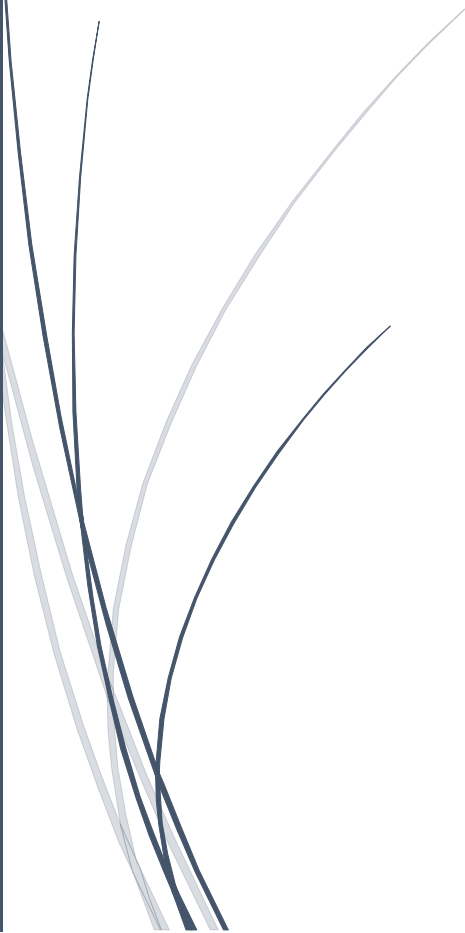


A dark blue vertical bar runs down the left side of the page. A blue arrow points to the right from this bar, containing the date.

11-6-2021

Productverslag

Een onderzoek naar beleidsinstrumenten omtrent
het CO2-neutraal maken van de woningvoorraden
van de sociale woningcorporaties

Several thin, curved lines in dark blue and light grey originate from the bottom left and sweep upwards and to the right.

DE HAAGSE
HOGESCHOOL

Mark den Haan

RUIMTELIJKE ONTWIKKELING/CLIMATE & MANAGEMENT

VERSIE FINAL

Gezamenlijk naar een CO2-neutrale woningvoorraad

Een onderzoek naar beleidsinstrumenten omtrent het CO2-neutraal maken van de woningvoorraden van sociale de woningcorporaties

Auteur

Naam: Mark den Haan

E-mail:

Opleiding: Ruimtelijke Ontwikkeling/Climate & Management

Onderwijsinstelling: De Haagse Hogeschool

Studentennummer: 16069234

Begeleider: Baldiri Salcedo Rahola

In opdracht van het Lectoraat Energy in Transition van de Haagse Hogeschool

Den Haag, juni '21

Voorwoord

Beste lezer, voor u ligt het rapport 'gezamenlijk naar een CO2-neutrale woningvoorraad'. Dit rapport is het resultaat van zeventien weken onderzoeken en betreft mijn afstudeeropdracht van de opleiding Ruimtelijke Ontwikkeling/Climate & Management op de Haagse Hogeschool. De afgelopen vier jaar heb ik met veel plezier de opleiding gevolgd. Ik heb met interesse de lessen bijgewoond van weeffouten in de wereld tot projectontwikkeling in de Archipelbuurt, het was nooit saai. Ik zal de komende jaren nog met veel plezier terugkijken op deze tijd.

De afstudeeropdracht zelf heeft mij veel kennis bijgebracht over de wereld van de sociale woningcorporaties. Het onderzoek bracht mij naar prachtige gebieden in Zeeland, waarbij ik niet alleen heb geleerd over de sector maar ook omtrent de energietransitie die gaande is in deze provincie. De vele uitdagingen maken het een interessant gebied, maar in Zeeland is de drang naar samenwerking groot. Dit maakt het een sterke provincie, waar het lijkt alsof geen uitdaging te groot is.

De coronacrisis is een overheersende factor geweest in mijn afstudeerperiode. Ik heb veel dagen meegemaakt waarbij ik mijn huis niet uit ben geweest. Dit heeft het onderzoek niet makkelijker gemaakt, echter heb ik met de vele ondersteuning de opdracht kunnen afronden.

Vanuit het lectoraat Energy in Transition wil ik in het bijzonder Baldiri Salcedo Rahola bedanken voor zijn inzet bij de begeleiding van het onderzoek. Ik heb samen met Baldiri veel overleg gehad en we hebben veel momenten samen – al dan niet online – zitten discussiëren over het onderzoek. Bovendien heeft de expertise van Baldiri mij geholpen om het onderwerp behapbaar en concreet te maken.

Verder wil ik graag de case study van dit onderzoek – Beveland Wonen – bedanken voor de informatie die zij mij hebben gegeven. In het bijzonder Ruben Goethals, Davy Fontaine en William Dircken, die mij hebben meegenomen door de organisatie. Zonder al deze informatie had ik mijn onderzoek niet kunnen uitvoeren.

Vanuit de opleiding wil ik tevens Sebastiaan Beresford en Bjørn Jansen bedanken voor de begeleiding. De scherpe analyse van Sebastiaan op het proces hebben mij geholpen om aan de volle planning van het afstuderen te voldoen. En de scherpe inhoudelijke vragen van Bjørn hebben ervoor gezorgd dat ik de goede richting op ben gestuurd voor wat betreft mijn eindproduct.

Daarnaast wil ik graag de experts, beleidsmedewerkers en andere geïnterviewde bedanken voor hun response en antwoorden omtrent het onderzoek. Zonder deze data had ik mijn onderzoek niet kunnen uitvoeren.

Tot slot wil ik mijn dank uitspreken voor mijn familie, vrienden en medestudenten voor de morele steun die zij mij de afgelopen tijd hebben gegeven. Het was ten tijde van thuiswerken niet altijd even makkelijk om mezelf te committeren maar mede dankzij hen heb ik het onderzoek kunnen afronden.

Ik wens iedereen veel leesplezier.

Mark den Haan

Samenvatting

In 2019 is het Nederlandse Klimaatakkoord opgesteld. Het klimaatakkoord is gecreëerd om de CO₂-uitstoot in Nederland te reduceren. Hierin zijn onder andere afspraken gemaakt omtrent de gebouwde omgeving. Binnen de gebouwde omgeving vormen de sociale huurwoningen een belangrijk onderdeel, zo'n 30% van de woningvoorraad in Nederland valt onder sociale huur. Deze woningen worden beheerd en geëxploiteerd door sociale woningcorporaties. Ook zij dienen een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050 te realiseren.

Om een daadwerkelijke realisatie van een CO₂-neutrale woningvoorraad te bewerkstelligen is het belangrijk om beleid te creëren, mede doordat de energietransitie veel verschillende aspecten kent. Momenteel is er echter geen overzicht van beleidsinstrumenten voor de woningvoorraden van de sociale woningcorporaties om deze in 2050 CO₂-neutraal te maken.

CO₂-neutraliteit is een belangrijk aspect binnen het Klimaatakkoord en de energietransitie. Dit houdt in dat alle directe uitstoot van de warmtevraag van een woning per saldo geen CO₂-uitstoot hebben. Dit geldt dus niet voor indirecte uitstoot van bijvoorbeeld elektriciteit. Verder kunnen beleidsinstrumenten velen vormen aannemen. Om dit te categoriseren wordt er gebruikt gemaakt van Financiële-, sociaal-maatschappelijk-, beleidsmatige en technische beleidsinstrumenten.

Op basis van de probleemstelling is er een centrale vraag gesteld, welke de basis vormt voor dit onderzoek, namelijk:

Welke beleidsinstrumenten kunnen de sociale woningcorporaties gebruiken om hun woningvoorraden in 2050 CO₂-neutraal te maken?

Het doel van dit onderzoek is om een advies te creëren met daarin een overzicht van beleidsinstrumenten voor de sociale woningcorporaties. Dit wordt gepresenteerd in een vorm van een gids, waarbij elke beleidsinstrumenten apart geïnterpreteerd kan worden.

Het advies is opgesteld aan de hand van drie analyses.

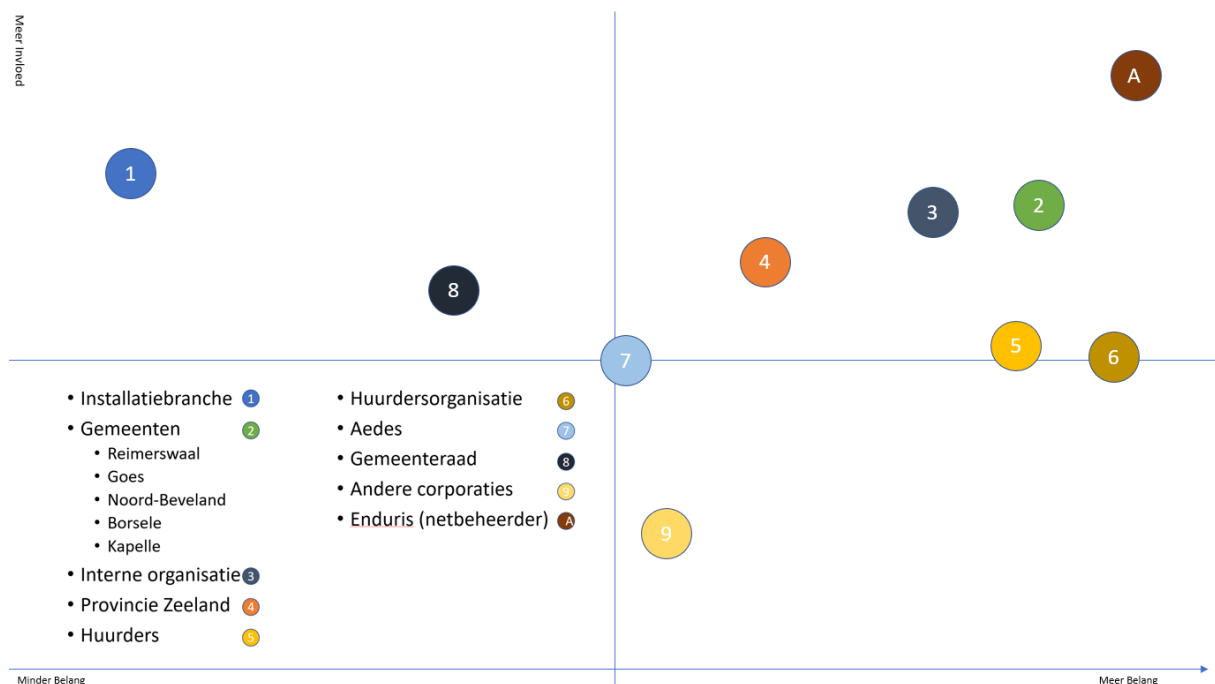
- Analyse van de case study
- Analyse van de koplopers
- Analyse van de missing gaps¹

De betreffende case study is de sociale woningcorporatie Beveland Wonen. De corporatie heeft ongeveer 10.500 woningen en verspreid over vijf gemeenten in de provincie Zeeland.

Het advies is gecreëerd via een aantal methoden. Zo is er gebruik gemaakt van een Delphi-onderzoek in samenwerking met een literatuurstudie voor de analyse van de case study, verder zijn er veertien semigestructureerd interviews afgelegd. Deze interviews worden onder andere toegepast bij de analyse van de koplopers en van de analyse van de expert & beleidsinstrumenten. Om de conclusies te valideren is er tevens een workshop georganiseerd waarbij medewerkers van case study en experts aanwezig zijn.

¹ De missing gaps zijn geïdentificeerd aan de hand van een gegeven workshop met daarin medewerkers van de case study en experts.

Ter voorbereiding van de analyse van de case study is er een stakeholdersanalyse opgesteld. Waarin de belangrijkste stakeholders worden besproken. Deze zijn vervolgens in een belang- en invloed matrix gepresenteerd.



Figuur 1: Stakeholderanalyse van Beveland Wonen

Onder andere door de stakeholdersanalyse is naar voren gekomen dat de netbeheerder aanzienlijk invloeden kan uitoefenen op het proces van het CO₂-neutraal maken. Wat betreft de uitvoering, zelfs meer dan de gemeenten. Dit kan van invloed zijn op de uitvoering, doordat er bepaalde afspraken dubbel gemaakt worden en waardoor er procesfouten gemaakt gaan worden.

De uitgevoerde analyse voor de case study gaat over welk beleid zij hebben omtrent het CO₂-neutraal maken van de woningvoorraad. Hierin is onderzocht hoe de financiële-, technische-, beleidsmatige en sociaal-maatschappelijke beleidsinstrumenten worden uitgewerkt binnen Beveland Wonen. Momenteel is er nog weinig beleid ten opzichte van het creëren van draagvlak bij de huurders. Er is veel overleg tussen de gemeenten, maar daadwerkelijke visies ontbreken nog. Dit creëert een sfeer waarin nog veel onzekerheden zitten, er is echter behoefte aan duidelijkheid – bij alle partijen.

Voor de analyse van de koplopers is er eerst een lijst gemaakt met daarin de belangrijkste koplopers. Om deze selectie te maken zijn er een aantal criteria opgesteld waarin het beleid van de belangrijkste sociale woningcorporaties onder de loep wordt genomen. Hieruit is een lijst gemaakt met de belangrijkste toegepast beleidsinstrumenten. De koplopers binnen de sector tonen echter geen innovatieve beleidsinstrumenten – nieuwe beleidsinstrumenten die momenteel nog niet worden toegepast door de sector.

Deelvraag 4:

De analyse van de missing gaps wordt onderzocht aan de hand van een gegeven workshop. Hierin zijn de behoeftes van de case study en experts geïdentificeerd. Hieruit is naar voren gekomen dat er vier aspecten verder onderzocht moesten worden:

- Hoe faseer je de transitie?
- Hoe krijg je huurders mee?
- Intern draagbaar maken
- Verbinding tussen de netbeheerder, gemeente en sociale woningcorporatie maken

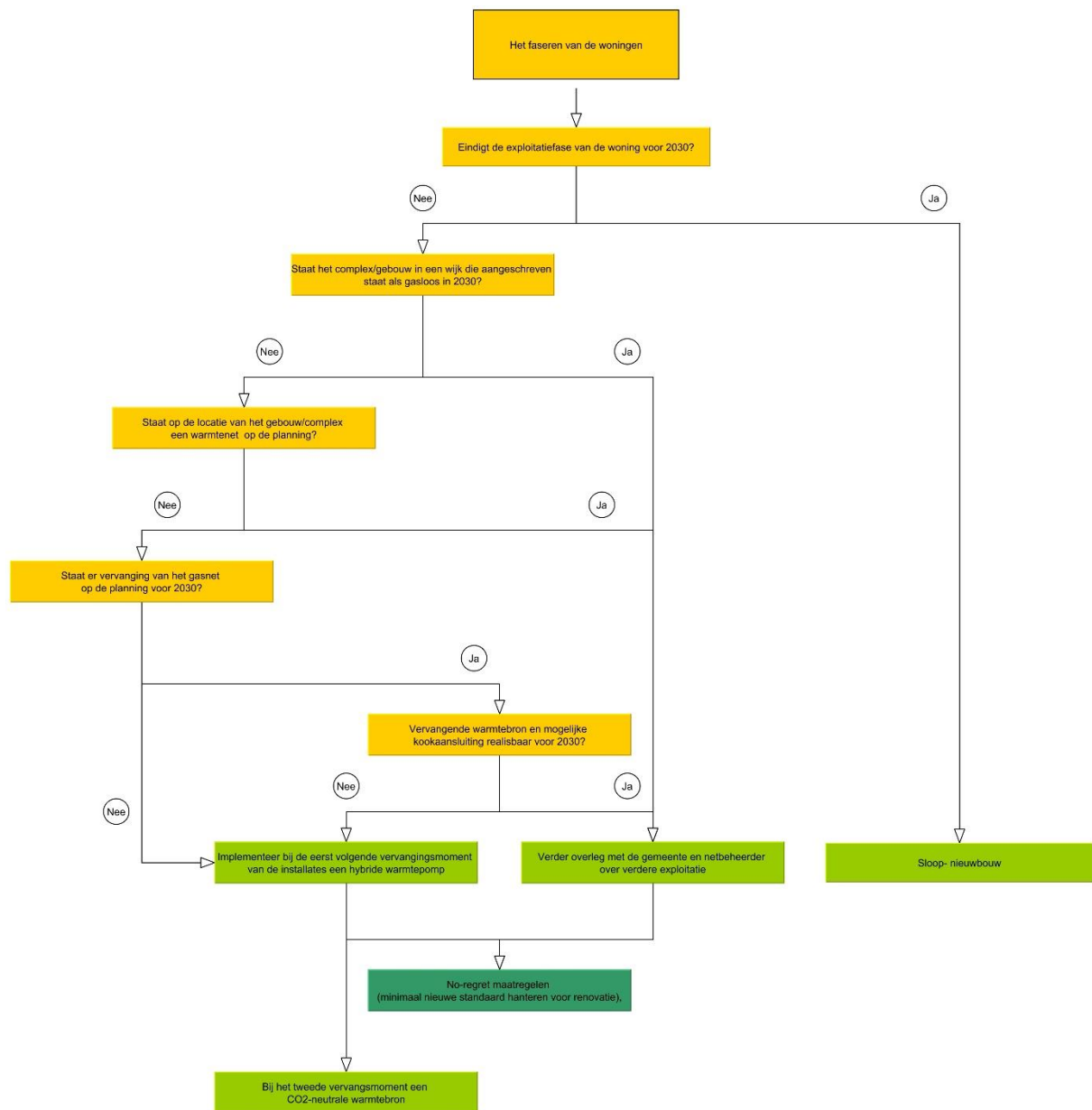
De analyse van deze drie onderwerpen heeft geleid tot een lijst met belangrijkste beleidsinstrumenten. Deze beleidsinstrumenten vormen de basis voor het beleidsmatige opstellen van een strategie voor het CO2-neutraal maken van de woningvoorraden.

- Sociaal-maatschappelijk
 - Het opzetten van een green team
 - Huurderspanel
 - Bij projecten:
 - Het tackelen van oud zeer en dagelijkse problematiek
 - Het aanstellen van een aanspreekpunt
 - Het vergroten van de invloed van een huurdersorganisatie
 - Creëren laagdrempelige infographics en filmpjes
 - Driehoek opzetten tussen netbeheerder en gemeente
 - Het creëren van verwachttingsmanagement
 - Platform gebruiken om hierin te overleggen
- Technisch
 - No-regret maatregelen laten voldoen aan de nieuwe streefwaarde (gaat pas 2025 in)
 - Gebruik pilots om te leren
- Financieel
 - Het vergroten van de financiële ondersteuning door gemeente door middel van de WOZ en verhuurdersheffing
- Beleid
 - Het opzetten van een faseringsstrategie, advies over zo'n soortgelijke fasering al eerder weergegeven.
 - Maak heldere doelen voor 2030 en verder. Wees transparant over dit beleid en onderbouw waarom je het wel of niet haalt
 - Maak het beleid openbaar in het jaarverslag en zorg voor een toetsingskader voor de stappen in lijn met de visie.

Feitelijk gezien moeten de sociale woningcorporaties het beleid van de overheidsinstanties volgen. Het gebrek aan handvatten zorgt ervoor dat er bij bepaalde gebieden geen juridische binding is- dit valt te zien bij de creatie van de transitievisie warmtes. Het blijft echter van belang dat de sociale woningcorporaties druk op de ketel moeten zetten tegenover de overheidsinstanties. Aangezien zij bijna 1/3 van de woningvoorraad in handen hebben in Nederland ligt er een grote verantwoordelijkheid voor ze. De energietransitie is een complexe transitie waarbij de grotere partijen hun verantwoordelijkheid moeten nemen, daartoe behoren ook de sociale woningcorporaties.

Vanuit deze conclusies is er een gids opgesteld. Deze gids vormt de basis voor dit advies. De gids valt te vinden via de volgende link: <https://xd.adobe.com/view/f1a1a6fc-6549-498f-aecc-c68ba8c2cdc1-a4f2/?fullscreen>

Voor de faseringsstrategie wordt de volgende format voorgesteld:



Figuur 2: Faseringsmodel voor een CO2-neutrale woningvoorraad

Lijst van figuren en tabellen

Figuren:

Figuur 1: Stakeholderanalyse van Beveland Wonen	5
Figuur 2: Faseringsmodel voor een CO2-neutrale woningvoorraad	7
Figuur 3: Geografische weergave van de vijf gemeenten van de case study	14
Figuur 4: Schematische weergave van de onderzoeksopzet	18
Figuur 5: Mate van ambitieus gemeenten tegenover de toegepaste maatregelen bij de gemeenten t.o.v. CO2-reductie	28
Figuur 6: Stakeholdersanalyse van de betrokken stakeholders	31
Figuur 7: Foto van een NOM-nieuwbouwproject voor Beveland Wonen, gesubsidieerd door de provincie Zeeland. Bron: Eigen archief.....	34
Figuur 8: Overzicht van de overlegstructuren van de stakeholders	35
Figuur 9: Type VHE	36
Figuur 10: Ontwikkelfase VHE	37
Figuur 11: Label van de VHE	37
Figuur 12: Overzicht van het theoretische gas naar energie label en elektriciteit naar energie label, bron: (Bent, 2021)	43
Figuur 13: Opzet van de verdeling van de koplopers. Bron: (Regioplatform Woningcorporaties Utrecht, 2018)	46
Figuur 14: Figuurlijke opzet van de opbouw van de selectie van koplopers	47
Figuur 15: Gemiddelde energie index sociale huurwoningen. Bron: (Bent, 2021)	53
Figuur 16: Figuurlijke overzicht van de opzet van deelvraag 4	56
Figuur 17: Figuurlijke weergave van het faseringsmodel. Bron: (Stratelligence, 2021)	60
Figuur 18: Faseringsmodel voor sociale woningcorporaties.....	67
Figuur 19: Overzicht van de belangrijkste taken van sociale woningcorporaties	74
Figuur 20: Overzicht van de sector.....	75
Figuur 21: Overzicht van de woningen per gemeente	76

Tabellen:

Tabel 1: Overzicht van de afgelegde interviews.....	18
Tabel 2: Overzicht van de verschillende participatie levels (Arnstein, 1969)	23
Tabel 3: Overzicht van de voorgestelde standaard, (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2021)	24
Tabel 4: Overzicht van de voorgestelde standaard, (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2021)	24
Tabel 5: Strategische beleid voor CO2-neutraal maken van de woningen	39
Tabel 6: Overzicht van verwachte kostte uit de literatuurstudie	40
Tabel 7: Overzicht van de opbrengsten per huurklasse	41
Tabel 8: Kosten van de maatregelen, per exploitatiefase.....	42
Tabel 9: Financieel overzicht van omzet, kosten investeringen en percentage op jaarbasis	43
Tabel 10: Overzicht van de koplopers	48
Tabel 11: Overzicht Aedes Benchmark, categorie Duurzaamheid. Bron: (Aedes, 2020)	48
Tabel 12: Overzicht van de beleidsinstrumenten voor sociaal-maatschappelijk.....	49
Tabel 13: Overzicht van de beleidsinstrumenten voor technisch	51
Tabel 14: Overzicht van de beleidsinstrumenten voor financiën	51
Tabel 15: Overzicht van de beleidsinstrumenten voor beleid	52
Tabel 16: Overzicht van de belangrijkste beleidsinstrumenten van de koplopers	63

Afkortingenlijst

Afkorting

NOM

BENG

NTA 8800

EU

TVW

RES

EPG

VHE

Betekenis

Nul op de Meter-woning

Bijna Energie Neutrale Woningen

Nederlandse Technische Afspraak 8800

Europese Unie

Transitievisie Warmte

Regionale Energiestrategie

Energie Prestatie Gebouwen

Verhuureenheid

Definities

Beleid:	“het streven naar het bereiken van bepaalde doeleinden met bepaalde middelen en bepaalde tijdskeuzes”. (Hoogerwerf, Herweijer, & Montfoort, Overheidsbeleid - Een inleiding in de beleidswetenschap, 2021, p. 32)
Beleidsstappen:	Stappen die gemaakt worden om beleid te creëren en/of te volgen.
CO2-neutraal:	“een evenwicht tussen de CO2-uitstoot en de opname van CO2 uit de atmosfeer in ‘carbon sinks’ (...) zoals bomen. Om deze CO2-balans te bereiken, moeten alle broeikasgassen van de wereld gecompenseerd worden door koolstofopname. “ (Europees Parlement, 2020)
Duurzaam:	“Duurzame ontwikkeling houdt in dat de huidige wereldbevolking in haar behoeften voorziet zonder de komende generaties de mogelijkheid te ontnemen om in vergelijkbare mate in hun behoefte te voorzien.” (Brundtland, 1987)
Energietransitie:	De transitie van fossiele energie naar koolstofarme energie.
Klimaatakkoord:	Het nationale klimaatakkoord – gemaakt tussen bedrijven, maatschappelijke organisaties en overheden – waarin afspraken staan om de CO2-uitstoot in Nederland te reduceren naar 95% in 2050 (Klimaatberaad, 2019)
Koplopers:	Vooruitstrevende sociale woningcorporaties op het gebied van CO2-neutraliteit van de woningvoorraden
Woningvoorraad:	Alle woningen en gebouwen in bezit van een sociale woningcorporatie

Inhoud

Voorwoord	3
Samenvatting.....	4
Lijst van figuren en tabellen	8
Afkortingenlijst	9
Definities.....	10
1. Inleiding	12
1.1 Aanleiding.....	12
1.2 Probleemstelling.....	13
1.3 Onderzoeksvragen.....	13
1.4 Doelstelling.....	13
1.5 Eindproducten	14
1.6 Scope	14
1.7 Leeswijzer	15
2 Methodologie	16
3 Theoretisch Kader	21
3.1 Kaderen van de centrale vraag.....	21
3.2 Interne & externe draagvlak in de energietransitie	22
3.3 Technische instrumenten	23
4 Stakeholdersanalyse case study	25
5 Resultaten.....	32
5.1 Analyse van de case study.....	32
5.2 Analyse van de koplopers.....	46
5.3 Analyse van de missing gaps	55
6 Conclusie	62
7 Aanbevelingen	66
Bibliografie	68
Bijlage	73
Bijlage I: Achtergrondinformatie	73
Bijlage II: Interviews	78
Bijlage III: Samenvatting Workshop	108
Bijlage IV: omschrijving koplopers	110

1. Inleiding

In 2019 kondigde het kabinet Rutte III het Nederlandse klimaatakkoord aan. Dit betekende een doorbraak om de uitstoot van CO₂ in Nederland te reduceren. Het ultieme doel in dit akkoord is om een 95% CO₂ reductie in 2050 ten opzichte van 1990 te realiseren (Klimaatberaad, 2019). Om deze doelstelling te behalen hebben de schrijvers van het klimaatakkoord een stappenplan uitgezet. (Klimaatberaad, 2019).

Door het klimaatakkoord ligt er een strategie om de klimaatverandering tegen te gaan. Het akkoord is een vervolg op de afspraken die zijn gemaakt in 2015 tijdens de klimaatop in Parijs, waaruit het Parijsakkoord tot stand kwam. De Nederlandse overheid heeft als doel om de CO₂-uitstoot in Nederland tot bijna nul te reduceren, samen met de verschillende partijen door het gehele land. Om dit te bereiken is het klimaatakkoord opgebouwd in vijf verschillende sectoren. Binnen deze sectoren hebben allerlei partijen met elkaar om tafel gezeten en samen tot dezelfde conclusies te komen. (Bouns, 2020)

Een van de sectoren is de gebouwde omgeving. De gebouwde omgeving heeft het doel om in 2030 1,5 miljoen bestaande woningen CO₂-neutraal te maken (Klimaatberaad, 2019). Aansluitend hierop worden er door de gemeenten transitievisie warmtes gemaakt over het verduurzamen van de woningen – hierin worden de uitgangspunten van de gemeenten, met betrekking tot de energietransitie, duidelijk. Echter zijn de gemeenten niet de enige partijen die zich dienen in te zetten om de energietransitie te laten slagen. De sociale woningcorporaties hebben hier ook een rol in. Dit heeft veelal te maken met de grootte van de woningvoorraad – de woningen van een sociale woningcorporatie – en de overlegstructuur tussen gemeenten en sociale woningcorporaties. (Uitberg, 2019).

Sociale woningcorporaties hebben een aanzienlijk aandeel van de woningvoorraad in Nederland, 29,8% in 2015 (CBS, 2016). In tegenstelling tot de overheidsinstanties dienen de corporaties de maatregelen uit het klimaatakkoord ook direct te implementeren in de woningen zelf. Doordat de corporaties een groot deel van de woningen in bezit hebben, moeten zij ook op tijd gaan beginnen aan het CO₂-neutraal maken van de woningvoorraad. Dit komt onder andere omdat het anders te laat is om de doelen van het klimaatakkoord te bereiken.

Het is daarom van belang dat de sociale woningcorporaties nu gaan beginnen met het verduurzamen.

1.1 Aanleiding

De sociale woningcorporaties staan aan het begin van de energietransitie. Dit komt doordat de huizen van de sociale woningcorporaties nog voor de grote meerderheid niet van het gas los zijn. De transitie van gasgestookte huizen naar een CO₂-neutrale oplossing is inmiddels langzaam begonnen (Klimaatberaad, 2019). Echter, binnen de transitie speelt een aantal belangrijke factoren mee, zoals technische-, sociaal-maatschappelijk-, financiële- en beleidsmatige aspecten.

Binnen de sector van de sociale woningcorporaties zijn er al een aantal handvatten beschikbaar om te beginnen met het maken van een strategie (Fonteine, 2021). Zo heeft Aedes – de vereniging van woningcorporaties – een Routekaart 2.0 uitgebracht (Poeze, 2021). De functie van deze routekaart is om verschillende scenario's te maken richting een CO₂-neutrale woningvoorraad. Hierin staan de verschillende technische maatregelen – isoleren en verminderen van de energievraag – voor elke soort woning. Hiermee hoopt Aedes ervoor te zorgen dat de sociale woningcorporaties een handvat hebben bij de overleggen voor de transitievisie warmtes. Alhoewel er wel een technische strategie wordt beschreven waarin Aedes de mogelijkheid stellen om de woningen van bepaalde isolatienormen te

voorzien. Heeft Aedes geen routekaart of strategie waarin zij een concreet beeld scheppen over hoe zij de gehele transitie aanpakken.

1.2 Probleemstelling

Momenteel is er geen overzicht van beleidsinstrumenten voor de woningvoorraden om deze in 2050 CO₂-neutraal te maken. Doordat de energietransitie steeds complexer wordt, moeten de woningcorporaties genoeg kennis en kunde in hun organisatie hebben. Hierdoor hebben zij beter vat op de verschillende aspecten die bij de energietransitie naar voren komen. Zoals eerder beschreven ontbreekt deze kennis momenteel. Hierdoor lopen woningcorporaties tegen problemen op. Verder is de businesscase van de energietransitie momenteel niet ingesteld op een dergelijke transitie. Ook is er tot nu toe weinig beleid voor een verdere strategie. (Fonteine, 2021)

1.3 Onderzoeksvragen

Op basis van de probleemstelling is er een centrale vraag gesteld, welke de basis vormt voor dit onderzoek, namelijk:

Welke beleidsinstrumenten kunnen de sociale woningcorporaties gebruiken om hun woningvoorraden in 2050 CO₂-neutraal te maken?

Daarbij zijn de volgende deelvragen opgesteld:

1. Welke stakeholders zijn er betrokken bij het CO₂-neutraal maken van de woningvoorraden van sociale woningcorporaties?
2. Welk beleid is er momenteel ten behoeve van het CO₂-neutraal maken van de woningvoorraden van de sociale woningcorporaties?
3. Welke beleidsstappen/instrumenten zijn er momenteel al uitgevoerd door de sociale woningcorporaties om de woningvoorraden in 2050 CO₂-neutraal te maken?
4. Welke beleidsinstrumenten (instrumenten) zijn er om de woningvoorraden van de sociale woningcorporaties in 2050 CO₂-neutraal te maken?

Om een strategie te maken en te realiseren worden er verschillende beleidsinstrumenten toegepast. Om beleidsinstrumenten te onderzoeken is de toepassing van deze instrumenten ook meegenomen. Een daarvan is bijvoorbeeld stakeholdersmanagement.

Binnen de centrale vraag zijn beleidsinstrumenten een belangrijk aspect. Beleidsinstrumenten zijn in een breed scala te vinden. Binnen het onderzoek wordt er gekeken naar een aantal aspecten van beleid; sociaal-maatschappelijk, financieel, technische en het beleid zelf. De beleidsinstrumenten kunnen dus worden gecategoriseerd als een van deze vier aspecten.

Er zijn verschillende prestaties ten opzichte van het realiseren van een CO₂-neutraliteit. Zo kan er worden gekeken naar de milieuprestatie van gebruikte materialen, maar ook naar het transport van de materialen of het vervoer van mensen. In dit rapport wordt CO₂-neutraliteit echter alleen bekeken vanuit de warmtevraag voor de woningvoorraden en de daarbij behorende lokale CO₂-uitstoot.

1.4 Doelstelling

Het onderzoek heeft als doel om een overzicht te creëren over beleidsinstrumenten die kunnen worden toegepast voor de energietransitie voor sociale woningcorporaties in Nederland. Het overzicht geeft invulling over het proces om de woningvoorraden CO₂-neutraal te maken. De adviezen-beleidsinstrumenten – worden gecategoriseerd in technische-, financiële-, sociaal-maatschappelijke- en beleidsmatige aspecten. Elk aspect kan zelfstandig geïnterpreteerd worden, waardoor de relevantie van de gids verhoogd wordt ten aanzien van iedere afzonderlijke sociale woningcorporatie. Naast het

overzicht van de huidige beschikbare beleidsinstrumenten wordt er ook overzicht aangedragen waarin de beleidsinstrumenten centraal staan die nog niet toegepast worden door de woningcorporaties, zogenaemde innovatieve beleidsinstrumenten.

1.5 Eindproducten

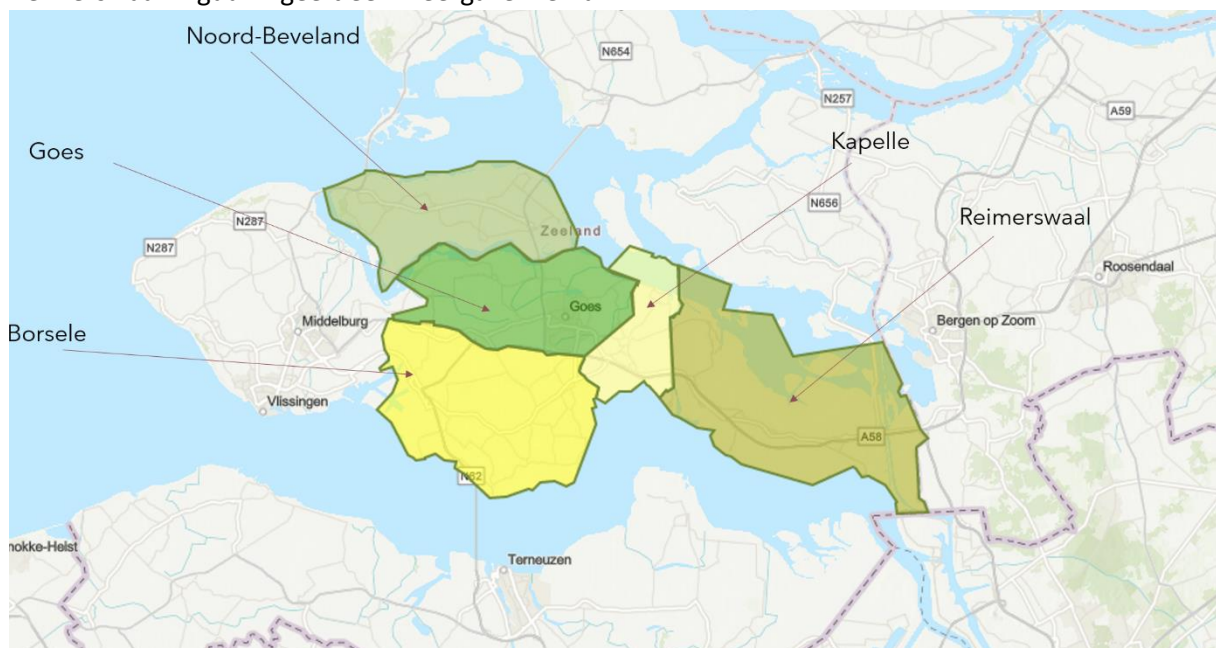
Binnen het onderzoek worden er twee eindproducten aangeleverd. Een van de eindproducten is een gids voor de sociale woningcorporaties waarmee zij ondersteuning kunnen vinden tijdens het formuleren van een strategie en het uitvoeren daarvan om hun woningvoorraad CO₂-neutraal te maken. In de gids wordt er een inventarisatie van beleidsinstrumenten gegeven van de woningcorporaties in Nederland. Daarnaast wordt er een verdiepende slag gemaakt met betrekking tot innoverende beleidsinstrumenten. Naast een gids wordt er, in samenwerking met Dr. Ir. T.B. Salcedo Rahola, een artikel geschreven voor het sectortijdschrift RENDA.

De (beleids)medewerkers van sociale woningbouwcorporatie, gemeentelijke ambtenaren, huurders van sociale woningen en experts worden gerekend tot de doelgroep van dit onderzoek.

1.6 Scope

Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek wordt er een landelijk advies uitgebracht voor de sociale woningcorporaties. Door middel van een case study wordt er een analyse worden gemaakt van een situatie binnen de sociale woningcorporaties. De analyse van de case study wordt vertaald naar de eerste twee deelvragen. De derde deelvraag worden de koplopers van de sector geanalyseerd. Het eindproduct gaat in op het beleid achter het CO₂-neutraal maken van de woningcorporaties. Hierin ligt de focus op vier aspecten; sociaal-maatschappelijk, financieel, technisch en het beleid.

Het advies geldt voor de sociale woningcorporaties in Nederland. De sociale woningcorporatie Beveland Wonen functioneert in het onderzoek als case study. Het fysieke gebied waarin Beveland Wonen opereert bestaat uit de volgende gemeenten: Borsele, Goes, Noord-Beveland, Kapelle en Reimerswaal. Figuur 1 geeft een weergave hiervan.



Figuur 3: Geografische weergave van de vijf gemeenten van de case study

1.7 Leeswijzer

Het tweede hoofdstuk geeft de methodologie weer, hierin worden de verschillende methoden, de afgelegde interviews en de dataverzameling behandeld. In hoofdstuk drie komt het theoretisch kader aan bod. De afbakening van de definities van de hoofdvraag en de gebruikte theorieën staan hier centraal. De stakeholdersanalyse van de case study wordt in hoofdstuk vier behandeld. Hoofdstuk vijf geeft de resultaten weer, de verdiepende analyses zullen hierin worden beschreven. Tot slot geven hoofdstuk zes en zeven de conclusie en aanbevelingen weer.

2 Methodologie

In dit hoofdstuk is de methodiek van het onderzoek beschreven. Dit wordt gedaan per deelvraag. Hierin wordt beschreven wat de deelvraag is en welke methode wordt toegepast om de resultaten te krijgen. Verder worden de deelproducten beschreven, is er een concrete beschrijving gegeven van de activiteiten en een uitgewerkte beschrijving van de algehele aanpak op de hoofdlijn worden gemaakt.

Dit onderzoek betreft een case study waarbij een gids wordt opgeleverd voor de gehele woningbouwsector van Nederland. Deze gids is, in samenwerking met Beveland Wonen, gevalideerd.

