vermogen van de toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen. Duurzaamheid wil dus zeggen dat we in onze behoeften voorzien, zonder dat we mensen, het milieu of de economie in gevaar brengen, nu of in de toekomst. (definitie van de VN-Commissie Brundtland 1987)

Onze groene ambitie

SJHT ziet het als haar taak een bijdrage te leveren aan de maatschappelijke opgave om te komen tot een CO₂-neutraal woningbestand in 2050. Wij hebben hiervoor drie drijfveren:

- 1) Wij willen zorgen voor een duurzaam milieu.
- 2) Wij willen zorgen dat voor huurders de woonlasten betaalbaar blijven.
- 3) Wij willen zorgen voor een toekomstbestendige waarde van onze woningvoorraad

Beleidsprincipes

Er zijn een aantal principes die wij hanteren

- * Wij koersen niet op label, maar op CO₂-reductie;
- * De woonlasten worden niet hoger voor de zittende huurder;
- * Wij hanteren een praktische insteek en maken zo veel mogelijk gebruik van de natuurlijke momenten;
- * Wij faseren en maken tussenstappen zodat wij desinvesteringen voorkomen en kunnen meeliften met nieuwe ontwikkelingen;
- * Wij werken samen met huurders, gemeente, partners en stakeholders

Duurzaamheidstrategie

In de strategie om te komen tot een CO₂-neutraal woningbestand focust de SJHT zich op vier thema's, nl.

- A. Duurzaam woningbestand
- B. Duurzaam bouwen en beheren
- C. Duurzaam bewonersgedrag
- D. Duurzaam werken

A. Duurzaam woningbestand



Het woningbestand van SJHT is voorzien van groene stroom en heeft een redelijk tot goede isolatie. Toch ligt er een grote opgave. In 2030 moet de CO₂ uitstoot met de helft zijn gereduceerd en in 2050 moet er geen CO₂-uitstoot meer zijn. Deze opgave gaat gemoed met grote investeringen en vraagt de meeste inspanning van alle partijen. Hieronder beschrijven wij hoe wij aan de slag willen.

Om reductie van CO₂-uitstoot te realiseren stuurt SJHT op:

- Reductie van de energievraag
- Aardgasloos
- Opwekken van energie

Reductie van de energievraag

De technische reductie van de energievraag kan bewerkstelligd worden door goede isolatie en energiezuinige installaties. Isolatie en cv-installaties verbeteren wij op natuurlijke momenten door de op dat moment meest duurzame optie. De mate van isolatie en welke installaties kunnen worden toegepast om de energievraag te reduceren is afhankelijk van het soort woning of gebouw. SJHT heeft een divers woningbestand waarbij een standaardaanpak nauwelijks mogelijk is. Bij de ingrepen die we op korte termijn doen, houden we rekening met het uiteindelijke doel om te komen tot een CO₂-neutrale oplossing.

Technische verduurzaming veroorzaakt niet altijd een reductie. Hierbij is bewonersgedrag in grote mate bepalend. In het thema 'Duurzaam bewonersgedrag' zoomen wij hier verder op in.

Aardgasloos

Het grootste gedeelte van het woningbestand van SJHT wordt verwarmd via aardgas. Ook hebben de meeste wooneenheden een kookgas aansluiting. Geen gebruik meer maken van fossiele brandstof (aardgas), is dan ook voor ons een uitdaging. Aardgas kan vervangen worden door duurzame stroom (wind en zon), duurzame warmte (warmtenet) en duurzaam gas (biogas, waterstof). Welke oplossingen voor welk woningbestand het beste zijn, moeten we onderzoeken. Wij moeten per complex inzicht krijgen in de technische mogelijkheden, de daarbij horende investeringskosten, de CO₂-reductie, hoe dit de betaalbaarheid voor de huurder beïnvloedt en de waardeontwikkeling van het bestand. We noemen een aantal zaken die spelen bij de transitie van het woningbestand:

- Er zal toename komen in de het verbruik van elektriciteit. Elektrische installaties in de gebouwen moeten daardoor worden verzwakt. De infrastructuur binnen een gebouw zal wellicht heringericht moeten worden.
- Bij veel (grotere) complexen met een relatief klein dakoppervlak zal het gebouw gebonden opwek van elektriciteit hoogstwaarschijnlijk niet voldoende zijn om in de toenemende vraag te voorzien. Dat betekent dat er ook een beroep moet worden gedaan op het lokale energiesysteem. Daarin zal de SJHT niet de enige zijn. Verzwaring van het lokale elektriciteitsnet is dan noodzakelijk.
- Aansluiten op warmtenet lijkt een oplossing, maar is op dit moment niet CO₂-neutraal. Daarbij zijn er discussies over de betaalbaarheid van warmtenet. Met in ons achterhoofd dat we geen spijt moeten krijgen van te snelle keuzes (No regret) onderzoeken wij de mogelijkheid van aansluiten op warmtenet voor een aantal complexen, waarbij we ons beleidsprincipe 'geen woonlastenverhoging voor huurders' en het doel 'CO₂-neutraal woningbestand in 2050' vooropstellen.
- Biogas, ook wel groen gas genoemd is een oplossing die zorgt dat de infrastructuur van een gebouw kan blijven bestaan. Groen gas wordt ingevoed op het normale gasnet en kan worden gebruikt door iedereen die een gasaansluiting heeft. Omdat groen gas dezelfde eigenschappen heeft als aardgas, hoeven apparaten niet aangepast te worden. Dit lijkt een mooie oplossing, echter het aantal groengasproducenten is niet voldoende om aan de toekomstige behoefte te voldoen. Er zullen te weinig grondstoffen in Nederland beschikbaar zijn om voldoende groen gas te maken en het aantal productielocaties van groen gas zal naar verwachting niet in de pas lopen met de toekomstige vraag.

In 2021 moeten de gemeenten een transitievisie warmte hebben opgesteld. Daarin wordt per wijk vastgelegd hoe en wanneer de wijk wordt verduurzaamd. Dit biedt een kader voor ons om investeringsbeslissingen te nemen. SJHT wordt graag betrokken bij de ontwikkeling van die transitievisie voor de gebieden waarin ons woningbestand zich bevindt, zodat we samen komen tot de beste oplossing.

Opwekken van energie

Ondanks alle bovenstaande onderzoeksvragen gaat SJHT gewoon aan de slag. Gebouwwgebonden opwek via zonnepanelen is relatief makkelijk toepasbaar en zien wij als een no-regret maatregel. Wij bekijken per pand en complex wat de mogelijkheden zijn. Voor de groepshuisvesting in eengezinswoningen wordt het aantal panelen afgestemd op het elektriciteitsverbruik van de bewoner. Voor de (grotere) complexen onderzoeken wij hoe wij zonnepanelen optimaal kunnen inzetten voor het elektraverbruik binnen het gebouw.

Opwekken van duurzame energie is een gezamenlijk doel. Om aan de toekomstige vraag te kunnen voldoen moeten zo veel mogelijk daken worden benut voor opwek, zullen zonneweides ontstaan en zal er geïnvesteerd worden in windmolens. Vervolgens moeten wij de opgewekte energie met elkaar delen. Samenwerken op dit onderwerp is dus cruciaal. Een huidig voorbeeld daarvan is de postcoderoos, waar deelnemers gezamenlijk investeren in een zonnedak dat niet persé op het eigen huis of gebouw ligt. Denk bijvoorbeeld aan het benutten van een groot agrarisch dak of een wijkgebouw. SJHT ziet voor zichzelf hierin geen kartrekkersrol. Dit komt door onze beperkte schaalgrootte en capaciteit. Als er initiatieven zijn waarbij onze huurders gebaat zijn, zullen we zeker niet nalaten dit te onderzoeken.

B. Duurzaam bouwen en beheren



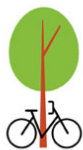
Na energieverbruik veroorzaakt materiaalgebruik ook een grote druk op het milieu, denk bijvoorbeeld aan het winnen van grondstoffen dat de aarde kan uitputten. Wij streven ernaar dat onze bouw- en beheerinspanningen geen negatieve impact hebben op het milieu.

Onze rol binnen de bouwketen is die van opdrachtgever en inkoper. In overleg met onze opdrachtnemers kiezen wij de meest duurzame oplossingen. Bij deze keuze houden wij rekening met:

- People: de huurder aangaande betaalbaarheid en gezondheid
- Planet: de belasting op het milieu bij het winnen van grondstoffen (duurzaamheid)
- Profit: aanschafkosten en beheerkosten tijdens exploitatie

Bij sloop en renoveren van woningen nemen we standaard mogelijkheden tot hergebruik van materialen, het circulair bouwen en cradle-to-cradle principes mee als afwegingsfactor.

