

Overeenkomst duurzaamheidprestaties

Woonbron, Natuur en Milieu, CPRW en Woonbond

Dinsdag 25 maart 2008



CPRW



Overeenkomst duurzaamheidprestaties Woonbron, Natuur en Milieu en Woonbond

1 Aanleiding overeenkomst duurzaamheidprestaties

1.1 Introductie

Woonbron, Natuur en Milieu en de Nederlandse Woonbond zijn alle drie organisaties waarbij duurzaamheid een van de speerpunten is binnen de organisatie. De overeenkomst tussen deze drie organisaties heeft een meerwaarde op het gebied van duurzaamheidsambities, omdat er een draagvlak wordt bereikt op de gebieden van wonen, milieu én bewoners. In deze overeenkomst duurzaamheidprestaties zijn afspraken gemaakt over de manier waarop Woonbron duurzaamheid gaat realiseren. De afspraken zijn gemaakt aan de hand van vier thema's: vermindering broeikaseffect, gebruik duurzame materialen, verbetering gezondheid en bewoners.

1.2 Achtergrond deelnemende organisatie

Woonbron kiest vanuit haar maatschappelijke verantwoordelijkheidsbesef voor een duurzame ontwikkeling in al haar activiteiten. Het duurzaamheidsprogramma 2008-2010 van Woonbron is gericht op zes verschillende thema's: energie en klimaat, gezond wonen, woonomgeving, gebouwo ontwerp en beleving, materialen en Woonbron intern. Binnen het thema "energie en klimaat" werkt Woonbron aan CO₂-reductie in samenhang met het beperken van de woonlasten. Naast CO₂-reductie wil Woonbron met pilotprojecten actief bijdragen aan innovatie in de bouw, gericht op vérgaande energietransitie. Werken aan een betere leefomgeving voor nu én in de toekomst doet men niet alleen. Gerichte samenwerking verhoogt de effectiviteit fors. Woonbron gaat daarom de samenwerking aan met partijen die betrokken zijn bij duurzaamheid. Niet alleen wordt samengewerkt met marktpartijen en gemeenten, maar ook met natuur- en milieuorganisaties, zoals de stichting Natuur en Milieu en belangenorganisaties zoals de Nederlandse Woonbond. De klanten van Woonbron worden intensief bij het proces betrokken. Woonbron hanteert voor een groot deel van haar bezit het "Te Woon"-principe. Dit houdt in dat iemand naar eigen keuze de woning kan huren dan wel kan kopen in maatschappelijk gebonden eigendom. De duurzaamheidsambities van Woonbron betreffen het gehele woningbestand, inclusief de op deze wijze verkochte woningen. Dit betekent dat overeenstemming moet worden bereikt met vele verenigingen van eigenaren (VVE's) in complexen waarin zowel huurders als eigenaren wonen. Woonbron kan voor die complexen niet eenzijdig maatregelen treffen. De VVE's zullen met goede voorstellen en faciliteiten moeten worden "verleid".

Natuur en Milieu zoekt in het kader van het programma Economie Light samenwerking met koploperbedrijven om hen te stimuleren hun productie vergaand te verduurzamen. Uiteindelijk moet dit leiden tot (beleid)maatregelen die de hele sector verduurzamen. Uitgaande van de hardnekkige milieuproblemen is Natuur en Milieu primair gericht op het bevorderen van een duurzame productie en consumptie van grondstoffen en producten in ketens, en het verminderen van het broeikaseffect in zowel de productieketen als bij het gebruik van de producten. In de keten van bouwen en wonen bestaan er diverse analysedocumenten over duurzaam bouwen en wonen. Natuur en Milieu heeft de volgende 'big five' van issues voor de woningbouw geformuleerd: vergaande energiebesparing, bevorderen van gezond binnenklimaat, toename gebruik van duurzame energiebronnen, gebruik van FSC-hout, vermijden van het gebruik van koper, lood en zink. Om deze doelen te realiseren is een innovatieve verduurzamingstrategie nodig waarvoor Natuur & Milieu zich op verschillende fronten inspannt. De inzet in het kader van Economie Light is gericht op het realiseren van een brede toepassing van duurzaam bouwen en wonen in de markt.