Methoden

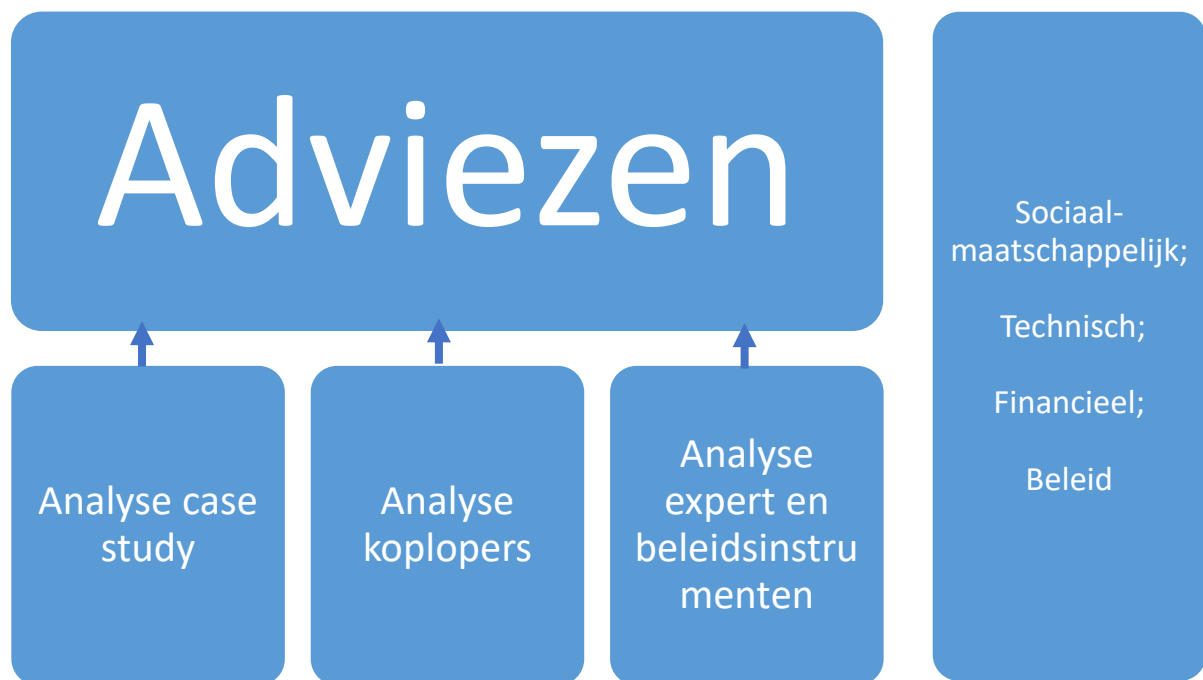
Binnen de case study is gebruik gemaakt van het zogeheten Delphi-onderzoek. Dit is een “Gevalsstudie waarbij met behulp van experts het draagvlak van veranderingen, voorafgaand aan invoering wordt onderzocht” (Verhoeven, 2018, p. 162). Hierbij wordt gebruikt gemaakt van extensief onderzoek. Dit houdt in dat de onderzoeksvraag van buiten de organisatie wordt beantwoord.

Deelvraag	Methode
1	Literatuuronderzoek Onderzoeken met betrekking tot de sector van sociale woningcorporaties. Maar ook buiten de sector met betrekking tot verduurzaming, beleid, stakeholdermanagement en draagvlakcreatie. Observatie Vergaderingen met Beveland Wonen Meegelopen met evaluatie van de proefprojecten Vergaderingen met Koplopers Vergaderingen met Aedes Kwalitatief onderzoek - Semigestructureerd interview met: - Experts - Project - Case study - Groepsinterviews
2	Literatuuronderzoek Onderzoeken met betrekking tot de sector van sociale woningcorporaties. Maar ook buiten de sector met betrekking tot verduurzaming, beleid, stakeholdermanagement en draagvlakcreatie. Observatie Vergaderingen met Beveland Wonen Meegelopen met evaluatie van de proefprojecten. Vergaderingen met Koplopers Vergaderingen met Aedes Documentstudie - Semigestructureerd interview met: - Experts - Case study - Groepsinterviews

3	Literatuuronderzoek Onderzoeken met betrekking tot de sector van sociale woningcorporaties. Maar ook buiten de sector met betrekking tot verduurzaming, beleid, stakeholdermanagement en draagvlakcreatie. Observatie Vergaderingen met Beveland Wonen Vergaderingen met Koplopers Vergaderingen met Aedes • Semigestructureerd interview met: • Experts • Koplopers • Case study — Groepsinterviews • Koplopers • Experts • Case Study • Aedes
4	Literatuuronderzoek Onderzoeken met betrekking tot de sector van sociale woningcorporaties. Maar ook buiten de sector met betrekking tot verduurzaming, beleid, stakeholdermanagement en draagvlakcreatie. Observatie Vergaderingen met Beveland Wonen Vergaderingen met Koplopers Vergaderingen met Aedes • Semigestructureerd interview met: • Experts • Koplopers • Case study • Groepsinterviews • Koplopers • Experts • Case Study • Aedes

Onderzoeksopzet

Daarnaast is de analyse gebaseerd op drie verschillende onderdelen: De analyse van de case study, de analyse van de koplopers en de analyse van de experts en beleidsinstrumenten buiten de sector. Overkoepelend staan de vier aspecten (zie theoretisch kader) centraal. In figuur 2 hieronder ziet men de figuurlijke weergave hiervan.



Figuur 4: Schematische weergave van de onderzoeksopzet

Kwalitatief onderzoek

Semigestructureerd interviews

Tabel 1: Overzicht van de afgelegde interviews

Nummer	Geïnterviewde	Functie en organisatie	Datum	Bijlage
1	Ad Straub	Hoogleraar, TU-Delft	01-03-2021	II, interview 1
2	Martin Roders	Beleidsmedewerker Duurzaamheid, Woonbron	05-03-2021	II, interview 2
3	Ruben Goethals	Sociaal projectleider, Beveland Wonen	15-03-2021	II, interview 3
4	William Dircken	Manager vastgoedbeheer, Beveland Wonen	16-03-2021	II, interview 4
5	Tom Vermin	Projectleider, gemeente Noord-Beveland	25-03-2021	II, interview 5
6	Davy Fonteine	Vastgoed adviseur, Beveland Wonen	30-03-2021	II, interview 6
7	Ingrid Peters	Beleidsmedewerker, Beveland Wonen	30-03-2021	
8	Marcel Aanen	Beleidsmedewerker energie & duurzaamheid, gemeente Borsele	30-03-2021	II, interview 8
9	Anouk Guilliet	Beleidsmedewerker duurzaamheid, Gemeente Kapelle	08-04-2021	II, interview 9
10	Herman van der Bent	PhD-researcher, TU Delft	13-04-2021	II, interview 10
11	Robert Arts	Adviseur strategie en financiën/coördinator	07-05-2021	II, interview 11

		duurzaamheid, Woonstichting 'thuis (koploper)		
12	Workshop	Diverse	17-05-2021	III
13	Martin Roders (2x)	Beleidsmedewerker Duurzaamheid, Woonbron	21-05-2021	
14	Remko Zuidema	Adviseur duurzaamheid Aedes	21-05-2021	II, Interview 12

Gebruikte methoden

Stakeholdersanalyse

Binnen het onderzoek is er gebruikt gemaakt van een stakeholdersanalyse. Deze stakeholdersanalyse is gemaakt in samenwerking met de belangen en invloed model.

De theorie achter de stakeholdersanalyse is basis van (Newcombe, 1999) waarin macht/invloed aan belang worden gekoppeld. Hierin wordt op basis van deze twee aspecten een model uitgerold waarbij je kunt zien welke positie een stakeholder heeft. De reden dat dit model is toegepast is omdat de stakeholders makkelijk te plaatsen zijn op het model. Hierdoor wordt het labelen van de stakeholders makkelijker. Daarnaast worden ook de belangen snel duidelijk, daar kan op worden ingespeeld verder in het onderzoek, zoals het belang kan verschillende gezichten aannemen, technologische, gedrag, financieel, strategisch en organisatorisch (Boonstra & Vries, 2008). Een aantal van deze staan ook centraal in het onderzoek.

De toepassing van de methode wordt in hoofdstuk 4 verder toegelicht.

SWOT

De SWOT-analyse is een welbekende analyse binnen de literatuur. Het staat voor Strength (sterkte), Weaknesses (zwaktes), Opportunities (kansen) en Threats (bedreigingen). Het is ontwikkeld in de jaren 60 van de vorige eeuw. En wordt geprezen om het simpel neerzetten van data. (Phadermrod, Crowder, & Wills, 2019).

De voordelen van de SWOT is dat het simpel informatie neerzet. Er kan in een oogopslag gezien worden hoe de situatie in een organisatie of gebied ervoor staat (Phadermrod, Crowder, & Wills, 2019). De SWOT geldt in dit onderzoek als conclusie voor de analyse van de case study en de koplopers. Hierdoor valt een goede vergelijking te maken tussen beide analyses. Ook vanwege het feit dat de threats en opportunities op hetzelfde niveau zitten, dit komt omdat het speelveld gelijk is (uiteraard fysieke locatie niet).

De werking van de SWOT wordt op twee deelvragen toegepast. In paragraaf 5.1 en 5.2, hier wordt de SWOT nog verder toegelicht.

Dataverzameling

Observaties

Binnen het onderzoek is ook een aantal observaties gedaan. Deze observaties worden gerealiseerd bij verschillende vergaderingen binnen de case study. Naast vergaderingen is er ook fieldwork gedaan door naar een aantal pilotprojecten af te reizen.

Bij de observaties is gekeken naar een tal van processen. Zo is er bij de vergaderingen bekeken naar welke criteria van toepassing zijn op de strategie en hoe onderlinge afspraken worden gemaakt en nageleefd. Bij de pilotprojecten wordt er een observatie gemaakt van de processen ten opzichte van

de huurder, hoe de projecten worden ervaren en hoe dit in de toekomst beter kan worden geïmplementeerd.

Literatuuronderzoek

Het literatuuronderzoek is uitgevoerd om de complexe situatie van het CO2-neutraal maken van de woningvoorraden van sociale woningcorporaties inzichtelijk te maken en beleidsinstrumenten te identificeren. Het onderzoek heeft ook effect gehad op de achtergrondinformatie en alle deelvragen. Hierdoor kon er aanvullende informatie worden gegeven op de interviews en observaties.

Validiteit

Door middel van interviews en een workshop is de validiteit van dit onderzoek gewaarborgd. Tijdens interviews is er bijvoorbeeld een presentatie gegeven waarin de essentie van het onderzoek voorbijkomen. Hierop is vervolgens feedback ontvangen en verwerkt in het rapport.

Dit geldt eveneens voor de workshop, waarbij 70% van het onderzoek is gepresenteerd om vervolgstappen te definiëren maar ook om de conclusies te valideren. Ook deze feedback wordt verwerkt in het rapport.

Objectiviteit

In het onderzoek is zorgvuldig om gegaan met de objectiviteit. Er zijn door verschillende – en diverse – experts stukken gecontroleerd. Daarnaast hebben medewerkers van de case study de stukken zelf getoetst op het beleid. Mede door de validiteit kon er gebruik worden gemaakt van verschillende bronnen. Verder is er in de literatuurstudie gebruik gemaakt van een aanzienlijk aantal bronnen waarin verschillende aspecten aan bod komen. Dit alles ten behoeve van de objectiviteit van het onderzoek.

3 Theoretisch Kader

3.1 Kaderen van de centrale vraag

3.1.1 CO₂-neutraal

Centraal binnen dit onderzoek staat het CO₂-neutraal maken van de woningvoorraden. Maar wat houdt CO₂-neutraliteit eigenlijk in?

Zoals de definitie aan het begin van dit onderzoek vermeldt is CO₂-neutraal: “een evenwicht tussen de CO₂-uitstoot en de opname van CO₂ uit de atmosfeer in ‘carbon sinks’ (...) zoals bomen. Om deze CO₂-balans te bereiken, moeten alle broeikasgassen van de wereld gecompenseerd worden door koolstofopname.” (Europees Parlement, 2020).

In dit onderzoek wordt CO₂-neutraliteit toegepast op de woningvoorraad van sociale woningcorporaties. Dit betekent dat de directe uitstoot van een woning hier van belang is. Het kan dus voorkomen dat een woning all-electric is maar niet NOM, waardoor elektriciteit van het elektriciteitsnetwerk nodig is. Deze elektriciteit kan ook grijze stroom zijn. In dit geval is de woning alsnog CO₂-neutraal.

3.1.2 Beleidsinstrumenten

Zoals in de inleiding is vermeld, zijn beleidsinstrumenten een ruim begrip. Wat houdt een beleidsinstrument precies in?

Volgens (Hoogerwerf & Herweijer, Overheidsbeleid: Een inleiding in de beleidswetenschap, 2008) bestaat bij beleidsinstrumenten een klassieke indeling:

- Juridische Instrumenten
- Economische instrumenten
- Communicatieve instrumenten

Deze termen zijn ook wel te vertalen naar de preek, wortel en de stok. Waarbij de preek de communicatieve instrumenten samenvat. De wortel het economische instrument vertaalt. En juridisch valt onder de stok.

Vertaalt naar het onderzoek valt een economisch instrument onder het verlichten van bijvoorbeeld de energielasten van de huurders. Het communiceren naar het informeren en bewustmaken van de huurders. De juridische kant van een beleidsinstrument is lastig te vertalen voor een woningcorporatie. Er zijn afspraken waarbij de sociale woningcorporatie een deel van de bewoners kan verplichten. Echter geldt dit alleen als er een 70% meerderheid is, zoals beschreven in het beleid van bijvoorbeeld Beveland Wonen. (Goethals, 2021)

3.1.3 Vier factoren

Om beter te begrijpen hoe beleid wordt bepaald voor de sociale woningcorporaties is het belangrijk om deze in te delen in een aantal factoren (Financieel, beleidsmatig, technische en sociaal). Onder financieel wordt verstaan de kosten van de maatregelen en de kosten die gemoeid zijn met het creëren van het gehele proces. Beleidsmatig is al het beleid wat te maken heeft met het CO₂-neutraal maken van de woningvoorraad. Technisch heeft te maken met het daadwerkelijk CO₂ neutraal maken van de woningen. Sociaal heeft te maken van met het interne en externe draagvlak m.b.t. het CO₂-neutraal maken.

De vier aspecten maken onderdeel uit van het groter geheel van de energietransitie. Het klimaatakkoord bijvoorbeeld bij het onderdeel gebouwde omgeving. Het hoofdstuk begint met de visie voor 2050 en de tussendoelen voor 2030 (beleid). Vervolgens wordt er een opgave gemaakt van de

visie, hier wordt geanalyseerd welke maatregelen er van toepassing kunnen zijn op de woningen (technische). Maar verder kijkt men ook naar hoe de burgers en bedrijven betrokken kunnen worden in het proces (sociaal-maatschappelijk). Ten slotte wordt er gesproken over kostenreductie en opschaling, hierin wordt gesproken over hoe men door opschaling de kosten kan verlagen en de baten kan verhogen voor de maatschappij (financieel). (Klimaatberaad, 2019)

Doordat deze structuur terugkomt in het klimaatakkoord, wat kan worden beschouwd als basis van de energietransitie in Nederland, is het aannemelijk om deze rode lijn ook door te trekken in het onderzoek.

3.2 Interne & externe draagvlak in de energietransitie

De energietransitie is een breed concept. Daarom is het belangrijk om een aantal rollen van de energietransitie uit te leggen. Wat de transitie inhoudt is in de volgende paragraaf beschreven. Maar hoe die wordt uitgevoerd is vaak nog onduidelijk, alhoewel de technische strategieën duidelijk zijn is met name het sociale gedeelte van de energietransitie een onderbelichte factor. (Dijk, Jaspers, & Boer, 2019)

Het onderzoek focust zich op twee type draagvlak, de interne – dus binnen de organisatie – en het externe draagvlak – het draagvlak ten opzichte van de stakeholders (dit kunnen huurders, gemeenten, huurdersorganisatie etc. zijn).

Het belang van draagvlak

Landelijke en regionale draagvlak is belangrijk voor de energietransitie. Dit werd recent nog eens duidelijk, commissie-Brenninkmeijer heeft van het kabinet de opdracht gekregen om te onderzoeken hoe burgers betrokken kunnen worden (Rijksoverheid, 2021). Hierin werd opgehelderd waarom draagvlak belangrijk is voor een soepele energietransitie. De commissie pleitte voor een burgerforum met daarin een intensief overleg tussen burgers over hoe en waar bijvoorbeeld windparken moeten komen. Commissie Brenninkmeijer (2021, p. 5) stelt dat “Mensen beleven en ervaren maatschappelijke tegenstellingen sterk”. Hierdoor neemt volgens Brenninkmeijer ook de polarisatie toe. Dit gebeurt, zo concludeert de commissie, te weinig. Burgerflora kunnen hier de oplossing van zijn (Commissie Brenninkmeijer, 2021).

Het belang van participatie

Het belang van burgerparticipatie en draagvlak binnen de energietransitie is duidelijk, maar hoe creëer je draagvlak en welke gradaties zijn er te vinden in het creëren van draagvlak? Binnen het creëren van draagvlak is participatie een belangrijk onderdeel. Zonder participatie is er geen draagvlak. Participatie, zo stelt Jager-Vreugdenhil (2010), is een breed begrip en kent veel betekenissen. Zo is er bijvoorbeeld Economisch participatie, Jongerenparticipatie, onderwijsparticipatie, politieke- en bestuurlijke participatie en maatschappelijke participatie. De laatste twee soorten worden bekeken in dit onderzoek.

Beginnend met maatschappelijke participatie, deze vorm wordt ook wel sociale participatie genoemd. Elk jaar geeft het Sociaal en Cultureel planbureau het rapport ‘de Sociale Staat van Nederland’ uit, zo ook in 2020. Het rapport staat dat jaar voornamelijk in het teken van Corona en de invloed die het heeft op de Nederlandse maatschappij (Ridder, Josten, Boelhouwer, & Kampen, 2020). Hier staat echter ook een stuk in over de maatschappelijke en politieke participatie. Volgens hen is de maatschappelijke een vorm van “Betrokkenheid bij de publieke zaak (die) kan zich uiten in allerlei vormen van (...) participatie” (Ridder, Josten, Boelhouwer, & Kampen, 2020, p. 6). Daarnaast is er ook de definitie van Jager-Vreugdenhil (2010, p. 85): “Maatschappelijke participatie is (...) de deelname in

formele burgerparticipaties. Het begrip kan worden gebruikt voor de actieve deelname van mensen in verenigingen”.

Deze vorm van participatie kan dus worden geïnitieerd als een burger actief meedenkt in besturen of andere vormen van organisaties. Echter niet elke burger staat hiervoor open. Overheidsinstanties en sociale woningcorporaties moeten dan ook actief opzoek gaan naar burgers en verhuurders die willen participeren. Om dit te bereiken zijn er verschillende theorieën van toepassing. De eerste is de welbekende participatieladder. In dit onderzoek wordt de participatieladder volgens Arnstein (1969) gebruikt. Hierin stelt Arnstein dat er 8 niveaus van participatie zijn:

Tabel 2: Overzicht van de verschillende participatie levels (Arnstein, 1969)

Niveau	Kenmerk	Vorm
1	Manipuleren	Niet participierend
2	Therapie	
3	Informereren	Symbolische inspanning
4	Adviseren	
5	Verzoening	
6	Samenwerking	Burgermacht
7	Delegerende macht	
8	Civiele controle	

De participatieladder is een overzichtelijke en vertrouwelijke manier van het ordenen van participatie. Het wordt gebruikt door een aanzienlijk aantal organisatie en bedrijven.

3.3 Technische instrumenten

NTA 8800

Sinds 1 januari wordt er gebruikt gemaakt van een nieuwe bepalingsmethode voor de energieprestatie van gebouwen bij sociale woningcorporatie, de Nederlandse Technische Afspraak (NTA) 8800. Volgens EPG (EnergiePrestatie voor Gebouwen, sd), is het doel van de NTA 8800 om “te komen tot een stelsel voor een eenvoudige, transparante bepalingsmethoden die bruikbaar is in het kader van de bouwregelgeving, waarbij het ministerie van BZK (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, red) diverse randvoorwaarden heeft vastgesteld”. (EnergiePrestatie voor Gebouwen, sd)

De methode sluit onder meer aan op de Europese richtlijn Energieprestatie Gebouwen (EPBD) en onder andere op de vraag van de particulier. De NTA 8800 geeft onder meer een vertaling naar Bijna Energieneutrale Nieuwbouw (BENG). Ook heeft de NTA 8800 de functie om de voorgaande documenten tot één document te maken (NEN 7120, ISO 75.3 en Nader Voorschrift). Daarnaast wordt ook koeling voor nieuwbouwwoningen toegevoegd. (EnergiePrestatie voor Gebouwen, sd)

Dit alles wordt berekend met kWh per m² per jaar, in lijn met de BENG voorschriften en het klimaatakkoord.

De nieuwe streefwaarde

De nieuwe streefwaarde is ervoor om nieuwe standaarden en streefwaardes toe te kennen aan de isolatiewaarde van een gebouw. De nieuwe streefwaarde volgt de NTA 8800. De standaarden zijn bedoeld als een instrument om woningen te laten verdoen aan bepaalde isolatiewaardes. De waardes verschillen per woning en hier zijn dus verschillende waardes van.

Zoals het op moment van schrijven uit ziet, is er nog geen definitief voorstel voor de standaard. Wel is

er in opdracht van de Rijksoverheid een aantal rapporten verschenen met daarin een voorstel voor een standaard. In de tabel hieronder volgt een overzicht van deze waarden. (Cornelisse, Kruithof, &

Tabel 3: Overzicht van de voorgestelde standaard, (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2021)

Bouwopbouw	Voorgestelde standaard	
	Compositie	Wettelijke bepaling
Bouwopbouw, voor 2015	$\leq 1,00$	$\leq 1,00$
	$\leq 1,00$	$\leq 1,00 + 0,05 \cdot (R_{\text{gevel}} - 1,00)$
Bouwopbouw, na 2015	$\leq 1,00$	$\leq 1,00$
	$\leq 1,00$	$\leq 1,00 + 0,05 \cdot (R_{\text{gevel}} - 1,00)$
Mengeelbouwopbouw, voor 2015	$\leq 1,00$	$\leq 1,00$
	$\leq 1,00$	$\leq 1,00 + 0,05 \cdot (R_{\text{gevel}} - 1,00)$
Mengeelbouwopbouw, na 2015	$\leq 1,00$	$\leq 1,00$
	$\leq 1,00$	$\leq 1,00 + 0,05 \cdot (R_{\text{gevel}} - 1,00)$

Valk, 2021)

Deze waarden leiden tot de volgende uitwerking ten opzichte van de isolatie in een woningen. In de eerste kolom de minimale waarden en in de rechter kolom de streefwaarden. (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2021)

Tabel 4: Overzicht van de voorgestelde standaard, (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2021)

	Minimale waarden van de standaard	Streefwaarden
Dak	$R_c = 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$	$R_c = 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$
Vloer	$R_c = 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$	$R_c = 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$
Gevel	$R_c = 1,7 \text{ m}^2\text{K/W}$	$R_c = 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$
Paneel	$R_c = 1,0 \text{ m}^2\text{K/W}$	$R_c = 1,4 \text{ m}^2\text{K/W}$
Ramen en Kozijnen	U-waarde raam = $1,4 \text{ W/m}^2\text{K}$ + geïsoleerde deur = $1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$	U-waarde raam = $1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$ + geïsoleerde deur = $1,4 \text{ W/m}^2\text{K}$
Ventilatie	“Natuurlijke toevoer en mechanische afzuiging in toilet, keuken en badkamer of gebalanceerde ventilatie met sensorsturing in woonkamer en hoofslaapkamer”	“Gebalanceerde ventilatie met warmteterugwinning, sturing op toe- of afvoer door CO ₂ -meting”
Kierdichting	“ $q_{v,10}=0,4 = 0,7 \text{ dm}^3/\text{sm}^2$ (verbeterde kierdichting van ramen en deuren en aansluiting gevel en dak)”	“ $q_{v,10}=0,4 \text{ dm}^3/\text{sm}^2$ (verbeterde kierdichting van ramen en deuren en aansluiting gevel en dak door een professional)”

De nieuwe waarden zijn op dit moment nog niet verplicht, maar conform het klimaatakkoord is de verwachting dat dit in 2025 verplicht wordt.

4. Stakeholdersanalyse case study

Dit hoofdstuk gaat in op de stakeholders van de case study. Hierbij worden de stakeholders, zowel intern als extern geanalyseerd en beschreven.

De informatie en belangen van Beveland Wonen is inmiddels bekend, maar hoe staat het met belanghebbende die onderdeel zijn van Beveland Wonen? Om dit te achterhalen worden stakeholders geïdentificeerd en hun belangen worden afgewogen. Verder wordt er ook intern gekeken bij de organisatie zelf. Ook wordt de Sterkte en Zwakte Analyse (SWOT) verder onderzocht.

De stakeholders kunnen verdeeld worden in twee aparte groepen. Er zijn de externe stakeholders en de interne stakeholders. De externe stakeholders zijn onder andere de gemeente, provincie etc. De interne stakeholders betreft de organisatie zelf. Dit zijn bijvoorbeeld bestuurders maar ook beleidsmedewerkers die binnen de organisatie actief zijn.

4.1.1 Overzicht van stakeholders

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste externe stakeholders die van toepassing zijn bij Beveland Wonen, als het komt op het CO₂-neutraal maken van de woningvoorraden. Daarnaast wordt er een uitleg gegeven over de functie van de organisatie en er wordt beschreven wat voor activiteiten zij uitvoeren met relatie tot het onderwerp. De belangen en invloeden dienen vervolgens onderbouwd te worden.

Gemeenten

Zoals eerder vermeld heeft Beveland Wonen een relatief grote woningvoorraad. Zo'n 10.000 woningen. Deze woningen zijn verdeeld onder vijf gemeenten in Zeeland: Kapelle (783), Noord-Beveland (612), Goes (5240), Borsele (1989) en Reimerswaal (2048). Alle gemeenten hebben zo hun eigen aanpak en belangen bij het verduurzamen van de woningvoorraad in hun gemeente. Dit maakt het ingewikkeld wat zij nu willen. Hieronder volgt een overzicht met daarin de verschillende uitgangspunten van de gemeenten. Deze informatie is verzameld door middel van interviews met de betreffende gemeenten en literatuuronderzoek.

De gemeenten hebben redelijke invloed op het proces van het verduurzamen van de woningvoorraden. Zo worden conform het klimaatakkoord transitievisies warmte gemaakt waarin de gemeenten hun wijkplannen bespreken. Deze transitievisie warmtes moeten in het einde van 2021 af zijn. Deze visies kunnen ondersteuning bieden aan de sociale woningcorporaties. Echter hebben de verschillende gemeenten in gesprekken aangegeven niet een bindend document te kunnen aanleveren. Zeeland is een dunbevolkte provincie waarin dorpen relatief ver uit elkaar liggen. Daarom is het volgens sommige gemeenten lastig om hier een lange termijnvisie op te stellen.

Daarnaast hebben de gemeenten ook een belang bij een snelle en goede energiestrategie. Doordat de sociale woningcorporaties meestal 30% van de woningvoorraden hebben en zij goed zijn georganiseerd valt er vaak een grote slag te halen bij de woningen van de sociale woningcorporaties. (Vermin, 2021)

De verhoudingen tussen de gemeente en Beveland Wonen staan niet op scherp, maar de overleggen worden met name vanuit Beveland Wonen georganiseerd, in ieder geval op het gebied van duurzaamheid.

- *Borsele*

De gemeente Borsele heeft volgens het CBS (2020) iets minder dan 23.000 inwoners. Zoals beschreven heeft Beveland Wonen 1989 woningen in de gemeente. Dit maakt het een redelijke grote partner wat

betreft het CO₂-neutraal maken van de woningvoorraden. De gemeente heeft een relatief oude bevolkingsgroep en is aanzienlijk aan het vergrijzen. Daarnaast heeft Borsele een woningvoorraad van zo'n 10.000 woningen.

De gemeente Borsele geeft aan in hun duurzaamheidsvisie dat zij hard op weg lijken naar een energieneutrale gemeente. Zo staat er volgens dat document (Gemeente Borsele, 2018) er ongeveer zeventien windmolens in Borsele aanwezig zijn en dat zij bezig zijn aan een inhaalslag als het gaat om het verduurzamen van de elektriciteitsopwekking. De gemeente zet veel in op de energieopwekking. Zo willen ze meer stimuleren op het gebied bewustwording en bijvoorbeeld een energieloket op zetten. De gemeente heeft relatief veel ervaring wat betreft de communicatie over grote projecten. Binnen de gemeente staat de enige nog werkende kerncentrale van Nederland. Deze draagt ook bij aan het verduurzamen van het elektriciteitsnet. (Aanen, 2021)

Verdergaande naar de warmtevoorzieningen, de gemeente geeft aan nog geen duidelijk inzicht te hebben in hoe zij de woningen CO₂-neutraal wil krijgen. Borsele zet voornamelijk in op het isoleren van de woningen. Dit is in lijn met de trias energetica. De doelen voor 2030 worden dan ook wel gehaald. Echter de doelen voor 2050 zijn volgens de gemeente nog te ver weg. Woningen van het gas halen heeft momenteel geen prioriteit.

- *Goes*

De gemeente Goes heeft ongeveer 38.000 inwoners, wat het een middelgrote gemeente maakt. Beveland Wonen heeft er 5240 woningen, dit is ongeveer de helft van de totale woningen van de sociale woningcorporatie. De gemeente heeft eenzelfde demografie als Borsele, er is sprake van vergrijzing bij de bevolking. De woningvoorraad van Goes is ongeveer 18.500 woningen. (CBS, 2020)

De gemeente Goes heeft een klimaatprogramma (Gemeente Goes, 2018) opgesteld waarin verschillende punten staat als het gaat om het verduurzamen van de woningvoorraden. De gemeente heeft volgens dat document al 7% van de woningen CO₂-neutraal gekregen. Dit is voornamelijk gerealiseerd door nieuwbouw. Goes heeft als visie om aan de landelijke doelen te voldoen. Echter een routekaart mist hierin. De gemeente zegt veel in te zetten op bewustwording van de burgers. Hier worden verschillende instrumenten voor ingezet. Zo gaat Goes een communicatiestrategie opstellen om burgers te verduurzamen. Daarnaast dienen alle gemeentelijke gebouwen in 2035 CO₂-neutraal zijn.

- *Kapelle*

De derde gemeente van Beveland Wonen is de gemeente Kapelle. Kapelle heeft een woningvoorraad van 5.500 woningen. Binnen de gemeente wonen 12.695 mensen. De bevolkingssamenstelling is, hoewel relatief veel ouderen, jonger dan de voorgaande gemeenten Goes en Borsele. Voornamelijk de jongere groep van 10-20 jaar springt er uit binnen Kapelle (CBS, 2020).

De gemeente Kapelle heeft, in tegenstelling tot de voorgaande twee gemeenten, nog geen duurzaamheidsvisie beschreven. Kapelle gaat in lijn met de duurzaamheidsagenda van Zeeland (RES). Kapelle wil in 2045 CO₂-neutraal zijn en geeft aan veel in te zetten op participatie. De gemeente is momenteel bezig met het creëren van een bouwsteen 'Duurzaamheid in de gebouwde omgeving'. Hierin komen de doelen te staan waaraan Kapelle zich wil committeren. In een gesprek met de gemeente is naar voren gekomen dat de gemeente eerst intern wil inzetten om een verduurzamingslag te maken. "Wij willen duurzaamheid een integraal begrip maken binnen de organisatie" (Guilliet, Verkenningssgesprek gemeente Kapelle, 2021). Hiermee wil de gemeente iedereen op dezelfde lijn krijgen. Wat betreft de transitievisie warmte, gaat Kapelle inzetten op het

eerst isoleren en daarna kijken wat er mogelijk is voor het traject. (Guilliet, Verkenningsgesprek gemeente Kapelle, 2021)

- *Noord-Beveland*

Noord-Beveland is van de vijf gemeenten de kleinste qua inwoneraantal. Er wonen 7.392 mensen in de gemeente. Dit maakt het een relatief kleine gemeente. Ook heeft Noord-Beveland het minst aantal woningen van Beveland Wonen. De gemeente telt zo'n 4.500 woningen. (CBS, 2020)

In het gesprek met de gemeente Noord-Beveland bleek dat zij de doelen voor 2030 (CO₂-reductie van 49% in 2030 t.o.v. 1990) al behaald hebben. Dit hebben zij bereikt door de windmolenparken die zijn bewerkstelligd in de gemeente. Hierdoor heeft de gemeente besloten niet actief woningen van het gas af te krijgen. Echter, de gemeente heeft wat betreft realisatie veel gedaan.

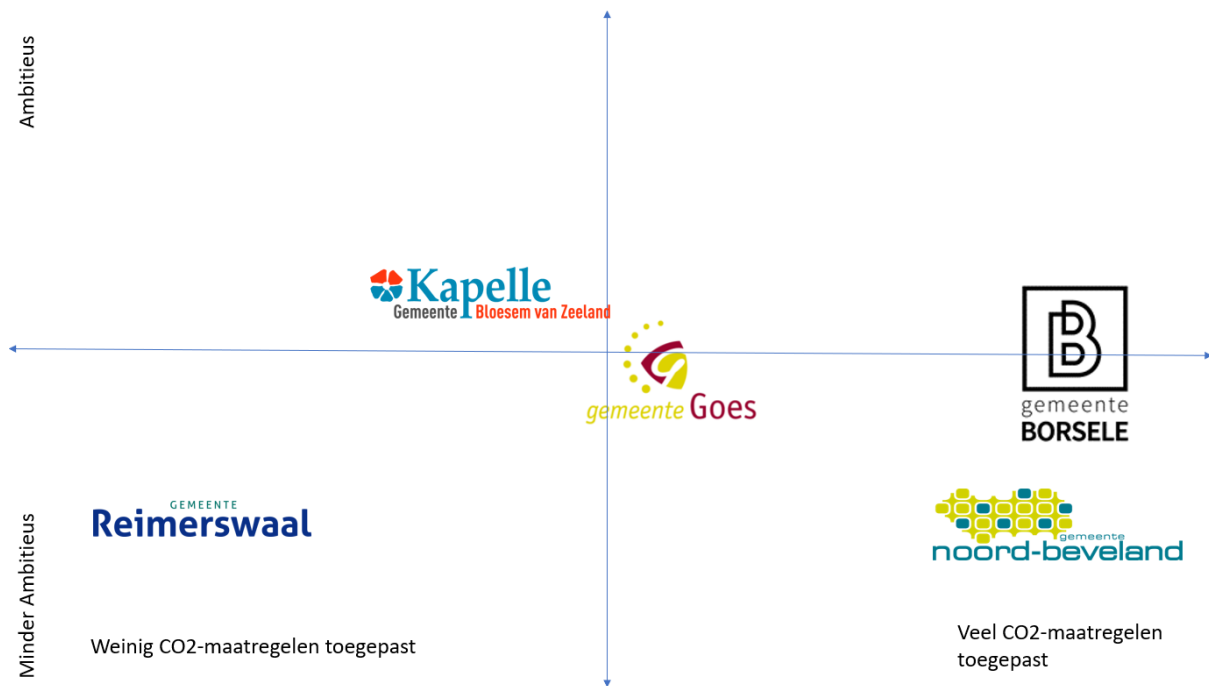
Zo zet de gemeente actief in op informatievoorziening. Er wordt maandelijks een inloopavond georganiseerd waarin de materialen om te verduurzamen worden getoond. Hier kunnen "voelen aan de materialen" (Vermin, 2021). Daarmee loopt de gemeente voorop qua informatievoorziening. Wat betreft de transitie visie warmte kan er niet veel verwacht worden. De gemeente geeft aan de doelen en visie op te kunnen schrijven op een halve A4. Hiermee wordt niet duidelijk hoe de wijken van het gas af kunnen worden gehaald en wordt er voornamelijk ingezet op het isoleren van de betreffende woningen. (Vermin, 2021)

- *Reimerswaal*

De laatste gemeente, Reimerswaal, heeft ongeveer 9.000 woningen in hun bezit. De gemeente heeft 22.730 inwoners en behoort daarmee tot een middelkleine gemeente. De demografie van de gemeente wijkt af van dat van de andere gemeente. Er zit een redelijke gelijke verdeling tussen de bevolkingsgroepen. (CBS, 2020)

Reimerswaal heeft een ambitedocument opgesteld waarin de doelen en visies zijn beschreven voor de energietransitie. Hierin wordt de huidige situatie beschreven van Reimerswaal, uit de analyse bleek dat Reimerswaal een relatief verouderde woningvoorraad heeft. Dit maakt het dan het gasverbruik relatief hoog is. De gemeente wil graag inzetten op "nuchterheid en realisme" (Gemeente Reimerswaal, 2020, p. 12). Dit houdt in dat zij een balans wil hebben in wat technisch mogelijk is, economisch haalbaar is en maatschappelijk geaccepteerd wordt. Daarnaast mag er maar minimale verstoring plaatsvinden aan het landschap. De gemeente zet vooral in op haalbaarheid in de toekomst. Er worden geen overhaaste Beslissingen gemaakt. (Gemeente Reimerswaal, 2020)

Het figuur hieronder toont de mate van ambitieus tegenover toegepaste maatregelen over CO₂-reductie. De invulling hiervan is gebaseerd op de afgelegde interviews en beleidsanalyse van de verschillende gemeenten.



Figuur 5: Mate van ambitieu gemeenten tegenover de toegepaste maatregelen bij de gemeenten t.o.v. CO2-reductie

Huurders

De huurders houden een belangrijke positie binnen het CO2-neutraal maken van de woningvoorraden bij de sociale woningcorporaties. De huurder maakt immers direct mee wat voor invloed de maatregelen hebben op de woningen. 'Een huurder' is echter niet één persoon of organisatie zoals bij de gemeente, hierdoor kan niet gemakkelijk bepaald worden waarvoor een huurder staat. Echter zijn er wel trends die beschreven kunnen worden.

Het belang van een huurder is groot. Doordat de werkzaamheden een direct invloed kunnen hebben op de leefomgeving. Voor de huurder is niet zo zeer de waarde van het verduurzamen van klimaatverandering belangrijk maar meer hoe comfortabel hij of zij leeft (Dircken, 2021). Daarnaast is de prijs van huren een belangrijke kwestie. Sociale huurwoningen horen onder de €750,- per maand huur te vragen om sociaal te blijven.

De invloed van een huurder is eveneens lastig te bepalen. Om bepaalde beleidsstukken door te voeren is een instemming nodig van 70% van de huurders. Echter heeft een enkele huurder niet de invloed die nodig is om bepaalde stukken tegen te houden. Maar zij kunnen samen veel teweegbrengen. (Dircken, 2021)

Huurdersorganisatie

De huurdersorganisatie staat een stap hoger dan de huurders. Zij zijn als het ware de brug tussen de huurders en de sociale woningcorporatie. Zo'n organisatie begrijpt de huurders maar ook de belangen die de sociale woningcorporaties hebben. Daarom zijn zij een belangrijke factor binnen het proces van verduurzamen.

De belangen van de huurdersorganisatie is ongeveer hetzelfde als die van de huurders zelf. Zij komen per slot op voor de huurders. Echter is er een verschil tussen de huurders en de huurdersorganisatie. Zij zijn namelijk een organisatie waar makkelijker mee te praten is en ook eenzijdige afspraken mee te maken zijn.

De huurdersorganisatie kan invloed uitoefenen op het beleid van Beveland Wonen, zij kunnen bijvoorbeeld adviezen uitbrengen in welke panden renovatie noodzakelijk is. Hierdoor heeft de huurderorganisatie een bepaalde macht in handen waar zij, in samenspraak met Beveland Wonen, het beleid kunnen veranderen.

Provincie Zeeland

De provincie Zeeland is een belangrijke partij als het gaat om financieren en faciliteren van het CO₂-neutraal maken van de woningvoorraden. De provincie is zelf ook de initiatiefnemer van de RES. De regio is namelijk geheel Zeeland. Hierdoor kunnen zij ook helpen met faciliteren. Daarnaast heeft Beveland Wonen een overkoepelende woningvoorraad, zij zitten in vijf verschillende gemeenten. Hierdoor kan de provincie beter ondersteuning geven dan bijvoorbeeld de vijf gemeenten samen kunnen.

Het behalen van de doelen van de provincie (RES) is van groot belang volgens de provincie. Dit blijkt onder meer uit het plan van aanpak voor de RES (Provincie Zeeland, 2018). De doelen zijn in de RES zijn in lijn met wat het klimaatakkoord wil. Een CO₂-reductie van 49% in 2030 en van 95% in 2050. Echter is Beveland Wonen geen grote (ook geen kleine) speler in het proces van verduurzaming voor de provincie Zeeland. Zo kan het bij wijze van spreken ook zonder Beveland Wonen de doelen van de RES halen.

Dit heeft ook direct invloed op de hoeveelheid macht wat Zeeland kan uitvoeren. Alhoewel de provincie de doelen van de RES bepalen hebben zij in mindere mate invloed op de uitvoering daarvan. De gemeentes hebben hierin meer ruimte. Wel kunnen zij met bepaalde investeringen een bepaalde richting uitzetten voor Beveland Wonen. (Fonteine, 2021)

Andere corporaties

Andere corporaties zijn corporaties in de omgeving van Beveland Wonen, maar dit kan ook voor elk andere woningcorporaties gelden. Doordat zij bijvoorbeeld kunnen leren van elkaar. Maar in deze analyse wordt er gebruikt gemaakt van de omliggende woningcorporaties. De reden hiervoor is omdat in veel gemeenten meerdere corporaties actief zijn. Dit maakt het samenwerken en het leren van elkaar makkelijker.