C. Duurzaam gedrag



Bewonersgedrag is een bepalende factor in het uiteindelijke duurzame resultaat. Gedrag heeft grote invloed op CO₂-uitstoot, energieverbruik en natuurlijk de energierekening. Reduceren van de energievraag is daarbij het primaire doel. Duurzaamheidsverbeteringen in samenhang met duurzaam bespaargedrag zorgen voor een optimaal resultaat.

Het is belangrijk om draagvlak en motivatie voor gedragsverandering te creëren. Gedragsverandering vraagt om bewustwording en mentaliteitsverandering. Dat gaat niet van de ene op de andere dag en moet niet met een onderwijzend vingertje opgelegd worden. Misschien kan SJHT ook haar steentje bijdragen in de bewustwording voor 'vaker de fiets', afval scheiden, maar voorop staat het gedrag dat tot energiebesparing leidt. Besparing is namelijk niet alleen goed voor het milieu, het heeft direct invloed op de portemonnee. Huurders kunnen door het juiste gedrag hun woonlasten positief beïnvloeden. Hoe we de huurders kunnen motiveren tot duurzaam gedrag en wat de meest effectieve manier van gedragsbeïnvloeding is moeten we onderzoeken. Wel weten we dat gedragsbeïnvloeding het meest effectief is als dit van verschillende kanten wordt bevorderd. SJHT ziet hierin een belangrijke rol voor de projectbeheerdercommissie. Samen met de projectbeheerders ontwikkelen we een plan voor het positief beïnvloeden van het gedrag van huurders. Te denken valt aan:

- inzichtelijk maken van besparing en de invloed op de energierekening
- persoonlijk bezuinigingsadvies
- voorlichting aan huurders over het gebruik van installaties,
- (ludieke) acties om duurzaam gedrag te bevorderen

- duurzame initiatieven honoreren
- organiseren van duurzaamheidsinformatieavonden.
- gedragsbeïnvloeding op natuurlijk momenten (bijv. nieuwe cv)
- slimme oplossingen om het persoonlijke energieverbruik te monitoren

Ook ligt er een taak voor de overheid en gemeente om burgers te begeleiden naar duurzaam gedrag. De verbinding en gezamenlijke inzet van SJHT, huurders, gemeente en lokale belanghouders rondom het thema duurzaamheid bewerkstelligt het gewenste duurzame gedrag.

D. Duurzaam werken



Duurzaam werken vraagt draagvlak van de medewerkers. Draagvlak creëren we door de medewerkers vanaf het begin mee te nemen in onze groene ambitie. Onze medewerkers moeten overtuigd zijn van nut en noodzaak van de eigen bijdrage voor een duurzame samenleving.

Duurzaam werken is dus onderwerp van gesprek en komt structureel aan bod. Samen creëren wij een duurzame cultuur. Medewerkers staan achter onze duurzaamheidsvisie en dragen dit tijdens hun werkzaamheden ook uit. We zijn milieubewust en spaarzaam en richten ons kantoor dusdanig in dat duurzaam gedrag automatisch ontstaat. De milieuprestaties van ons werken verbeteren wij door het reduceren van de energievraag, papierreductie, digitaliseren van werkprocessen, afvalscheiding en duurzame inkoop van materialen. Medewerkers worden gestimuleerd om te komen met ideeën om dit te bewerkstelligen. SJHT zorgt dat kantoorpand aan de duurzaamheidseisen van de overheid voldoet. Wij verduurzamen ons bedrijfspand dusdanig dat de energievraag minder wordt en uiteindelijk van aardgas los kan zijn. Wij zorgen voor opwek van energie en gebruiken groene elektriciteit, energiezuinige verlichting en zorgen voor een gezond binnenklimaat.

We gaan aan de slag.



We zetten een monitorsysteem op en maken per complex de CO₂- uitstoot inzichtelijk



We werken per type complex een strategie voor verduurzaming uit, waarbij wij de kosten (zo ver bekend) inzichtelijk maken en de reductie op CO₂ prognosticeren. Wij starten bij het complex aan de Mina Krusemanstraat.



Samen met de projectbeheerderscommissie en andere huurders ontwikkelen wij een plan om te komen tot duurzaam gedrag bij bewoners.



Wij wijzen een kartrekker aan op de werkvloer, die op een praktische wijze zorgt dat duurzaam werken op kantoor automatisch ontstaat.



Wij monitoren en toetsen doorlopend onze resultaten. Wij wijzigen of stellen plannen bij indien nodig.



Wij blijven, naast bovenstaande acties, op de geplande momenten installaties vervangen voor de meeste CO₂ besparende optie en plaatsen zonnepanelen waar het kan.