De Woonbond werkt in het kader van haar project: 'energiezuinig, comfortabel en gezond wonen' samen met verschillende partijen om voorbeeldprojecten op te starten waarbij energiebesparing een belangrijke rol speelt. Grofweg zijn er twee doelstellingen te onderscheiden waarbinnen de Woonbond zijn projecten over energiebesparing uitvoert: het bereiken van een hogere kwaliteit, een basisniveau van energieprestatie voor alle woningen en daarmee lagere woonlasten voor huurders, en een belangrijke rol voor huurders(-organisaties) in het realiseren van deze energiebesparingsdoelstellingen. Deze twee doelstellingen worden op twee verschillende manieren bereikt: via beleidsbeïnvloeding en door het ondersteunen, adviseren en voorlichten van huurders(-organisaties).

1.3 Vier thema's

1.3.1 Vermindering broeikaseffect

In tegenstelling tot de landelijke plannen, willen Woonbron, Natuur en Milieu en de Woonbond niet alleen de eenvoudige en zeer rendabele besparingsmaatregelen uitvoeren, maar ook meewerken aan innovatie. Dit vanuit de overtuiging dat vergaande vermindering nodig is en dat na uitvoeren van de eenvoudige maatregelen, het in een later stadium nog eens uitvoeren van een besparingsplan, niet meer mogelijk is. De woningen die in dit kader worden aangepakt gaan in één keer goed aangepakt worden. Om kennis te ontwikkelen en om ervaring op te doen, streven partijen ook naar pilotprojecten. Dit zijn projecten waar nieuwe technieken of bestaande technieken op een hoger niveau worden gerealiseerd, of waar de aanpak innovatief is. Opgedane kennis en ervaring wordt zowel binnen Woonbron als daarbuiten verspreid, om vertaald te worden naar beleid en navolging te vinden in andere projecten.

1.3.2 Gebruik duurzame materialen

Tijdens de bouw en het in stand houden van woningen gaan jaarlijks zeer grote hoeveelheden producten om. Gedurende de gehele levensloop (van grondstofwinning tot afvalverwerking) zorgen deze producten voor milieueffecten. De sloop van woningen genereert een afvalstroom waarbij, voor zover er hergebruikt wordt, hergebruik op een laagwaardig niveau plaatsvindt. Partijen komen overeen dat ze zich inzetten om de milieueffecten van materialen in de bouw terug te dringen.

1.3.3 Verbetering gezondheid

In woningen staat de kwaliteit van het binnenmilieu onder druk. Dit heeft te maken met aanpassingen die in de loop der jaren aan de woningen zijn uitgevoerd, maar ook met nieuwe inzichten. Daar komt bij dat uitvoering van de huidige regelgeving geen garantie vormt voor een gezond binnenmilieu. Naast de gunstige (technische) randvoorwaarden voor een gezond binnenmilieu, is het nodig dat bewoners de beschikbare voorzieningen ook willen en kunnen benutten.

1.3.4 Bewoners

Uitgangspunt voor dit thema zijn vier standpunten die de Woonbond in juni met zijn leden heeft vastgesteld. Hierbij zijn woonlastenbeheersing, inspraak en een actieve rol in het proces belangrijke uitgangspunten.

1.4 Doelstelling, aanpak en reikwijdte

De overeenkomst richt zich op het bereiken en transparant monitoren van vergaande duurzaamheidsprestaties door wooncorporatie Woonbron. Het belang van bewoners zal bij

het realiseren van de duurzaamheidprestaties evenwichtig worden afgewogen tegen de belangen voor milieu en verhuurder.

Voor het uiteindelijk realiseren van de geformuleerde doelstellingen in deze overeenkomst is Woonbron verantwoordelijk. Natuur en Milieu en de Woonbond ondersteunen de doelstellingen van Woonbron en brengen in deze samenwerking hun kennis, mening en relevante netwerk in richting politiek, bewoners en andere stakeholders.