De belangen van de andere corporaties zijn dan ook hetzelfde. Echter de uitvoering kan wel verschillen tussen de corporaties. Dit heeft bijvoorbeeld te maken met de verschillende woningen die binnen de voorraad vallen. Maar ook interne verschillen kunnen een rol daarin spelen.

De invloed van andere corporaties is echter niet zo hoog als de belangen die er spelen. Doordat andere corporaties eigen beleid hebben kan de invloed minimaal zijn. Wel kan het voorkomen dat resultaten van pilotprojecten invloed hebben op beleid van een andere corporatie. Maar de besluitvorming van het beleid blijft in handen van de corporatie zelf.

Interne organisatie

De interne organisatie is een belangrijke stakeholder. Het is opgenomen in de analyse omdat uit het vooronderzoek is gebleken dat zij zelf veel invloed kunnen hebben op het proces van de verduurzaming. Over de interne organisatie wordt later in dit hoofdstuk nog meer gesproken.

Het belang van de organisatie is om de gestelde doelen van het bestuur te halen. Echter het belang bij het verduurzamen ligt ingewikkeld. Dit komt doordat men zelf de doelen opstelt en hierdoor zelf invloed heeft op de gewogen belangen. De interne organisatie wordt wel als een serieuze 'partner' moeten worden beschouwd voor de betreffende medewerkers van het verduurzamingstraject. (Dircken, 2021) (Petersen, 2021)

Installatiebranche

De installatiebranche (in de analyse beschreven als Marsaki) is een belangrijke factor binnen het traject van verduurzamen. Zonder de installatiebedrijven (en mensen die zulke werkzaamheden uitvoeren) kan er geen verduurzaming worden gerealiseerd.

De belangen van de installatiebranche kan kort worden samengevat: Zij willen een goed en simpel proces om werkzaamheden uit te voeren tegen een goede prijs. Er zijn echter wel wat problemen binnen de branche. Met name het tekort aan handen is een zorgwekkende trend. Hierdoor kan er voor een organisatie zoals Beveland Wonen een extra kostenpost bij komen. De invloed van de branche kan daardoor worden toegenomen. (Vanthul, 2019)

Politiek/gemeenteraad

De politiek en gemeenteraden van de verschillende gemeenten kunnen, buiten het ambtelijk apparaat van de gemeente, ook invloed uitoefenen op bepaalde processen om de woningvoorraden van de sociale woningcorporaties CO2-neutraal te maken.

Netbeheerder

In het gebied van Beveland Wonen is de netbeheerder Enduris actief. Op de voorhand lijkt dit een partij te zijn die niet veel invloed en belangen heeft op de verduurzamingsactie. Dit komt omdat zij niet een beleidsbepalende partij zijn maar eerder faciliteren. Echter in de praktijk ligt dit vaak anders. Bijvoorbeeld bij het aanleggen van zonnepanelen. Hier is veel overleg voor nodig. Ook is het van belang dat zij goed worden meegenomen in de plannen, omdat het niet altijd mogelijk is in de agenda van de netbeheerder.

Verder is tijdens het onderzoek naar voren gekomen dat de rol van de netbeheerder groter is dan het lijkt. Zo wordt er intensief samen gewerkt met Beveland Wonen als er bijvoorbeeld onderhoud moet worden gepleegd aan bepaalde leiding in de grond. Ook stemt Beveland Wonen hun activiteiten af met de netbeheerder. Soms meer dan met de betreffende gemeenten.

Een netbeheerder zorgt kort gezegd voor de infrastructuur voor de elektra en het gas van de woningen en bedrijven.

Aedes

De belangen van Aedes en diens doelen worden besproken in bijlage I.

4.1.2 Stakeholdermatrix

Om de besproken stakeholders in kaart te brengen is er een stakeholdermatrix toegepast. De theorie achter deze matrix kan gevonden worden bij de methodologie. In de matrix zijn de stakeholders opgenomen en geplaatst op een ranking van invloed tegenover het belang van een bepaalde stakeholder. Binnen de matrix staan ook partijen die eerder niet zijn beschreven maar wel deel - of in mindere mate - uitmaken van het proces.

Hoe minder belang hoe meer naar links de organisatie of partij te vinden is en hoe meer naar rechts op de matrix hoe meer belang de partij of organisatie heeft. Wat betreft invloed, de stakeholder die hoger te vinden is in de matrix kan meer invloed uitoefenen op het proces van Beveland Wonen. Hoe lager hoe minder invloed de stakeholder kan uitoefenen.

De analyse is gemaakt op basis van de bronnen die gebruikt zijn in het onderzoek, in de beschrijvingen die gemaakt zijn van de verschillende belanghebbende en de matrix is door verschillende partijen bekeken en gewijzigd – gevalideerd. Figuur 4 geeft een weergave van de matrix.



Figuur 6: Stakeholdersanalyse van de betrokken stakeholders

5. Resultaten

In dit hoofdstuk worden de resultaten verzameld voor de tweede, derde en vierde deelvragen die zijn gegeven in de inleiding.

De eerste paragraaf beschrijft de vier factoren: sociaal-maatschappelijk, technisch, financieel en beleid. Hierin wordt gekeken welke stappen er gezet zijn binnen de case study.

Paragraaf twee gaat in op de analyse van de koplopers, hierin wordt eerst een beschrijving beschreven hoe de stakeholders zijn geselecteerd. Vervolgens is er een analyse worden gemaakt over de beleidsinstrumenten die zij toepassen op het CO₂-neutraal maken van de woningvoorraden. Ook deze beleidsinstrumenten worden teruggekoppeld naar de vier aspecten.

De laatste paragraaf gaat in op de missing gaps, dit houdt in dat er gekeken wordt naar welke beleidsinstrumenten nog kunnen worden toegepast op de verschillende aspecten. De missing gaps zijn gehaald van informatie uit de experts en uit andere sectoren die voor lopen op de energietransitie. De laatste paragraaf heeft het doel om beleidsinstrumenten te gaan innoveren.

5.1 Analyse van de case study

Deze paragraaf beschrijft de analyse van de case study op het gebied van beleidsinstrumenten. Er wordt een analyse gemaakt omtrent het uitvoeren en creëren van de instrumenten.

5.1.1 Sociaal-maatschappelijke Analyse

In het voorgaande hoofdstuk is besproken welke stakeholders er zijn in het proces om de woningvoorraden CO₂-neutraal te maken. Nu zal er worden beschreven welk beleid Beveland Wonen heeft als het gaat om het sociaal-maatschappelijke aspect.

Binnen de paragraaf worden de stakeholders die zich bevinden in het gebied van hoge invloed en hoog belang (zie figuur 4). Dit zijn de vijf gemeenten, huurders en huurdersorganisatie, provincie en de netbeheerder. Ook Aedes wordt bij dit proces betrokken.

Gemeenten

De vijf gemeenten hebben verschillende afspraken met Beveland Wonen. De relatie tussen gemeente en corporatie is redelijk complex. Zo geeft het Vereniging van Nederlandse Gemeente (VNG) aan in een samenwerkingsdocument (Dekker, et al., 2013, p. 4), “de verantwoordelijkheid voor het eigen beleid behoort bij de corporatie te blijven liggen, met een sanctionerende beoordeling bij de externe toezichthouder”. De corporaties zijn verantwoordelijk voor alles wat zij doen, echter de mogelijkheid tot sancties liggen bij de gemeenten. Maar de gemeenten kunnen door middel van afspraken invloed uitoefenen op de corporaties. (Dekker, et al., 2013)

Een van de afspraken zijn de prestatieafspraken. Hiermee maakt de gemeente en de corporatie elke vier jaar afspraken over een aantal onderwerpen zoals (Platform 31, 2020):

- Liberalisatie en verkoop
- Nieuwbouw en de aanpak van woningen
- Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de huurders
- Huisvesting van verschillende soorten huurders
- Duurzaamheid van de woningen
- Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed, i.e. sporthallen, buurthuizen etc.

Daarnaast worden er ook rijksprioriteiten besproken. Dit zijn prioriteiten die het rijk belangrijk vindt voor de komende vier jaar. Voor het onderzoek is met name het “realiseren van een energiezuinige

sociale huurwoningvoorraad conform de afspraken in het Nationaal Energieakkoord en het convenant Energiebesparing Huursector” (Platform 31, 2020) belangrijk.

Met name dit overleg is belangrijk als het gaat om het CO₂-neutraal maken van de woningvoorraad. Beveland Wonen zet graag in om een maatschappelijk zo breed gedragen prestatieafspraken. Beveland Wonen organiseert daarvoor inloop avonden om huurders mee te laten praten met wat zij belangrijk vinden voor deze prestatieafspraken. (Wisse, 2020)

Zoals ook eerder aangegeven, de gemeenten maken momenteel hun transitievisie warmte waarin zij een strategie maken om woningen van het gas af te krijgen. In Zeeland wordt dit gedaan in samenwerking met alle dertien gemeenten die in de RES zitten. Bij deze gesprekken is Beveland Wonen ook betrokken. (Guilliet, 2021) Naast deze officiële gesprekken heeft Beveland Wonen ook reeds informele gesprekken. Dit heeft betrekking tot kleine afspraken zoals het onderhouden van woningen en vragen over een aantal randzaken.

Huurders en huurdersorganisatie

Huurders

Naast de gemeenten zijn de huurders en de huurdersorganisatie een belangrijke partner. Dit komt doordat de huurders een mate van invloed hebben op de corporaties. Ditzelfde geldt voor de huurdersorganisatie.

Tussen de huurders en de corporaties zijn een aantal contactmomenten. Zo staat Beveland Wonen dicht bij de huurders en is contact een aspect wat veel wordt gebruikt door de organisatie. Zo organiseert Beveland Wonen inloopavonden bij grote projecten, deze avonden worden plenair georganiseerd (Goethals, 2021).

Ook bij de proefpilots worden de bewoners meegenomen in het gehele proces. Bewoners worden middels financiële incentives gecompenseerd om de pilot te laten uitvoeren. Ook kunnen ze bij klachten terecht, via de telefoon, bij Beveland Wonen. (Goethals, 2021)

Een voorbeeld van hoe contact wordt gelegd is bij de creatie van bijna NOM-woningen in de Goesepolder. In de Goese-polder wordt een extra schil aangebracht bij de woningen om ze klaar te laten maken voor de toekomst. Om de woningen te laten verbouwen zij er een aantal handeling uitgevoerd om draagvlak te creëren. Zo werden er klankbordgroepen opgericht, verschillende informatieavonden en is er veel overleg geweest tussen de corporatie en de bewoners. (Dircken, 2021)

Mede door de klankbordgroep hebben de huurders mede voor elkaar gekregen om niet nu al warmtepompen te installeren. Dit laat zien dat de bewoners ook iets te zeggen hebben over het proces en dat zij dus mee kunnen bepalen hoe bepaalde zaken gaan. Hiermee wordt vertrouwen gewonnen.

Mede uit de rondvraag die is uitgevoerd en de evaluatiegesprekken die geleid zijn, kan worden uitgegaan dat Beveland Wonen veel doet om de relatie met de huurders goed te houden. Er wordt contact gezocht en men staat open voor het gesprek. Ook kennen de medewerkers van Beveland Wonen en de huurders elkaar.

Deze projecten gaan ondanks de draagvlakcreatie niet zonder slag of stoot, zo is er recent een artikel in de lokale krant vermeld waarin bewoners klagen over de afhandeling van deze bijna NOM-woningen (Paardekam, 2021).

Huurdersorganisatie

De huurdersorganisatie speelt als tussenorganisatie een belangrijke rol met betrekking tot de draagvlakcreatie van de bewoners. Zij komen op voor de belangen van de huurders maar hebben oog

op de verschillende zaken van Beveland Wonen. Het contact met de voorzitter van de organisatie is dan ook intensief. Deze voorzitter zit bij veel overleggen als het aankomt om CO2-neutraal maken van de gebouwen. Mede om de zorgen van de bewoners mee te wegen in het besluit, maar ook om de informatie te delen met de huurders.

Provincie Zeeland

Tussen de provincie en een corporatie zijn er geen officiële overleggen waarbij afspraken gemaakt worden. Wel heeft een provincie invloed op de aanpak van gemeentes als het gaat om nieuwbouw. Daarnaast speelt een provincie een rol bij het verlenen van subsidie bij sommige projecten. Zoals te zien op figuur 5. Hier worden, met ondersteuning van de provincie Zeeland, NOM-woning gerealiseerd.



Figuur 7: Foto van een NOM-nieuwbouwproject voor Beveland Wonen, gesubsidieerd door de provincie Zeeland. Bron: Eigen archief

Netbeheerder

De netbeheerder heeft – Enduris – de taak om te zorgen voor de aanleg, onderhoud en de ontwikkeling van de Zeeuwse gas- en elektriciteitsnetten (Enduris, sd). Dit is een belangrijke taak, omdat Enduris zorgt voor de gehele energievoorziening, in ieder geval het transport, van de provincie Zeeland. In de toekomst krijgt de netbeheerder dan ook een complexe opdracht als het gaat om de energietransitie.

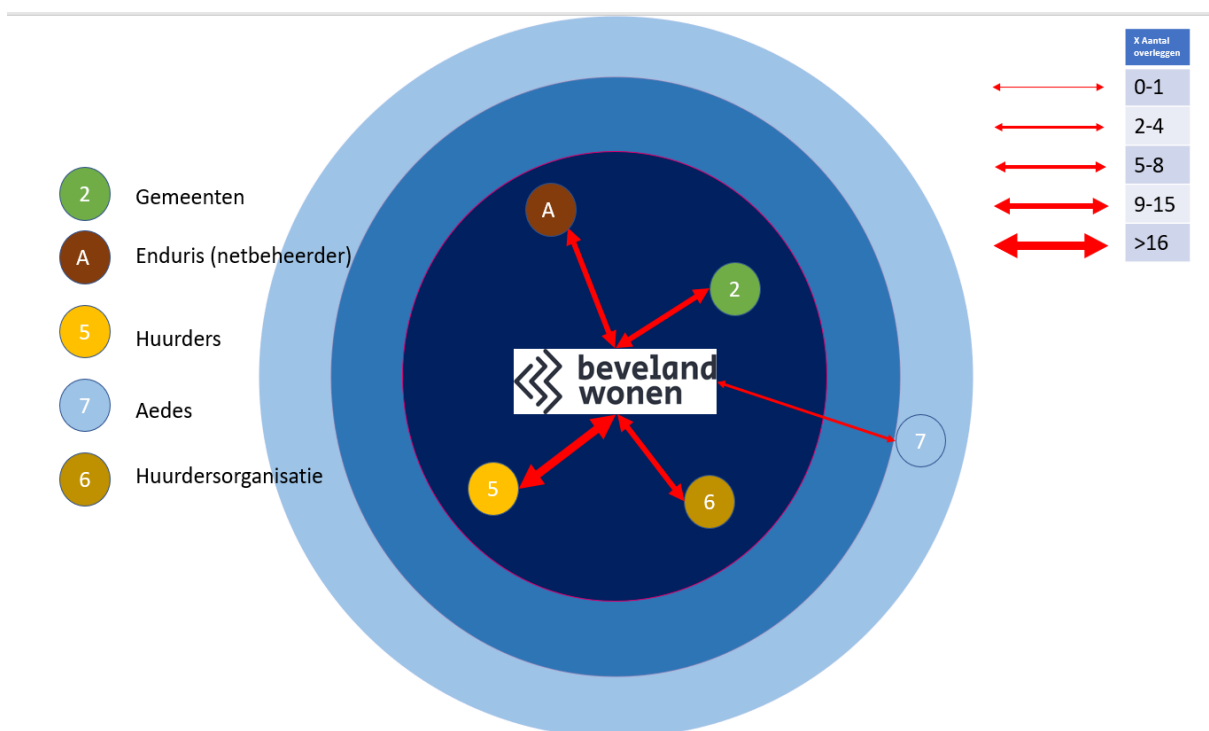
De netbeheerder en Beveland Wonen hebben goed overleg met elkaar. Dit moet ook wel omdat bij nieuwbouwprojecten de netbeheerder een grote rol heeft. Dit komt doordat bij NOM-woningen kabels

moeten worden geleverd die berekend zijn om de grote energievraag. Verder overleggen de netbeheerder en Beveland Wonen met elkaar via het platform MORE. Hierin staan de verschillende onderhoud werkzaamheden van de netbeheerder. Hierdoor kunnen de netbeheerder en Beveland Wonen samen optrekken als er een woning verduurzaamd wordt. Dit is naar voren gekomen via de workshop beschreven in bijlage II.

De rol van de netbeheerder wordt vaak onderbelicht, zo bleek onder andere uit de workshop. Vanuit Aedes wordt de gemeente als een belangrijkere partij gezien. Op papier zit hier ook een kern van waarheid in. Echter in de praktijk komt dit niet sterk naar voren. Dit komt onder andere door de nalatigheid van de gemeenten. Hierdoor nemen eigenlijk de netbeheerder en Beveland Wonen het voortouw in de energietransitie.

Overzicht van de overlegstructuur

Hieronder volgt een overzicht van de overlegstructuur van de belangrijkste stakeholders.



Figuur 8: Overzicht van de overlegstructuren van de stakeholders

Figuur 6 laat een figuurlijke weergave zien van de overlegstructuren per jaar. Hierin wordt opgenomen in hoeverre zij overleg hebben met elkaar. Hier valt te zien dat de huurders en huurdersorganisatie centraal staan. Deze overleggen kunnen informele maar ook formele momenten zijn. In zo'n overleg kunnen er een tal van onderwerpen aan het licht komen. Dit kan gaan over bepaalde renovaties die gepleegd gaan worden. Tot beleidsoverleg waarbij keuzes worden gemaakt voor het jaar 2050.

De verschillende lagen zijn een vertaling van de stakeholdersanalyse uit hoofdstuk 4. Degene met veel invloed en belang staan in de binnenste cirkel, degene met minder invloed en belang staan verder naar buiten toe.

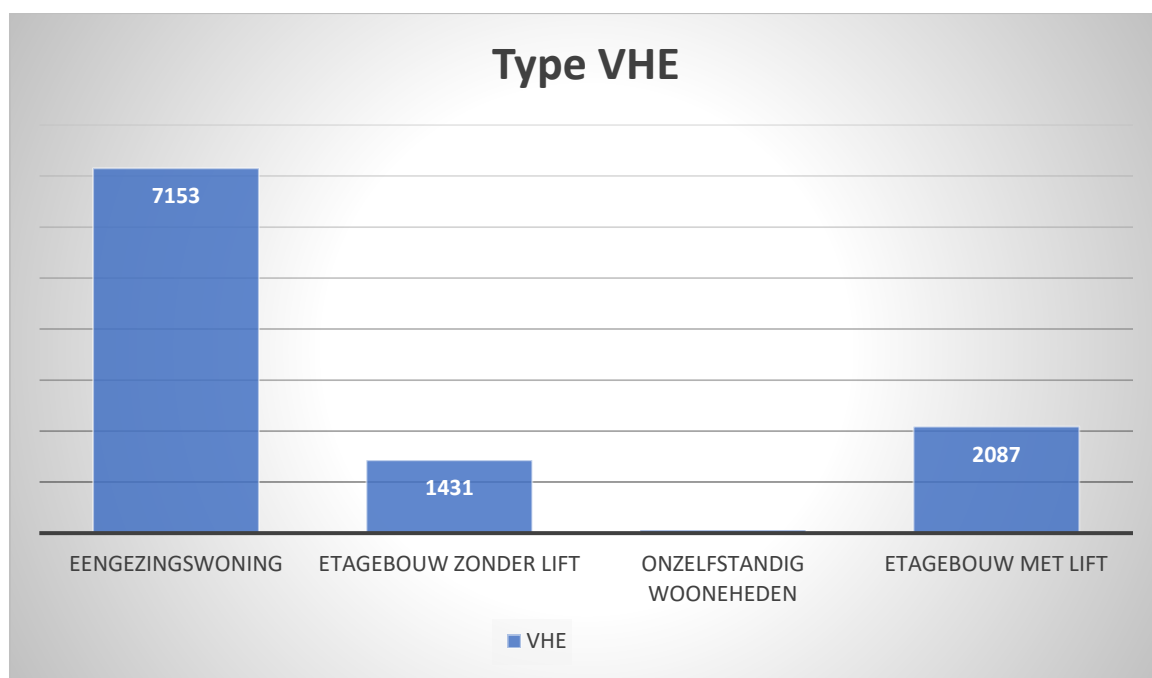
5.1.2 Technische analyse Beveland Wonen

Binnen de analyse wordt er eerst gekeken naar de huidige woningvoorraad van de organisatie. Hierin kijkt men naar de verschillende soorten woningen, de leeftijd en de exploitatiefase van de woningen. Daarnaast wordt er gekeken naar hoe Beveland Wonen de woningen (strategie) gaat aanpakken.

Huidige situatie

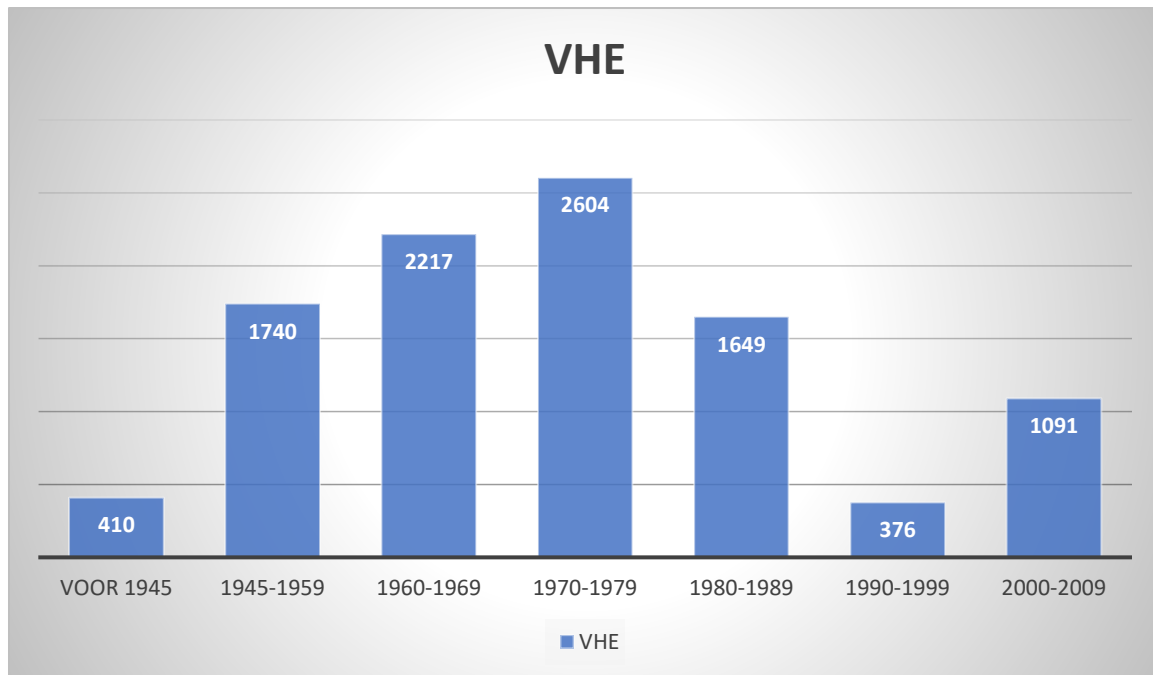
Zoals in de inleiding is verteld, heeft Beveland Wonen 10.672 woningen in hun bezit. Het gemiddelde aantal woningen per woningcorporatie in Nederland ligt volgens Aedes op ongeveer 7.000 woningen (Aedes, 2019). Dit stelt Beveland Wonen in de categorie gemiddelde grootte.

De woningen zijn onderverdeeld in een aantal categorieën. De categorieën worden bepaald door Aedes en wordt als een standaardmodel gebruikt. Een van deze aspecten is het type verhuureenheid (VHE). De woningen zijn onverdeeld in vier categorieën: Eengezinswoningen, Etalagebouw zonder lift, onzelfstandige wooneenheden en etalagegebouw met lift en hoogbouw. Hieronder volgt een overzicht van deze woningen bij Beveland Wonen. (Aedes, 2019)



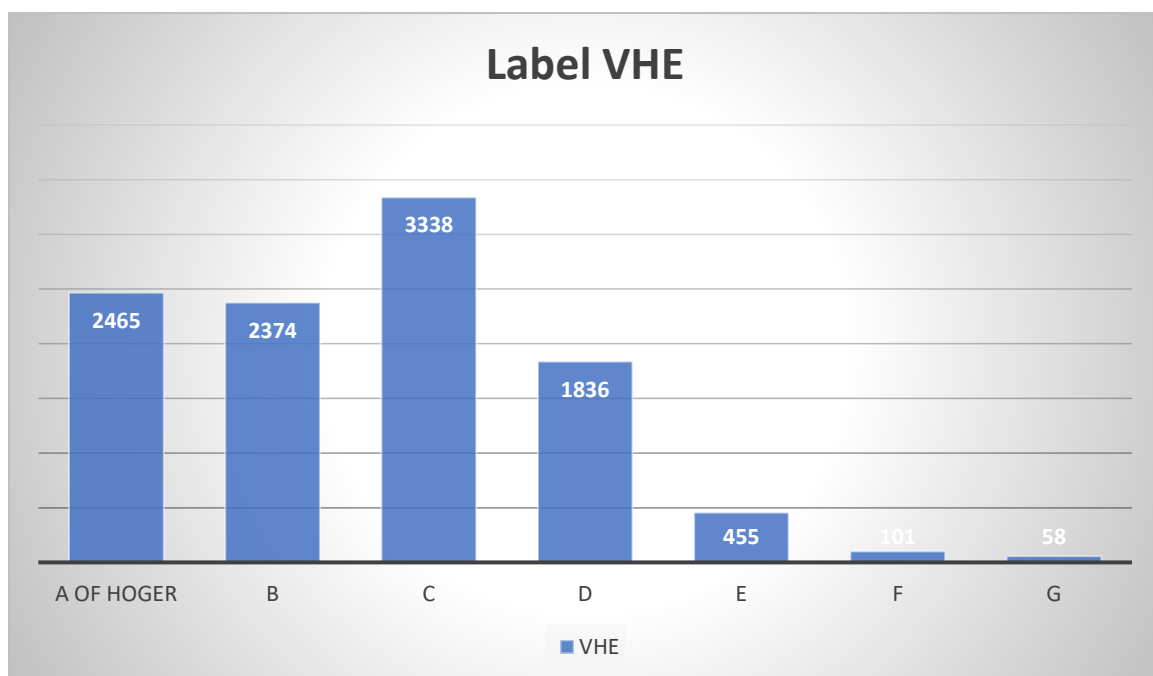
Figuur 9: Type VHE

Daarnaast worden de woningen ook onderverdeeld in leeftijden. Deze worden bijgehouden voor elk decennium, dus 1960-1969, 1970-1979, etc. Hieronder volgt een overzicht met daarin de leeftijden van de VHE van Beveland Wonen. (Aedes, 2019)



Figuur 10: Ontwikkeelfase VHE

Voor het aspect duurzaamheid zijn er verschillende labels. Het onderstaande geeft weer in welke categorie de VHE van Beveland Wonen zijn. (Beveland Wonen, 2019) Een label van een woningen is een wettelijk verplicht bij VHE. Zo'n label geeft aan in welke mate het gebouw geïsoleerd of installaties heeft toegepast op een gebouw. Een A label is dus beter dan een G label. De VHE kunnen verschillen van elkaar doordat sommige woningen over de tijd zijn gerenoveerd. (Zuidema, 2021)



Figuur 11: Label van de VHE

Naast de technische aspecten van de woningen is het ook nog van belang te vermelden dat in bepaalde woningblokken sprake is van versnipperd bezit. Versnipperd bezit is het bezit dat een

woningcorporatie heeft maar tussen de woningen door in particulier bezit is. Met name als het gaat om het verduurzamen van gebouwen. Hierdoor kan een particuliere partij in de weg zitten van de gehele verduurzaming van een rij woningen of flat. Beveland Wonen heeft een aantal woningen en delen van een flat of portiekwoningen wat versnipperd is. Getallen zijn er echter niet te vinden. Wel bleek uit de interviews met medewerkers van Beveland Wonen dit wel aanwezig is bij de gebouwen van de corporatie.

Technische Strategie voor het CO2-neutraal maken van de woningen

De bovenstaande gegevens worden gebruikt om een strategie te maken voor het fysiek reduceren van de CO₂-uitstoot. Een strategie voor het CO₂-neutraal maken van de woningen kan niet zonder het weten van de woningkenmerken van een corporatie. Dit komt omdat de isolatiewaarden van woningen uit de jaarlagen verschillend zijn. Zo zijn woningen uit de jaren 80 beter geïsoleerd dan woningen van voor 1945. Hierdoor verschillen de maatregelen die toegepast moeten worden op de woningen. Daarnaast kan het ook voorkomen dat woningen verschillen in grootte, maar ook de positie van muren verschillen van elkaar. Hierdoor kan het voorkomen dat een flatgebouw anders gerenoveerd moet worden dan een eengezinswoning.

Het bereiken van een gemiddeld label B komt mede door het feit dat alle woningen die gesloopt worden sinds 2012 al nul-op-de-meter (NOM) worden gemaakt. Hierdoor vallen zo'n 1/5 van de woningen al in de A categorie. (Fonteine, 2021)

Beveland Wonen heeft wat betreft een duurzaamheidsstrategie nog geen documenten openbaar gesteld. Al zijn ze momenteel bezig met het maken van een ondernemingsplan met daarin een stuk over duurzaamheid. Hierin staat een aantal maatregelen en instrumenten om in 2050 een CO₂-neutrale woningvoorraad te hebben. Een daarvan is een strategie voor het faciliteren van isolatie en installaties in de VHE. (Fonteine, 2021)

Dit onderdeel gaat uit van de exploitatiefase van de woningen van Beveland Wonen. In het huidige businessmodel van Beveland Wonen wordt er uitgegaan dat er een exploitatiefase van ongeveer 50 jaar. Dit houdt in dat na 50 jaar een woning kan worden afgeschreven. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om dit gebouw te slopen en nieuwe woningen hiervoor te faciliteren. Het kan echter ook voorkomen dat woningen tussentijds – grootschalig – zijn gerenoveerd. Hierdoor kan de exploitatiefase van zo'n eenheid worden vergroot.

Naast de exploitatiefase beschrijft de strategie de leeftijd van de woningen en het type woning. Zo wordt er onderscheid gemaakt tussen eengezinswoningen (EW) en meerdergezinswoningen (MG). Dit is van belang voor de soort isolatie wat er wordt aangebracht aan de woningen. Zoals eerder uitgelegd in dit hoofdstuk. Ook zijn de isolatiemaatregelen verschillend voor de leeftijd van de woningen.

Binnen Beveland Wonen zijn er 1558 woningen waarvan de exploitatiefase eindigt voor 2030. De strategie gaat ervan uit om gebouwen waarvan de exploitatiefase klaar is, in 2030 te slopen en daarvoor NOM-woningen te installeren. Hierdoor zijn de woningen na 2020 CO₂-neutraal of zelfs energiepositief. Hiervoor wordt in de strategie geen rekening gehouden om extra investeringen aan te gaan voor 2030.

De huidige strategie van Beveland Wonen

Hieronder wordt een overzicht getoond van de verschillende maatregelen die per categorie worden toegepast.

Tabel 5: Strategische beleid voor CO2-neutraal maken van de woningen

Exploitatiefase	Bouwjaar	Type woning	Maatregelen	Aantal woningen
<2030	NVT	EGW	Geen maatregelen	1858
	NVT	MGW	Geen maatregelen	
2030-2050	NVT	EGW	• Max isoleren aan binnenzijde • Zonnepanelen • Elektrisch koken • Hybride warmtepomp	1941
	NVT	MGW	• Dak maximaal isoleren • Zonnepanelen • Elektrisch koken	804
>2050	Monument		• Maximaal isoleren aan binnenzijde	238
	<1980	EGW	• Isoleren aan binnenzijde • Zonnepanelen • Elektrisch koken • Hybride warmtepomp	2124
		MGW	• Isoleren buitenzijde • Zonnepanelen • Elektrisch koken	666
	1980-1990	EGW	• Dakisolatie Buitenzijde • Zonnepanelen • Elektrisch koken • Hybride warmtepomp	738
		MGW	• Dakisolatie buitenzijde • Zonnepanelen • Elektrisch koken	227
	>1990	EGW	• Zonnepanel • Elektrisch koken • Hybride warmtepomp	876
		MGW	• Zonnepanelen • Elektrisch koken	1536

Deze strategie staat nog als een conceptversie en is onderhevig aan verandering. Maar de strategie geeft aan dat er per woning en exploitatie wordt nagedacht over de verduurzaming. De strategie is gecreëerd met behulp van de routekaart 2.0. Hierin worden verschillende maatregelen genomen en wordt er ook gekeken naar het financiële aspecten van de maatregelen. (Fonteine, 2021)

Naast de grootschalige strategie voert Beveland Wonen ook een aantal pilotprojecten uit bij de B woningen. Zo zijn er de afgelopen jaar installaties toegebracht bij huurders. Met name infraroodpanelen met elektrische boiler, een hoge temperatuur warmtepomp en een lage temperatuur warmtepomp met een elektrische boiler zijn hiervoor getest. Met deze data kan men kijken naar hoe de woningen goed kunnen worden verwarmd en ook hoe de huurders de maatregelen ondervinden.

Een verdergaande maatregel is het creëren van NOM-woningen. Het beleid om bij nieuwbouw NOM-woningen te realiseren is er sinds 2012. Vanuit het perspectief van Beveland Wonen heeft die veel

gebracht voor het verduurzamen van de gemiddelde woningvoorraad. Echter wordt er momenteel getwijfeld of hiermee door moet worden gegaan. Aangezien tegenwoordig bijna alle woningen op basis van het principe “Bijna Energie Neutrale Gebouwen” (BENG) gebouwd. (Dircken, 2021)

5.1.3 Financiële analyse Beveland Wonen

In deze paragraaf wordt de businesscase van Beveland Wonen bekeken. De businesscase is op basis van de maatregelen die hierboven zijn aangegeven. De prijzen van de maatregelen worden onderbouwd door verschillende bronnen. Ook wordt gekeken naar de processen waar Beveland Wonen geld mee verdient.

Algemeen

Om te beginnen is het handig om een macro overzicht te creëren van de kosten. Hiernaar zijn verschillende onderzoeken gedaan. Het uitgangspunt is hiervan altijd om CO2-neutrale woningen te creëren. Door Aedes wordt vanuit gegaan dat de corporatie per jaar ongeveer €3,4 miljard aan investeringen nodig zijn om in 2050 CO2-neutraal te zijn (Aedes, 2018). Het uitgangspunt bij deze cijfers is dat de corporaties alle woningen in Nederland gaan verduurzamen. Dit komt per woning neer op zo’n €50.000. Daarin plaats Aedes ook de aanname dat in verloop van tijd de kosten gaan dalen door schaalvergroting en ontwikkeling van de techniek.

Andere onderzoeken hebben verschillende uitgangspunten, hieronder een overzicht. Met daarin ook de bronnen, de uitgangspunten van hun berekenen en de eindwaarde van de verwachte investeringen.

Tabel 6: Overzicht van verwachte kostte uit de literatuurstudie

Organisatie	Kosten (per jaar)	Uitgangspunten	Bron
Urgenda	€2.375.000.000	Bij het onderzoek van Urgenda, in samenwerking met het Economisch Instituut Bouw en Verenging Eigen Huis, wordt ervan uitgegaan dat de woningen over het algemeen BENG worden geïsoleerd of gerenoveerd. Hierbij wordt verder uitgegaan van €30.000 per woning.	(Gerven, Z.D.)
RIGO	€1.900.000.000	Bij het onderzoek van RIGO, gemaakt door Peter van Os, is het uitgangspunt dat de corporaties gaan verduurzamen naar label A+++. Daarnaast is er ook het uitgangspunten dat men in 2021 woningen gemiddeld	(RIGO, Z.D.)

		label hebben verkregen. Hiervoor wordt per woning €40.000 gerekend.	
Planbureau voor de Leefomgeving	Tussen €900.000.000 en €2.400.000.000	Het PBL gaat uit van de waardes voor 2030 (in tegenstellingen tot de andere onderzoeken) zij stellen dat het doel voor 2030 is om 100.000 woningen CO2-neutraal te maken.	(Planbureau voor de Leefomgeving, 2018)
Waarborgfonds Sociale Woningbouw	€2.900.000.000	WSW gaat uit van het verduurzamen van de woningen naar label A. Waardoor het makkelijker wordt om de woningen van het gas af te krijgen en dus CO2-neutraal te maken.	(WSW, 2018)

Binnen het financiële aspect wordt er gekeken naar de uitgewerkte technische analyse. De kosten van deze maatregelen worden onderbouwd door verschillende bronnen. Ook worden de verdiensten meegenomen in het onderzoek.

De Case Study

Inkomsten

De inkomsten van sociale huurwoningen zijn voornamelijk uit de geïnde huur van de woningen. In 2019 was de gemiddelde huurprijs per woning €538,06.

Dit is als volgt verdeeld over de verschillende soorten huurklassen (Beveland Wonen, 2019):

Tabel 7: Overzicht van de opbrengsten per huurklasse

Huurklasse	Aantal	In %
A Goedkoop < 424,44	1725	16%
B Betaalbaar I 424,44-607,46	6760	63%

C Betaalbaar II 607-651,03	1215	11%
D Duur tot huurtoeslag <720,42	810	8%
E. Duur > €720,42	162	2%
Totaal	10.672	100%

Dit komt neer op een omzet van ongeveer €68 miljoen als het gaat om de inkomsten van de huur, jaarlijks, in 2019.

Kosten van de maatregelen

Tabel 8: Kosten van de maatregelen, per exploitatiefase

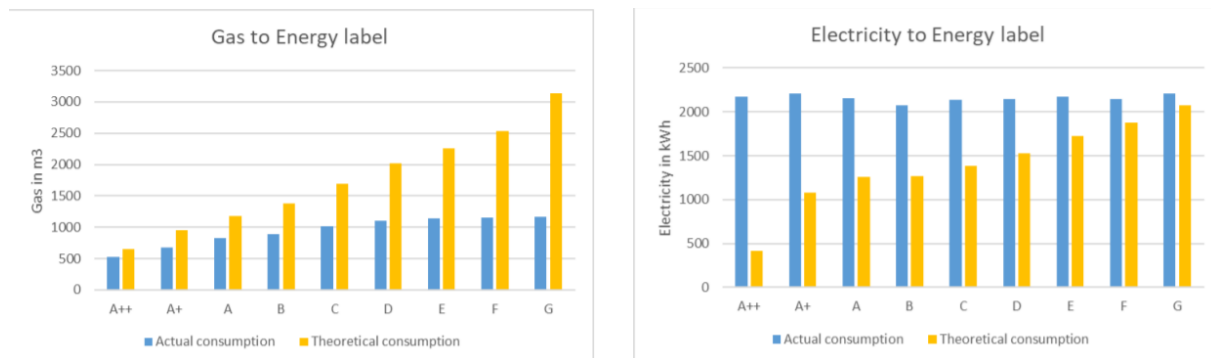
Exploitatiefase	Bouwjaar	Type woning	Kosten per woning	Aantal woningen	Totale kosten
<2030	NVT	EGW	-	1858	
	NVT	MGW	-		
2030-2050	NVT	EGW	€15.000	1941	€ 29.115.000
	NVT	MGW	€8.000	804	€ 6.432.000
>2050	Monument		€25.000	238	€ 5.950.000
	<1980	EGW	€60.000	2124	€ 127.440.000
		MGW	€45.000	666	€ 29.970.000
	1980-1990	EGW	€35.000	738	€ 25.830.000
		MGW	€10.000	227	€ 2.270.000
	>1990	EGW	€15.000	876	€ 13.140.000
		MGW	€5.000	1536	€ 7.680.000
	Totaal:				€ 247.827.000

De kosten voor de woningen zijn afgenomen van de verschillende onderzoeken en van de cijfers van Beveland Wonen zelf.

De verwachting voor Beveland Wonen is dat zij zo'n €250.000.000 aan kosten hebben over een periode van 29 jaar om de woningen CO2-neutraal te maken. Dit betreft alleen de huidige woningvoorraad, dus de kosten voor de sloop- en nieuwbouw zit hier niet bij. Dit komt gemiddeld uit op €8.900.000 per jaar aan de verduurzaming van de woningen.

Kijkend naar een overzicht die de cijfers geven, valt op dat Beveland Wonen geen winst kan maken uit de verduurzamingen van de woningen. Hierdoor kunnen de investeringen lastig terug worden verdiend. De huur kan worden verhoogd. Dit komt doordat de verwachte energierekening van de huurder omlaaggaat. Echter zoals Herman van der Brent stelt (Bent, 2021), de theoretische energiebesparing ligt hoger dan de praktische energiebesparing. Dit heeft volgens Van Der Bent te maken met het feit dat de gebruiker meer comfort wil in het gebouw. Figuur 10, gemaakt door Van Der Bent, laat hier meer over zien.

Hier zit ook het verdere probleem voor Beveland Wonen (en voor de gehele sector), de business case is nu zo ingesteld dat de kosten worden terugverdiend door de verhoging van de huur. De corporatie heeft wel een buffer hiervoor en bij sloop- en nieuwbouw speelt dit probleem niet zo zeer. Maar zoals blijkt uit het de technische analyse wordt de meerderheid van de woningen niet gesloopt.



Figuur 12: Overzicht van het theoretische gas naar energie label en elektriciteit naar energie label, bron: (Bent, 2021)

Verder krijgt Beveland Wonen voor een aantal nieuwbouwprojecten subsidie van bijvoorbeeld de Provincie, zoals te zien is in paragraaf 5.1.

Verhuurdersheffing

Zoals in de achtergrondinformatie is weergegeven, de verhuurdersheffing heeft zijn intreden gedaan in 2015. De verhuurdersheffing zorgt bijvoorbeeld bij Beveland Wonen in 2019 voor €6 miljoen aan extra kosten. Dit zorgt ervoor dat men niet kan investeren in de benodigdheden voor een duurzame en leefbare woningvoorraad. Dit houdt ook de investeringen voor een CO₂-neutrale woningvoorraad tegen. (Dircken, 2021)

Verhouding van het omzet

Kijkend naar de investeringen die gemaakt moeten worden, zoals de verwachting van Beveland Wonen, wordt er een percentage gemaakt van de investeringen ten opzichte van de omzet (uit de huur) van Beveland Wonen. Bij voorbaat moet er hier worden uitgegaan van de inflatie. Echter doordat per saldo de inflatie van zowel de omzet als de investeringen tegen over elkaar worden afgestreept, is dit niet meegenomen.

Hieronder volgt een tabel met het percentage van de investeringen op de omzet. Er wordt vanuit gegaan dat de investeringen geleidelijk worden uitgegeven, echter in werkelijkheid wordt er in het ene jaar meer uitgegeven dan in het andere.

Tabel 9: Financieel overzicht van omzet, kosten investeringen en percentage op jaarbasis

Omzet	Kosten investeringen (naar verwachting van Beveland Wonen)	Percentage van de omzet op jaarbasis
€ 68.000.000	€ 8.900.000	8%

De totale investeringen voor het CO₂-neutraal maken van de woningen van Beveland Wonen komt neer op 8% van de jaaromzet.

Overigens geeft Beveland Wonen zelf aan dat de uitdaging van de transitie niet bij het financiële aspect ligt. Dit is naar voren gekomen via de workshop, te vinden in Bijlage III

5.1.4 Beleidsanalyse Beveland Wonen

In de beleidsanalyse wordt er een analyse gemaakt over het beschreven (lange termijn) beleid van Beveland Wonen, dit beleid gaat over het CO₂-neutraal maken van de woningvoorraden.

Binnen Beveland Wonen staat een aantal interne beleidsstukken centraal. Zo wordt er dit jaar – 2021 – een ondernemingsplan opgeleverd, in dat ondernemingsplan zit een bouwsteen duurzaamheid. In

dit deel staat een aantal onderwerpen centraal. Een daarvan zijn de doelen van Beveland Wonen als het gaat om een CO2-neutraal woningvoorraad.

Het ondernemingsplan moet nog geschreven worden, maar voor de komende vier jaar staat het centraal omtrent het beleid van Beveland Wonen. Binnen het ondernemingsplan gaat er een onderdeel over duurzaamheid. De bouwsteen wordt onderverdeeld in verschillende aspecten, de energietransitie, klimaatadaptatie en circulariteit.

Bij de energietransitie wordt er voornamelijk gefocust op de financiële en technische haalbaarheid van de woningvoorraad. Wat betreft de technische haalbaarheid kijkt Beveland Wonen naar een aantal aspecten. Een daarvan is de warmte transitievisie warmte van de verschillende gemeente. Hier blijkt uit, zoals ook in de vorige paragraaf aan bod kwam, dat de meeste wijken waar Beveland Wonen woning bezit voorlopig op het bestaande gasnet blijven aangesloten. Hierdoor kiest Beveland Wonen ervoor om no-regret maatregelen toe te passen. Zo'n maatregel houdt in dat in elk denkbaar scenario de specifieke maatregelen van toepassing zijn. Zoals het isoleren van de spouwmuur bijvoorbeeld.

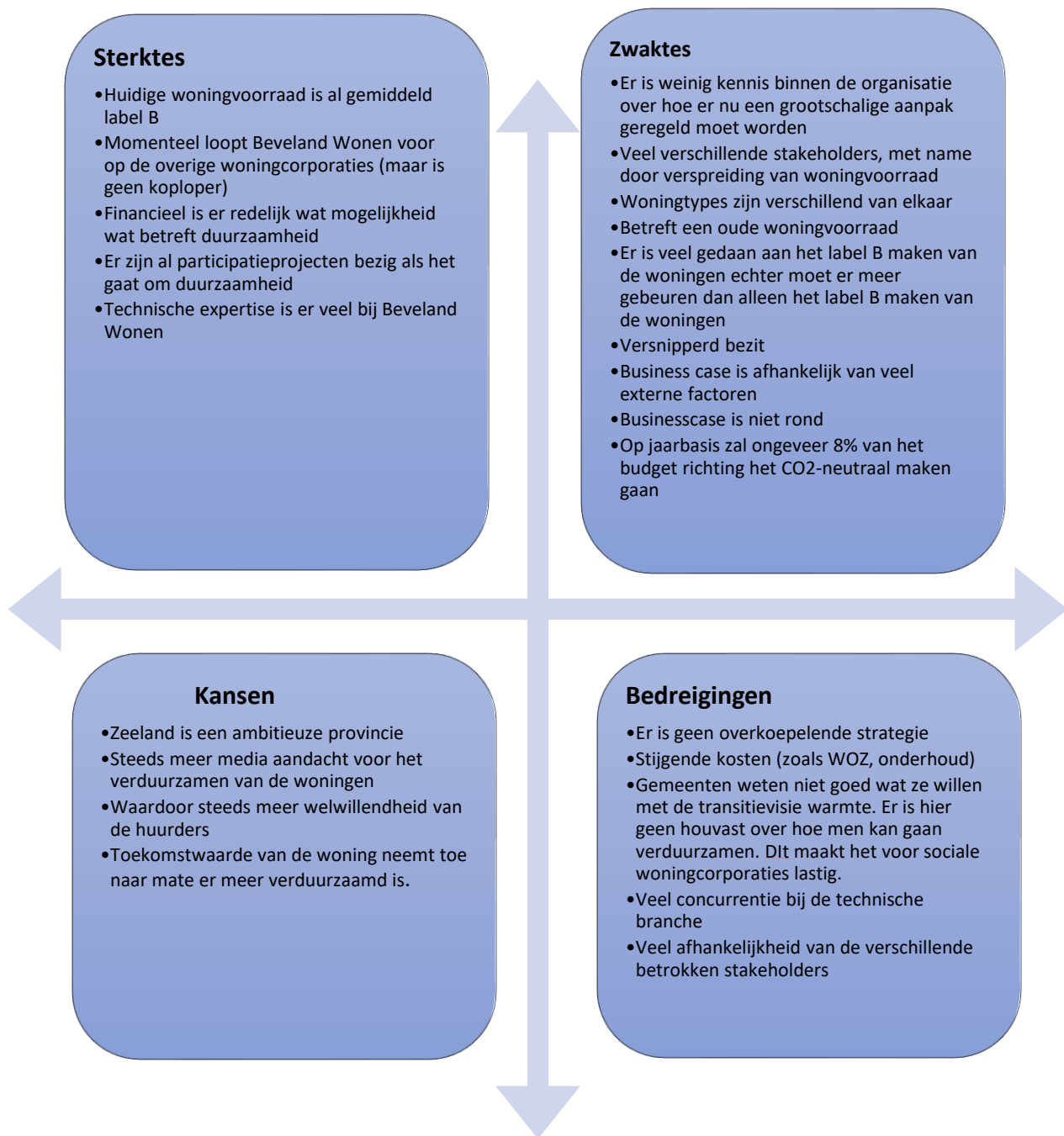
Hierop zijn twee uitzonderingen. Dit betreft de Goese-polder waar Beveland Wonen momenteel NOM-woningen aan het bouwen is. Beveland Wonen wordt onder andere hierdoor gezien als de startmotor voor duurzaamheidstrajecten. Daarnaast heeft de gemeente Borsele de ambitie om een warmtenet aan te leggen. Hierdoor is er een mogelijkheid om gemakkelijk van het gas los te gaan.

Qua beleid zelf is er nog niet veel over bekend hoe Beveland Wonen omgaat met de sociaal-maatschappelijke belangen. Dit terwijl er wel veel gedaan wordt aan het tevreden houden van de huurders. Zij worden meegenomen in het project en kunnen op inloopavonden hun mening uiten. Echter is dit voornamelijk voor kleinere projecten. Maar de verdere uitwerking voor sociaal-maatschappelijke doelen voor in de toekomst is er nog niet.

Ook al is het theoretisch uitgewerkt en zijn de keuzes voor de corporatie duidelijk, het is nog moeilijk om dit in de praktijk uit te brengen aldus Fonteine (2021). Grote projecten kunnen financieel wel haalbaar zijn, maar het kan voorkomen dat bepaalde projecten door problemen met draagvlak niet kunnen worden uitgevoerd. Ook kan het voorkomen dat de installatiebranche niet klaar is voor zulke aanvragen. Daarnaast zijn in het verleden ook bepaalde afspraken niet nagekomen als het gaat om het uitvoeren van de projecten en diensten. Dit kan in de toekomst, als de strategie wordt uitgerold nog tot grotere problemen leiden.

Tot slot kan worden benoemd dat de prioriteit van Beveland Wonen, als het gaat om vernieuwde beleidsinstrumenten, ligt bij het sociaal-maatschappelijk en technische gedeelte. Dit is gebleken uit de workshop.

Hieronder volgt een Sterkte en Zwakteanalyse op basis van de bovenstaande gegevens:



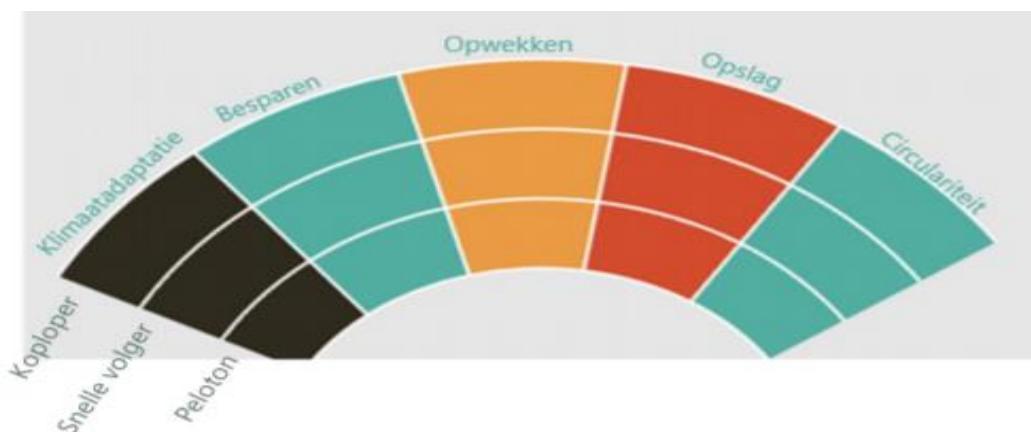
5.2 Analyse van de koplopers

Deze paragraaf beschrijft de beleidsinstrumenten van de koplopers. Hierin wordt eerst beschreven hoe de koplopers zijn geselecteerd, vervolgens wordt er een overzicht gegeven per beleidsinstrument. Deze beleidsinstrumenten worden via de vier aspecten geformuleerd.

Koplopers zijn sociale woningcorporatie die al verder zijn dan de overige spelers in de sector. Zo kunnen zij al beleid hebben beschreven over de sociaal-maatschappelijke strategie. Maar ook al veel ervaring hebben in het daadwerkelijk CO2-neutraal maken van de woningen.

5.2.1 Selecteren van koplopers

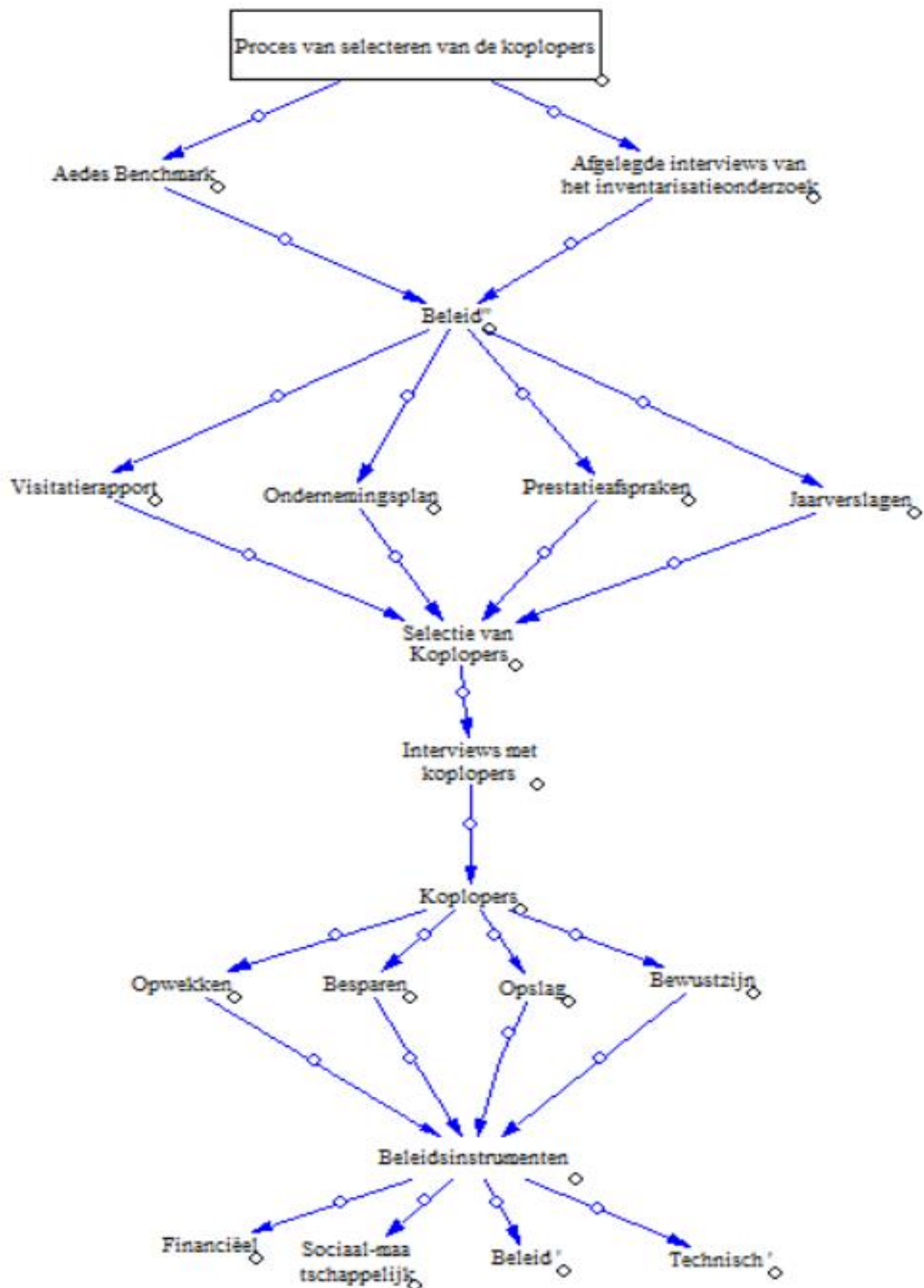
De verdeling van de koplopers van vijf verschillende aspecten komt vanaf de Regioplatform voor woningcorporatie Utrecht. Wat in opdracht van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) is gecreëerd (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, 2021), (Regioplatform Woningcorporaties Utrecht, 2018). Figuur 11 laat zien hoe men dit verdeeld heeft. Echter zoals eerder gebleken komt hiervoor nog een onderdeel bij. Het bewustzijn, dit geldt zowel voor de interne (dus bij de organisatie) en voor het externe (de huurders). Dit bleek een punt van aandacht bij de analyse van Beveland Wonen en is dan ook meegenomen in de analyse van de koplopers. Zo stelt ook het participatieproject SMILE wat onderzoek doet naar de sociale energietransitie. Zij stellen bijvoorbeeld het volgende: “Draagvlak is nog bepalender dan de technologische oplossing” (Dijk, Jaspers, & Boer, 2019, p. 17)



Figuur 13: Opzet van de verdeling van de koplopers. Bron: (Regioplatform Woningcorporaties Utrecht, 2018)

Niet alle aspecten hiervan worden meegenomen. Er wordt bij de koplopers alleen gekeken naar de manier waarop een CO2-neutrale woningvoorraad kan worden bereikt. Dit betreft dus alleen besparen, opwekken en opslag. Hier wordt ook bewustzijn aan toegevoegd. De vraag hiernaar is namelijk aanzienlijk vanuit de sector, dit blijkt onder meer uit de workshop en de afgelegde interviews.

Verder is voor de koplopers gekeken naar de Benchmark van Aedes (2020). Hierbij is gekeken naar de duurzaamheidsindex. Hieruit is een selectie gemaakt waarbij vervolgens interviews en literatuurstudie van de betrokken corporatie zijn uitgevoerd. Het model hieronder laat een figuurlijke weergave zien van dit proces.



Figuur 14: Figuurlijke opzet van de opbouw van de selectie van koplopers

Hieronder de selectie van de koplopers die zijn geselecteerd op basis van het figuur hierboven. Deze koplopers zijn geselecteerd op basis van de vier genoemde aspecten. Onder de tabel is een

onderbouwing en uitleg te vinden over deze woningcorporaties. Met name de grootte, energie-index en hun beleid wordt onder de loop genomen.

Binnen het beleid wordt er gekeken naar een tal van aspecten. De aspecten zijn voornamelijk sociaal-maatschappelijk, technische bereidheid en het financiële overzicht. Hier wordt op basis van criteria gekeken hoe de woningcorporatie omgaat met het stuk duurzaamheid. De criteria zijn als volgt onderbouwd:

- Een eenzijdige formulering van de doelen;
- Een weloverwogen visie naar de doelen van Aedes;
- De uitgevoerde handelingen van de beleidsinstrumenten;
- Cijfers van het visitatierapport;
- Energie index en CO₂-uitstoot warmte per m² (hier wordt gekeken in hoeverre er al verduurzaamd is)

De Aedes Benchmark is een goede manier om aan te nemen hoe de sociale woningcorporaties zijn verduurzaamd. Echter worden ook koplopers geselecteerd die onder de top 5% van sociale woningcorporaties zit. Dit heeft twee redenen. Enerzijds omdat niet alle corporaties alle isolatie maatregelen gelijk implementeren door diverse redenen. Anderzijds geeft in sommige gevallen de benchmark een vertekend beeld door nieuwbouw, het aanleggen van zonnepanelen en verouderde data. (Bent, 2021)

Bovendien worden sociale woningcorporaties die minder dan 1000 woningen in het bezit hebben niet meegenomen.

Uit deze criteria zijn de volgende koplopers voortgekomen:

Tabel 10: Overzicht van de koplopers

	Opwekken	Besparen	Opslag	Bewustzijn
Koplopers	Groenwest	Bo-Ex	Bo-Ex	Brabant Wonen
	Portaal	Mitros	Groenwest	Hulst
	Viveste	Groenwest		Bo-Ex
	Woonstichting Lange Dijk	Viveste		'Thuis
	'Thuis	'Thuis		Woonbron
		Brabant Wonen		

Tabel 11: Overzicht Aedes Benchmark, categorie Duurzaamheid. De woningcorporaties staan in een random volgorde. Bron: (Aedes, 2020)

Koploper	Duurzaamheidscijfer Aedes	Energie-index	Letter Energie-Index	CO ₂ -uitstoot warmte per m ²	Letter CO ₂ -uitstoot warmte per m ²
Groenwest	A	1,4	A	20,2	B
Woonbron	B	1,71	C	20	A

Bo-Ex	B	1,54	B	19,4	A
Viveste	A	1,37	A	17,7	A
Woonstichting Langedijk	A	1,14	A	19	A
Mitros	A	1,51	B	18,6	A
'Thuis	A	1,33	A	19,7	A
Brabant Wonen	A	1,37	A	20,2	B
Hulst	A	1,05	A	17,5	A

Introductie

De onderbouwing en introductie van de koplopers kan worden teruggevonden in bijlage IV. Hierin komt onder meer het beleid naar voren en wordt er gekeken naar de filosofie van de corporaties.

5.2.2 Analyse van de beleidsinstrumenten

De beleidsinstrumenten van de koplopers wordt geanalyseerd op de manier zoals in de afgelopen hoofdstukken ook is gewerkt: via de vier aspecten van sociaal-maatschappelijk, financieel, technisch en beleid. Eerst is er een overzicht gemaakt van de verschillende beleidsinstrumenten die worden gebruikt door de koplopers. Deze instrumenten komen deels voort uit de interviews en komen voor een ander deel voort uit de analyse van de beleidsstukken van de koplopers.

Na het overzicht is er een onderbouwing gegeven over hoe de beleidsinstrumenten worden toegepast en wat het effect is van de toepassingen.

5.2.2.1 Sociaal-maatschappelijke analyse

De energietransitie kent, zoals beschreven, twee gezichten. Enerzijds is de technische en de daaraan gebonden financiële aspecten. Anderzijds is er de creatie van draagvlak ten opzichte van het beleid voor de verduurzaming, de sociaal-maatschappelijke kwestie. Het zorgen voor een consensus is in de case study als lastig gebleken. Geduld en transparantie staan aan de basis hiervan. Maar welke beleidsinstrumenten worden er gebruikt door de koplopers? Hieronder een overzicht van de instrumenten die worden toegepast door de koplopers om vertrouwen te winnen bij de huurders.

Tabel 12: Overzicht van de beleidsinstrumenten voor sociaal-maatschappelijk

Corporatie	Beleidsinstrumenten/acties	Uitleg
Hulst	Opzetten van Burgerraden	Door het opzetten van burgerraden kunnen sociale woningcorporaties weten wat er bij de mensen speelt. Hiermee kunnen sociale woningcorporaties de problematiek van de wijk identificeren.
Langedijk	Opzetten van Burgerraden	

Woonstichting 'Thuis 'Thuis	Infographics met uitleg voor het opzetten van zonnepanelen bij bewoners Tekst in B1 niveau Het opzetten van simpele video's met uitleg van bepaalde maatregelen Een overkoepelende cursus duurzaamheid voor alle afdelingen en medewerkers van de organisatie. Dit wordt jaarlijks geüpdatet	Door het opzetten van infograhpics en het maken van simpele filmpjes (filmpjes worden gemaakt op B1 niveau). Kan 'thuis informeren bij bewoners zonder fysiek aanwezig te zijn om dit stapsgewijs uit te leggen. Door de Coronacrisis is het lastig om fysieke events te organiseren. Door het laagdrempelig te houden, blijft het voor iedereen duidelijk. Door de overkoepelende cursus duurzaamheid, die aan elke medewerker wordt gegeven. Kan 'thuis een integrale gedragen visie uitwerken. Daarnaast biedt dit een kans om duurzaamheid als integraal begrip door de organisatie te gaan. Zo kan de boodschap bij elke afdeling hetzelfde overkomen.
Mitros	Huurderspanel Mitros Academy	Mitros zet veel in op een huurderspanel waarmee een panel van het gehele spectrum van de huurders zit. Dit wijkt iets af van de burgerraden omdat die per huurdersorganisatie zijn opgezet. Maar het idee is hetzelfde. De Mitros Academy gaat over het informeren van maatregelen bij bewoners thuis. Via de Mitros Academy worden huurders opgeleid om mensen te informeren en te helpen bij bepaalde barrières. Doordat het mensen uit de wijk zelf zijn, zorgt dit voor een vertrouwd beeld bij de bewoners.
Woonbron	Het opzetten van een green team	Bij het opzetten van een green team wordt er een team opgezet die zich inzet voor duurzaamheidsinitiatieven. Dit kan worden opgezet door middel van betrokken werknemers die affiniteit hebben met duurzaamheid. Zodra er iemand komt met een initiatief (bijvoorbeeld een idee over hoe processen verduurzaamd kunnen worden) dan gaat dit team kijken of het binnen de visie van de corporatie past en of er budget voor is. Zo hebben enthousiaste werknemers een platform waar ze hun stem kwijt kunnen.

5.2.2.2 Technische analyse

De koplopers zijn in het algemeen goed voorbereid op de technische analyse. Dit komt deels doordat de koplopers al veel inzicht hebben in de staat van de woningen. Daarnaast is er bij de koplopers kennis over de benodigde maatregelen die moeten worden toegepast.

Hieronder volgt een overzicht van de beleidsinstrumenten die worden geanalyseerd.

Tabel 13: Overzicht van de beleidsinstrumenten voor technisch

Corporatie	Beleidsinstrumenten/acties	Uitleg
'Thuis	Thuis gaat de samenwerking aan met verschillende corporaties als het gaat om plaatsen van Zonnepanelen. Een routekaart creëren voor het maken van CO2-neutrale woningen	'Thuis zet in op samenwerking als het gaat om zonnepanelen. Zo worden zonnepanelen goedkoper en kan men een betere samenwerking aangaan met de markt. Teven versterkt dit de relatie voor toekomstige projecten. 'Thuis heeft tevens een routekaart gemaakt met daarin de afwegingen voor een CO2-neutrale woningvoorraad. Ook al is deze routekaart niet in het beton gegoten is het zo dat er wel een indicatie wordt gemaakt van de kosten.
Bo-Ex	Routekaart energietransitie Hierin zitten verschillende scenario's Gezamenlijk opzetten van projecten (Portaal en Viveste)	Idem voor 'thuis Idem voor 'thuis
Woonstichting Lange Dijk	Bij een nieuwe verhuring en dus een tijdelijke leegstand woningen renoveren naar minimaal label B	Voor woonstichting Lange Dijk valt dit in de categorie van no-regret maatregelen. Door bij mutaties te verduurzamen naar label B kan de sociale woningcorporatie zich veroorloven om geen draagvlak te creëren met verduurzamen.
Overkoepelend	Warmtetransitie visie warmte bij wonen en meenemen in de strategie	

5.2.2.3 Financiële analyse

Financieel liggen er binnen de sector een aantal interessante uitdagingen. Dit komt doordat het financiële gewin van de CO2-reductie niet bij de corporatie liggen, maar bij de huurders zelf. Het enige wat er gecompenseerd wordt is de huurderverhoging. Waar niet elke huurder op zit te wachten. Een businesscase en voorbereidingen op de veranderingen van de woningen staan aan de basis van deze financiële analyse. Dit valt ook op te merken uit de beleidsinstrumenten die zijn gebruikt door de verschillende koplopers.

Tabel 14: Overzicht van de beleidsinstrumenten voor financieën

Corporatie	Beleidsinstrumenten/acties	Uitleg
Woonstichting Lange Dijk	Een model voor het aanpassen van de huur bij bepaalde maatregelen voor zonnepanelen	Hierdoor kan Lange Dijk zich voorbereiden op de kosten die hieraan gekoppeld zijn. Dit model zorgt ervoor dat het inzichtelijk wordt voor de huurder hoeveel zij erop vooruitgaan (dit wordt over het algemeen ook toegepast door andere corporatie)

'Thuis	Het opbouwen van een buffer voor de kosten van duurzaamheid, dit wordt gedaan door bewust keuzes te maken voor het creëren van beleid.	Door het opbouwen van een buffer kan 'thuis zich opmaken voor de kosten van de energietransitie. Zij bereiden zich dus nu al voor op de kosten voor de komende periode.
	Woningenruilen met minder grote corporaties voor het halen van de duurzaamheidsdoelen.	Woningruilen zorgt niet voor een beter verdienmodel bij de eigen sociale woningcorporatie, maar wel voor kleinere en minder georganiseerde woningcorporatie.
	Het bepalen van het rendement voor de maatregelen.	Het bepalen van het rendement zorgt voor een toekomstig bestendige businesscase. Het zet daarmee gelijk een visie uit. Zo wordt om het rendement de verschillende maatregelen getoetst. Daardoor wordt het ook makkelijker om keuzes te maken over geschikte maatregelen voor sociale woningcorporaties.

5.2.2.4 Beleidsanalyse

Beleid staat aan de basis van alle doorgevoerde maatregelen op het gebied van duurzaamheid. Hierom is het belangrijk om een strategie te realiseren voor het verduurzamen van de woningvoorraad. In de case study analyse kwam er al wat naar voren van de verschillende overheden die wijzen op het creëren van beleid voor de sociale woningcorporatie. Hierin staat het creëren van een stip aan de horizon als centraal punt voor de weg naar een CO2-neutrale woningvoorraad.

Hieronder volgt een overzicht van de beleidsinstrumenten:

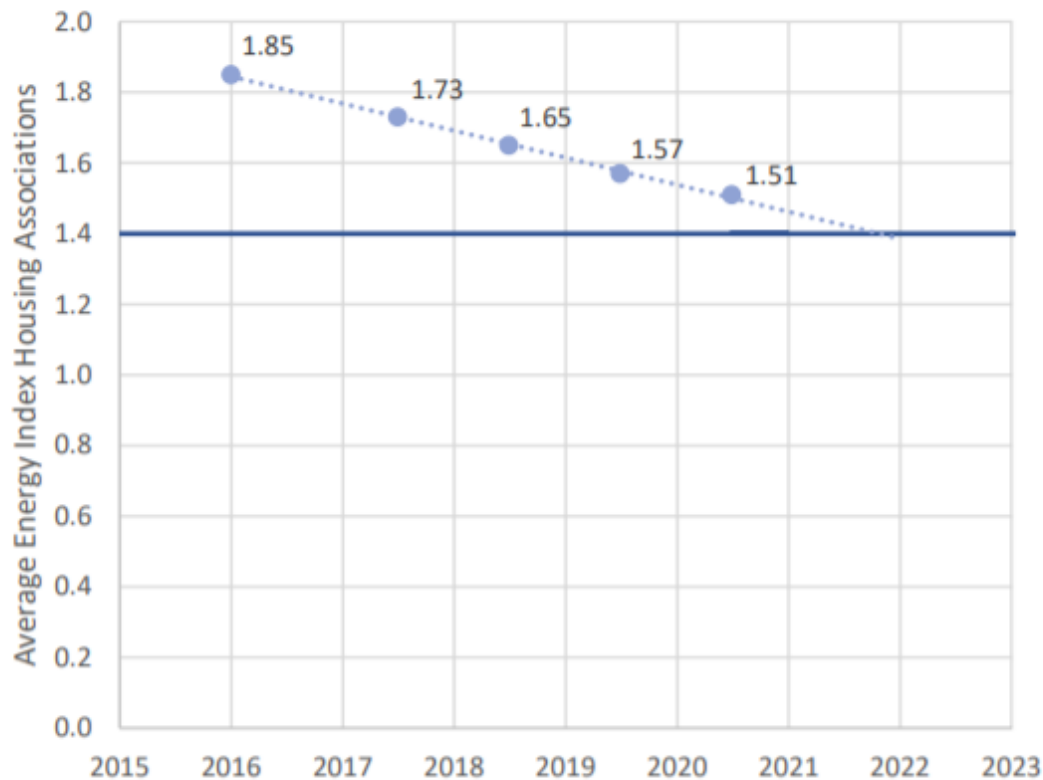
Tabel 15: Overzicht van de beleidsinstrumenten voor beleid

Corporatie	Beleidsinstrumenten/acties	Uitleg
Diverse	Het creëren van een gebonden beleidsstappen naar de toekomst	Dit helpt de koplopers om goed over de beleidsstappen na te denken. Hierdoor wordt er goed beleid geschreven waar ook een commitment uit kan komen.
Diverse	Beleid openbaar maken	Door het beleid openbaar te maken komt er meer sociale druk op de koplopers staan. De meeste corporaties doen dit dan ook.

5.2.3 Algemene onderbouwing

Nu de beleidsinstrumenten bekend zijn, kan er een overzicht gemaakt worden van de verschillende maatregelen die worden genomen om de woningvoorraden CO2-neutraal te maken. Er vallen namelijk een aantal aspecten op naar aanleiding van deze lijst.

De eerste hiervan is dat opvalt dat de gehele sector aan het verduurzamen is. Zo beaamt ook expert Herman van der Bent, die in naam van Aedes ook de benchmark heeft gecreëerd. Wat opvalt is dat de gehele sector stappen heeft gemaakt. Dit komt mede door intrinsieke motivatie van de verschillende woningcorporaties maar ook door de doelen die de sector in zijn algemeenheid heeft gemaakt. Het figuur hieronder toont dat goed aan. (Bent, 2021)

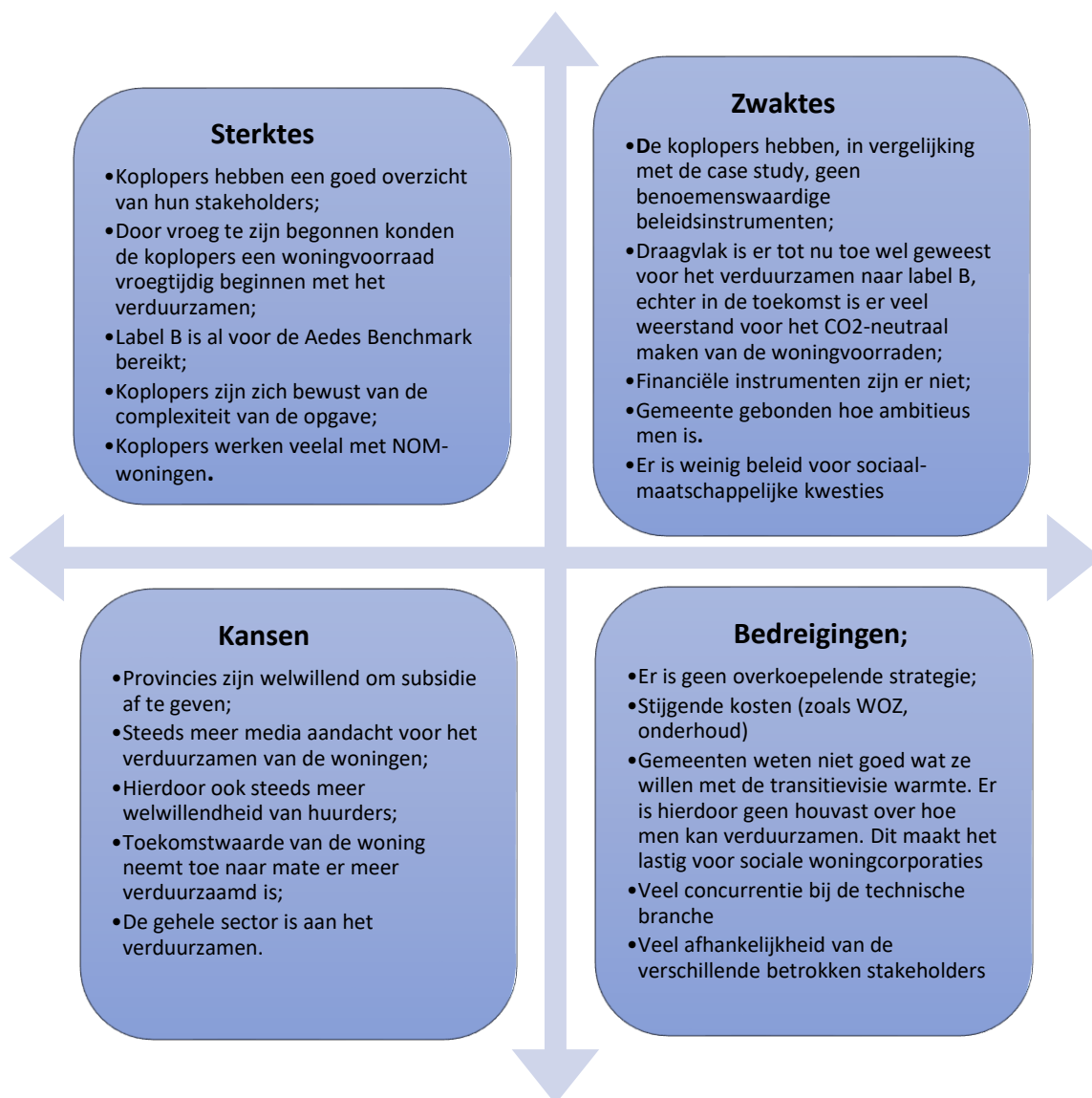


Figuur 15: Gemiddelde energie index sociale huurwoningen. Bron: (Bent, 2021)

Hierdoor nemen ook de investeringen toe. De koplopers hebben hiervoor wel een goede basis en zijn voorbereid op de verschillende kosten. Zo bleek ook uit het interview met de koploper 'thuis. Hierin wordt vermeld dat zij zelfs verschillende huizen overneemt van de kleinere woningcorporaties. Door de kosten kunnen de verschillen tussen de grote en kleine corporaties toenemen. (Arts, 2021)

Tot slot zijn de prioriteiten van de sociale woningcorporaties belangrijk. Zoals eerder vermeld hebben de sociale woningcorporaties ook andere belangen. De beschikbaarheid, betaalbaarheid en daarna duurzaamheid staan centraal bij de sociale woningcorporaties. Hierdoor kan niet elk deel van de begroting worden doorgegeven naar het CO2-neutraal maken van de woningvoorraden. (Bent, 2021)

Naar aanleiding van deze bevindingen is er tevens een SWOT gecreëerd waarin de sterktes en zwaktes van de koplopers wordt geanalyseerd.



5.3 Analyse van de missing gaps

Deze paragraaf geeft inzicht in de missende gaten van de beleidsinstrumenten. Dit houdt in dat de beleidsinstrumenten geanalyseerd in de case study en de analyse van de koplopers nog steeds geen geheel antwoord geven op de opgave die staat te wachten. Om te weten waar de vraag vanuit de sector zit is hiervoor een workshop georganiseerd waarin de prioritering en de conclusies van de beide analyses worden gegeven. Het verslag van deze workshop is te lezen in bijlage III.