Bij de uitvoering van de overeenkomst willen Woonbron en Natuur en Milieu de duurzaamheidbarometer voor woningbouwcorporaties een belangrijke rol laten spelen. Woonbron en Natuur en Milieu als mede-initiatiefnemers van de duurzaamheidbarometer zullen zich inspannen om een pilot met de duurzaamheidbarometer tot stand te brengen met meer deelnemers waarbij de duurzaamheidprestaties door een onafhankelijke certificatie-instelling wordt getoetst. Woonbron zal de voortgang van de afgesproken duurzaamheidprestaties daar waar mogelijk met behulp van de duurzaamheidbarometer transparant en inzichtelijk maken. Woonbron, Natuur en Milieu en de Woonbond zullen zich gezamenlijk inspannen om de afgesproken duurzaamheidprestaties ook als apart prestatieniveau op de duurzaamheidbarometer certificeerbaar te maken.

De overeenkomst duurzaamheidprestaties wordt afgesloten voor een periode van vijf jaar ingaande 1 januari 2008. De afspraken hebben betrekking op het woningbestand zoals dit op 1 januari 2008 in het bezit is van Woonbron. Woningen die binnen het concept van 'Te Woon' vallen, worden in het kader van deze overeenkomst gerekend tot het bezit van Woonbron en vallen niet onder woningen die worden afgestoten door verkoop.

2 Afspraken

Wooncorporatie Woonbron, Natuur en Milieu en de Woonbond spreken het volgende af.

2.1 Thema Vermindering broeikaseffect

2.1.1 Algemene afspraken

1. Overeengekomen wordt een reductiepercentage van 3% CO₂-reductie per jaar betrokken op het totale energiegebruik voor het wonen¹. Gedurende de looptijd van dit traject zal in totaal 14% CO₂ worden bespaard. De monitoring van de 3% CO₂-reductie per jaar gaat plaatsvinden via een methode opgesteld door de overeenkomstpartners, opgenomen in bijlage 1.

2.1.2 Specifieke afspraken

1. Overeengekomen wordt de planning van renovatie- en onderhoudsingenrepen mede afhankelijk te laten zijn van de huidige energetische kwaliteit en de mogelijkheden om daar verbetering in aan te brengen. Daarbij wordt voorrang gegeven aan de energetisch slechtste woningen, met uitzondering van woningen die binnen tien jaar gesloopt gaan worden. Ter voorbereiding wordt voor het hele bezit een EPBD scan uitgevoerd.
2. Ingrepen worden zodanig gepland dat:

¹ 3% CO₂-reductie per jaar van het *totale* energiegebruik "voor het wonen" staat gelijk aan 4,7% CO₂-reductie per jaar van het *woninggebonden* energiegebruik. Ter vergelijking: Aedes en het Rijk hebben afspraken gemaakt om 2% per jaar van het *woninggebonden* gasverbruik te besparen. De ambitie van Woonbron is derhalve 3,5 maal zo hoog als de landelijke beleidsdoelstelling.