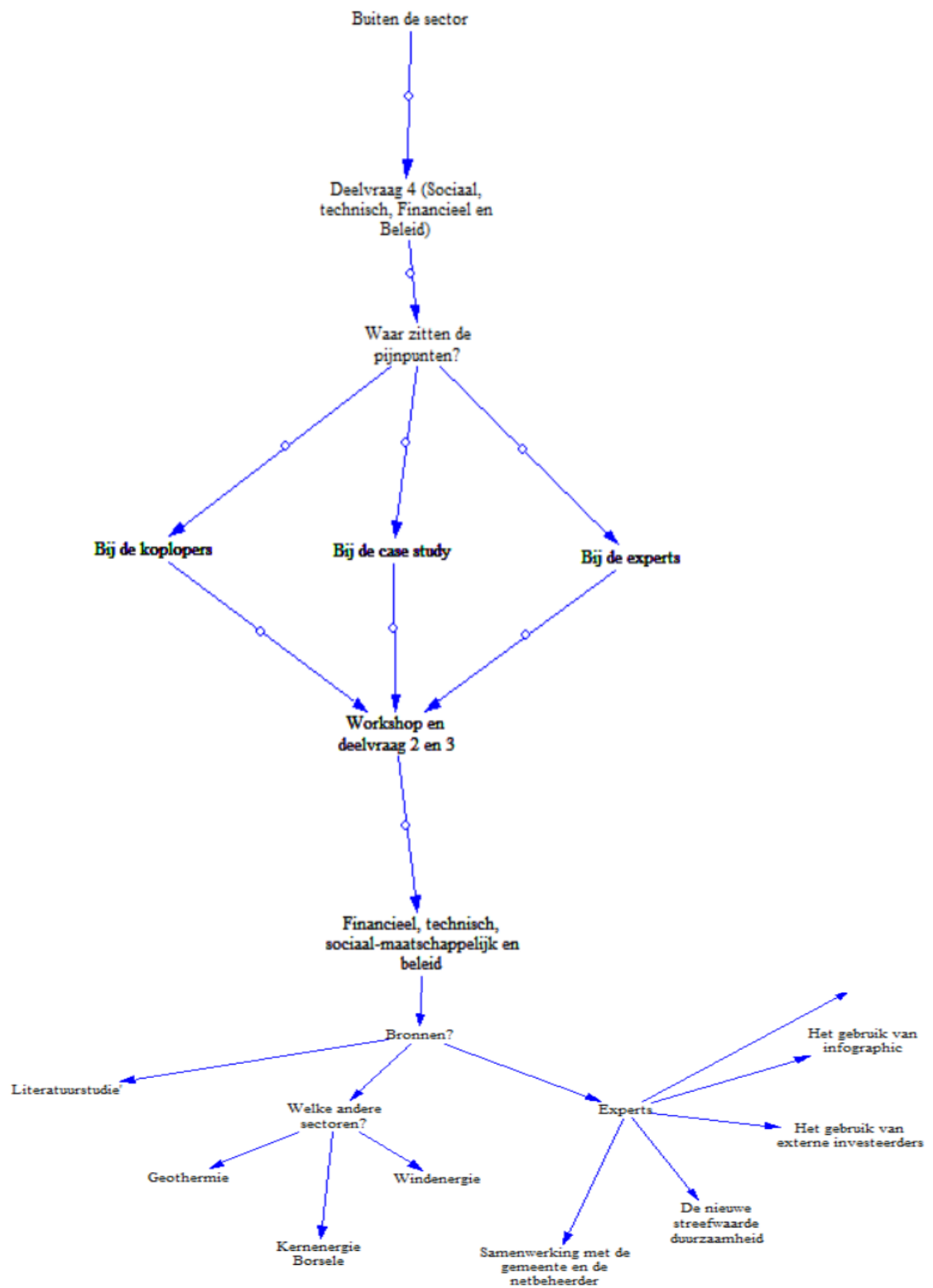
Uit de workshop kwam naar voren dat er behoefte is om dieper in te duiken over het sociaal-maatschappelijke aspect. Deze statement werd aangevuld met twee voorbeelden; het versoepelen van het proces bij grootschalige projecten als het gaat om draagvlakcreatie en intern duurzaamheid integraal te laten functioneren. Verder was er behoefte aan het faseren van de projecten, specifiek de vraag hoe de transitie gefaseerd kan worden. Daarnaast kwam ook de behoefte vanuit de experts om te vinden hoe er op financieel vlak een dichtere businesscase kan worden gemaakt, welke beleidsinstrumenten zijn daarvoor nodig? De experts zijn ook gekomen met een aantal aanbevelingen op het gebied van de nieuwe streefwaarde en de nieuw NTA8800.

Kort samengevat komt het terug op de volgende vier punten:

- Hoe faseer je de transitie?
- Hoe krijg je huurders mee?
- Intern draagbaar maken
- Verbinding tussen de netbeheerder, gemeente en sociale woningcorporatie maken

Wat opvalt is de vraag tussen de corporatie en de sector/koplopers. Vanuit de sector/koplopers is het financiële plaatje belangrijker dan de draagvlakcreatie. Maar vanuit de casestudy is de draagvlakcreatie, sociaal-maatschappelijk, belangrijker. Dit komt onder andere door de positie van Beveland Wonen als het gaat om een financieel gezonde organisatie. Daarnaast ook door de vraag aan woningen die in Zeeland minder is. Zoals blijkt uit de cijfers van het CBS (2020).

Figuur 14 geeft een weergave van de opzet van deze paragraaf. De onderstaande stappen worden niet elk genomen, maar zijn wel overwogen.



Figuur 16: Figuurlijke overzicht van de opzet van deelvraag 4

5.3.1 Sociaal-maatschappelijk

De workshop heeft een aantal prioriteiten opgeleverd als het gaat om de sociaal-maatschappelijke analyse. Zo heeft men aangegeven dat de netbeheerder een belangrijker factor is dan eerst werd gedacht. Ook werd er aangegeven dat de vraag naar beleidsinstrumenten omtrent de verhoging van draagvlak bij de huurders groot is. Aansluitend hieraan was het draagvlak van de interne organisatie. Het interne draagvlak wordt echter al besproken en geanalyseerd binnen de koplopers analyse en wordt hier niet meegenomen.

De verhoging van draagvlak

Draagvlak is een belangrijk aspect voor de sociale woningcorporaties. Zonder 70% van de instemming van de huurders kan er geen project worden gestart. Maar hoe kunnen de sociale woningcorporaties de inspanning van de medewerkers hetzelfde houden maar meer huurders bereiken?

Kijkend naar de participatieladder probeert men eigenlijk de treden vijf en zes te bereiken. Dit komt doordat de eerste 40% van de mensen die instemt – meestal – gelijk meedoet met het project (Goethals, 2021). Hierdoor is het van belang om niet het gehele spectrum mee te krijgen, maar om de laatste 30% over de brug te krijgen. Deze vallen in de vijfde en zesde divisie van participatie. Zij kunnen bereikt worden maar vergen meer energie om hen mee te krijgen in projecten.

Volgens Mulder (2019), die een masterscriptie schreef over de eerste proefprojecten in Purmerend om gasloos te worden, zijn een aantal aanbevelingen noodzakelijk als het gaat om de participatie en het creëren van draagvlak bij het aanleggen van een warmtenet:

- Begin zo vroeg mogelijk met communiceren
- Vast team van ambtenaren
- Geef bewoners een keuze
- Houd alle bewoners op de hoogte
- Neem bewoners serieus
- Leer van jezelf en anderen

Deze aanbevelingen worden onder andere versterkt door een onderzoek van Drift waarin zij nog een toevoeging doen als het gaat om participatie. Zo geven zij aan dat ‘empowerment’ een reden kan zijn tot aanzetting van bewustzijn en activering. Hiermee geven zij aan dat bijvoorbeeld huurders een grotere rol gaan spelen in het proces van een project. (Beers, Oxenaar, & Notermans, 2019)

Verder zijn er ook onderdelen uit een onderzoek over windmolenprojecten en participatie. Zo wordt er beschreven in het rapport van (Bisschops, Dubey, Emonds, Smudde, & Thöni, 2020) over het begin vroeg mogelijk communiceren van de ideeën. Hierdoor kan er tijd worden gewonnen om bepaalde pijnpunten weg te nemen en oud zeer weg te halen.

Door deze onderdelen te vertalen naar de vraag wat uit de workshop kwam, namelijk het vergroten van het draagvlak en dus het vergroten van de participatie. Worden de volgende beleidsinstrumenten geïntroduceerd:

- Het vergroten van de invloed van huurdersorganisaties;
- Het aanstellen van een aanspreekpunt bij alle projecten;
- Het juiste format aanhouden bij bewonersavond, niet alles hoeft plenair
- Het integreren van de dagelijkse problematiek in samenspraak met een project of transitie (koppelkansen).

Het vergroten van de invloed van de huurdersorganisatie

Zoals bleek uit de stakeholdersanalyse heeft de huurdersorganisatie een goede positie voor het opkomen van de belangen van de huurders alsmede het inzicht hebben van de interne processen bij sociale woningcorporaties. Dit zorgt ervoor dat zij een simpel aanspreekpunt zijn voor de sociale woningcorporatie (goed georganiseerd en vaak een aanspreekpunt). Door de invloed van deze huurdersorganisatie te vergroten kan de sociale woningcorporatie zichzelf meer verleiden om de huurders(organisatie) mee te nemen in het proces. Het resultaat hiervan is dat de empowerment toeneemt, bewoners zich meer gehoord voelen, de bewoners serieus worden genomen en de bewoners een keuze krijgen in het proces.

Het aanstellen van één aanspreekpunt bij alle projecten

Door het aanstellen van een aanspreekpunt bij alle projecten kunnen de bewoners makkelijk naar een persoon binnen de organisatie. Dit betekent overigens ook dat deze persoon bij alle projecten betrokken is, dus ook bij projecten zonder duurzaamheid. Dit maakt het voor de bewoner overzichtelijk en krijgt het een gezicht bij de organisatie. Een sociale woningcorporatie kent in veel gevallen meerdere lagen en meerder interne programma's. Hierdoor kan het functioneren als meerdere een organisaties met verschillende standpunten. Maar zo ziet een huurder of bewoner dat niet, zoals blijkt uit de praktijk (Dircken, 2021).

Het integreren van de dagelijkse problematiek

Met het integreren van de dagelijkse problematiek wordt bedoeld dat men niet alleen de projecten als oogpunt heeft. Maar in samenwerking met andere problemen het project aanpakt. Een zogeheten koppelkans. Hierdoor krijgt de bewoner het gevoel dat zij meer worden gehoord door de sociale woningcorporatie, daarnaast worden de problemen van een bewoner ook serieuzer genomen. Het oud zeer oplossen.

De driehoek van sociale woningcorporatie, netbeheerder en gemeente

In de stakeholdersanalyse van hoofdstuk 5 is naar voren gekomen dat netbeheerders een grote rol spelen in het CO2-neutraal maken van de woningvoorraden. Echter uit de inventarisatie van dit onderzoek is vernomen dat dit nog niet bewust wordt voortgedragen bij de betrokken partijen. Hierdoor wordt er in deze paragraaf een deel toegewijd aan het optimaliseren van de overleggen tussen de netbeheerder, gemeente en netbeheerder.

Dat deze driehoek van partijen nog niet genoeg wordt blijkt ook uit het interview met Van Der Bent. Hij veronderstelt dat de rol voor de netbeheerder vele malen groter is dan men aanneemt (Bent, 2021). Ook dit werd beaamd in de workshop, waarbij Beveland Wonen aangaf dat er momenteel bij projecten meer wordt overlegd tussen de netbeheerder dan met de gemeente. Dit zorgt ervoor dat de gemeente, al dan niet zijn eigen keuze, achterloopt op bepaalde informatie met betrekking tot de energietransitie.

Ook recent wordt de rol van de netbeheerder, gemeente en sociale woningcorporatie nog eens versterkt. Zo kwam in een artikel van de Volkskrant naar voren. In het artikel wordt een beschrijving gemaakt over een wijk die van het gas af gaat, mede vanwege het feit dat het gasnet vervangen moest worden. De betreffende wijk staat in Utrecht, de wijk wordt op het warmtenet aangesloten (Berg, 2021). Omdat het gasnet vervangen moest worden had de betreffende driehoek besloten om samen met de wijk van het aardgas af te gaan.

Maar hoe zorg je ervoor dat deze samenwerking beter gaat? Ook in het bovenstaande artikel is het niet gelukt om de stappen door te zetten. Dit komt mede door het lastig creëren van draagvlak. Maar ook juridische belemmeringen. Maar er zijn wel een aantal opties om het beter aan te pakken.

Allereerst, geeft Haest aan dat regionaal werken van belang is (Haest, 2019). In het onderzoek wordt verondersteld dat door regionale samenwerking men meer slagkracht heeft. Hierdoor krijgt de gemeente een grote stimulans om mee te doen en wordt de bestuurs- en maatschappelijke druk groter. Ook kan van een platform gebruik worden gemaakt waarbij verschillende (markt)partijen bij betrokken zitten, dit wordt bijvoorbeeld toegepast door Beveland Wonen met het platform MORE.

In het essay van Steenhuisen en Bruijne (2014) pleiten zij voor het duidelijk opstellen van de rollen van een netbeheerder als mede van een gemeente. Zij concluderen dat de rol van een netbeheerder complex en soms onduidelijk is bij verschillende partijen. Hierdoor krijgt men een verkeerd beeld van de uitvoering van de energietransitie. Als de rollen van elke partij duidelijk worden kan er vervolgens gewerkt worden aan een verdere uitwerking van de rollen.

5.3.2 Technisch

Technisch hangt sterk af van de woningvoorraad van de koploper. Daarnaast is het ook goed om te zien wat de toekomstige transitievisies voor elkaar hebben. Hoe kan dit van buitenaf goed worden verwerkt?

Binnen het technisch componenten wordt er gefocust op twee aspecten, de NTA 8800 zoals beschreven in het theoretisch kader en de nieuwe streefwaarde voor isolatie. De veranderingen ten opzichte van het beleid wordt meegenomen en daarnaast wordt er gekeken naar hoe men toekomstig bestendig kan zijn.

De nieuwe streefwaarde wordt binnen onbekende tijd een verplichte kader voor het isoleren van woningen. Zoals naar voren kwam in het theoretisch kader, is het nog niet zeker hoe zo'n streefwaarde er uit gaat zien. Echter, zijn er wel adviezen gegeven in opdracht van het RVO. Hiervoor is dus kennis over in welke richting de streefwaardes gaan.

Momenteel passen de sociale woningcorporaties, in ieder geval in de onder de loop genomen corporaties van het onderzoek, no-regret maatregelen toe. Deze zetten in op het isoleren van bijvoorbeeld de spouwmuur of het dak. In de praktijk wordt dit simpel toegepast, zoals ook bleek tijdens de bezoeken bij woningen van Beveland Wonen.

Zodra er niet zorgvuldig wordt omgegaan met de isolatiewaardes van de no-regret maatregelen kan het voorkomen dat sociale woningcorporaties in de toekomst nog een keer moeten gaan investeren in de woningen om daar nieuwe isolatie aan te brengen. Hierdoor halen no-regret maatregelen niet het beoogde doel.

5.3.3 Financieel

Vanuit de workshop was de oproep om financieel niet de prioriteit te geven. Dit komt doordat de sector aangeeft het met buffers te kunnen opbouwen. Met name grotere corporaties kunnen dit vaak aan. (Arts, 2021)

Verder lopen er onderzoeken om samen te werken met bepaalde gemeenten over het gebruik van de WOZ-waarde bij verschillende projecten. Echter zulke beleidsinstrumenten zitten nog in de beginfase en zijn nog niet uitgewerkt. Het kan dus zijn dat hier eerst gesprekken over gevoed moeten worden, om hier uitsluitsel over te krijgen. (Guilliet, Verkenningsgesprek gemeente Kapelle, 2021)

5.3.4 Beleid

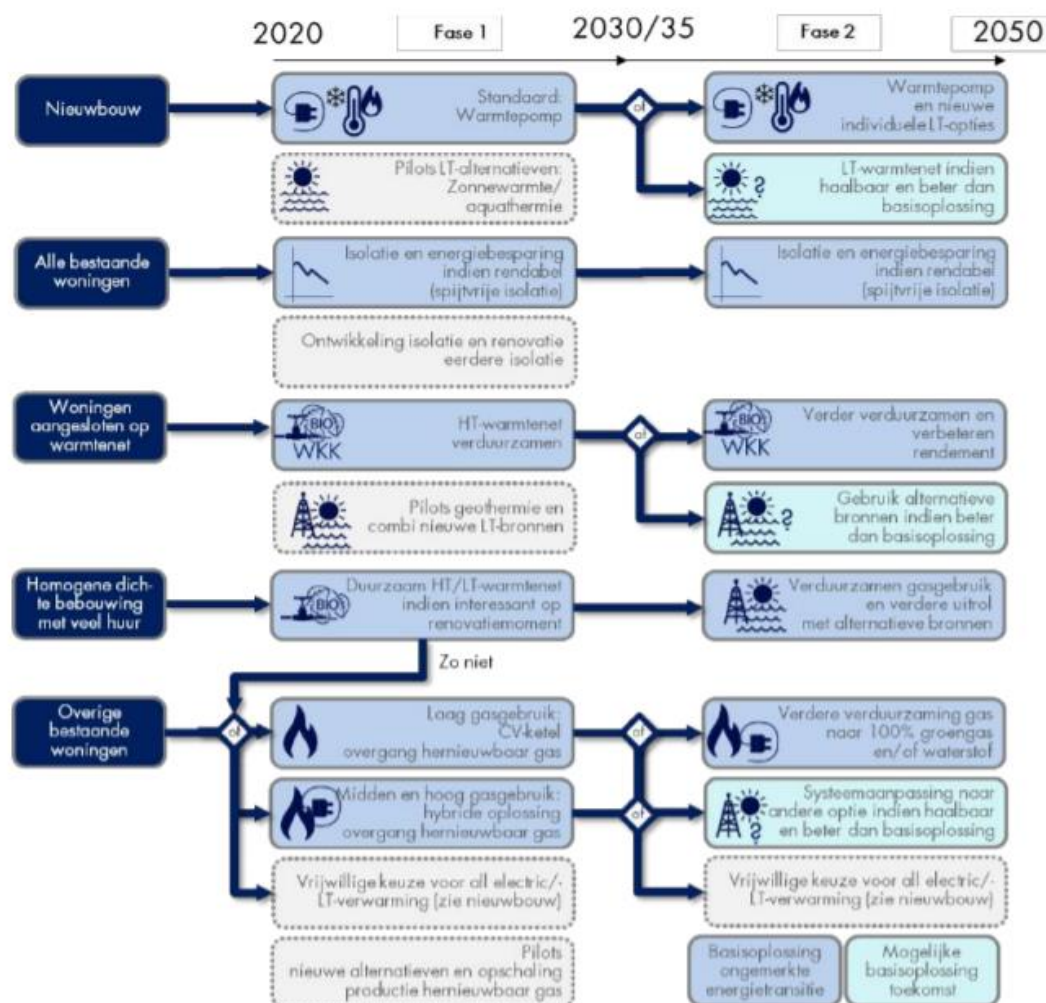
Het aspect beleid gaat over het faseren van de gehele transitie. Naar welke aspecten moet er worden gekeken om de woningen CO₂-neutraal te maken.

Een van belangrijkste uitkomsten van de workshop was de vraag hoe men gaat faseren in de energietransitie. Hier wordt met faseren bedoeld dat de technische strategie slim in fases wordt verduurzaamd. Dus welke VHE moeten op welk moment gerenoveerd worden? Het prioriteren van de woningvoorraden staat hierbij voorop.

De vraag naar het faseren van de woningen wordt versterkt door een recente studie uitgevoerd in opdracht van Energie-Nederland (Stratelligence, 2020). In dit onderzoek wordt er een analyse gemaakt hoe de haalbaarheid van de energietransitie in Nederland kan worden vergroot. De conclusie van dit rapport is dat men gefaseerd te werk moet gaan.

De manier waarop men kan gaan faseren wordt hier ook benoemt. Het uitgangspunt hierbij is dat er tot 2050 er gemiddeld nog twee keer een moment van vervanging is van de warmtebron (hr of cv-ketel). Om deze reden pleiten zij om te faseren op twee momenten. De eerste fase gaat over het beleid dat wordt opgesteld ten opzichte van de wijkaanpak. Hier wordt tevens de nadruk gelegd op korte termijn optimale maatregelen; de no-regret maatregelen. Dit houdt in het geval van het rapport in dat men kan overstappen naar een hybride oplossing. Vervolgens valt er verder mee dat in tweede fase wordt gekozen voor het kiezen van de warmtebron, de verwachting hierbij is dat er meer beschikbare en goedkopere alternatieven zijn dan aardgas. Een randvoorwaarde is dat het tussendoel van 2030 (3,4 Mton CO₂ besparing), wat in het klimaatakkoord is gesteld, wordt gehaald.

Hieronder de figuurlijke weergave van deze strategie.



Figuur 17: Figuurlijke weergave van het faseringsmodel. Bron: (Stratelligence, 2021)

Deze fasering kan samengaan met de urgente en logische eerste gebouwen. Dit houdt in dat men kan kiezen de 'makkelijkste' woningblokken. Zoals de woningen die makkelijk en met minimale moeite naar label A of hoger kunnen worden verduurzaamd. Hier kan dus eerst worden gekeken naar de nieuwe isolatiewaarde zoals besproken in het theoretisch kader.

6. Conclusie

In dit onderzoek staat de volgende vraag centraal: *Welke beleidsinstrumenten kunnen de sociale woningcorporaties gebruiken om hun woningvoorraden in 2050 CO2-neutraal te maken?*

Deze centrale vraag is geformuleerd uit de probleemstelling. Het probleem van de sociale woningcorporaties is dat er momenteel geen overzicht van beleidsinstrumenten is omtrent de woningvoorraden om deze in 2050 CO2-neutraal te maken.

Door middel van Delphi-onderzoek, waarbij middels een case study een analyse wordt gemaakt. Deze case study staat samen met de koplopers en de behoefte vanuit de sector centraal in dit onderzoek.

1. *Welke stakeholders zijn er betrokken bij het CO2-neutraal maken van de woningvoorraden van sociale woningcorporaties?*

De belangrijkste stakeholders die zijn betrokken bij het CO2-neutraal maken van de woningvoorraden zijn:

- | | |
|-----------------------|-----------------------|
| • Gemeenten | • Aedes |
| • Huurders | • Gemeenteraad |
| • Huurdersorganisatie | • Andere corporaties |
| • Provincie Zeeland | • Netbeheerder |
| • Installatiebranche | • Interne organisatie |

De stakeholdersanalyse presenteert de invloeden en belangen van de betrokken partijen. Hier valt op dat de netbeheerder een groter belang en invloed heeft bij het CO2-neutraal maken van de woningvoorraden. Dit is opvallend omdat gemeenten over het algemeen worden gezien als startmotor voor de energietransitie. Afstemming tussen elkaar blijkt een steeds belangrijkere factor te worden in de toekomst. Dit wordt momenteel nog niet goed op elkaar afgestemd.

2. *Welk beleid is er momenteel ten behoeve van het CO2-neutraal maken van de woningvoorraden van de sociale woningcorporaties?*

Naar aanleiding van de gemaakte observaties en analyses kan er worden geconcludeerd dat er geen overkoepelend beleid is voor het sociaal-maatschappelijk aspect van de sociale woningcorporaties. Beveland Wonen doet het wel goed op dit gebied. Echter is het niet gebaseerd op beleid, zodra dit wordt uitgerold kunnen er problemen gaan ontstaan.

Verder valt op dat er financieel gebruik wordt gemaakt van de besparingen die optreden bij het implementeren van de maatregelen. Deze besparingen worden vervolgens omgerekend naar de huur, waarbij in sommige gevallen 75% van de beoogde besparing wordt doorgevoerd in het verhuurbeleid. Huurders staan hier in het algemeen positief tegenover. Echter kan dit in de toekomst tegenvallen door toenemende onvrede bij huurders. Het is belangrijk om de huurders te blijven betrekken bij de processen.

Het overzicht van de woningvoorraad is bij Beveland Wonen compleet. Doordat zij alle gegevens van de woningen hebben bijgehouden weten ze precies welke woningen wanneer zijn gerenoveerd en tot wanneer de exploitatiefase loopt. De strategie omtrent het CO2-neutraal maken van de woningvoorraden is nog in de voorbereiding maar is redelijk goed en compleet. Echter een concreet plan voor elke specifieke woning ontbreekt nog. Dit kan leiden tot problemen met de stakeholders, aangezien de belanghebbende niet weten waar ze aan toe zijn.

Het beleid zelf beperkt zich tot de doelen van Aedes en de nationale overheid. Het technische beleid is al uitgewerkt en er is door middel van de exploitatiefase een overzicht gemaakt van de toegepaste maatregelen. Echter is er nog behoefte aan het faseren van de toepassing van de maatregelen. De faseringen zijn nog niet compleet, alleen is er voor elke woning - op de hoofdlijnen - een strategie uitgewerkt. Deze strategie beperkt zich tot een hybride oplossing. Dit zorgt dat er nog onzekerheid is in de toekomst. De onzekerheid kan weer tot frustraties leiden bij de betrokken stakeholders.

3. Welke beleidsinstrumenten zijn er momenteel al uitgevoerd door de sociale woningcorporaties om de woningvoorraden in 2050 CO2-neutraal te maken?

Doordat aanzienlijk veel beleidsinstrumenten aanwezig zijn binnen de sector, is er besloten om de beleidsinstrumenten van de koplopers mee te nemen in het proces. De gedachtegang hierachter is omdat de koplopers beleidsinstrumenten uitvoeren die vooruitstrevend zijn en ervoor hebben gezorgd dat ze koploper zijn geworden.

Een overzicht van de belangrijkste beleidsinstrumenten die worden toegepast door de koplopers is hieronder te vinden:

Tabel 16: Overzicht van de belangrijkste beleidsinstrumenten van de koplopers

Aspecten	Beleidsinstrument
Sociaal-maatschappelijk	Het uitzetten van filmpjes en infograhics voor het uitleggen van de ingewikkelde maatregelen (bewustwording)
	Het creëren van burgerraden (die meer invloed hebben dan huurdersorganisatie)
	Het opzetten van een green team (intern) (natural step)
	Overkoepelende cursus duurzaamheid voor elke bestaande en nieuw medewerker
Financieel	Voor kleinere corporaties, het ruilen van woningen die slecht verduurzaamd zijn met andere corporaties
Technisch	Routekaart creëren voor het maken van CO2-neutrale woningen (technische strategie)
	Gezamenlijk opzetten van projecten
	No-regret maatregelen
Beleid	Openbaar maken van de strategieën
	Het creëren van gebonden beleidsstappen
	Prestatieafspraken als stok achter de deur

Op de vraag welke beleidsinstrumenten er momenteel al zijn uitgevoerd, kan worden geconcludeerd dat er geen noemenswaardige innovatieve beleidsinstrumenten worden toegepast door de koplopers. Aanvullend hebben de koplopers weinig middelen om het financieel rond te krijgen. De koplopers hebben echter wel een goed overzicht van hun stakeholders en woningvoorraad.

In het overzicht van de beleidsinstrumenten van de koplopers is te zien dat de gehele sector aan het verduurzamen is. Dit komt mede door de doelen die Aedes heeft gesteld – het label B maken van de woningvoorraden voor 2021. De sector zelf is echter al goed op weg om de woningen te renoveren. Hierdoor staan de koplopers niet ver af van het zogenoemde peloton. Zodra de nieuwe standaard ingaat zullen er grote verschillen gaan optreden tussen de koplopers en zijn er verschuivingen mogelijk. Echter is het nog onduidelijk welke kant en welke koplopers van positie zullen gaan wijzigen.

4. Welke beleidsinstrumenten (instrumenten) zijn er om de woningvoorraden van de sociale woningcorporaties in 2050 CO2-neutraal te maken?

Uit de analyse van deelvraag 4 blijkt dat de behoefte van de sector voornamelijk ligt bij het creëren van beleid voor de sociaal-maatschappelijke aspecten. Deze sociaal-maatschappelijke aspecten zijn zowel voor het intern als extern van belang. Sommige van deze behoeftes kunnen worden beantwoord door de analyse van de koplopers. Zoals het intern draagbaar maken. Het beleidsinstrument waarbij gebruik wordt gemaakt van een Greenteam kan hier uitstekend onder vallen.

Tevens is kenbaar gemaakt dat de gemeenten, netbeheerder en sociale woningcorporatie beter overleg moeten hebben op het proces. Momenteel wordt er voornamelijk gebruik gemaakt van een aparte overlegstructuur. Dit is met name van toepassing bij het opzetten van projecten om woningen van het gas af te halen. Het gevolg hiervan is dat men verschillende uitspraken naar buiten brengt. Dit kan ervoor zorgen dat er verwarring ontstaat bij de betrokken stakeholders. Dit leidt dan weer tot wantrouwen en het verlies van draagvlak voor toekomstige projecten

Vanuit de workshop en het onderzoek komt naar voren dat de standaardwaarde, conform het klimaatakkoord, de nieuwe methode gaat worden voor het bepalen van de isolaties bij de woningvoorraden. Door de nieuwe standaard worden sommige maatregelen minder bepalend dan voorheen. Zoals de zonnepanelen, hiermee worden sommige corporaties gedwongen nieuwe maatregelen toe te passen.

Dit gaat er mede voor zorgen dat sociale woningcorporaties anders moeten gaan beoordelen hoe zij woningen gaan isoleren. Doordat er een aantal bindende isolatiewaardes komen wordt het belangrijk om deze mee te nemen in de no-regret maatregelen. Echter is er geen verplichte incentive om de standaardwaarde toe te passen. Dit kan ervoor gaan zorgen dat de kloof binnen de sector groter gaat worden.

Welke beleidsinstrumenten kunnen de sociale woningcorporaties gebruiken om hun woningvoorraden in 2050 CO2-neutraal te maken?

Uit de studie is gebleken dat er veel vraag is naar beleidsinstrumenten voor sociaal-maatschappelijk en technische aspecten. Daarnaast is door middel van het onderzoek een lijst gecreëerd waarin de belangrijkste beleidsinstrumenten worden weergegeven. Deze lijst ziet er als volgt uit:

- Sociaal-maatschappelijk
 - Het opzetten van een green team
 - Huurderspanel
 - Bij projecten:
 - Het tackelen van oud zeer en dagelijkse problematiek
 - Het aanstellen van een aanspreekpunt
 - Het vergroten van de invloed van een huurdersorganisatie
 - Creëren laagdrempelige infographics en filmpjes
 - Driehoek opzetten tussen netbeheerder en gemeente
 - Het creëren van verwachttingsmanagement
 - Platform gebruiken om hierin te overleggen
- Technisch
 - No-regret maatregelen laten voldoen aan de nieuwe streefwaarde (gaat pas 2025 in)
 - Gebruik pilots om te leren
- Financieel
 - Het vergroten van de financiële ondersteuning door gemeente door middel van de WOZ en verhuurdersheffing
- Beleid

- Het opzetten van een faseringsstrategie, advies over zo'n soortgelijke fasering al eerder weergegeven.
- Maak heldere doelen voor 2030 en verder. Wees transparant over dit beleid en onderbouw waarom je het wel of niet haalt
- Maak het beleid openbaar in het jaarverslag en zorg voor een toetsingskader voor de stappen in lijn met de visie.

De sector is op zichzelf nog niet voorbereid om een dergelijke transitie momenteel aan te gaan. Mede door

- Een aantal juridische kwesties;
- Het creëren van draagvlak – of door het juist niet creëren van genoeg draagvlak;
- De markt die nog niet klaar is om innovatieve installaties en isolatie toe te brengen aan de woningen.

De sector kan zich hierdoor alleen maar voorbereiden op wat komen gaat. Hiervoor zijn de beleidsinstrumenten van toepassing op toekomstige beleid, maar het is van belang dat deze instrumenten worden voorbereid en nu worden geïmplementeerd. Anders gaan de corporaties achter de feiten aan lopen.

Feitelijk gezien moeten de sociale woningcorporaties het beleid van de overheidsinstanties volgen. Het gebrek aan handvatten zorgt ervoor dat er bij bepaalde gebieden geen juridische binding is- dit valt te zien bij de creatie van de transitievisie warmtes. Het blijft echter van belang dat de sociale woningcorporaties druk op de ketel moeten zetten tegenover de overheidsinstanties. Aangezien zij bijna 1/3 van de woningvoorraad in handen hebben in Nederland ligt er een grote verantwoordelijkheid voor ze. De energietransitie is een complexe transitie waarbij de grotere partijen hun verantwoordelijkheid moeten nemen, daartoe behoren ook de sociale woningcorporaties.

7. Aanbevelingen

Naar aanleiding van de conclusies worden de volgende aanbeveling gepresenteerd. Deze aanbevelingen hebben een toepassing op beleidsinstrumenten omtrent het CO₂-neutraal maken van de woningvoorraden.

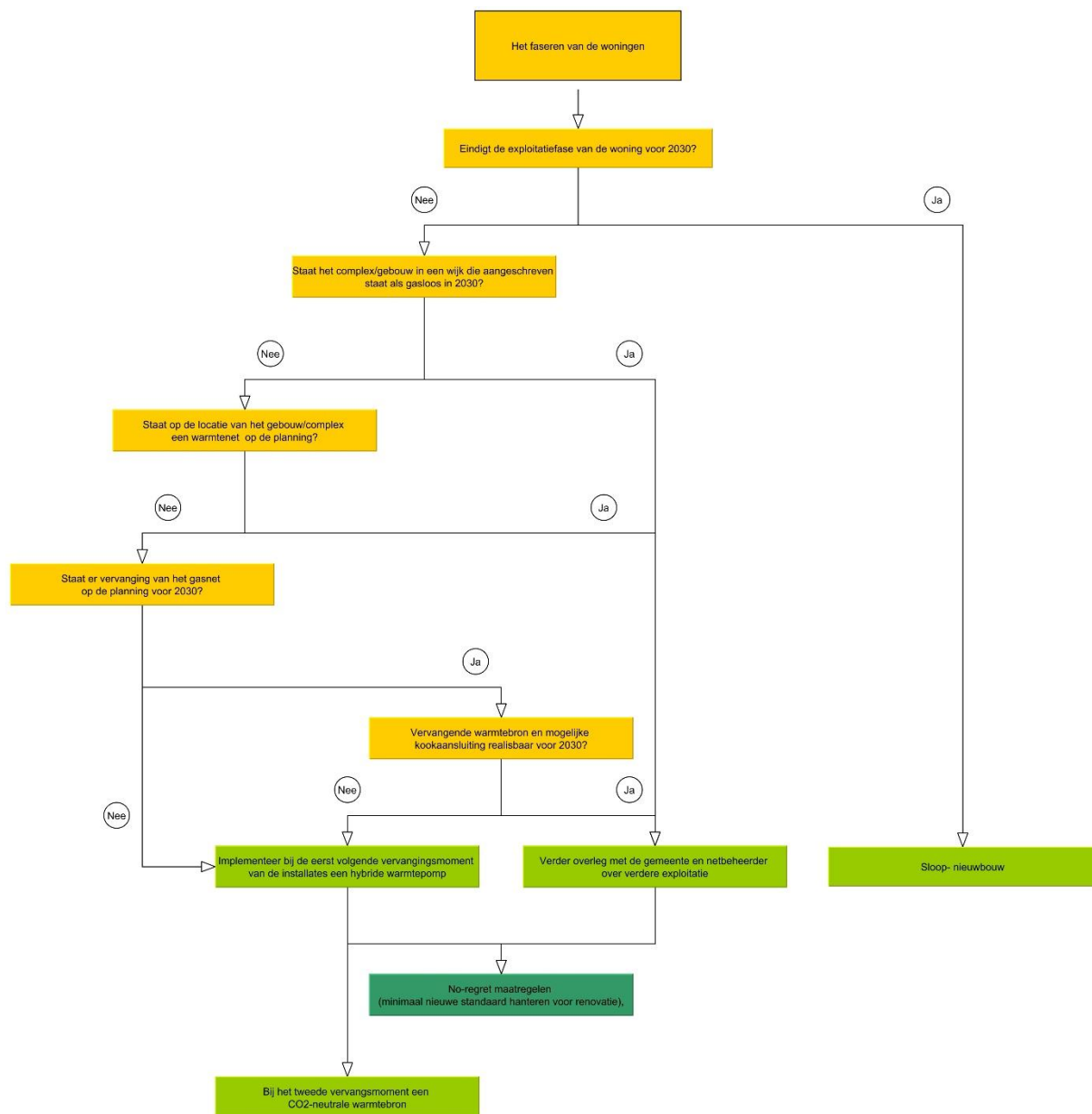
Met betrekking tot het opzetten van een driehoek tussen de gemeente, netbeheerder en sociale woningcorporaties worden de volgende stappen voorgesteld:

- Maak de rollen van de netbeheerder duidelijk, hiermee wordt voldaan aan de verwachtingen van elkaar;
- Gebruik een platform o.i.d. voor het bepalen van renovaties en zorg daarbij voor het versterken van de koppelkansen;
- Maak gebruik van de transitievisie warmte om verder samen tot een consensus te komen.

De aanbevelingen voor het beleid presenteert de exploitatiefase van woningen en installaties als ankerpunt moet worden meegenomen. Een ankerpunt voor installaties, is bijvoorbeeld bij het einde van de exploitatie van een ketel gebruik maken van het moment dat deze vervangen moet worden. Hiermee kan samen met no-regret maatregelen gebruik worden gemaakt van een hybride warmtepomp om na deze exploitatie toekomstige innovatieve installaties toepast, die volledig CO₂-neutraal zijn. Een schematische weergave is hieronder te vinden.

Deze fasering kan samengaan met de urgente en logische eerste gebouwen. Dit houdt in dat men kan kiezen de 'makkelijkste' woningblokken. Zoals de woningen die makkelijk en met minimale moeite naar label A of hoger kunnen worden verduurzaamd. Hier kan dus eerst worden gekeken naar de nieuwe isolatiewaarde zoals besproken in het theoretisch kader.

Het model is bedoeld als een methode om te gebruiken bij het maken van een strategie voor het technisch CO₂-neutraal maken van de woningen. Doordat meeste projecten en wijken maatwerk vereisen is het diagram op de hoofdlijnen uitgewerkt. Het is daarnaast bedoeld als voorzet voor de daadwerkelijke strategie.



Figuur 18: Faseringsmodel voor sociale woningcorporaties

Bibliografie

- Aanen, M. (2021, Maart 30). Verkenningsgesprek gemeente Borsele. (M. d. Haan, Interviewer)
- Aedes. (2018). *Position Paper Klimaatakkoord*. Den Haag: Aedes.
- Aedes. (2019). *Algemene corporatie sector*. Opgeroepen op Maart 4, 2021, van Aedesdatacentrum.nl: <https://aedesdatacentrum.nl/dashboard/dashboard--aedes-datacentrum/algemeen-corporatiesector>
- Aedes. (2020). *Rapport Benchmark Cijfers*. Den Haag: Aedes.
- Aedes. (2021). *Over Aedes*. Opgeroepen op Maart 16, 2021, van Aedes: <https://www.aedes.nl/algemeen/over-aedes>
- Arnstein, S. (1969). A ladder of citizen participation. *Journal of the American institute of planners*(35(4)), 216-224.
- Arts, R. (2021, Mei 7). Verkenningsgesprek Robert Arts . (M. d. Haan, Interviewer)
- Beekers, W. (2012). *Het bewoonbare land*. Amsterdam: Vrij Universiteit Amsterdam.
- Beers, P., Oxenaar, S., & Notermans, I. (2019). *Burgers, overheden, en de transitie naar aardgasvrije wijken*. Rotterdam: Drift .
- Bent, H. v. (2021, April 13). Verkenningsgesprek Herman van der Bent. (M. d. Haan, Interviewer)
- Berg, J. v. (2021, Mei 25). Gloednieuw gasnet voor wijk die in 2030 'aardgasvrij' moet worden . *Volkscrant*, p. 9.
- Bertelsen, N., & Mathiesen, B. V. (2020). EU-28 Residential Heat Supply and Consumption: Historical Development and Status. *Energies*, 1-21.
- Beveland Wonen. (2019). *Jaarverslag 2019*. Goes: Beveland Wonen.
- Beveland wonen. (sd). *Over ons*. Opgeroepen op Januari 21, 2021, van Beveland wonen: <https://www.bevelandwonen.nl/over-ons/>
- Bisschops, K., Dubey, S., Emonds, T., Smudde, T., & Thöni, S. (2020). *Maatschappelijk draagvlak voor windenergie projecten in Nederland* . Nijmegen: Radboud Honours Academy .
- Boonstra, A., & Vries, J. d. (2008). Managing Stakeholders around inter-organizational systems: A diagnostic approach. *International Journal of Project Management*(17), 190-201.
- Bouns, S. (2020). *Het poldermodel: altijd een mirakel? Een vergelijking tussen het akkoord van Wassenaar en het Klimaatakkoord op basis van zeven indicatoren voor succesvol polderoverleg*. Utrecht: Utrecht University.
- Brabant Wonen. (2021). *Strategische Visie en Ondernemingsplan*. Oss: Brabant Wonen.
- Brundtland, G. H. (1987). *Our Common Future*. Oslo: Verenigde Naties.
- CBS. (2016, December 13). *Corporatiebezit neemt af*. Opgeroepen op Januari 12, 2021, van CBS: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2016/50/corporatiebezit-neemt-af>

- CBS. (2020, December 30). *Aantal gemeenten daalt in 2021 verder tot 352*. Opgeroepen op Maart 4, 2021, van CBS: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2020/53/aantal-gemeenten-daalt-in-2021-verder-tot-352>
- CBS. (2020, Januari 1). *Inwoners per Gemeente*. Opgeroepen op April 4, 2021, van CBS: <https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-bevolking/regionaal/inwoners>
- CBS. (2020). *Nederland in Cijfers*. Den Haag: CBS. Opgehaald van Longread.cbs.
- CBS. (2021, Januari 19). *Aardgaslevering vanuit het openbare net; woningkenmerk*. Opgeroepen op Maart 23, 2021, van Opendata.cbs.nl: <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/83878ned/table?ts=1616495851562>
- Commissie Brenninkmeijer. (2021). *Betrokken bij Klimaat*. Den Haag: Rijksoverheid.
- Cornelisse, M., Kruithof, A., & Valk, H. (2021). *Rapport standaard en streefwaardes bestaande woningbouw*. Roermond : Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
- Crooijmans, B. (2015). *Leiden fusies tot efficiëntere woningcorporaties?* Ridderkerk: Tjalling C. Koopmans Dissertation Series.
- Daal, V. (2019, September 23). *De Benchmark op hoofdlijnen*. Opgeroepen op Maart 17, 2021, van Aedes: <https://www.aedes.nl/artikelen/bedrijfsvoering/benchmarking/01-wat-is-de-abm/wat-is-de-aedes-benchmark.html>
- De Haagse Hogeschool. (sd). *Mission Zero*. Opgeroepen op Januari 21, 2021, van De Haagse Hogeschool: <https://www.dehaagsehogeschool.nl/onderzoek/kenniscentra/details/kenniscentrum-mission-zero>
- Dekker, S., Conijn, J., Depla, S., Hazeu, W., Meeuwisse, L., & Pastors, M. (2013). *Gemeenten en corporaties; de vrijblijvendheid voorbij*. Den Haag: VNG.
- Dijk, P. v., Jaspers, W., & Boer, A. d. (2019). *SMILE Magazine*. Dongen: Groenprint.
- Dircken, W. (2021, Maart 16). Interview Beveland Wonen (William Dircken). (M. d. Haan, Interviewer)
- Enduris. (sd). *Over Enduris*. Opgeroepen op Mei 25, 2021, van Enduris: <https://www.enduris.nl/over-enduris.htm>
- EnergiePrestatie voor Gebouwen. (sd). *NTA8800*. Opgeroepen op Mei 26, 2021, van Gebouwenenergieprestatie.nl: <https://www.gebouwenenergieprestatie.nl/bepalingsmethode/>
- Europees Parlement. (2020, Oktober 8). *Wat betekent het om CO2-neutraal te zijn en hoe kunnen we het tegen 2050 bereiken?* Opgeroepen op Februari 18, 2021, van Europees Parlement: <https://www.europarl.europa.eu/news/nl/headlines/society/20190926STO62270/wat-is-co2-neutraliteit-en-hoe-bereiken-we-het-tegen-2050#:~:text=Om%20CO2%2Dneutraal%20te%20zijn%2C%20moet%20er%20een%20evenwicht%20zijn,wereeld%20gecompenseerd%20worden%20door%20ko>
- Eurostat. (2021, Maart 10). *Distribution of population by degree of Urbansiation, dwelling type and income group*. Opgeroepen op Maart 16, 2021, van ec.europa.eu: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_lvho01/default/table?lang=en

- Fonteine, D. (2021, Maart 30). Verkenningsgesprek Beveland Wonen (Davy Fonteine). (M. d. Haan, Interviewer)
- Gemeente Borsele. (2018). *Duurzaamheidsvisie Borsele*. Heinkenszand: Gemeente Borsele.
- Gemeente Goes. (2018). *Klimaatprogramma Goes*. Goes: Gemeente Goes.
- Gemeente Reimerswaal. (2020). *Ambitiedocument Energie- Klimaatbeleid Reimerswaal*. Krabbendijke: Gemeente Reimerswaal.
- Gerven, M. v. (Z.D.). Wat stoppen met aardgas kost. *Vereniging Eigen Huis*. Opgehaald van <https://www.eigenhuis.nl/energie/klimaatplannen/stoppen-met-aardgas-hoeveel-kost-dat#/>
- Goethals, R. (2021, Januari 19). Belafspreek Ruben Goethals. (M. d. Haan, Interviewer)
- Goethals, R. (2021, Maart 15). Interview Ruben Goethals (Beveland Wonen). (M. d. Haan, Interviewer)
- Groenwest. (2019). *Ondernemingsplan 2019*. Woerden: Groenwest.
- Groenwest. (2020). *Jaarstukken 2020 Samen Doen*. Woerden: Groenwest .
- Guilliet, A. (2021, April 8). Verkenningsgesprek gemeente Kapelle. (M. d. Haan, Interviewer)
- Guilliet, A. (2021, April 8). Verkenningsgesprek gemeente Kapelle. (M. d. Haan, Interviewer)
- Haest, G. (2019). *Hoe woningcorporaties hun maatschappelijke waarde kunnen vergroten*. Den Haag: De Haagse Hogeschool.
- Hoogerwerf, A., & Herweijer, M. (2008). *Overheidsbeleid: Een inleiding in de beleidswetenschap*. Alphen aan de Rijn: Kluwer.
- Hoogerwerf, A., Herweijer, M., & Montfoort, A. v. (2021). *Overheidsbeleid - Een inleiding in de beleidswetenschap*. Alphen aan de Rijn: Kluwer.
- Jager-Vreugdenhil, M. (2010). Spraakverwarring over participatie. *Journal of Social Intervention: Theory and Practice* , 76-99.
- Klimaatberaad. (2019). *Afspraken gebouwde omgeving*. Opgeroepen op Januari 15, 2020, van Klimaatakkoord: <https://www.klimaatakkoord.nl/gebouwde-omgeving>
- Klimaatberaad. (2019). *Klimaatakkoord*. Den Haag: Rijksoverheid.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2021). *Standaard en streefwaardes uitkomst traject begeleidingscommissie*. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- Mulder, V. (2019). *Van Klimaatdoelstellingen in Parijs tot 'achter de voordeur' in purmerend*. Rotterdam: Gemeente Rotterdam.
- Netbeheerder Nederland. (2016). *Energietrends*. Den Haag: ECN; Energie-Nederland; Netbeheerde Nederland.
- Newcombe, R. (1999). *From Client to project stakeholders: A stakeholder Mapping Approach*. Reading: The university of Reading.

- Paardekam, R. (2021, 16 April). 2021. *PZC*, p. 7. Opgeroepen op April 20, 2021, van <https://www.pzc.nl/bevelanden/goesenaar-leeft-al-maanden-in-een-pakhuis-ik-wil-dat-de-schade-in-mijn-huis-wordt-hersteld~a0666a97/>
- Petersen, I. (2021, Maart 30). Verkenningsgesprek Beveland Wonen (Ingrid Petersen). (M. d. Haan, Interviewer)
- Phadermrod, B., Crowder, R. M., & Wills, G. B. (2019). Importance-Performance Analysis based SWOT analysis. *International Journal of Information Management*, 194-203.
- Planbureau voor de Leefomgeving. (2018). *Analyse van het voorstel voor hoofdlijnen van het klimaatakkoord*. Den Haag: Planbureau voor de leefomgeving.
- Platform 31. (2020). *Woonvisie en prestatieafspraken*. Opgeroepen op April 20, 2021, van Platform 31: <https://www.platform31.nl/wat-we-doen/kennisdossiers/kennisdossier-woningmarkt/woningwet/woonvisie-en-prestatieafspraken>
- Poel, L. v. (2011). *Het proces naar vertrouwen Een onderzoek naar de prestatieafspraken tussen gemeenten en woningcorporaties in de Stedendriehoek*. Nijmegen: Radboud universiteit Nijmegen.
- Poeze, P. (2021, Februari 16). *Aan de slag de met Routekaart 2.0*. Opgeroepen op Februari 18, 2021, van Aedes: <https://www.aedes.nl/artikelen/routekaart-2.0/aan-de-slag-met-de-routekaart-2.0.html>
- Portaal. (2020). *Jaarverslag 2019*. Utrecht: Portaal.
- Provincie Zeeland. (2018). *Regionale Energiestrategie; Plan van Aanpak*. Middelburg: Provincie Zeeland.
- Regioplatform Woningcorporaties Utrecht. (2018). *Energievisie 2050: Samen aan de slag voor een CO2-neutrale voorraad in 2050*. Utrecht: RWU.
- Ridder, J., Josten, E., Boelhouwer, & Kampen, C. v. (2020). *De sociale staat van Nederland 2020*. Den Haag: Sociaal Cultureel Planbureau.
- Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. (2020, Maart 24). *Transitievisie Warmte en Wijkuitvoeringsplan*. Opgeroepen op Maart 19, 2021, van RVO: <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/duurzame-energie-opwekken/aardgasvrij/aan-de-slag-met-aardgasvrij/transitievisie-warmte-en-wijkuitvoeringsplan>
- Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. (2021, April 21). *Ervaring (Ver)telt Tour Praktijkervaringen vraagbundeling en mandjes maken*.
- Rijksoverheid. (2020). *Klimaatbeleid*. Opgeroepen op Maart 18, 2021, van Rijksoverheid: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/klimaatverandering/klimaatbeleid#:~:text=In%202016%20heeft%20staatssecretaris%20Dijk%20lidstaten%20van%20de%20Europese%20Unie.&text=Nederland%20wil%2C%20als%20andere%20landen,in%202030%2C%20maar%2055%20%25>.
- Rijksoverheid. (2021, Maart 21). *Betrokkenheid van burgers bij klimaatbeleid*. Opgehaald van Rijksoverheid: <https://www.rijksoverheid.nl/doe-mee/lopende-projecten/betrokken-bij-klimaat>

- Rijksoverheid. (2021, April 1). *Wet Maatregelen Woningmarkt 2014 II*. Opgeroepen op April 15, 2021, van Wetten.overheid: https://wetten.overheid.nl/BWBR0034553/2021-04-01#search_highlight0
- Roders, M. (2021, Maart 5). Verkenningssgesprek Martin Roders en Mark den Haan. (M. d. Haan, Interviewer)
- Schilling, J., & Rijswijk, R. v. (2019). *Afwegingskader Portaal 2019*. Delft: Ce Delft.
- Steenhuisen, B., & Bruijne, M. d. (2014). *Waarom worstelen netbeheerders met de energietransitie? Vijf holle antwoorden en een empirisch perspectief*. Delft: ESEIA-IGS.
- Stratelligence. (2020). *Een laagdrempelige Energietransitie*. Leiden: Energie-Nederland.
- Straub, A. (2021, Maart 1). Interview onderzoek energietransitie sociale woningcorporaties. (M. d. Haan, Interviewer)
- 'Thuis. (2020). *'Thuis in cijfers 2020*. Eindhoven: 'Thuis.
- 'Thuis. (2021, Februari 21). *Zonnepanelen*. Opgeroepen op April 4, 2021, van 'Thuis: <https://www.mijn-thuis.nl/over-ons/terugblik/terugblik-2020/zonnepanelen/>
- Uitberg, M. (2019). *Gas erop! Een onderzoek naar het verloop van de energietransitie in de wijken Bottendal en Hengstdal in Nijmegen aan de hand van de beleidsarrangementen benadering*. Nijmegen: Radboud universiteit .
- UNFCCC. (2015). *Adoption of the Paris Agreement*. Parijs: UNFCCC.
- Vanthul. (2019, Maart 14). *Wat zijn de economische vooruitzichten voor de installatiebranche*. Opgehaald van Vanthul: <https://vanthul.nl/nieuws/economische-vooruitzichten-installatiebranche/>
- Verhoeven, N. (2018). *Wat is onderzoek*. Amsterdam: Boom uitgevers.
- Vermin, T. (2021, Maart 25). Verkenningssgesprek gemeente Noord-Beveland. (M. d. Haan, Interviewer)
- Viveste. (2019). *Jaarverslag 2019*. Bunnink: Viveste.
- Wisse, J. (2020, november 11). Huurder mag meedenken over toekomstplannen van Beveland Wonen. PZC. Opgeroepen op April 20, 2021, van <https://www.pzc.nl/bevelanden/huurder-mag-meedenken-over-toekomstplannen-van-beveland-wonen~a0af3c71/?referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F>
- WSW. (2018). *Hoeveel duurzaamheid kan de borg aan?* Hilversum: WSW.
- Zuidema, R. (2021). *Strategisch Duurzaamheidsbeleid corporatie vormgeven*. Opgeroepen op Maart 19, 2021, van Aedes: <https://www.aedes.nl/artikelen/energie-en-duurzaamheid/achtergrond/strategisch-duurzaamheidsbeleid-corporatie-vormgeven.html>

Bijlage

Bijlage I: Achtergrondinformatie

Hoofdstuk vier geeft verdiepende informatie over de case study en de energietransitie. Om meer begrip te krijgen van de opgave

De energietransitie van de bebouwde omgeving

De energietransitie is inmiddels een wel bekend begrip in de Nederlandse politiek. Sinds het klimaatakkoord, waarover eerder is geschreven, zijn er doelen opgesteld om Nederland 'duurzamer' te maken. Het grootste doel van het klimaatakkoord is om in Nederland in 2050 een CO₂-reductie van 95% (ten opzichte van 1995) te bewerkstelligen (Klimaatberaad, 2019, p. 4). Om naar deze doelstelling te werken zijn er ook tussendoelen gesteld. Het belangrijkste subdoel, in 2030 49% CO₂-reductie.

Het klimaatakkoord is geschreven naar aanleiding van het Parijsakkoord wat onder andere is getekend door Nederland in 2015. Tijdens de Parijstop in 2015, was er voor het eerst een doorbraak in het reduceren van CO₂ uitstoot. Elk land stelde een 'pledge' op voor vijf jaar waarbij elk land zijn eigen doelen kon opstellen. Elk van deze pledges dienen dan elke vijf jaar vernieuwd worden. Het ultieme doel van het Parijsakkoord is om de klimaatverandering niet te laten escaleren. De planeet mag niet warmer worden dan 2 °C (UNFCCC, 2015).

Het klimaatakkoord bestaat uit zes sectoren. Al deze sectoren hebben al hun eigen doelen gesteld om de CO₂-reductie te realiseren. Een van deze sectoren is de gebouwde omgeving. De Nederlandse gebouwde omgeving is sinds de jaren 70 en 80 afhankelijk van Groningsaardgas als het gaat om verwarming. Daarmee worden de Nederlandse huizen met een relatief schoon fossiele brandstof verwarmd (Bertelsen & Mathiesen, 2020). Echter dit betekent niet dat het een duurzame bron van energie is. Daarom is er afgesproken in het klimaatakkoord om de Nederlandse huizen en utiliteitsgebouwen van het gas af te halen (CO₂-neutraal) (Klimaatberaad, 2019).

Om dit te bereiken wil men de 7 miljoen huizen en 1 miljoen resterende gebouwen verduurzamen. Volgens het CBS hebben de huizen in Nederland momenteel een gemiddeld label C (CBS, 2021). In Nederland zijn er ongeveer 7,9 miljoen woningen (CBS, 2020). Volgens Netbeheerder Nederland (2016, pp. 22-23) zijn slechts 6.3% van alle huizen in Nederland gasloos te noemen. Binnen het concept 'verduurzamen' zitten een tal van maatregelen. Zo dienen de vaak niet goed geïsoleerde huizen eerst moeten worden geïsoleerd worden. De reden voor dit is tweezijdig. Enerzijds is het belangrijk om te verduurzamen en daarmee bij te dragen aan het reduceren van CO₂. Anderzijds is de roep om het boren naar aardgas in Groningse gasvelden te stoppen vanwege aardbevingen. Dit heeft ertoe geleid dat in het klimaatakkoord is afgesproken dat er een energietransitie dient plaatsvinden (Klimaatberaad, 2019).

De aanpak van het klimaatakkoord gaat via een gefaseerd programma worden uitgevoerd. Dat houdt in dat er proefprojecten worden opgezet, in deze proefprojecten kan geleerd worden hoe grootschalig kan worden verduurzaamd. Daarnaast wordt er een wijkgerichte aanpak gekozen. Dit zorgt ervoor dat er veel verantwoording wordt gelegd bij de gemeenten in Nederland. Zij dienen dan ook te moeten komen met een transitievisie warmte en de regio's dienen een Regionale Energiestrategie (RES) presenteren in 2021 (Klimaatberaad, 2019).

De transitievisie warmte heeft als doel om een startanalyse te maken over de wijken die aangepakt moeten worden, dit kan dan als leidraad fungeren voor de toekomst. De gemeenten dienen dit niet alleen doen, zij dienen met verschillende partijen om tafel gaan zitten om de visie te bewerkstelligen. De partijen lopen uiteen van bewoners tot netbeheerders. Elke gemeente heeft dus een aparte

routekaart voor de verschillende wijken hoe zij de doelen uit het klimaatakkoord willen bereiken (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, 2020).

Wat betreft de doelen van sociale woningcorporaties, Aedes – de overkoepelende organisatie die zich inzet voor de sector – heeft als ultieme doel om in 2050 volledige CO2-neutrale energievoorziening te hebben als het gaat om de woningvoorraad (Zuidema, 2021). Hiervoor heeft Aedes al een aantal tools naar buiten gebracht. Een daarvan is de routekaart 2.0 die vermeld is in de inleiding.

Sociale woningcorporaties in Nederland

Volgens Aedes (2021) zijn woningcorporaties “private ondernemingen die zonder winstdoelstelling binnen wettelijke kaders werken aan een maatschappelijke opdracht.” De taken van de woningcorporaties zijn door de jaren heen vaak van koers gewijzigd. Echter is er door de jaren heen niet veel veranderd aan het kernpunt van de sociale woningcorporaties, het verzorgen van betaalbare en kwalitatief goede woningen. (Beekers, 2012)

Sociale woningcorporatie hebben tot de basis drie prioriteiten (Bent, 2021):

- Beschikbaarheid van woningen
- Betaalbaarheid van woningen
- Verduurzaamd aan bod van woningen.



Figuur 19: Overzicht van de belangrijkste taken van sociale woningcorporaties

Geschiedenis

In 1901 is in Nederland de woningwet tot kracht gekomen. De woningwet zorgde ervoor dat dat de slechte staat van woningen, die op dat moment in Nederland in grote getallen aanwezig waren, kon worden aangepakt. Daarnaast heeft de wet ervoor gezorgd dat de eerste woningcorporaties (destijds woningbouwverenigingen) in Nederland konden uitbreiden. De woningwet heeft ertoe geleid dat de woningcorporaties staatsteun konden ontvangen. Hierdoor konden de woningcorporaties groeien en zich uitbreiden. Destijds hadden de lokale overheden aanzienlijke invloeden op de

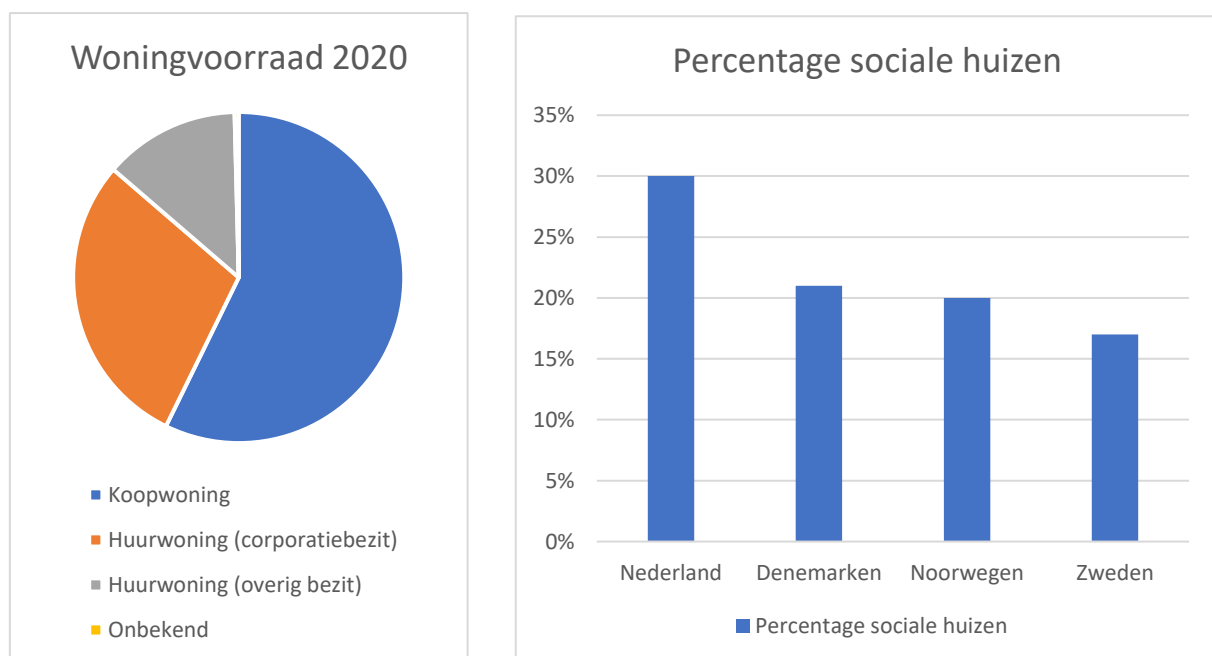
woningbouwverenigingen. Deze invloed is in de vorige eeuw ook door de tijd aanwezig geweest (Beekers, 2012).

De laatste jaren zijn er wel wijzigingen op de invloed van de gemeenten op de woningcorporaties. Zo is er vanaf de jaren 80 een aanzienlijke verandering gekomen in hoe men aankijkt naar de sociale woningbouw. Zo is volgens Beekers (2012, p. 261) te zien dat in jaren 80 en 90 een omslag is in de financiering van de volkshuisvesting in Nederland. De grootste wijziging hierin is de rijkslening die de corporaties konden aanvragen, de mogelijkheid tot een rijkslening stond gebiedeld in de woningwet toen het werd gecreëerd in 1901. De terughoudendheid van de overheid richting sociale uitgaven vallen in de trend van de tijd. In 1992 zijn de corporaties een 'bedrijfseconomische zelfstandigheid' geworden. Dit is vastgelegd in het Besluit Beheer Sociale Huursector. Hiermee zijn de eerste stappen gezet om de corporaties meer verantwoordelijkheden te geven. Maar de corporaties worden niet vrijgelaten tot de markt. Deze wet is vervolgens overgegaan in 'Wet Maatregelen woningmarkt 2014 II' (Rijksoverheid, 2021). Hiermee is de verhuurdersheffing in het leven geroepen. Waardoor woningcorporaties belasting moeten betalen over de sociale huur die zij hebben.

Ook deze trend is aangehouden en sinds de creditcrisis van 2008 is volgens het CBS het woningbezit onder corporaties alleen maar afgenomen (CBS, 2016).

Huidige situatie

Het huidige corporatiebezit in Nederland is ondanks de afname, procentueel gezien, de grootste van Europa. Ongeveer 30% procent van de woningbouw in Nederland is in bezit van de corporaties (CBS, 2020). Kijkend naar de rest van Europa, waar Denemarken, Noorwegen en Zweden rond de 20% zitten en landen zoals Spanje en Italië onder de 10% zitten (Eurostat, 2021). In figuur x en x is dit goed terug te zien.



Figuur 20: Overzicht van de sector

Het woningbezit wordt beheerd door 296 verschillende woningcorporaties. Ook dit aantal is de afgelopen door het fuseren van woningcorporatie afgenomen (Crooijmans, 2015). Dit bezit is niet evenredig verdeeld over de verschillende corporaties, er zit een verschil tussen de grootste en de

kleinste woningcorporaties. De range is van 100 wooneenheden tot over 77000 wooneenheden per corporatie (Aedes, 2019).

Aedes

Voor alle woningcorporatie is er een parapluorganisatie die zich inzet voor de sector, Aedes. Zij zetten zich in om op te komen voor de belangen van de corporaties. Daarnaast publiceren zij ook elkaar het Aedes Benchmark rapport. Hierin staan de prestaties van de woningcorporaties in Nederland. Het rapport let op verschillende aspecten van de corporatie zoals de tevredenheid onder huurders, duurzaamheid, etc. (Daal, 2019).

Wat betreft duurzaamheid heeft Aedes voor de corporaties ook een aantal doelen gezet, dit is in lijn met het klimaatakkoord. Zo heeft Aedes een doel gesteld voor de energierepresentatie van de woningvoorraad, zo dienen de woningen een gemiddeld label B moeten hebben aan het einde van 2021 (Aedes, 2021).

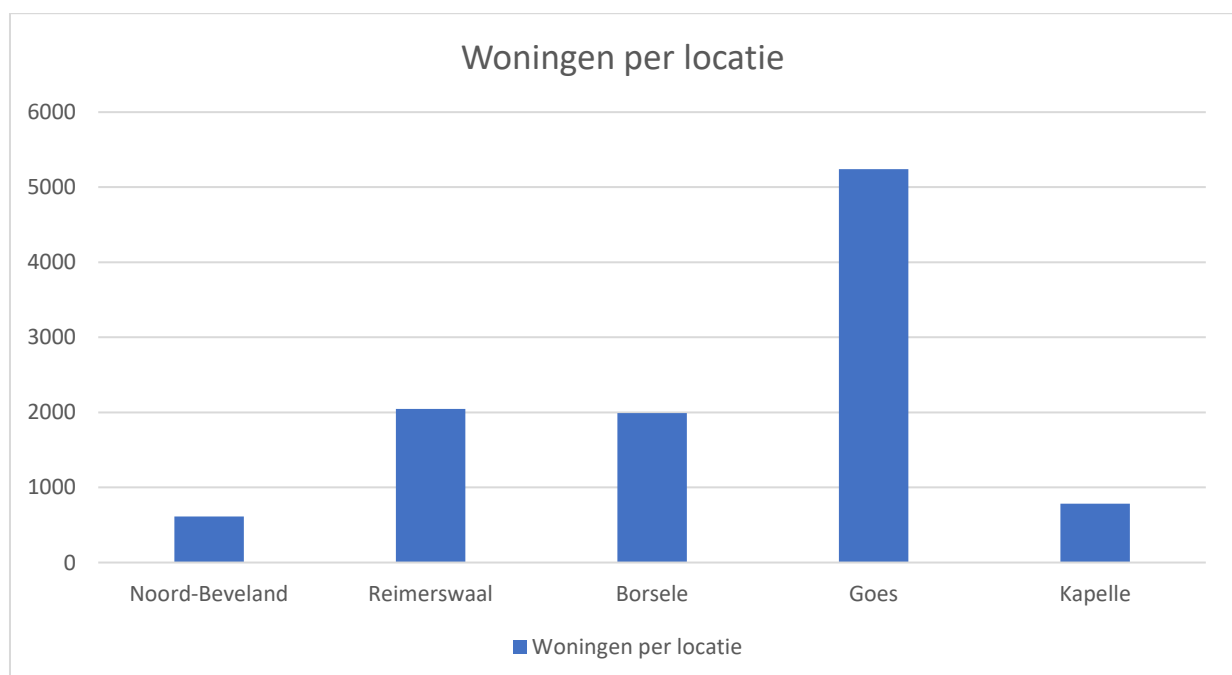
Case Study

Zoals eerder aangegeven is betreft het onderzoek een case study. Er doet een woningcorporatie mee aan het onderzoek, Beveland Wonen. De woningcorporatie bevindt zich in de provincie Zeeland.

Algemeen

Beveland Wonen is een sociale woningcorporatie die woningen verhuurt aan mensen “die niet op eigen kracht in hun woningbehoefte kunnen voorzien” (Beveland wonen, sd). De woningvoorraad van Beveland Wonen bevindt zich in vijf verschillende gemeenten Noord-Beveland, Goes, Kapelle, Reimerswaal en Borsele. De organisatie is ontstaan uit een fusie tussen RWS-partner en R&B Wonen.

Beveland Wonen behoort met ongeveer 10.000 woningen tot de middelgrote woningcorporaties. Van die woningen bevindt zich de meerderheid in de Gemeente Goes. **Figuur x** laat de data zien van de woningen per locatie zien.



Figuur 21: Overzicht van de woningen per gemeente

Kijkend naar de duurzaamheid, Beveland Wonen doet volgens het Benchmark rapport beter dan gemiddeld. Het heeft een gemiddeld label B voor de energieprestatie. Daarnaast doet de corporatie het goed als het gaat om de tevredenheidscijfers (Aedes, 2019).

Wat betreft het huidige beleid van Beveland Wonen, zij hebben de ambitie om in conform de doelen van Aedes en het klimaatakkoord in 2050 een CO2-neutraal woningvoorraad te hebben.

Bijlage II: Interviews

Interview I

Geïnterviewde Ad Straub

Interviewer Mark den Haan

Datum 1 maart 2021

Samenvattend transcript

Mark:

Is er al eerder zo'n strategie beschreven bij de sociale woningcorporaties?

Ad Straub:

Ja, misschien heeft dat er wel mee te maken. Waar ik al mee begon deze inleiding. Woningcorporaties hebben al strategische ingeving, meer vanuit de markt die woningen aanbieden uit die doelgroep. Met die kwaliteit, dat willen we nu dat willen we in de toekomst. Dus de woningvoorraad moeten we steeds aanpassen. Dit is buiten de nieuwbouw om. Dan ga je richting het opstellen van woningcomplexen en nieuwe woningstrategieën. Woningcorporaties denken vooral in woningcomplexen. Ja dat kunnen overigens 20 woningen maar dat kunnen ook 400 woningen zijn. Die complex strategieën zijn dan vooral op de toekomst, van hoe kunnen wij die complexen goed uitwerken. En dat is dan vooral gericht op de doelgroepen, die hier gaan wonen nu en over 10 jaar. En ja wat voor aanpassingen moeten we eraan gaan doen en voor wat voor prijs. En daarbinnen, in die aanpassing zit ook de energievraag. Misschien ook wel energieopwekking maar dat is dan een tweede. Maar ook vanuit nu, dat deze vraagstuk meer een top-down is geworden. En nu gaat dat van wij willen dat de woningen gemiddeld label X zijn. Nieuwbouw is ongeveer NOM of BENG in ieder geval. Maar je kan nu zeggen onze gemiddelde voorraad moet dit en dit zijn. Maar ook als wij een ingreep doen vanuit andere motieven, dan gaan we altijd wel naar andere stappen. Maar dat zou je ook kunnen zeggen dat is best gek. Dat woningcorporaties heel veel druk hebben gezet op label B. Dit komt uit de convenanten afspraken dat het label B wordt. Maar toevallig is het ook een grote tendens. Dat energielabel B een heel erg sturend principe geworden in het beleid van woningcorporaties. Maar nu zie je dan in de bestaande voorraad, dat als zij een grote stap maken gaan ze naar label A++. Maar er is nog een onzekerheid, dit komt omdat we nog niet weten wat het aanbod in de wijk wordt.

Ik ben zelf nu weer onderzoek aan het doen, en dan merken we wel. Ja die corporaties hadden gekozen om erg diep te investeren en ik noem dit dan NOM woningen. Ja die zijn eigenlijk gedwongen. Maar dat gebeurt niet meer, want ze vinden dat ze de NOM woningen dat geld beter gebruikt kan worden voor de gehele voorraad.

Mark:

Maar als ze het dus uitsmeren dan halen ze label B dus ook?

Ad:

Je merkt dat heel veel corporaties die in labels denken dus willen meer in bespaarde CO2 wilt gaan rekeningen. Dus die tendens zit er ook wel in. Ze zijn zo gestuurd door de energielabel systematiek dat nog wel een leidend principe is. Ze zijn ook veel bezig met stapsgewijze renovatie. Ik

bespeur nu wel we gaan gewoon isoleren, en verandering aan installatietechniek dat volgt wel later. Die scheiding tussen technisch en beleid komt nu wel goed terug. We kijken nu naar de schil eromheen, en die installatie dat komt wel.

Mark:

Maar zit daar dan een strategie achter bij de woningcorporaties?

Ad:

Ik denk dat zij onzeker zijn, over het aanbod. Dat zij heel erg wachten wat de gemeenten nu willen, dus hoever zijn zij met een transitievisie warmte of met de RES. En zijn er al plannen dat een wijk wordt verduurzaamd. Moeten we uitgaan van ons zelf of zijn we afhankelijk van de gemeente. En dat merk je ook veel bij woningcorporaties. Wij bezitten ons eigen bezit, maar we moeten wel naar een ander aanbod en dat is van het laatste paar jaar. En dat heeft klimaatakkoord wel voor gezorgd. We moeten eigenlijk met veel mensen in gesprek, met energiebedrijven, netbeheerders en gemeenten. Maar ook met huurders. En we hebben nog heel veel onzekerheid, en dat merk je ook bij andere. De onzekerheid over het aanbod van energie, en daarnaast ook over de woningmarkt. Zijn deze woningen nog wel geschikt naar de huidige kwaliteit? Er wordt landelijke maar heel weinig gesloopt want het kost meer geld. Het woningbezit verouderd gewoon heel erg, dat komt doordat een hoop woningen in de jaren 60 en 70 zijn gebouwd. En sommige hebben hun ingreep gehad en sommige weer helemaal niet. Dus de afweging die daar is moeten we nog een grote ingreep doen of gaan we voor sloop- en nieuwbouw. Dat zijn ook niet de woningen die energieneutraal worden. Maar zijn deze woningen het waard om energieneutraal te zijn?

Mark:

Zijn deze woningen gemaakt dat ze in 2020 nog nu zou staan eigenlijk en dat er nog gebruik van werd gemaakt?

Ad:

Ja dat is een goede vraag, ja blijkbaar kan het technische gesproken. Woningcorporaties rekenen met 50 jaar exploitatie dus je kunt zeggen dat hun woningen kunnen worden gesloopt. Maar er ligt maar net wat voor kwaliteit die had. Het lastigst in zulke woningen om aan te passen zijn eigenlijk de geluidsinstallaties. Ondanks dat je alles hebt aangepast dan blijf je met dat probleem zitten. De geluidsisolatie tussen de woningen, dus niet naar buiten maar richting de woning scheidende muren. Dat is eigenlijk alleen maar aan te passen via heel veel investeringen. En dat is een afweging.

Mark:

Denkt u dat er genoeg wordt gedaan, als we het over draagvlak hebben gedaan, denkt u dat er intern veel draagvlak is voor de energietransitie?

Ad:

Dus binnen de afdelingen van de corporaties, nou dat denk ik wel. Ik denk dat woningcorporaties best veel werken de hele organisatie meenemen in plannen. Wel steeds meer, zeker op dit gebied, bepaalde organisaties die dit zien als een organisatorische transitie. Een aantal corporaties maken gebruik van de natural step, dit is een wat filosofischer aanpak van de energietransitie. Dus een beetje practise what you preach. Dus bijeenkomsten met alle onze medewerkers, dat het tussen de oren zit van iedereen. Maar dat zijn wel een klein deel van

corporaties die dat doen. Maar denk wel dat dat steeds meer wordt. Een voorbeeld hiervan is woonbedrijf Eindhoven, maar ook Brabant Wonen, Kleurrijk wonen. Maar dat zijn dan ook koplopers op dat gebied. Op zich ook nog wel de vraag, of dat een bevestiging geweest is in 2018. Je ziet ook heel veel mutaties in personeel, vooral op managementniveau. En daar hangt ook heel erg vanaf. Dus interne draagvlak zal wel heel erg wisselen maar ik denk wel dat daarnaar gekeken wordt.

Mark:

En kijkend naar extern, bijvoorbeeld betrokken stakeholders. Wordt daar veel aan gedaan?

Ad:

Ja dat denk ik ook wel, ene kant is het natuurlijk een verplichting, en de verplichting is zwaarder geworden met de nieuwe overlegwet. Ook in de nieuwe prestatieafspraken met de gemeente. Waarbinnen ook afspraken worden gemaakt over stakeholders. Waar ook afspraken worden gemaakt over verduurzaming. Dus daar blijkt dan wat meer de verbondenheid. En natuurlijk vanuit de verplichting. Je moet een verhuurdersorganisatie die meedenkt. Soms heb je klankboorden, je hebt een bewonerscommissie, je moet namelijk ook instemming hebben met de huurders. Dus de meeste corporaties streven ernaar om per complex een huurdersorganisatie te hebben, maar dat lukt niet altijd. Ik denk wel dat ze daar veel aan doen, zo zijn ze ontstaan. Maar toch mislukt het wel altijd vaak. Dat blijft ook wel tamelijk bijzonder. Je moet draagvlak halen, dus niet met een uitgewerkt plan naar huurders komen en dat het dan mislukt is. Je kan ook niet altijd naar buiten treden met alle openheid. Maar in het algemeen wordt er wel veel aan gedaan. Maar of je nu kunt zeggen men denkt echt of huurders er heel veel invloed erop hebben, dat is ook wel gering. En je hebt ook botsing tussen de huurders op dit moment en van huurders op de lange termijn. En dat is een botsing die logisch is, maar wel vervelend kan uitpakken voor de woningcorporaties. Je kan dan ook de strategie hebben dat je natuurlijk veel meer een strategie per woning hebt. Je kan ook per woning sturen als die leegstaat. Dus dan heb je helemaal geen instemming nodig. Dat komt eigenlijk bijna niet veel, er zitten heel veel voordelen aan. Het is een natuurlijk moment om dingen te doen, die woning is vrij, je kan hem dus aanpassen aan je eigen kwaliteit. Bij mutatie noemen ze dat. Bergopwaarts, doet er veel mee. Die hebben nadrukkelijk die strategie nu en ik ken er niet zo heel veel van die het nog meer doen. Maar flatwoningen is dat veel minder. Maar je gaat wel voor betalen, dat is een complexe factor. Als ze nog steeds in je rijtje staan en je hebt technisch te maken met de financiële levensduur. Dus dat is redelijk complex.

Mark:

Verder kijkend naar een andere stakeholder, de transitievisie warmte. Denkt u dat die een grote rol gaat spelen bij de woningcorporaties?

Ad:

Nou ja ik denk het wel, ze zijn vooral opzoek naar die zekerheid. Waar gaat de gemeente aan meebetalen, of andere partijen. Het is nogal wat als een warmtenetwerk zal komen. En ik denk dat het verschilt, maar ik weet niet zo goed weet of ze daarbij aan tafel zitten. Hier zit wel een grote afhankelijkheid tussen de gemeente en de corporatie. En de gemeente kijkt heel erg naar de corporaties vanwege het feit dat zij zoveel woningen, in sommige wijken, hebben.

Mark:

Tot slot, wat denkt u dat de grootste uitdaging is voor de woningcorporaties op het gebied van de energietransitie?

Ad:

Dat is nogal een vraag, nou ja om de woningvoorraad ook betaalbaar te houden. Zij kunnen in feite, in de eerste plaats is technisch en juridisch alles mogelijk. En sociaal is ook wel veel nodig. Ze hebben gewoon veel middelen nodig. Om maar te beginnen, de verhuurdersheffing moet in ieder geval worden afgestraft. Het is een tamelijke verouderde woningvoorraad, veel is er gebouwd in jaren 60 en 70 woningen. De grootste vraag is de hoge investeringen in bepaald bezit waar eigenlijk de huren laag zijn worden de investeringen het laagst. Ja daar zit het grootste probleem, ja 2050 is nog wel ver weg. In 30 jaar is veel gebeurd. En wellicht is de focus te veel gelegd op bouwen. De politiek zit daar iets te veel op te focussen. En daardoor gaat er veel organisatorische capaciteit naar het bouwen. Beschikbaarheid komt nu vaak op 1 terwijl het ook op betaalbaarheid moeten gaan zitten.

Mark:

Ja in ieder geval bedankt voor het interview.

Ad:

Ik vond het leuk, ik hoop de resultaten voorbij zien te komen.

Interview II**Geïnterviewde: Martin Roders****Interviewer: Mark den Haan****Datum: 5 maart 2021****Samenvattend transcript**

Mark:

Mijn eerste vraag aan jou, wie ben je en wat doe je zoal?