- na vijf jaar het woningbezit van Woonbron met tenminste 25.000 labelstappen is verbeterd. Hierbij zal Woonbron zich zoveel mogelijk inzetten om de woningen met de slechtste energielabels als eerste te verbeteren;
 - deze labelstappen zodanig te realiseren dat zoveel mogelijk de aan te pakken woningen met meerdere labelstappen tegelijk worden verbeterd, tot niveau B of C.
3. Voor te besluiten voor sloop, die beslissing af laten hangen van het vergelijken van alternatieven, waaronder duurzame renovatiealternatieven.
 4. Indien er gesloopt wordt, dan duurzaam slopen door middel van een van te voren opgesteld Programma van Eisen duurzaam slopen door Woonbron. Dit Programma van Eisen wordt ontwikkeld in overleg met de overeenkomstpartners. De uitgangspunten van dit Programma van Eisen zijn opgenomen in bijlage 3.
 5. De CO₂-reductie die gerealiseerd wordt door verkoop van woningen die niet tot het Te Woon-concept behoren, telt niet mee in de reductiedoelstellingen van deze overeenkomst duurzaamheidsprestaties.
 6. Te verkopen woningen die niet tot het Te Woon-concept behoren, te koop aanbieden inclusief een energiebesparingsplan en dit plan ook in de financiering betrekken. De CO₂-reducerende maatregelen zijn voor de nieuwe eigenaar woonlastenneutraal.
 7. Alle nieuwbouw vanaf 2009 uitvoeren op niveau EPC ≤ 0,6, daarbij wordt eventuele restwarmtelevering en WKO meegerekend. Restwarmtelevering wordt meegerekend met 0,2 EPC. Hiermee wordt vooruitgelopen op de voorgenomen verzwaring van de EPC per 2011.
 8. Er zullen gedurende de vijf jaar van de overeenkomst minimaal vier innovatieve pilotprojecten worden uitgevoerd met betrekking tot CO₂-reductie en andere duurzaamheidsmaatregelen met een specifieke focus:
 - duurzame energieopwekking (zon- en windenergie);
 - zeer energiezuinige hoog-niveaurenovatie (passiefhuisniveau);
 - zeer energiezuinige nieuwbouw (passiefhuisniveau);
 - nieuwbouw met zeer lange levensduur (exploitatietermijn van tenminste 100 jaar).
 9. Voor complexen die de komende tien jaar niet in aanmerking komen voor planmatig onderhoud, of die in de uitgangssituatie al op label C of D uitkomen, wel een strategisch plan ontwikkelen en bij mutaties, alle CO₂-reducerende maatregelen, die passen in die strategie en die celsgewijs zijn uit te voeren, ook uitvoeren.
 10. De apparatuur voor gemeenschappelijk energiegebruik worden geïnventariseerd en er wordt een plan en planning opgesteld om die apparatuur energiezuiniger te maken of te vervangen door energiezuinige alternatieven (b.v. LED-verlichting en zuinige liften).
 11. Voor het bezit van Woonbron wordt een 'dakenplan' gemaakt. Daarin wordt aangegeven welke daken zich lenen voor thermische en elektrische zonnepanelen en kleinschalige windmolens. Dit dakenplan wordt verwerkt in het strategisch beleid en de daaruit volgende verbeterplannen.

2.2 Thema Gebruik duurzame materialen

2.2.1 Algemene afspraken

1. Overeengekomen wordt alleen hout toe te passen dat voldoet aan het FSC-keurmerk (zowel milieu- als sociale criteria)
2. De metalen koper, zink en lood worden niet meer toegepast. Indien toepassing van zink in bepaalde situaties onvermijdelijk is, wordt dit duidelijk gemotiveerd .
3. Er zullen stappen worden gezet in het sluiten van de materialenkringloop. Deze stappen worden in overleg met overeenkomstpartners opgesteld.

4. In de opdrachtverlening aan architecten, adviseurs en uitvoerende partijen, zal aandacht worden gevraagd voor de principes van 'cradle to cradle' (sluiten van de kringloop), zoals zeer beknopt in bijlage 3 is geschetst.

2.2.2 Specifieke afspraken

1. Bij nieuwbouw wordt een overall GPR-score gehaald van $\geq 7,5$.
2. Voor complexen die nog een exploitatieduur kennen minder dan vijf jaar, wordt onderhoud en vervanging uitgevoerd met 'hergebruik producten' of producten die bij sloop gedemonteerd en weer hergebruikt kunnen worden.
3. Pilotproject 'Bouwen met lange levensverwachting' ontwikkelen en uitvoeren, als voorbeeld van een integraal duurzaam project met hoge ambities ten aanzien van de aspecten dierbaarheid en accommodatievermogen. Planvoorbereiding vindt medio 2008 plaats. Realisatie in 2009.
4. In de nieuwbouw zal niet meer PVC maar PE worden toegepast. Bij renovatie zal PVC worden vervangen voor PE.
5. Er zullen twee pilotprojecten worden uitgevoerd met betrekking tot duurzaam materiaalgebruik en sluiten van kringlopen (cradle to cradle-principe). Voor beide is het doel om na deze pilotfase te komen tot algemeen te hanteren uitgangspunten en voorwaarden:
 - pilot 'Duurzaam Ontwerpen'. Het ontwerpteam brengt in beeld wat de onderhoudsbehoefte (en milieubelasting) van de afzonderlijke bouwdelen is en wat de kansen voor hoogwaardig hergebruik en recycling in de afdankfase zijn;
 - pilot 'Duurzaam Slopen'. Ontwikkelen en uitvoeren, als vervolg op eerdere pilots van Woonbron op dit gebied. Bij deze pilot zal in 2008 het nieuw ontwikkelde "duurzame sloop"-bestek van Woonbron worden getest.