Martin:

Zoals gezegd sinds juni 2020 bij Woonbron als programmamanager duurzaamheid. Hiervoor bij Vestia gewerkt. Nou als beleidsadviseur vastgoed terecht gekomen. Dat ging over allerlei onderwerpen zoals duurzaamheid. Het gebied energietransitie werd daar steeds groter. Toen ook de eerste routekaart van Aedes opgericht werd. Toen kwam ook de vraag vanuit de gemeente. Toen heb ik me ingewerkt vanuit de energietransitie. Maar wat ik bij Vestia miste was de brede duurzaamheid, dus ook klimaatadaptatie etc. Bij Woonbron heeft de ambitie om daar bredere in te gaan. Nou ja na een gesprek kon ik bij woonbron beginnen. Ik heb daarvoor promotieonderzoek gedaan naar klimaatadaptatie naar sociale woningbouw gedaan. Daar was het thema van klimaatadaptatie hoe krijg je dat nou meer bij de woningcorporaties tussen de oren. Nou mijn conclusie was daar eigenlijk dat het best lastig is om tussen de oren te krijgen. Dus ik ben op het spoor gegaan als je de bouwsector daarin betreft dan heb je in ieder geval een gedeelte probleem opgelost. En dan kun je misschien door slim samen te werken, dan hoeft je de woningcorporatie niet alles te verzinnen. Maar dan is de bouw of de adviseur die kan dan die input leveren en daardoor is het veel makkelijker om klimaatbestendige maatregelen te regelen. Ja die maatregelen daar zitten de kosten niet in. Het is vooral in en om en de woning erbinnen. En als ik de energietransitie daarin zit, daar zitten veel meer kosten tussen. Vanwege isolatie aanpassen leiding werk. Nou ga je uit van het warmtenet dan ga je in de gebouwde omgeving ook heel veel aanpassingen doen. Er daar worden de huurders ook verder in belast. We werken over het algemeen vaker samen met de huurdersvertegenwoordiging. Die zitten over het algemeen tussen de huurders en ons in. Ze behartigen de belangen van de huurders maar wel met oog voor de corporatie op de lange termijn. Ze zijn niet per se uit op het onderste uit de kan als het gaat om de tarieven.

De gemeente daar maken we jaarlijks prestatieafspraken mee. Daar spreken we af wat we de komende periode gaan doen. Met mijn promotieonderzoek kwamen we er niet echt achter wat nou het instrument is om de klimaatadaptatie door te krijgen. Een hele andere sterker is de prestatieafspraken van de gemeente. Zij kunnen daar in druk op de ketel zetten. De prestatieafspraken aan de ene kant vastleggen van de dingen die je gaat doen. Waar we sterker aan vast houden. Maar aan de andere kant werkt het ook agenda bepalend. Onbewust wordt er door een stapsgewijze transitie meer draagvlak gecreëerd voor bepaalde mogelijkheden.

Mark:

Je had het net over draagvlak, hoe zit dat met interne draagvlak?

Martin:

Nou het is in ieder geval wel prettig als het bestuur erachter staat. JE moet hoog in de boom je draagvlak te creëren. En in dit geval is een van de bestuurders die is behoorlijk voor het

verduurzamen. Het is voor haar een missie om stap extra te zetten. En vervolgens is het heel veel mensen informeren. Ja ook dingen organiseren. Grootschalig en kleinschalig. De rol die ik voor me zie is ik weet dat er draagvlak is op bestuursniveau. Dus zodra het directieteam akkoord is dan wordt het overgenomen door het Raad van Bestuur. Dus wat we met bijvoorbeeld voor de duurzaamheid visie hebben gedaan. Draagvlak was er bij het bestuur. Die heeft het aangezwengeld en vanuit de Natural Step, die hebben ons daarin begeleid. Zij hebben een soort trainingen georganiseerd voor een trainingsteam. Het is nu vooral mijn taak om de rest van de organisatie mee te krijgen. Op basis van wat het bestuur vond en wat de directe vond hebben we een visie geschreven. En nou dat is uiteindelijk met die visie gaan we nu aan de gang. Dat wordt breed gedragen. En nu is dat de zaak om dat binnen de gehele organisatie weg te brengen. En we hebben nu een Greenteam opgericht om andere mensen te enthousiasmeren. Voor ons is de duurzaamheid, je begint klein en vervolgens te laten ontwikkelen. En parallel zijn er best wat fanatiekelingen die ook met projecten wilden opstarten. En dan is het aan mij om dat af te zetten tegen de visie. Ja daardoor creëren we draagvlak. Op dit moment is het vooral om het klein te houden, doordat je beweging creëert binnen het team. Je wordt gestimuleerd dat het mogelijk is. Daardoor gaan mensen hopelijk ook meer zelf doen, hopelijk. En je creëert dan ook weer een beetje Bottom up werking naar het bestuur toe. Je moet dan eigenlijk een visie hebben om daarnaartoe kan gaan. En daar creëer je ook draagvlak mee. Stel dat je zegt we gaan alleen maar focussen op zonnepanelen op daken. Heel veel mensen die accepteren dat. Want die zie dat dan als hun werk. Niet in de verkeerde zin, maar die zijn beleidsvolgend. Maar degene die blijven zitten die conformeren zich eraan. Dat is misschien heel gek maar dat ontstaat eigenlijk gewoon. Het ontstaat ook van bovenaf dat er gestimuleerd wordt. Want als het moeten wordt dan creëer je weerstand.

Mark:

Je zegt dus dat het best wel belangrijk om interne draagvlak creëren. Denk je dat dit ook in de sector zelf genoeg aangedaan wordt?

Martin:

Nee ik denk dat er nog wel wat meer aan gedaan mag worden. De focus ligt heel erg op energie. Maar er is nog zoveel meer mogelijk. Ik weet niet precies waar iedereen zich mee bezig houdt. En het begint ook wel echt te komen hoor. Je hebt best veel partijen die initiatieven aan het opstarten is. Ja misschien dat er op sectorniveau te weinig draagvlak is. Er wordt veel geroepen op kosten. Dat kost als corporatie best veel geld. Een aansluiting op het warmtenet dan ben je zomaar duizenden euro's kwijt. De bewoner had een verwarmde woning en heeft dat nog steeds en verder is eigenlijk niets veranderd. En verder is er eigenlijk niks veranderd.

Mark:

Doe het rijk daar genoeg aan, dat het allemaal gefinancierd moet worden? En hebben ze het door?

Martin:

Voorlopig nog niet. De corporaties zitten voorlopig nog te hameren dat de verhuurdersheffing er af moet. Op jaarbasis betaal je twee maanden huur aan belastingen. Ook de WOZ gaat nog omhoog.

Mark:

Welke andere uitdagingen zijn er nog meer?

Martin:

Nou geld is er een, ook lang niet iedere huurder ziet het nut van het veranderen van de warmtebron. Als corporatie ben je wat vooruitstrevender. Je volgt het overheidsbeleid. Zij sturen veel op CO2-neutraal. Aardgas ook al beginnen ze daar ook van terug te komen. De inspanning die nodig om zo grote omslag te maken wordt ook onderschat. Er is laatst een onderzoek gedaan bij de gemeenten om te onderzoeken hoeveel het kost om die omslag te maken. Nou ja dan moet er ook nog de corporaties en de energiebedrijven die ook daar tijd in moeten steken om het te organiseren.

Een belangrijk instrument wat de gemeentes hebben zijn de transitievisies warmte. Dat wordt gebruikt als een discussiemiddel, een beetje zoals prestatieafspraken. Transitievisie warmte stellen gemeenten vast dit en dit gaan we doen in de wijken. Dit wordt over het algemeen gedaan in samenspraak met de corporaties in dit geval. Omdat zij goed georganiseerd wordt het met ons voorgesproken. Dus daar hebben we ook zeggenschap in.

Wat wij nu in Delft zien, daar zitten we nu al drie jaar met verschillende partijen om tafel van ja kunnen we daar een warmtenet creëren. Wat we daar nu zien is dat de partij, daar we hebben nu redelijk een gebied afgebakend. Wat we nu zien zijn vooral corporaties die aan tafel zitten om dat op gang te krijgen. Maar de woningen die daar nu staan krijgen in de komende tien jaar een vorm van renovaties krijgen en aan het begin van de periode was dat misschien dertig procent. Destijds was het vanuit verschillende gezondheidsaspecten. En gaandeweg is vanuit het assetmanagement de beleving ontstaan van he daar komt een warmtenet. Daar gaat wat gebeuren dus laten we onze panden alvast voorbereiden op dat warmtenet zodat we gewoon echt toekomstig bestendige woningen creëren. Dat heeft op een of andere manier ook weer te maken met die vast leggen van die visie. In dit geval is het de visie van daar moet een warmtenet komen. Je zal gaan zien dat 70 en 80 procent zal het gefixeerd blijven. Dus je hebt al een doel van waar je naar toe kan werken.

Mark: Dank in ieder geval voor het interview!

Martin:

Ik kijk erg uit naar je resultaten.

Interview III**Geïnterviewde: Ruben Goethals****Interviewer: Mark den Haan****Datum: 15 maart 2021****Samenvattend transcript**

M: Voor de case study heb ik een stakeholderanalyse gemaakt. Om dit te valideren en op orde te krijgen heb ik er een aantal vragen er over. Mijn eerste vraag; wat is je eerste indruk?

R: Wat betreft de stakeholderanalyse, als je kijkt naar de complexiteit ervan, krijg je met veel mensen te maken. Uiteindelijk is ook het doel van woningcorporaties om te kijken wel spelers en partijen en invloed kunnen uitvoeren op de partij. Wij maken zelf meer gebruik van een uitgeschreven stuk met daarin een de mate van invloed en hoe zij die invloed kunnen uitoefenen. Hierdoor kunnen we uitschrijven hoe wij ze kunnen informeren en welke informatie wij hen moeten geven. Dat is meer een communicatieplan. Maar ik zou wel Aedes veranderen, want Aedes heeft als het gaat om verduurzaming redelijk wat invloed op ons. Denk maar eens de doelen die zij stellen en die we gezamenlijk hebben afgesproken. Verder, als we kijken naar de gemeente. De gemeente heeft niet veel doelen voor ons gesteld en Aedes komt hier wel mee. Dus je zou kunnen zeggen dat als het gaat om duurzaamheid Aedes meer invloed kan uitoefenen, momenteel in ieder geval, dan dat de gemeente doen. Maar als sociaal projectleider ben ik niet degene die beleid schrijft. Maar Aedes richtlijnen hebben wat meer te maken dan die van de gemeente momenteel hebben.

Wat betreft de huurdersorganisatie, zij kijken erg mee met ons over hoe de plannen voor het huis uitvoeren. Echter geloof ik niet dat de huurdersorganisatie veel meekijkt naar duurzaamheid maar meer naar gezondheid en comfort. Stel de gasprijs schiet omhoog, dan zullen zij wel gaan klagen. Maar momenteel hebben zij geen belangen vanuit duurzaamheid. Maar zij kunnen wel invloed uitoefenen op ons. Vooral zorginstellingen hebben wel veel samenwerking mee, vroeger maakte we woningen voor hen op maat. Hierdoor konden zij op ons een bepaald invloed uitoefenen. Maar momenteel maken we meestal gewoon appartementen.

M: Mis ik nog stakeholders in jouw optiek?

R: Individuele medewerkers kunnen wellicht er nog tussen komen, zij kunnen bepaalde invloed uitoefenen.

M: Ik heb daarnaast ook een SWOT gemaakt. Weet je wat een SWOT is?

R: Ja ik ben er bekend mee.

M: Mooi, voor de SWOT, dezelfde vraag als voorheen, wat is je eerste indruk voor de SWOT?

R: Dit is dus een SWOT-analyse van duurzaamheid van Beveland Wonen?

M: Ja, dat klopt.

R: Voordat ik hier de diepte inga, zoals je weet is het erg lastig om duurzaamheid te definiëren en om daarbij een stip aan de horizon neer te zetten. Dit maakt het lastig om daarmee te rekenen.

Zodra je bijvoorbeeld gaat isoleren kom je weer in de knel met het circulair maken van de woningen en ja daarmee wordt het wel steeds lastiger. Als je kijkt naar de renovatie bij de Goese-polder bekijkt waar ze die schil rond het huis zetten. Daar gooien ze ontzettend veel dakpannen weg en gigantisch hoeveelheid bouwafval worden weggegooid. En dan denk ik bij mezelf staat die wel tegenover de hoeveelheid gas die we de komende jaren hiermee besparen? Ik ben benieuwd hoe dat allemaal wel kunnen berekenen als je aan het einde van de streep kijkt. Het was ooit duurzaamheid, we halen nu dakpannen weg en zetten er zonnepanelen voor terug waarbij ontzettend veel afval voor terugkomt.

M: Dank voor je feedback, ik kan hier verder mee. Ik zou graag verder willen met de uitdagingen die jullie hebben bij Beveland Wonen. Mijn eerste vraag die daarbij hoort, is vind je dat Beveland Wonen momenteel bij de koplopers behoort qua energietransitie?

R: Dat vind ik een lastige, we zijn wel een innovatieve woningcorporatie. We proberen wel veel.

M: Hoezo vind je dat?

R: Nou als je kijkt wij hebben toch best wel veel projecten die niet echt standaard zijn, we hebben twee ijsbuffer projecten, al onze nieuwbouw is NOM, we passen de EPV toe. Dat zijn toch dingen die ons allemaal best wel veel geld kosten, waar veel tijd inzet en ons veel moeite kost en het altijd niet even goed werkt. Maar ja we proberen het wel.

M: Denk je dat het een meerwaarde is dat jullie dat doen?

R: Ik zelf vind van wel, maar ik merk wel dat er binnen de organisatie steeds meer een afkeer komt tegen de EPV. Vooral omdat monitoring echt een monster is, en we hebben nu verschillende organisaties gehad die zich niet echt aan de afspraken niet nagaan. We halen daardoor de EPV niet, en daardoor stort ook onze Business Case steeds meer in. En ik merk nu dat de nieuwbouwprojecten bij ons steeds duurder worden en daar maken we zelfs verlies op. Maar je zou het ook als voordeel kunnen zien dat je hierdoor meer informatie van weten. Hierdoor kan je ook kennis van binnen krijgen.

Dit komt ook de fusering die er recent is geweest.

M: En als je kijkt naar beleid, behoren jullie daarmee tot de koplopers?

R: Nee dat denk ik niet.

M: Hoezo niet?

R: Qua uitproberen behoren we wel tot de koplopers, maar waar we naartoe willen en duidelijk beleid absoluut niet. Volgens mij is in een paar zinnen samen te vatten wat ons duurzaamheidsbeleid is. We weten eigenlijk niet precies waar we heen willen, de individuele medewerker heeft er wel een beeld bij, maar als je dat op grote schaal bekijkt eigenlijk niet. Maar de grote vraag is wat doe je voor moedertje aarde. Als ik nu door de straten loop dan zie ik vervuiling overal, maar wat dan netto de opbrengst voor de planeet. En als we dan naar de energietransitie kijken en we willen weten wat je nou bespaard met het neerzetten van die nieuwe wandsystemen en het opzetten van WTW (warmte terugwin) installaties en het verbruik daarvan. Als je dat allemaal met elkaar optelt en dat dan terugbrengt naar kg CO₂ per maand dan is het interessant om beetje een inschatting te maken of je het recht trekt. Maar dat kost natuurlijk wel 70.000 euro per woning.

M: Vind je dat de gemeente hierin een grotere rol moet spelen?

R: Voor bewoners en huiseigenaren denk ik wel, maar ik denk dat woningcorporaties eigenlijk een beetje apart bekeken moeten worden. Zij zouden wat meer geholpen moeten worden wat

betreft beleid, dat ze weten waar ze naar toe moeten werken. Ik denk dat heel veel woningcorporaties niet weten wat ze moeten verwachten in 2050.

M: Wat denk je dat de grootste uitdagingen zijn voor Beveland Wonen?

R: Veel mensen denken gelijk naar de huurders maar als je het in fase langzaam aanpakt dan lukt dat wel. De huurders zijn daarin niet het grootste probleem. Een eerder project waarbij bewoners en andere partijen best enthousiast voor waren. Maar waarbij in de praktijk partijen hun afspraken nakomen. En dit wordt nog wel eens genegeerd bij renovatieprojecten. Bewonersbegeleiding is gewoon belangrijk om afspraken na te komen.

M: En als je kijkt naar beleid welke uitdagingen zijn er daar?

R: Ik denk dat interne structuren van belang zijn om daar is naar te kijken. Draagvlak binnen de organisatie is momenteel minimaal als het gaat om het versnellen bij ons. Bijvoorbeeld als je kijkt naar vastgoedmanagers, die zorgen voor de aannemersbedrijven etc. Die zijn eigenlijk vooral met de euro's bezig. En daar zitten weinig mensen die vanuit hun eigen interesse met duurzaamheid bezig zijn. Ze vinden het wel interessant en leuk maar ze hebben geen intrinsieke motivatie.

Bij ons krijgen we nu trotse mensen met daarin over tevredenheidscijfers, en over de huurprijzen maar we hebben het nooit echt over de duurzaamheidscijfers die we kunnen presenteren.

M: Kijkend naar technische maatregelen, de verschillende woontypen die jullie hebben. In hoeverre verschilt dat met elkaar?

R: Ja daar zit zeker verschil in. Bijvoorbeeld we hebben twee galerijflats daar hebben we geprobeerd om deze CO2 neutraal te maken, maar dit is gewoon bijzonder moeilijk om voor elkaar te krijgen. Dit lukt bijvoorbeeld beter met portiekflats, daar kom je met goede isolatie en voldoende zonnepanelen waaruit zou kunnen komen. En daar zit dan ook het grootste probleem de energieopwekking moet gelijk staan aan het verbruik uiteraard.

M: Zou de gemeente hier meer invloed op moeten uitoefenen?

R: Ik heb daar niet veel ervaring mee, dus zou ik daar niks over kunnen zeggen.

M: Dan mijn laatste vraag wat betreft uitdagingen, denken jullie dat je doelen van Aedes gaat halen?

R: Ja dat denk ik wel. Davy klonk in ieder geval hoopvol. De grootste vraag is alleen, of zo'n proces op isolatie of we dat ook meer circulaire kunnen maken.

M: Tot slot heb ik een vraag, wat meer op verwachttingsmanagement ingaat. Hoe zie jij het voor je.

R: Vooral dat er bij ons een beetje lijn in komt als het gaat om de toekomst.

M: Dank voor het gesprek.

Interview IV**Geïnterviewde: William Dircken****Interviewer: Mark den Haan****Datum: 16 maart 2021****Samenvattend transcript****Inleiding**

Hierin wordt uitgelegd over de kwesties van het onderzoek.

M: Zoals ik ook bij het vorige interview heb gedaan wil ik graag beginnen met het valideren van mijn stakeholdersanalyse die ik heb gemaakt voor Beveland Wonen. Mijn eerste vraag, wat is je eerste indruk?

W: Ik sloot gelijk aan bij Marsaki maar goed dat we die verduidelijkt hebben. Maar het viel me op bij de huurdersorganisatie, dat houdt me wel even bezig. Wat wij merken natuurlijk wij stemmen dingen af met de huurdersorganisatie en zelfs afspraken mee. Maar in het veld, zij kunnen over veel invloed uitoefenen op ons. Ik zou bijvoorbeeld de huurders meer naar boven toe plaatsen. Want we kunnen nog zoveel afspraken maken, als huurders niet meewerken komt er niks voor elkaar. En welzijnsinstellingen, waarom zijn nu van belang. En bij de andere woningcorporaties heb je het belang wat groter en de invloed wat minder. Heb je dit geredeneerd dat zij van ons moeten leren en dat we afhankelijk van elkaar zijn?

M: Eigenlijk allebei, maar wat je ziet is dat als bijvoorbeeld de gemeente Goes meerdere woningcorporaties samen hebben dan kunnen ze wellicht samen optrekken. En uiteraard het leren van elkaar.

W: Ja juist, ja dat vind ik wel wat we eigenlijk als sector veel te weinig doen. Is dat samen optrekken. Informatie met elkaar uitwisselen wat er goed gaat en wat er niet goed gaat. Soms merk ik dat als wij een project opstarten een andere organisatie al dat van tevoren afgerond. Wat wij niet weten, terwijl wij onze energie dan beter op een verdiepend project kunnen stoppen.

M: Ja precies, en een verdiepende vraag alvast; doet Aedes daar genoeg aan?

W: Ik vind van niet. Nee, we hebben daar drie vier jaar geleden wel is om gevraagd. En het is ook lastig, wij zitten in een stroomversnelling en in een zo'n versnelling is het eigenlijk een beetje dezelfde vraag van hoe kun je kennis delen. Wij hebben bijvoorbeeld riothermie, heel weinig partijen komen eigenlijk niet kijken van hoe de business werkt enz. Iedereen is wat meer op hun eigen postzegel zitten, het is nog erg versnipperd. En Zeeland is daarin nog de uitzondering want hierin in de provincie overleggen wij nog aanzienlijk veel. Zeeuwse corporaties zijn altijd samen gaan optrekken.

M: Dankjewel voor je input erop! Verder gaande op SWOT. Dezelfde vraag wat is je eerste indruk hierop?

W: Eerste indruk is van je hebt de verschillende dingen wel geraakt, je hebt ook goed op het financiële gedeelte gezeten, hierdoor kan je zien hoe groot je polsstok nu eigenlijk is. Ook goed gekeken naar wat wij al met bewoners hebben gedaan. Kansen inderdaad de provincie. Ik zou wel een bedreiging toevoegen, dat is de particuliere sector. Want wij hebben heel veel bezit waar ook particuliere eigendom is, als wij bijvoorbeeld woningen verkocht hebben dan gaat het particulier

bezit en hoe snel gaan zij mee met de opgave? Als wij onze daken verhogen dan vindt die particulier niet fijn, want je krijgt allemaal problemen daarbij. Bedreiging is denk ik ook wel, ook wel bewoners meekrijgen van hoe, kijk nu is de strategie wij doen een voorstel en de huurder zegt ja. Alleen je wilt het liever andersom krijgen, van de huurder vraagt aan de corporaties van er moet iets gebeuren. En de bedreiging is ook wel, maar dat is ook wel onze keuze geweest, we benaderen het altijd per wijk en per complex. Terwijl in die woningen wonen allemaal verschillende soorten mensen, dus hoezo one sizes fits all? Als je tempo wilt maken, zal je meer moeten aansluiten op de belevingswereld van die huurder moeten zitten. Maar wel no-regret maatregelen moeten toepassen. En misschien nog zwakte van ons het verwachtingsmanagement van zo'n bewoner als de woning gerenoveerd is. De bewoners moeten daarin wel meegaan. En ik denk dat monitoring nog wel een complex probleem is en dat ga je niet op grote schaal volhouden. Er zou een simpeler systeem moeten komen.

M: Dankjewel voor het geven van je informatie, dat helpt mij een beter beeld te krijgen van hoe jullie organisatie in elkaar zit. Om verder te gaan naar een aantal vragen over de uitdagingen die jullie te wachten staan. Mijn eerste vraag, vind je dat Beveland Wonen momenteel tot de koplopers behoort als het gaat om duurzaamheid? (Energietransitie)

W: Dan hebben wij dingen gedaan, op installatiegebied hebben we ons nek uitgestoken en hebben we echt wel gepioneerd, daar zijn we wel koplopers in. Maar als je kijkt naar de grote schaal, het echt verduurzamen van de woningen dan behoren we zeker niet tot de koplopers. Op specifieke onderdelen van installatiebranche daar zijn we voorlopers in. Maar nog niet op grote schaal inbrengen. Daar hebben we de middenlijn in gevolgd.

Als ik kijk naar de koplopers, dat Eindhovense bedrijf, die zijn echt koplopers op circulariteit. Bijvoorbeeld het gezamenlijk inkopen van energie dat doen wij echt nog niet.

M: Welke uitdagingen zie als het gaat om het CO₂-neutraal maken van de woningen, wat is daarin het grootste pijnpunt?

W: De kosten vooral, we zijn nu 194 woningen NOM-ready aan het maken dat kun je qua kosten niet vol blijven houden. Dat is te duur om 70% van je woningen daarvan te voorzien. Maar ook de footprint moet naar beneden. De andere kant, hoe kun je tempo maken? Externe bedrijven moeten het proces over gaan nemen. Maar dat kan bijna niet en daarnaast zijn er toch mensen. De bedrijven kunnen eigenlijk hier het voortouw in nemen. Maar daar is geen capaciteit voor. En ook binnen de organisatie, over de doelen zijn geen discussies. Maar als je wilt versnellen komt er een probleem voorbij. Want dan sta je tegen een muur. Maar hoe staan de medewerkers hier tegenover. Dat is nog niet doorgedrongen.

Dat krijg je ook straks, dat heeft heel erg met leiderschap te maken. Voorgaande bestuurders zijn veel bezig met duurzaamheid, maar andere minder dus dat bepaald wat voor koers er wordt gevolgd. De huidige bestuurders willen graag het minimum doen. Daarom moet er vanuit de politiek meer gaan gebeuren. Wij doen meer dan de gemeente momenteel, dat is niet goed.

En de verschillende gemeentes verschillen ook terwijl qua grootte. De gemeente Utrecht kan meer doen dan een gemeente Goes. Ik denk dat vanuit de transitievisie warmte ook niet veel hoop is om echt verder te gaan verduurzamen. Maar ik denk niet dat de komende jaren de gemeente veel aan ons gaat trekken.

M: Dank, over fysieke woningen. Zit er verschil tussen de verschillende soorten woningen hoe je moet verduurzamen.

W: Ja uiteraard, doordat je geen schaalvergroting kan hebben wordt het gewoon duurder. Zo simpel is het. Kijk je naar de praktijk dan gaat de gemeente ook steeds meer klagen over de werkzaamheden die wij aan het doen zijn. Als we met kranen gaan rijden dan wordt de gemeente boos soort van op ons maar ja dat maakt de samenwerking niet makkelijker erop.

M: Denk je dat jullie doelen van Aedes gaan halen?

W: Haha, ja dat moet. We moeten het halen. En op het huidige gaan we het ook halen.

M: Dank voor je antwoorden!

Interview V**Geïnterviewde: Tom Vermin****Interviewer: Mark den Haan****Datum: 25 maart 2021****Samenvattend transcript**

M: Dank je wel voor het gesprek. – geeft uitleg over het onderzoek. Mijn eerste vraag: Kan je misschien wat meer vertellen over jezelf? Wat je doet onder andere bij de gemeente Noord-Beveland

T: Ik doe van alles en nog wat bij de gemeente Noord-Beveland. We zijn een klein team die van alles en nog wat doet. We hebben ongeveer 50 of 60 ambtenaren. We hebben dezelfde wetgeving als de gemeente Amsterdam, die hebben ongeveer 15.000 ambtenaren. De aandachtspunten liggen natuurlijk wat anders. Wij hebben allemaal een zeer breed taakveld. Ik doe zeewering ik doe een paar projectontwikkelingen, ik doe klimaatbeleid, ik doe aansluiting beheer voor elektriciteit beheer en gas, ik geef duurzame adviezen bij collega's voor civiele werkzaamheden. Aquacultuur doe ik ook nog en nog wat een aantal andere werkzaamheden. Ik heb het zeer druk met vergaderingen en e-mails schrijven.

M: Je begon in je e-mail er al over. Je zei dat jullie de doelen al hebben bereikt van 2030. Hoe hebben jullie dat voor elkaar gekregen? En wat waren jullie doelen?

T: Nou de doelen waren de nationale doelen, zal ik maar zeggen. Ten opzichte van 1990 om het CO2 gehalte naar beneden te brengen naar een reductie van 45 of 50 procent. Wij zitten nu op 52 procent dat komt mede omdat wij een paar windturbineparken hebben neergezet. Dat is allemaal niet zo spannend maar wij hebben ook heel weinig inwoners. Dus onze uitstoot is ook zeer beperkt. Daarnaast hebben wij ook een leefklimaat, dus die CO2 doelstellingen hebben wij zeer snel bereikt eigenlijk. Zonder dat we het wisten eigenlijk, want we gingen het onderzoeken en toen kwamen we erachter dat we al zover zijn. We hebben natuurlijk veel weerstand gehad om die windmolens neer te zetten, vanwege horizonvervuiling enz. Dus die doelen zijn bereikt, dus dat maakt het voor de politiek ook makkelijk om te zeggen van ja hoezo zou ik mijn nek uitsteken? Een extra windmolenpark zorgt voor alleen maar meer weerstand. Dus de politiek zegt toch we doen het lekker niet. Ze kunnen zeggen van ja we hebben het toch al bereikt. Maar dat maakt het voor mij als milieuambtenaar, wel een beetje lastig. We hebben dat is vastgesteld in beleid, in onze toekomstvisie van 2030. Daar hebben we eigenlijk een hoop initiatieven worden daarin afgeketst. Want de politiek zegt we hebben de doelen al bereikt bij ons moet je niet wezen. En dat zijn er vele want er is echt goudgeld in te verdienen.

M: Je sprak over die windturbines, hebben jullie daar veel zeggenschap ingehad om dit project te faciliteren?

T: Nou ja als gemeente zijn we natuurlijk degenen die vergunningen verleend. En dat is ook weer mede gestuurd door heel veel geld. Er zijn een paar grondeigenaren benaderd, dat noemen ze bij ons boer. En de initiatiefnemer wil windmolens bouwen op land van de boer. Ja waarom dan? Daar krijg je geld voor. Leuk plan doen we niet. Dus toen zijn die boeren met elkaar in de kroeg gaan zitten, wat hij doet kunnen wij ook doen. Dus toen hebben ze met acht boeren een corporatiegevormd en hebben ze zelf windmolens geplaatst. Daar worden ze nu rijk van. Binnenkort

is de 15 jaar voorbij en dan verkopen ze de windmolens. En dan plaatsen weer een paar nieuwe, krijgen ze weer subsidie. En die truc hebben ze hier in de buurt gedaan, op twee verschillende plekken.

M: En hoe keken de bewoners daarna toe?

T: Nou die waren er niet blij mee, dat was toen in het tijdperk toen burgerparticipatie nog niet verplicht was en dat hebben ze dan ook niet gedaan. Wel hebben ze uit eigen beweging een soort fonds opgericht, maar dat is magerder dan tegenwoordig wordt afgesproken. Maar ze dragen wel bij aan maatschappelijke voorzieningen.

M: Hebben jullie toen ook veel gedaan aan draagvlakcreatie?

T; Jazeker, we organiseerde inloopavonden om de burgers te informeren als er een bestemmingsplan wijziging kwam. En dat geeft wel een beetje ruis in de maatschappij, als je er dichterbij woont dan hoor je steeds meer overlast van de windmolens.

M: Terugkoppeling naar de gebouwde omgeving zelf, hebben jullie daar de voorgaande jaren al wat aan gedaan?

T: Wij hebben hier net zoals Rotterdam eigenlijk een voorlichtingscentrum duurzaam bouwen. Het werkt wel, je kan mensen laten voelen ruiken en dat soort dingen. Je kan zien wat voor isolatiemateriaal er is voor de verschillende huizen. We hebben pellet ketels, infrarood verwarming, allerlei verschillende dingen om huizen mee te verduurzamen. Mensen kunnen hier gewoon zien wat de verschillende maatregelen er zijn. Heel simpel en makkelijk. We hebben ooit wel is meegedaan aan een Europees project. Dat noemen ze build with care. En dan ga je vaak bij andere partijen meekijken, daar had ik gezien in Hamburg en dat hebben wij een beetje gekopieerd. Die voorlichtingsavond is een avond in de maand geopend, daar sta ik dan de joker uit te hangen. Ook de installatiebedrijven zijn er. En ik geef uitleg over beleid en over verschillende soorten advies. Gemeente Goes wil het ook gaan overnemen. Je ziet veel energiemarkten tegenwoordig in de gemeentehuizen. De installaties zijn er allemaal al, alleen de mensen weten het nog niet. De avonden worden niet heel erg drukbezocht maar de mensen die komen zijn ervoor zichzelf bezig met inventarisatie. Ik geef dan een laatste zetje. Ik heb wel gemerkt dat niet alle installaties daarop werken op bijvoorbeeld de ketels. Maar corporatie die hebben veel meer kennis natuurlijk.

En verder kijkend voor de corporaties, zij moeten natuurlijk ook hun huurders meekrijgen. Ik ben in Rozendaal wezen kijken daar hebben ze een hele wijk passief gemaakt, van corporaties. En die bewoners zaten gewoon nog in die woning. Die bewoners worden gillend gek volgens mij hoor. Overall lopen die bouwvakkers in. En daarnaast zijn er ook niet genoeg handjes, hierdoor wordt de uitvoering hebben.

M: Even de theoretische kant weer op. De transitievisie warmte moet dit jaar worden geschreven. Hoe zien jullie dat voor je?

T: Nou die is heel magertjes, ook alweer vanwege de doelstellingen die we al gehaald hebben. Onze raad zegt dat we onze bewoners niet in de stress gaan jagen om gasloos te gaan worden. Tot en met 2030 blijft er gas. Nou en voor gas kan je aardgas zetten daar kan je biogas van maken, waterstofgas, dat is ook allemaal gas. We zijn een redelijk open en breed gebied. We hebben geen industrie, we hebben geen rest warmtebronnen. En als die er wel zouden zijn, hoe duurzaam zijn die? Een ondergronds leidingsysteem is een absoluut drama. Wij hebben dus eigenlijk op een half a4 leggen we uit wat we gaan doen. Mensen zorg voor een warmtereductie vraag door goed te isoleren daar faciliteren en helpen daarbij. Wil je verder gaan dan kan je een hybride systeem inrichten. En

weer je gas reduceren dan kan je warmtepomp laten werken en dan kan je terugvallen op je gaskacheltje. Dit is in ons opzicht de manier om dit aan te gaan. Hierdoor helpen we de mensen maar dan behouden we ze wel de fatsoenlijke kosten en jaag je ze niet in de stress. Dat de bewoner dan tegen gelijke kosten aanloopt. De beloftes dat de systemen goedkoper worden dat er schaalvergroting er komt is deels waar, maar daartegenover staat de financiering van de handjes die dit moeten bewerkstelligen. Daarnaast denk ik dat de prijzen van de warmtepompen bewust matig hoog worden gehouden.

In een nutshell, onze transitievisie warmte wordt zeer beperkt omdat we aan voorwaarden moeten doen gaan we wel iets met burgers doen. Ik ben bezig om met communicatie een enquête uit te zetten. En dan ga ik vragen zetten over hoe ze er tegenover staan etc. En daar mag dan de raad uitspraak over doen.

M: Hoe zien jullie de relatie tussen de sociale woningcorporaties als het gaat om CO2-neutraal maken van de woningen?

T: Op zich zijn die beter georganiseerd. Want die hebben natuurlijk hun eigen woningbestand en dat kunnen ze voorbereiden. Als wij 10 huizen willen gaan verduurzamen dan moeten wij met tien verschillende mensen praten, dat hoeven zij niet te doen. Zij hoeven alleen de huurders mee te krijgen. Zij maken eigenlijk makkelijk meters, zij boeken meer voortgang.

M: Zien jullie wat in een samenwerking daarvoor en overleggen jullie daar vaak in?

T: Eigenlijk niet zo heel veel, kijk ik heb amper contact met de woningcorporaties. Omdat dit veel in prestatieafspraken wordt besproken. Ze weten mij wel te vinden als ze iets nodig hebben.

M: Mijn laatste vraag alweer, jullie zeggen je gaat verder met het reduceren van de spullen. Hoe zien jullie het voor je in 2050?

T: Nou dat is best nog wel een dingetje, de politiek is natuurlijk gebaseerd op korte termijn denken. Lange termijn is best lastig, je gaat daar middelen aan verdienen. Zo werkt dat ook bij de gemeentepolitiek, nu heeft de huidige raad stoere uitspraken gedaan van we gaan onze burgers niet gek laten maken. We lopen nu een soort van voor, we hebben de doelen al bereikt. Dus we krijgen een stand still. Dus we moeten in 2030 weer vol gas geven om de achterstand in te halen. We hebben wel het idee dat op ten duur, waterstof de oplossing zal zijn. Wij zijn een geïsoleerd eiland. Wij hebben best veel windmolens en die kabels die aan land komen. Ik denk dat waterstof hier een toekomst in kan spelen. Het is gewoon veel efficiënter dan om alle warmtevraag te reduceren. En miljoenen aan uit te geven.

M: Is dat uitgeschreven in een visie?

T: We hebben een toekomstvisie met een paragraaf met daarin energie, daarin hebben de politieke partijen hun voorkeur een beetje aangegeven. Dat ging zelfs met de PVDA die zegt dan zet maar een kerncentrale neer. We zijn die windmolens zat, zet maar een kleine kerncentrale neer.

Ik geloof dat er veel meer op de grote schaal moet gebeuren dan dat er niet alleen de bewoners hier moeten gaan verduurzamen. Alle gascentrales gaan hier ook nog verder. Dat kan je niet uitleggen bij de mensen.

M: Dank je wel voor dit gesprek! Ik zal de uitslagen door sturen.

T: Vond het erg interessant om te doen en succes verder.

Interview VI**Geïnterviewde: Davy Fontaine****Interviewer: Mark den Haan****Datum: 30 maart 2021****Samenvattend transcript**

Mark:

Denk je dat Beveland Wonen tot de koplopers behoort, als het gaat om het CO2-neutraal maken van de woningen?

Davy:

We zullen geen koploper zijn maar we doen het niet slecht. We zitten wel boven gemiddeld. Beveland Wonen heeft in verleden woningen NOM gemaakt. En dan doe je al best veel extra. Dat hebben wij besloten vanuit een duurzaamheidsambitie. De vorige directeur was erg ambitieus op duurzaamheid. Dat zeg je puur stukje energiestuk. Niet op de andere aspecten. En daar hebben we nu wel profijt. De bestaande bouw loopt nog een beetje achter. Dat komt vooral doordat de mensen niet mee willen gaan. Niet alle huurders willen in een keer meedoen met de maatregelen. Ook zonnepanelen is nog dingetje. Wij bieden prijzen voor dakisolatie en zonnepanelen maar mensen willen dan niet.

Mark:

Waar ligt het dan aan dat die mensen niet mee willen?

Davy:

Ja gedoe, vaak ook oudere mensen dat die niet mee willen. Het hoeft van mij niet meer. Een klein deel die met andere dingen bezig zijn. Als je er veel aandacht aanbesteed dan kunnen zij wel meegaan. Maar je moet nadenken in hoeverre zij mee kunnen gaan. Zij worden op een gegeven moment ook wel moe van hoe wij richting hen communiceren. Wij hadden ook energiecoaches. Maar dat hebben we nu wat meer extern gelegd. Maar eigenlijk moet je bij die adressen met zo'n persoon langsgaan. Als je een project start eerst oud zeer weghalen en dan verder gaan.

Mark:

Hoe zit dat bij jullie met beleid:

Davy:

Het oude beleid waren we wel koploper. Maar momenteel niet. Ik vermoed dat bij nieuw beleid we geen koploper meer gaan worden. De isolatiewaarde is momenteel goed. Het zit er meer in hoe de oudere voorraad meegaat. Daar zit de grootste uitdaging. Maar ik vraag me af of alle isolatiewaardes wel het waard zijn in vergelijking met milieuprestatie van die producten. De focus moet ook weer meer op het gedrag van de mensen letten. Ja gedrag is toch 30% he. De mensen die een E label hebben zijn toch al zuiniger dan mensen die in een label A zetten. En daar zijn we nu op dit moment ook geen koploper meer. Daarvoor moeten we ook meer inzetten voor de energiecoaches. De gemeente wil in ieder geval mee gaan werken.

Mark:

Welke uitdagingen zie je op het financiële gebied als het gaat om het CO2-neutraal maken van de woningen?

Davy:

Ja, nou de grootste uitdaging is meer hoever ga je met je isolatielaag. Moet je een volledige schil doen, wat je niet gaat zien kost toch 80.000 euro. Dat is een financiële uitdaging. Maar of we het kunnen betalen, die 90 is te veel over het gehele bezit. Rond de 50 en 60 moet eigenlijk wel gaan lukken. Het ligt er natuurlijk ook aan hoe je je energie opwekt. Ik ben voor het collectieve verhaal. Je krijgt op verschillende stukken overschot. Daar zit ook nog wel een grote uitdaging bij netbeheerders. Als iets bij ons al collectief wordt opgewekt dan blijft het ook collectief. Maar we zitten wel te kijken, waarom zou je niet bij je nieuwbouw bij wijze van in de tussentijd een collectief systeem opzetten. Alleen moet je dan weer afrekeningen. Dus daar zit wel een kans, alleen moet er wel nog veel gebeuren op verschillende levels.

Mark:

Denk je dat je de doelen gaat halen van Aedes?

Davy:

Het gaat eigenlijk nergens over omdat je naar met 1990 gaat vergelijken maar dat kunnen we niet. CO2-neutraal 2050 gaan we halen. Maar dat moet er wel woningen die sloop- en nieuwbouw worden dan gaat het lukken. Er wordt nog niet gekeken naar woning gebonden verbruik en vanuit de monitoring zie je het totale verbruik. En wij zijn voor de woninguitstoot verantwoordelijk. Woningverbruik vind ik meer verbruik voor de huurder van de woning. Dat doen we eigenlijk al gedeelte met de NOM woning. We doen eigenlijk meer dan we hoeven te doen.

Mark:

Ken je een aantal koplopers?

Davy:

Woonbedrijf Eindhoven, voorderest hoor ik niet zoveel dingen meer. De ene doet wel een pilot hier en daar. Eigenlijk is alles al een klein beetje bekend. En dat hebben we ook wel is aangegeven bij Aedes dat er nog niks is qua platform. Hulst staat bijvoorbeeld hoog aangeschreven, dus die heeft veel nieuwbouw.

Mark:

Dank voor het interview.

Interview VIII**Geïnterviewde: Marcel Aanen****Interviewer: Mark den Haan****Datum: 30 maart 2021****Samenvattend transcript**

Mark:

Wat doe je bij de gemeente onder andere?

Marcel:

Ik ben milieuadviseur bij de gemeente Borsele en daarnaast ben ik ook beleidsmedewerker energie en duurzaamheid. En ik sta ook in veel contact met andere gemeentes.

Mark:

Wat voor gesprekken voer met je andere gemeentes?

Marcel:

Dat gaat over de energietransitie in brede zin. Dus hoe kunnen wij de uitvoering van het klimaatakkoord rond krijgen. En dit doen we ook met Beveland Wonen. Deze gesprekken voeren wij onder andere met elkaar om een beetje dezelfde verwachtingen van elkaar te krijgen.

Mark:

Over de plannen klimaatakkoord, hoe ver zijn jullie daarin?

Marcel:

Nou vooral in beleidsvormende fase. Het is niet nieuw dat wij activiteiten ontwikkelen om CO2 te reduceren bij particulieren als bij sociaal vastgoed. De twee belangrijkste documenten daarin zijn de RES en Transitievisie Warmte. Bij de RES hebben we met alle betrokken partijen in de regio opgesteld en inmiddels ook vastgesteld. Dus daar zijn we nu een uitvoeringsplan voor aan het ontwikkelen. En we zijn druk bezig met de vorming met de transitievisie. En uiteindelijk moeten dit ook in de wijkaanpakken komen. En daar is Beveland Wonen ook concreet partner in.

Mark:

Denk je dat de transitievisie warmte iets gaat opleveren voor Beveland Wonen?

Marcel:

Dat hoop ik wel haha, dat gaat zeker wel wat opleveren. Of de verwachtingen overal hetzelfde zijn, dat is natuurlijk de vraag. Ik heb niet het idee dat wij in de gemeente tien projecten krijgen die gaan voor 2030 van het aardgas af. Het wordt waarschijnlijk meer een visie document. Wij zijn in onze gemeente is iets anders dan een stad als Den Haag. We hebben een diverse woningen en een hoog eigen woning bezit. Ook in vergelijking met andere gemeentes. Ten aanzien van de woningbouwvereniging dat kan zeker een startmotor te zijn, maar de particulier eigenaar zal voor ons belangrijk zijn. Maar Beveland Wonen kan hier ook wel als startmotor zijn. Maar de oplossingen moeten dan wel in lijn zijn met de resterende woningen in die wijk.

Mark:

Denk jullie dat er ook een visie is voor welke warmtebronnen er zullen uit rollen?

Marcel:

We hebben een redelijk zicht op de warmtebronnen die beschikbaar zijn, of niet beschikbaar zijn. Ik denk wel dat er een aantal hoofdstromen uitkomen dat zijn: Groengas, all-electric, restwarmte hoog of lage temperatuur. Dit zijn beetje de hoofdlijnen wat wij gaan doen, en dan kan je het nog onderverdelen in individueel en collectief. En in dat kwadrant zullen wij moeten gaan zoeken met elkaar. En isoleren zal dan zeker een sterk van de aanpak gaan vormen. En ja we hebben de afgelopen jaren ook veel gedaan, maar dat zal nog sterker ondersteunt gaan worden. Met alle mits en maren die er zijn, want we hebben ook niet het budget om dat te doen. Maar we zullen veel op communicatief gaan zitten dan op de materialen zelf.

Mark:

Doen jullie al veel aan het sociale gedeelte van de energietransitie?

Marcel:

Dat verschilt een beetje per gemeente, wat wij voorheen gedaan hebben is inderdaad een informatieavond, een woningmarkt organiseren. Projectmatig doen wij ook informatieavonden organiseren om de bewoners daar actief in mee te nemen. Ook de transitievisie en zeker de wijkuitvoeringsplannen, zijn een belangrijk instrumenten straks. En we gaan zeker naar het stimuleren en activeren traject. Inmiddels hebben we ook een loket wat meer in het individuele woningadvies is. Dat is iets minder van toepassing voor de woningbouw. Maar het is deels wel van belang, omdat er gespikkeld bezit is. Communicatie zal hier een belangrijk aspect van zijn.

Mark:

Hoe verwacht je de toekomstige samenwerking tussen Beveland Wonen en de gemeente?

Marcel:

Ik hoop een intensieve samenwerking, maar ik denk op het vlak van de energietransitie moet je elkaar in beeld houden. Het zijn kleine gebieden maar grote projecten. Dus je moet goed kijken of je werk met werk kan gaan maken. Het zijn inwoners van de gemeente, van een kern dus vooral veel samen optrekken. Samen leren en initiëren. En wat ik daarbij wel interessante van vind, is dat de energietransitie een opgave is, maar je hebt ook klimaatadaptatie, circulair bouwen ook daar moeten stappen met elkaar zetten. Dus ik zou graag integraal daar een samenwerking voor zien.

En ik wil ook wel de nadruk leggen op de energiekosten leggen, zijn er ook mensen die energiearmoede gaan ontwikkelen. Dus daar zou ik graag ook wel iets over willen zien.

Mark:

Dank voor het interview.

Interview IX**Geïnterviewde: Anouk Guilliet****Interviewer: Mark den Haan****Datum: 08 april 2021****Samenvattend transcript**

Mark:

Wat is uw functie bij de gemeente?

Anouk:

Ik ben als beleidsmedewerker duurzaamheid werkzaam bij de gemeente Kapelle. Wij zijn bezig om duurzaamheid op de kaart te zetten. Nu hebben we een team opgezet, om bezig te zijn duurzaamheidsagenda. Daar zitten zeven onderwerpen en daar zijn we stap voor stap doelen aan het maken en beleidsvisie voor aan het schrijven zijn.

Mark:

Je zegt dat je duurzaamheid op de kaart gaan zetten, hoe willen jullie dat gaan doen?

Anouk:

Nou daar beginnen we vooral intern mee. We proberen veel te communiceren bij de inwoners. Maar we merken vooral dat we slagen kunnen maken door het intern kenbaar te maken. Dat doen we door, nou ja het einddoel dat al onze collega's altijd de bouwstenen van duurzaamheid nalopen. Om als een stappenplan als een vast gegeven dat mee te nemen.

Dat doen we vooral door omdat we verschillende onderwerpen apart oppakken. Is dat best een langdurig proces. Omdat ook de raad en het bestuur behoefte heeft aan om steeds in drie vergadering een bouwsteen doen. Maar daaraan voorafgaand gaan we integraal met de collega's die betrekken we dan tot de totstandkoming van de bouwsteen. En er zijn ook heel veel dingen die wij niet weten. Dus dat kunnen we dan ook leren van hen, bij bepaalde projecten bijvoorbeeld. We staan nu nog in de begroting als een apart onderdeel van duurzaamheid, maar we zijn nu aan het kijken dat we dat een vast onderdeel wordt van alle projecten en plannen.

Mark:

Wat hebben jullie al gedaan ten opzichte van de energietransitie?

Anouk:

Met name communicatie, want we zijn nu vooral nog met beleid bezig. Dat betekent dat we een huisstel voor duurzaam Kapelle gemaakt. En onder die noemer zijn we vooral aan het communiceren. Maar het doel is eigenlijk om voor elk bouwsteen willen we communicatieplan op stellen. En dan ook doelgericht gaan communiceren. En daar waar we meer kunnen doen bijvoorbeeld zelf het goede voorbeeld te geven. Daar proberen we dan ook geld voor vrij te maken omdat te organiseren.

Mark:

Hoe zit jullie transitievisie warmte eruit?

Anouk:

Nou je hebt natuurlijk al met andere gemeente gezeten, dus dan zal je het niet onbekend klinken dat we dat met alle dertien Zeeuwse gemeentes samendoen. Dat betekent dat we ook wel een beetje gelijklopen in het proces. Ik begrijp wel dat het qua stakeholders niet overal hetzelfde is. Wij hebben niet zo heel veel inwonerscollectieven die bekend zijn. Maar we hebben eigenlijk op het gebied van de energietransitie, nog onvoldoende inwonerscollectieven gevonden om daar een project mee te doen. Dus we hebben besloten in ieder geval op de inhoud, de bewoners niet te betrekken. En ik zeg vanwege de inhoud omdat eigenlijk de conclusie voor onze gemeente is dat een focussen op besparen en het verminderen van de warmtevraag en dat duurzaam gas op dit moment het toekomstbeeld is. Voor ons is het eigenlijk wel een voordeel want wij hebben onze bouwsteen warmte in de bebouwde omgeving al afgerond. En ook daar hebben we gezet we focussen op no-regret maatregelen en op besparen. Dus eigenlijk sluit de transitievisie warmte daar perfect op aan dus we willen daar een uitgangspunt van maken. En op dat moment willen we de inwoners gaan betrekken, als in wat heb je nou nodig als u wilt gaan verduurzamen. Dus ik verwacht ook niet heel veel spannends van de transitievisie warmte, dan dat een bevestiging is van onze bouwsteen.

Mark:

Wat verwachten jullie van de sociale woningcorporaties zelf?

Anouk:

Ja ze zitten natuurlijk ook aan tafel bij de projectgroep transitievisie warmte, maar we hebben daarvoor ook al overleg gehad over andere onderdelen. En je ziet ook in Kapelle dat er weinig echte clusters woning hebt. Vaak zitten er ook koopwoningen tussen. En eigenlijk hebben we daar met elkaar afgesproken van om daarin samen te werken. En hoe zorg je ervoor dat alle woningen ook worden meegenomen als Beveland Wonen iets gaat verduurzamen. En dan gaan we kijken hoe we daar het beste uit kan halen. Ook zou ik graag intensiever willen samenwerken op het gebied van delen van informatie met elkaar bij proefprojecten. Maar eigenlijk komt dit ook tot uiting in de uitvoeringsplannen terugkomt.

Mark:

Denken jullie dat je doelen gaat halen van 2030?

Anouk:

Dat vind ik heel moeilijk, ik denk dat we in Kapelle het relatief makkelijker hebben dan in andere gemeentes. Kapelle is een rijke gemeente, je ziet dat er bijvoorbeeld meer zonnepanelen op de daken liggen. Dus misschien dat we het wel halen, maar dan met dat geluk. En ik denk dat we nog steeds dat we flinke stappen moeten maken. En als gemeente heb je een relatief kleine rol in. Want je bent nog steeds aanjager, je probeert mensen te overtuigen en stimuleren. En dat is alles wat je ook kan doen. Ik denk dat vanuit het rijk nog veel moet nog gebeuren.

Mark:

Dank voor het interview.

Interview X**Geïnterviewde: Herman van der Bent****Interviewer: Mark den Haan****Datum: 13 april 2021****Samenvattend transcript**

Mark:

Wat doe je zoal in de sector?

Herman:

Ik ben aan het promoveren op de TU Delft dat wordt gefinancierd door Aedes, mijn voormalige werkgever. Ik doe onderzoek naar hoe sociale woningcorporaties verduurzamen. Dus ik kijk naar de periode van 2017 tot 2020. Dus ik kijk ook wel vooruit en er komt nieuw beleid uit en wat moeten woningcorporatie nou doen om verder in te zetten? Het is een uitdagend vraagstuk.

Mark:

Nieuw beleid zeg je, over welk beleid hebben we het dan?

Herman:

Er zijn drie relevante beleidsontwikkeling het klimaatakkoord uit 2019, er is een beleidswijziging van het bepalen van het energielabel. Het energielabel wordt op andere manier bepaald via de NTA20880. En een beetje een afgeleide van het klimaatakkoord. Er komt ook een isolatiewaarde aan. Hierin staat de isolatiestreefwaarde en ook dat zal relevant worden voor corporaties. Klimaatakkoord is natuurlijk ook heel breed er hangen verschillende incentives al onder. Vooral de wijkgerichte aanpak en ook de samenhang met stakeholders. Ja dat is wel een interessante worsteling voor corporaties. En je hebt ook de transitievisie warmtes, dat is niet echt onderdeel van mijn onderzoek. Maar Aedes organiseert ook elk jaar een benchmark. En ik organiseer die op het gebied van duurzaamheid. En je ziet gewoon die verschillen terugkomen op het gebied van slagkracht tussen de verschillende corporaties en slagkracht van de gemeentes. Vooral de middelgrote corporaties hebben veel slagkracht en ook de middelgrote gemeenten die hebben dat ook. Want die hebben de middelen en het gebied is ook nog overzichtelijk genoeg om er mee aan de slag te gaan. En je ziet dat de grote corporaties die verzanden een beetje moeten we alles afstemmen met de mensen. En de hele kleine corporaties die hebben iemand met vier of vijf uur in de week om daarin mee te doen. In dat soort gemeenten wordt er ook wat meer pragmatischer bekeken.

Mark:

Wat zijn bij jou de belangrijkste uitdagingen als het neerkomt op het CO2-neutraal maken van de woningen?

Herman:

Ik zou altijd zeggen begin bij de warmtebron, en de wijkgerichte aanpak vind ik daarin heel goed. Dus je moet eerst bedenken wat is nou een toekomst vaste structuur? Grote steden is dat vooral warmtenetten, in meer landelijk gebied is dat niet. Je kan het lokaal oplossen soms kan het. Maar over het algemeen zal het elektrificeren worden. En je hebt nog een beetje boven markt

hangen, dat misschien groengas of waterstof misschien in de toekomst de optie wordt. Ik verwacht dat als de optie wordt zeer lange termijn wordt. Als dat lukt al lukt om het op te schalen dan wordt het opgezet voor de industrie.

Gemeentes hebben er een beetje een handje van om eerst wijken te pakken waar veel corporatiesbezit is. Maar dat hoeft voor een corporatie helemaal niet de wijk te zijn waar zij als het eerst willen verduurzamen. De corporaties moeten goed aan tafel zitten voor de prioritering van de wijken. En de gemeente stuurt dus best wel op warmtebron.

Mark:

Kijk je in je onderzoek ook naar de financieringsmogelijkheden?

Herman:

Ik kijk niet naar de financiële aspecten. Ik loop wel tegen de uitdagingen aan. Ik denk dat ze nu heel erg sturen op we doen wat makkelijk kan. Dus spouw navullen, als we iets gaan isoleren dan nemen we het mee en de daken vervangen. Ik denk dat dat wel gaat veranderen. Ze krijgen een nieuwe doelstelling. Dat is een doelstelling op woningniveau en de streefwaarde is voor het gebouwdeel. Het is ook een beetje eigenaar-bewoners. JE hoeft nog niet aan alle streefwaarde voldoen, dus bijvoorbeeld je dak wel maar vloer niet. En ik ben wel benieuwd hoe corporaties hieraan gaan voldoen. Die standaard ligt nog best heel erg hoog. Bij de ene doet maar 13 procent en bij de andere 17 procent voldoet maar. Dit houdt in dat 80% in de komende jaren hieraan aan moet gaan doen. En daaruit afgeleid gewoon een beetje de spouw na isoleren dat kan straks nadelig worden. Maar stel je doet net niet goed genoeg, dan moet je de komende dertig jaar en nog een keer langs om het goed te doen.

Mark:

Welke koplopers zijn er eigenlijk in het speelveld?

Herman:

Er zijn een paar corporaties die hebben enorm ingezet op het inzetten van zonnepanelen. En ik denk dat die corporaties nu wel in de koplopers groep maar zullen wel wat onder de nieuwe norm worden ingehaald en daardoor hebben ze voldoende richting gegeven aan de nieuwe isolatie standaard. Die zullen daar nog wel een flinke uitdaging hebben. JE moet het zo zien de corporatiesector er zijn wel een paar koplopers en dat zijn vooral de kleinere. De grote hebben vaak binnenstedelijk bezit dat is extra duur, lastig die vaak wel achter. De vaak wat middelgrote en wat landelijke corporatie doen het vaak redelijk goed. Je moet ook beseffen dat de gehele sector aan het verduurzamen is. Dan zie je dat sommige corporaties hebben enorm veel geïnvesteerd maar ze gaan niet vooruit dat komt omdat de gehele sector vooruit is gegaan. Je kan wel zeggen vanuit een koploperspositie maar iedereen doet wel echt wat. Je hebt drie aspecten van een corporatie, Beschikbaarheid (zorgen dat de woningen er zijn), betaalbaarheid (zorgen voor genoeg betaalbare woningen) en duurzaamheid en leefbaarheid. Vanuit die prioritering kiezen ze hun beleid.

Mark:

Je zegt in een presentatie dat de gemeente in the Lead is, denk je dat nu genoeg gebeurt?

Herman:

Ja ik denk dat dat weer terugkomt op de slagkracht van de grote van een gemeente wat ik net schetste, maar dat de samenhang tussen de verschillende stakeholders misschien nog wel

belangrijker is. Dus de netbeheerder wordt nog belangrijker bijvoorbeeld. De kennis van de verschillende netbeheerders moeten bij de verschillende corporaties komen. En of dit genoeg gebeurt ligt ook weer aan de slagkracht van een bepaalde gemeente of corporatie waar ik het in eerder over had.

Mark:

Denk je dat er een samenwerking tussen een corporatie en een provincie hoe dat in elkaar zit?

Herman:

Mijn inschatting niet nee, ik zou provincie vervangen door netbeheerder. Dat zou ik bijna nog belangrijker vinden. De makkelijkste klap is de verhuurdersheffing die er af moet. Het antwoord ligt bij het rijk.

Het belangrijkste is misschien nog dat de gemeente, netbeheerder en corporatie bij elkaar komen. De netbeheerder zegt welke wijken als eerst onderhoud hebben, de gemeenten geeft vanuit de visie aan waar zij op in kunnen spelen en welke mogelijkheden er zijn voor de energiebron en de corporatie gaat in die wijken aan de slag om de isolatiewaardes bij elkaar te brengen. Ik denk echt dat een netbeheerder is belangrijker dan een gemeente.

Mark:

Bedankt en succes met je onderzoek verder.

Herman:

Ja, jij ook.

Interview XI**Geïnterviewde: Robert Arts****Interviewer: Mark den Haan****Datum: 7 mei 2021****Samenvattend transcript**

Mark:

Wat is je functie bij woonstichting 'thuis?

Robert:

Ik werk op de afdeling strategie en financiën bezig, en de grootste deel van mijn tijd bezig als coördinator duurzaamheid. En ik doe het zeker niet alleen.

Mark:

Ik heb jullie geselecteerd omdat jullie koploper zijn, maar zien jullie jezelf ook zo?

Robert:

Nou, ja kijk we zijn wel tijd lang geleden begonnen. We hebben ook geen bijzondere dingen meegedaan. We hadden ook als doelstelling om onze woningvoorraad te verduurzamen. Toen betekende dat gewoon energiebesparing en opwekking. En toen zijn we daar eigenlijk gewoon mee begonnen. En het bijzondere was dat we daarvoor een plan voor hadden. Dat hebben we uitgezet op de tijd. Welke simpele maatregelen hebben we nou, dit is bijvoorbeeld het vervangen van de Cv-ketel, isolatie. Nou welke kunnen we doen en wanneer kunnen we het uitrollen op de voorraad. Dat hadden we gewoon uitgerold en we hadden nu per se als doelstelling dat we daarmee label B zouden gaan halen. We hebben daarmee wel in 2017 label B. in die zin zijn we wel koploper. Gaandeweg groei je daarin. Toen zijn we ook gaan kijken voor meerdere vlakken van duurzaamheid. Vandaag zie ik ons niet als voorloper, alhoewel dat we er zo intensief mee bezig gaan houden. Ik verbaas me wel is erover hoe andere corporaties die er niet mee bezig zijn. Zonnepanelen hebben we nu uitgerold. We werken ook veel met andere collega's corporaties en met de gemeente. Je kunt ook samenwerken daarin.

Mark:

Je begon over de gemeente, hoe is de samenwerking tussen jullie daarin?

Robert:

Maar we hebben een soort duurzaamheidspact, dat is met de gemeente Eindhoven. En we zitten ook in kleinere gemeentes. Alleen daar zie je gewoon doordat het kleinere organisaties zijn kunnen ze ook niet heel veel tijd daarin steken. Gemeente Eindhoven heeft ook wel heel duidelijk een groene ambitie. En we hebben ook een kerngroep waarin we alles samen en doen. Hierin overleggen we onze aanpak, en ook andere maatregelen worden daarin verteld. En we zijn ook aan het kijken, hoe we andere corporaties kunnen helpen. We zijn druk bezig met een woningruil, dat wij een complex woning overnemen waar eigenlijk sloop- en nieuwbouw zou worden gecreëerd en dan zouden andere corporaties in ieder geval label B krijgen. Dus dan ben je toch middelen mee in te krijgen. Dus we trekken veel samen op.

Mark:

Hoe gaat dat in de wat kleinere gemeente dan?

Robert:

Nou goed de Transitievisie warmte is wel een dingetje. Ik ben er persoonlijk veel betrokken bij gemeente Eindhoven en andere collega's zitten in andere gemeente. Maar goed wat je ziet is dat de ene gemeente is er heel snel mee, heeft een sterk verhaal en ik merk ook dat andere gemeentes ook gewoon hun eigen ding doen. En we krijgen dan van de gemeentes te horen van ja zo gaan we het doen. En daar zit ja weinig ambitie in en innovatie in. Niks ten nadelen, maar die ruimte is er gewoon niet en dat merk je wel. Dus het is meer zorgen dat je er geen last van krijgen. Wij hebben onze voorraad wel op orde in die gemeenten. Dus er is weinig ruimte voor warmtenetten dus daar moet je wel serieus kijken.

Wij hebben een plan gemaakt en dit plan wordt een plan dat we niet zo gaan uitvoeren maar dat houdt wel in dat we flexibel zijn, maar dit geven we aan de gemeente van kijk dit is wat we willen gaan doen en dan gaan we kijken wat er mogelijk is.

Mark:

Wat houdt de Natural Step precies in, dit staat veel op jullie website?

Robert:

Het is eigenlijk een denkwijze over wat is duurzaamheid. En dat wordt een beetje weergegeven als dat onze handelen veel al niet duurzaam is en dat wordt dan omgebogen naar dan dat je wel duurzaamheid handelt. En er zijn vier principes. Het is belangrijk om die vier principes in het geheel te combineren.

En ook intern kenbaar maken van de natural step dat dan onze visie is. Zij krijgen dan een cursus omtrent de visie en dan moeten zij met ideeën komen hoe zij binnen hun project met een duurzaam plan komen. Hier wordt dan naar gekeken. Maar dit dragen we ook naar buiten uit, bijvoorbeeld naar de huurdersraad, zij krijgen deze cursus ook.

Mark:

Ik zag een infographic op jullie website als een soort van boodschap naar buiten toe, maar wat doen jullie nog meer als het gaat om informatie naar buiten te brengen.

Robert:

Eerlijk gezegd vind ik dat nog het meest het meest moeilijke aspect hierbinnen. In ieder geval het communicatieniveau moet op B1 niveau gebeuren. En we zijn tegenwoordig ook steeds meer bezig met filmpjes om op die manier duidelijk te krijgen. Een algemeen beleidslijn zit er nog niet in. En wat je hebt is in projecten is het altijd maatwerk. Dus je dan zal dit soort dingen moeten werken. Dit is ook het veld waar wij fouten maken. Dat het niet helemaal duidelijk is en dat we iets te ambitieus zijn. Wat we ook merken is dat we eigenlijk niet over duurzaamheid moeten beginnen bij de bewoner. Je moet het hebben over je kan geld besparen, over je comfort of dat je wereld kunt redden voor je kinderen of kleinkinderen. Dat is ook wel het verhaal daar zijn we ook wel opzoek naar de aanknopingspunten die voor de bewoner gevoelig is.

En dat zal zeker in de toekomst nog een bepalende factor gaat worden. En wij zijn ook bezig met een warmtenet en daar zal je op tijd genoeg deelnemers moeten krijgen. En daar zit een hele grote bottleneck.

Mark:

Hoe doen jullie dat op financieel vlak?

Robert:

Ja we hebben daar een berekening voor. Wij vragen een huurverhoging van 75% van de berekende besparing. Dus er zit wel een voordeel in voor de huurder, maar wij hebben dus ook nog een huurverhoging te vragen. Ook zonnepanelen is ook op die basis, maar dat doen we op de services kosten. En daar spelen we quitte spelen of 1% procent rendement is.

Maar voor de toekomst zit het vooral in dat de markt er nu nog niet klaar voor is. En ook daar moet wel rekening mee worden gehouden. En je merkt af en toe dat we aan de markt aan het sleuren zijn.

Mark:

Dank voor het interview.

Interview XII**Geïnterviewde: Remko Zuidema****Interviewer: Mark den Haan****Datum: 21 mei 2021****Samenvattend transcript**

Mark:

Zou u uw zelf kunnen voorstellen?

Remko:

Ik werk bij Aedes, sinds ruim een jaar verantwoordelijk voor verduurzaming bestaan vastgoed. En de andere pet heet dan veilig wonen. Mijn achtergrond is bouwmanagement gedaan aan de TU Delft. Vervolgens 10 jaar vooral voor woningcorporatie gewerkt vooral vanuit het Haags architectenbureau. En toen ben ik niet alleen woningbouwcorporaties maar ook commerciële, utiliteitsgebouw en een aantal ministeries verbouwd. Ja en wat off shore platforms gebouwd. Daarna heb ik vier jaar weg- en waterbouw in de Amsterdamse regio vanuit het gemeentelijke ingenieursbureau. Daarna heb ik een eigen bouwmanagementbureau gedaan, voor het maatschappelijk vastgoed. En toen ben ik weer begonnen bij de beleidskant.

Mark:

Wat doet Aedes eigenlijk precies?

Remko:

Het dossier is veilig wonen, dus onveilige situaties weghalen; asbest, brandveiligheid en schimmel. En aan de andere kant dat het verduurzamen hoe we dat gaan opschalen en hoe gaan we ervoor zorgen binnen zo kort mogelijke tijd voor zo'n laag mogelijke kosten zo snel mogelijk verduurzamen.

Mark:

Heb je een eerste ingeving wat je ervan vindt (hiervoor is net een presentatie gegeven van de data)

Remko:

Nou ja ik zal er vooral vanuit Aedes aan het kijken, hoe zorg ik eigenlijk voor een goed gestelde vraag. Er zijn eigenlijk corporaties aan de ene kant meer gedwongen om de markt te laten zien van hun nieuwe ideeën en nieuwe initiatieven. Aan de andere kant levert dat ook wel op dat je nog meer scherper moet weten, wat is nou eigenlijk je eigen vraag. En hoe stel je die goed vanuit jouw interne organisatie. Maar ook vanuit structurele samenwerking. Belangrijkste variant daarin is eigenlijk vanuit de RGS methodiek. Zeg maar tien jaar contracten meer als standaard oppakken waarin dat onderhoud in zit maar waar uiteindelijk ook die duurzaamheid in komt. Waarbij in feite je de basisuitgangspunten van die verduurzaming. Ga ik isoleren en kijken wat ik dan aan installatie nodig hebt. Of ik ga de installatie vervangen en dan ga ik kijken naar wat voor isolatie ik nodig heb. Dat zijn twee aanpakken die allebei gebeuren in de markt en allebei op zich legitiem zijn. Dus daar is dan de vraag wat is handig. Kijk gemiddeld Label B zegt niks, want heb je label D dan neem je isolatie kant. En heb je een label A dan kan je de ketel eruit doen en installatie erin doen. Want op zich

voldoen die al. Ja dat zijn inzichten die maken dat je dan verschillende uitdagingen aan kan. En vervolgens uiten die strategische keuzes, die eigenlijk pas komen nadat je eerst die routekaart 2.0 hebt opgepakt. Maar binnen het frame all-electric heb je nog heel veel verschillende fundamentele keuzes te maken. En hoe pel je dat vervolgens af, nou dat vraagt veel meer voorbereiding. Dat is de vraag binnen de corporatie waarmee je te maken hebt. Dan heb je die uitdaging samen met de uitvoerende partijen vanwege die langjarige contract vorm. Maar je hebt dat in de regio ook met de verschillende collega corporaties. En ook kleine corporaties niet de capaciteit hebben om dit uit te voeren. Daar is die samenwerking gewoon heel nuttig. Dat je alles bij elkaar haalt in een mandje en op die manier de grote de kleine ondersteunen in het lokaal, regionaal en integraal aanpakken van de energietransitie. En dat zie ik nog te weinig. Er is dan wel zo'n renovatieversneller, maar die gaat ervan uit dat je als grote corporaties samen gaat uitvragen. Daar ligt de uitdaging helemaal niet, als grote corporatie kan je dat prima. Het zijn juist die andere drie kwart kleinere corporaties die dat niet kunnen, maar die dat dolgraag willen aanpakken met de grote. Alleen dat voldoet niet dan niet aan de regels in. En er zitten een paar fundamentele weeffouten in de regelingen. Omdat men onvoldoende inzicht en begrip had in hoe de corporatiesector werkt.

Dus dat is de grootste uitdaging die ik daar zie, dat noemen we professioneel opdrachtgeverschap, gekoppeld aan inkoop samenwerking. Dat zijn eigenlijk de twee interne programma's waarin we dit bieden.

En je hebt bijvoorbeeld het ruilen van woningen. Maar dat kan eigenlijk niet dat is veel te doen. Je bent ten eerste 8% al kwijt aan het rijk, want dan zomaar weggaat. Dus dat hoeft niet als je als gezamenlijke corporatie aan de slag gaat. Je moet eigenlijk die aannemer van het ene blokje naar het volgende blokje gaan. En waarom zou die gelijk ook de woning van de particuliere eigenaar ook niet meenemen. Dus je wilt eigenlijk de samenwerking van de corporaties op een andere manier gebruiken.

Maar het gaat ook veel meer op het optimaliseren van het aanbod. Want het aanbod is eigenlijk een ontransparante brei. En dit soort programma's waarmee bezig zijn is eigenlijk, van nee conceptueel bouwen is eigenlijk, nee je koopt gewoon die woning. Gewoon vanuit de fabriek en vervolgens kan je in de fabriek best nog een aantal opties kiezen. Maar niet de techniek.

Dat vraagt ook afstemming van wat is nou de slimme vraag. Waarom stellen we allemaal andere vraag. Je kan daar best een aantal ambities in hebben. Dat je een aantal opties hebt voor zo'n woning wat je ook bij een auto hebt. En dat is wel een andere manier van werken. Het is niet zo ik verzin het allemaal vanzelf, en dat vraagt een omslag.

En in de uitvoering zijn we daarin ook aan het kijken, want er zijn eigenlijk nog maar twee methodieken. Het komt uit de fabriek en je monteert aan de woning. Dat is de ene methodiek en de andere is je komt met slimmere producten die je in de woning in elkaar zit. De eerste wat een lokalen oplossing en dan kan je wat meer maatwerk aangeven. En de andere optie is wat meer one sizes fits all oplossing. En die komen allebei, en die laatste is straks in de nieuwbouw gewoon de standaard.

Mark:

Dankjewel

Remko:

En vergeet ook niet de data stromen niet in het onderzoek zelf, die zijn heel belangrijk.

Bijlage III: Samenvatting Workshop

Verslag Workshop CO2-neutrale woningvoorraden Sociale Woningcorporaties

Datum 17-05-2021

Aanwezige:

- Davy Fontaine (Beveland Wonen)
- Ruben Goethals (Beveland Wonen)
- William Dircken (Beveland Wonen)
- Baldiri Salcedo Rahola (De Haagse Hogeschool)
- Remko Zuidema (Aedes)
- Arjen Meijer (TU Delft)
- Mark den Haan (De Haagse Hogeschool)

Doel

De workshop omtrent het CO2-neutraal maken van de woningvoorraden van de sociale woningcorporaties stond het onderzoek centraal. De workshop had als doel om met de case study en een aantal expert de resultaten en conclusies te delen en te valideren. Verder tracht de workshop om de dialoog aan te slingeren tussen de verschillende expert en de case study. Hierdoor kan nuttige informatie worden uitgewisseld waardoor de onderzoeker meer te weten komt over een aantal bottlenecks.

Het verloop

Om te beginnen is er een inleiding geweest van het onderzoek. Hierin werd de aanleiding, probleemstelling en de doelstelling gegeven. Vervolgens is de methode en de vier factoren die betrekking hebben op het onderzoek uitgelegd. Het doel hiervan is om de deelnemers mee te nemen in het onderzoek.

Vervolgens kwam het tweede deel van de workshop. Hierin werden de conclusies van de eerste en tweede deelvraag gegeven. Via een aantal stellingen werd er getracht de dialoog aan te gaan. Voordat de stellingen waren gegeven kwam er een vraag van Arjen Meijer over de conclusie omtrent de gemeente (die niet goed voor ogen hebben hoe zij kunnen gaan verduurzamen). Hij vroeg zich af hoe dit in zijn werk gaat in verband met de transitie visie warmte die eraan zit te komen. Zoals ook in het onderzoek stond, weten gemeente in de landelijkere omgeving vaak niet goed hoe zij de warmtebron moeten vervangen. Een warmtenet is namelijk niet realiseerbaar op zo'n uitgestrekt gebied.

De volgende stelling werd gegeven: Welke obstakels zijn voor jullie het grootst binnen de organisatie (kijkend naar de genoemde aspecten)? De belangrijkste uitkomsten hiervan waren als volgt:

- Het faseren van de transitie zelf;
- Het meekrijgen van de bewoners in grote plannen;
- Intern iedereen dezelfde kant op laten kijken.

Vervolgens ging het over de prioriteit van de aspecten. Hierin gaven twee mensen aan dat het sociaal-maatschappelijke gedeelte de belangrijkste factor is. En ook kwam een keer beleid langs.

Verder gaande naar het twee gedeelte van de presentatie, de conclusies van de analyse van de koplopers. Hierin zijn de verschillende en belangrijkste beleidsinstrumenten weergegeven. Daarnaast is er een conclusie gegeven over hoe deze beleidsinstrumenten in relatie staan tot de case study.

Met name de beleidsinstrumenten omtrent de sociaal-maatschappelijk kant vond men interessant. Bijvoorbeeld van 'thuis waarbij gebruik wordt gemaakt van infographics en filmpjes over hoe men kan verduurzamen en over de werkingen van de constructie.

Tot slot ging het over het vervolg van het onderzoek. Hierin werd verteld over bijvoorbeeld een gezamenlijk platform maar ook over de rol van de netbeheerder binnen de transitie. Na een tijd kwam naar voren dat dit steeds belangrijker wordt. Zelfs bij sommige projecten is er meer overleg geweest tussen de corporatie en de netbeheerder dan bijvoorbeeld met een gemeente.

De workshop is geslaagd in mijn ogen, na een aantal technische mankementen kan ik zeggen dat de in ieder geval het doel van de workshop is bereikt.

Bijlage IV: omschrijving koplopers

Onderbouwing

Groenwest

Groenwest zegt in hun jaarnota van 2020 een koploper te zijn op het gebied van duurzaamheid, zij onderleggen dit aan het feit dat zij een energie-index hebben van 1,36. Dit ligt onder het doel van Aedes (1,40) en ook onder het gemiddelde van Nederland. De woningen van de corporatie zijn bovengemiddeld geïsoleerd en ook zijn in een periode van 2017-2021 472 woningen voorzien van zonnepanelen. Dit zit overigens ver onder het beoogde doel. (Groenwest, 2020)

Verder wil Groenwest zich inzetten voor het creëren van draagvlak bij de bewoners maar ook bij het interne bestuur. Alhoewel de energie-index laag is van Groenwest, is de corporatie nog wel veel afhankelijk van fossiele brandstoffen bij het verwarmen van de woning. De corporatie heeft daarentegen een ambitieus ondernemingsplan. Waarin duurzaamheid als een belangrijke factor wordt gezien voor de komende jaren. Hierin staan drie onderwerpen centraal, het isoleren van de woningen, het meenemen van de bewoners in het proces en het vinden van een warmtebron wat niet met fossiele verbranding gaat. (Groenwest, 2019)

Portaal

Portaal is een woningcorporatie met zo'n 50.000 woningen, dit maakt het een interessante koploper. Dikwijls zijn de meeste koplopers kleine en overzichtelijke corporaties. Portaal is echter geen koploper als het gaat om het besparen. Maar wel als het gaat om het opwekken van energie, zo zet Portaal hoog in op het uitdelen van zonnepanelen. Zo heeft Portaal 4420 zonnepanelen in 2019 op de daken gelegd. Daarnaast heeft de woningvoorraad een energie-index van 1,44 in 2020. De corporatie ligt op koers om het doel van 1,40 te bereiken. (Portaal, 2020)

Kijkend naar het beleid, Portaal heeft in samenwerking met CE Delft een rapportage uitgebracht met daarin een routekaart om de woningvoorraden in 2050 CO₂-neutraal te maken (Schilling & Rijswijk, 2019). Hiermee wordt er een voorbereiding getroffen om zich voor te bereiden om een CO₂-neutraal woningvoorraad te realiseren.

Viveste

Viveste heeft zo'n 7000 woningen in bezit, dit is verdeeld over twee gemeenten Wijk bij Duurstede en Houten. Dit maakt Viveste een gemiddeld grote sociale woningcorporatie. Qua woningvoorraad hebben zij volgens de Aedes Benchmark een 1,37 energie-index. Dit is beter dan het Nederlandse Gemiddelde. Hierdoor heeft Viveste ook het doel van Aedes om in 2021 de woningvoorraad naar label B te realiseren. Verder zit er ook veel hoop in het verduurzamen van de woningen. Zo worden er plannen bedacht om de meeste woningen op het warmtenet worden aangesloten. (Viveste, 2019)

Specifiek heeft Viveste voornamelijk ingezet op een aantal zonnepaneel projecten. Hierin is het doel om samen met de bewoners zonnepanelen te plaatsen op de daken.

Bo-Ex

Bo-Ex is een corporatie met 7764 woningen van gemiddelde grootte in Utrecht. De woningen hebben gemiddeld een energie-index van 1,49 in 2019. Dit is nog onder het beoogde doel van Aedes van label B. Echter, het beleid wat Bo-Ex creëert om in de toekomst te verduurzamen is rond. Zij hebben plannen gemaakt

Brabant Wonen

Brabant Wonen staat bekend als een van de meeste betrokken woningcorporatie. Dit wordt meerdere keren opgehaald, dit blijkt onder meer door de publiciteit die zij hebben bij andere woningcorporaties (Rodgers, 2021). Ook wat betreft de energie-index staat Brabant Wonen er goed voor. Zo hebben zij volgens Aedes Benchmark een index van 1,37. Zo zetten zij veel in op zonnepanelen maar ook op isolatie van woningen en andere no-regret maatregelen. Maar waar Brabant Wonen zich op profileert is met name het beleid ten opzichte van het bewustzijn. Zowel intern als extern. Hier zet de corporatie nadrukkelijk op in en doet als stichting ook veel aan het intern bewustzijn creëren voor de maatregelen. (Brabant Wonen, 2021)

'Thuis

'Thuis is een woningcorporatie met iets meer dan 10.000 woningen in bezit. Dit maakt ze ongeveer even groot als Beveland Wonen. 'Thuis kan worden gezien als een van de koplopers op het gebied van het besparen van energie en warmte. Volgens de Aedes Benchmark heeft de corporatie een gemiddeld label B en een energie-index van 1,33. Dit maakt de corporatie tot een van de duurzaamste van Nederland. Ook wat betreft het opwekken van energie doet de corporatie het goed. Zo heeft het volgens hun rapporten vorig jaar 537 woningen met zonnepanelen voorzien ('Thuis, 2020). Volgens de website zijn er 2234 van woningen van zonnepanelen voorzien, dit is ongeveer 1/5 van het de gehele woningvoorraad ('Thuis, 2021).

Daarnaast zet 'Thuis zich in voor het sociale gedeelte van de energietransitie. Zo hadden ze in 2020 27 bewoners- en activiteitencommissies. Hiermee staan ze in direct contact met de bewoners en kunnen zij meer betekenen voor de huurders. Dit zorgt dat Woonstichting 'thuis makkelijker kan communiceren met de betrokken huurders.