2.3 Thema Verbetering gezondheid

2.3.1 Algemene afspraken

1. Ingrepen in de bestaande bouw worden integraal benaderd, waarbij steeds gelet wordt op:
 - voorkomen dat door de ingreep het binnenmilieu verslechtert;
 - benutten van de potenties van de ingreep om gelijktijdig de kwaliteit van het binnenmilieu te verbeteren.
2. Gelijktijdig met de inventarisatie van de energetische kwaliteit in het kader van de EPBD, inventariseert Woonbron ook de kwaliteit van het binnenmilieu. Met de inventarisatie zal zichtbaar gemaakt worden in welke woningen de kwaliteit van het binnenmilieu alarmerend is.
3. In woningen waarbij een alarmerende situatie wordt aangetroffen, wordt met voorrang verbeteringen aangebracht.

2.3.2 Specifieke afspraken

1. Bij nieuwbouw wordt een overall GPR-score gehaald van $\geq 7,5$.

2.4 Thema Bewoners

Binnen dit thema wordt daar waar nodig onderscheid gemaakt tussen de twee verschillende klantgroepen van Woonbron:

- huurders (dat kunnen huurders zijn in een 100% huurcomplex, of huurders in een Te Woon-complex, waarin ook Te Woon-eigenaren wonen en dus een VVE bestaat);
- Te Woon-eigenaren.

2.4.1 Algemene afspraken

1. Huurders krijgen initiatiefrecht tot woningverbetering. Dit betekent voor huurders dat, wanneer 70% of meer van de huurders een voorstel doet tot aanpassing van het complex en bereid is daarvoor een redelijke huurverhoging te betalen, Woonbron dit plan op redelijke termijn zal uitvoeren.
2. Voor de Te Woon-complexen geldt dat wanneer 70% of meer van de bewoners (huurders én Te Woon-eigenaren tezamen) een voorstel doet tot aanpassing van het complex en bereid is daarvoor een redelijke huurverhoging te betalen dan wel investering te doen, Woonbron dit voorstel binnen redelijke termijn zal uitwerken en zal voorleggen aan de VVE. Bij verkregen goedkeuring zal tot uitvoering worden overgegaan, conform besluit en planning van de VVE.
3. Energiebesparing valt nadrukkelijk onder het initiatiefrecht tot woningverbetering.
4. Huurders en Te Woon-eigenaren worden tegelijk met de invoering van het energielabel geïnformeerd over de werking en betekenis van het energielabel.
5. Huurders en Te Woon-eigenaren ontvangen informatie over het gemiddelde, én minimale energiegebruik in hun complex. Dit als referentie om hun eigen gebruik tegen af te zetten.
6. Bij de toekenning van het label aan de woning wordt een concreet advies meegegeven op welke wijze de bewoner zelf nog meer zou kunnen besparen op energie, met als gevolg lagere woonlasten en minder CO₂-uitstoot.
7. Een goed binnenklimaat is van het allergrootste belang voor de gezondheid en het welbevinden van de bewoners. Energiebesparende maatregelen gaan daarom daar waar nodig hand in hand met maatregelen die het binnenklimaat verbeteren, die vochtproblemen en schimmelvorming tegengaan en die bestaande binnenmilieuproblemen oplossen.
8. Maatregelen om de energieprestatie van woningen te verbeteren en die een substantiële besparing opleveren, mogen leiden tot een redelijke huurverhoging, maar gaan wel op complexniveau per saldo aantoonbaar leiden tot een woonlastendaling voor de huurder. Met andere woorden: op complexniveau zal de energiekostenbesparing groter zijn dan de huurverhoging. Dit wordt vastgelegd door middel van een energiebesparing- of woonlastengarantie op collectief niveau zoals beschreven in bijlage 2.

2.4.2 Specifieke afspraken

1. Er wordt voor het complex doorgerekend wat de daadwerkelijke energiebesparing zal zijn op het gemiddelde verbruik. De kosten voor het realiseren van de energiebesparing worden doorberekend in een huurverhoging tot maximaal 75% van de doorgerekende daadwerkelijke energiebesparing op complexniveau. Dit wordt gecommuniceerd naar de bewoners in samenhang met een eventueel voorstel tot huurverhoging.
2. De daadwerkelijke besparing wordt één jaar na het uitvoeren van de maatregel gecontroleerd. Als daarbij de berekende energiebesparing op complexniveau lager blijkt van vooraf berekend, wordt achteraf de huurverhoging alsnog gecorrigeerd. De aanpassing in huurverhoging vindt eenmalig plaats.
3. Als huurders en/of een VVE complexgewijs een 'second opinion' voor de berekende versus gemaakte energiebesparing willen aanvragen, dan kan dit door een onafhankelijke derde worden uitgevoerd. Woonbron betaalt hiervoor 50% van de kosten met een maximum van € 5.000.
4. Woonbron spant zich in voor een collectieve verlaging van de voorschotten na het nemen van maatregelen die door de energieleverende bedrijven in rekening worden gebracht.

5. Woonbron spant zich in om voor VVE's en mogelijk ook individuele Te Woon-eigenaren aantrekkelijke financiële faciliteiten te bieden ten behoeve van investeringen in duurzaamheids- en energiebesparingsmaatregelen.
6. Woonbron zoekt zeer actief de dialoog met de vele VVE's ten einde haar duurzaamheidsambities te realiseren.

2.5 Overig

2.5.1 Algemeen

1. Woonbron, Natuur en Milieu, een afvaardiging vanuit CPRW en de Woonbond komen twee keer per jaar samen om de voortgang van uitvoering van deze overeenkomst te bespreken.
2. De overige betrokkenheid van de bewonersorganisaties van Woonbron bij het duurzaamheidsprogramma wordt geregeld in de procesafspraken in bijlage 4.

2.5.2 Specifiek

1. Bij knelpunten in de uitvoering zullen de overeenkomstpartners zich gezamenlijk inspannen om deze op te lossen.
2. De Woonbond, CPRW en Natuur en Milieu zullen, wanneer nodig, eventueel op verzoek van Woonbron, zich actief tonen in de dialoog met bewoners ten einde de ambities en aanpak zoals verwoord in deze overeenkomst te ondersteunen. Dit met inachtneming van de beperkte personele capaciteit van de organisaties.
3. De overeenkomstpartners zullen, voor zover passend binnen ieders specifieke maatschappelijke rol en taak, zich gezamenlijk inspannen om belemmeringen voor de realisatie van de ambities van deze overeenkomst weg te nemen, dan wel bij de overheid het wegnemen van dergelijke belemmeringen te bepleiten.
4. Partijen realiseren zich dat de ambities voor Woonbron zeer hoog zijn gesteld. Indien in de loop van de planperiode onverhoopt mocht blijken dat uitvoering van deze afspraken financieel onrealistisch wordt, als rechtstreeks of indirect gevolg van externe factoren zoals het rijksbeleid, gemeentelijk beleid, markt en/of prijsontwikkelingen en dergelijke zal Woonbron alsdan in openheid de situatie bespreken met de overeenkomstpartners met als doel een zo hoog mogelijk, doch uitvoerbaar, ambitieniveau veilig te stellen. De afspraken in deze overeenkomst zijn niet rechtens afdwingbaar.

Getekend op 25 maart 2008,

Algemeen Directeur Stichting Natuur en Milieu, Mirjam de Rijk

Directeur Woonbond, Ronald Paping

De voorzitter van Concern Participatie Raad Woonbron, Jan de Kraker

De voorzitter van de Raad van Bestuur van Woonbron, Martien Kromwijk

Bijlage 1: Methode voor monitoren CO₂-reductie

Ten behoeve van de bepaling van de jaarlijkse CO₂-reductie wordt met de overeenkomstpartners gezamenlijk een monitoringsmethode ontwikkeld. Als uitgangspunten daarvoor worden thans vastgelegd:

1. Voor de referentiesituatie wordt op basis van berekening een zo goed mogelijke schatting gemaakt van het huidige energieverbruik van het totale woningbestand van Woonbron, uitgesplitst naar “woninggebonden verbruik” en “overig energieverbruik”. Daarbij wordt gebruikgemaakt van de EPBD-inventarisatie van het woningbestand en globale gegevens over de samenstelling van de huishoudens.
2. Jaarlijks wordt een gekwantificeerd overzicht geboden van alle gerealiseerde energiemaatregelen, uitgesplitst naar de volgende categorieën:
 - a. vervangende nieuwbouw in herstructureringsgebieden;
 - b. complexgewijze ingrijpende renovaties;
 - c. onderhoudsmaatregelen, zowel planmatig als bij mutatie;
 - d. aansluiting van woningen op collectieve/grootschalige energie-efficiënte verwarmingssystemen, zoals collectieve warmtepompinstallaties en (rest)warmtelevering;
 - e. duurzame opwekking;
 - f. concrete initiatieven gericht op verandering van bewonersgedrag.
3. Bij vervangende nieuwbouw (herstructureringslocaties) wordt de CO₂-reductie berekend volgens het “nieuw voor oud”-principe. De CO₂-emissie van de gerealiseerde nieuwbouw wordt vergeleken met die van de daarvóór bestaande bebouwing, volgens de best mogelijke schatting van het oorspronkelijke energieverbruik.
4. Bij complexgewijze ingrijpende renovaties, wordt de CO₂-reductie berekend volgens de methode zoals aangegeven in bijlage 2.
5. Bij onderhoudsmaatregelen wordt de CO₂-reductie gebaseerd op een berekening van de gemiddelde besparing per type maatregel, opgeteld voor alle gerealiseerde maatregelen.
6. Het CO₂-reductie-effect van collectieve/grootschalige energie-efficiënte verwarmingssystemen wordt berekend als functie van het aantal aangesloten woningen x het reductiepercentage op het woninggebonden energieverbruik. Dit reductiepercentage wordt berekend volgens algemeen geaccepteerde berekeningsmethoden, op basis van bestaande kentallen en “waardering” van het betreffende systeem cq (rest)warmtebron.
7. Het CO₂-reductie-effect van duurzame opwekking wordt berekend op basis van het aantal gerealiseerde eenheden x de gemiddelde energieopbrengst per eenheid, op basis van bestaande kentallen. Daarnaast wordt eenmalig het effect meegenomen van de geplande grootschalige overschakeling op inkoop van groene stroom.
8. De CO₂-reductie als gevolg van gedragsverandering wordt geschat op basis van het aantal bereikte klanten x het geschatte effect op het gedrag als percentage van het “overige energieverbruik”. Dit laatste wordt nader onderzocht door middel van enquêtes, klantenpanel onderzoek en dergelijke.

Bijlage 2: Woonlastengarantie op collectief niveau

Onderstaande stappenbeschrijving is alleen relevant wanneer op *complexniveau* een (*stevig*) pakket van energiemaatregelen wordt overwogen.

Voor kleinere maatregelen, meeliftend met (planmatig) onderhoud, zullen afzonderlijk globale berekeningen gemaakt moeten worden van het inverdieneffect en de derhalve bijpassende huurconsequenties. Mogelijk zal voor een aantal typen maatregelen bij categorie kunnen worden besloten daarvoor geen huurconsequenties in rekening te brengen.

Stappenbeschrijving complexmatige aanpak:

1. 0-meting bestaande energieverbruik op complexniveau (gegevens opvragen bij energiebedrijf).
2. Omrekening van dit werkelijke gebruik naar een gemiddeld jaar, met behulp van graad-dagenmethode.
3. Bepaling maatregelenpakket en theoretische energieverbruik voor- en na uitvoering maatregelen (met behulp van VABI of iets dergelijks).
4. Toets op verschil tussen werkelijke en theoretische E-verbruik. Bij groot verschil analyse van de oorzaken en herberekening.
5. Berekening percentage besparing op energieverbruik op basis van 3-4.
6. Berekening te verwachten besparing op het werkelijke verbruik in een gemiddeld jaar in euro's. (getal zoals onder 2 berekend * percentage besparing zoals onder 5. berekend).
7. Bepaling huurstijging = 75% van bedrag onder 6 berekend.
8. Uitvoering maatregelenpakket.
9. Invoering huurstijging direct na gereedkomen maatregelen.
10. Terug laten brengen van voorschotbedragen door energiebedrijf.
11. Eén jaar na gereedkoming maatregelen opnieuw het werkelijke E-verbruik meten op complexniveau.
12. Dit omrekenen naar een gemiddeld jaar, met behulp van graad-dagenmethode.
13. Bij afwijking van verbruik zoals onder 10 bepaald en het berekende gebruik (punt 6.) de huurstijging eenmalig aanpassen indien uitkomsten in het nadeel zijn van bewoners.

Bijlage 3: Aandachtspunten duurzaam materiaaltoepassing

Uitwerking 2.2.1.3 en 2.2.2.3.

Cradle to Cradle

Voor het inspelen op het op een duurzame manier omgaan met materialen kan goed aangesloten worden bij het gedachtegoed van “Cradle to Cradle”. Uitgedrukt in een aantal statements komt dat neer op:

- ‘van wieg tot wieg’ in plaats van ‘van wieg tot graf’;
- ‘minder slecht’ is niet goed;
- recycling in de vorm van up-cycling in plaats van down-cycling;
- onderscheid in twee kringlopen:
 - de biologische kringloop, waarin materialen na gebruik weer terug aan de natuur worden gegeven (composteren),
 - de technische kringloop, waarbij materialen na gebruik weer worden hergebruikt of gerecycled, maar dan wel met hoogwaardige benutting van de materiaaleigenschappen (niet alle soorten plastic bij elkaar, zodat er alleen nog naar tuinpaaltjes van gemaakt kunnen worden).

Het willen sluiten van de materiaalkringlopen stelt zowel eisen aan de nieuwbouw en woningverbetering, als aan het slopen.

Voor de planontwikkeling voor nieuwbouw en woningverbetering betekent dit:

- bij de materiaalkeuze de voorkeur geven aan materialen die goed in een van de twee hiervoor genoemde kringlopen opgenomen kunnen worden;
- constructies en detaillering zo kiezen dat onderdelen zonder schade zijn te demonteren en te vervangen en in de afdankfase materialen zo van elkaar te scheiden zijn dat:
 - producten vrijkomen die geschikt zijn voor hergebruik in hun oorspronkelijke vorm,
 - materialen gescheiden van elkaar vrijkomen, zodat ze in een van de twee kringlopen zijn op te nemen en dat bij recycling de materiaaleigenschappen optimaal benut kunnen worden.

Bijlage 4: Procesafspraken betrokkenheid huurderorganisaties en CPRW bij het duurzaamheidprogramma.

1. De uitwerking van het duurzaamheidprogramma voor wat betreft de energiemaatregelen wordt medio 2008 per vestiging vastgelegd in een langjarig strategisch plan. Deze plannen zullen per vestiging, voorafgaand aan besluitvorming, worden besproken met de betreffende huurderorganisaties.
2. Over de voortgang van het duurzaamheidprogramma wordt op concernniveau tenminste 1x per jaar overleg gevoerd met CPRW. Hiervoor wordt vooraf een voortgangsrapportage aan CPRW toegezonden. Een en ander wordt ingepast in de reguliere vergadercyclus van CPRW.
3. Op vestigingsniveau wordt tenminste 1x per jaar de voortgang van het duurzaamheidprogramma besproken. Daarbij wordt aangegeven welke complexen het komend jaar worden aangepakt, welke labelverbetering daarbij wordt nagestreefd en aan welk maatregelenpakket wordt gedacht. Daarbij wordt tevens over het voorgaande jaar geëvalueerd.
4. Op complexniveau wordt bij de gebruikelijke overlegstructuren en werkwijzen aangesloten.

Bijlage 4: Begrippenlijst

CPRW	Concern Participatie Raad Woonbron
EPBD	Energy Performance of Building Directive (Europese richtlijn energieprestatie van gebouwen)
EPC	Energie Prestatie Coëfficiënt
GPR	Gemeente Prestatie Richtlijn (Een cijfer voor duurzaamheid op basis van verschillende onderdelen waarbij een 5 voldoet aan het bouwbesluit en een 10 het maximaal haalbare is.)
VABI	Software programma waarmee Woonbron zijn energielabels beheert
VVE	Vereniging van Eigenaren
WKO	Warmte Koude Opslag
Woonlasten	Kosten van huur, eventuele servicekosten en totale gas- en elektrakosten, inclusief vastrecht