



Duurzaamheidsbeleid

“Voor de student van de toekomst”

Versie: Definitief
12 december '18

© 2018 Stichting DUWO - Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt worden in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch of door fotokopieën, opname, of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Stichting DUWO.

Inhoud

1.	Inleiding	2
2.	Missie.....	2
3.	Visie	2
4.	Doelstelling	3
5.	Strategie: aanpak langs drie sporen	4
6.	De routekaart	6
7.	Financiële uitgangspunten	8
8.	Processen en organisatie	10
9.	Spoor 1, bewustwording	12
10.	Technische uitgangspunten.....	13
11.	Definities.....	15
	Bijlage 1: huurders enquête Duurzaamheid.....	17

1. Inleiding

Wensen en verwachtingen nemen toe als het gaat om duurzaamheid. Ook onder onze huurders. Het is daarom ook één van de belangrijke thema's in het ondernemingsplan DUWO 4 U. De wens om te verduurzamen is groot maar waar moeten we beginnen? En hoe? Dat zijn vragen waar dit duurzaamheidsbeleid antwoord op geeft.

Naast duurzaamheid heeft DUWO ook andere belangrijke ambities zoals groei van het aantal studentenwoningen en blijft betaalbaarheid voorop staan. Ons nieuwe duurzaamheidsbeleid mag deze belangrijke ambities niet verstoren maar enkel aanvullen. Wij kiezen daarom bewust voor een "volgende" positie op de duurzaamheidsladder waarbij wij inzetten op bewezen technieken om daarmee onze woningen te verduurzamen.

Over dertig jaar moet ons bezit gemiddeld energieneutraal zijn voor de gebouw gebonden energiebehoefte. Deze ambitie om in 2050 klaar te zijn kunnen wij alleen halen als wij vandaag starten en de juiste keuzes maken wanneer we in gebouwen aan de slag gaan. Een goede isolatieschil en zuinige installaties zijn daarbij het uitgangspunt. Het beleid kent om die reden een modulair karakter waarbij de losse bouwsteentjes zullen zorgen dat wij in 2050 voldoen aan onze duurzaamheidsdoelstelling.

Naast de technische werkzaamheden is 'duurzaam bewonersgedrag' een belangrijk speerpunt in ons duurzaamheidsbeleid. Wij zien namelijk slechts kleine verschillen in het energieverbruik tussen "duurzame nieuwbouw" en "onzuinige monumenten". Dit betekent dat het succes van duurzaam vastgoed in grote mate wordt bepaald door de bewoners. Wij willen daarom samen optrekken met bewoners om deze collectieve duurzaamheidsambitie te laten slagen.

Tot slot is het belangrijk om te realiseren dat het duurzaamheidsbeleid veel impact heeft op onze collega's. Decennia lang hebben wij gestuurd op 'betaalbaarheid' en 'beschikbaarheid' waarbij 'schoon, heel en veilig' het uitgangspunt was. Duurzaamheid wordt daaraan toegevoegd maar is relatief nieuw. Wij zullen andere keuzes maken in ons beheer en moeten onze kennis verbreden op het gebied van duurzame toepassingen. Het is daarom belangrijk dat ons duurzaamheidsbeleid breed wordt gedragen maar ook dat het jaarlijks wordt geëvalueerd en aangevuld met nieuwe inzichten en technieken. Het beleid heeft daardoor een modulair en organisch karakter.

2. Missie

Onze focus op duurzaamheid wordt ingegeven door de verandering van het klimaat en de wens van onze bewoners. Wij zetten ons in voor dit maatschappelijke belang en reduceren CO2. Kijkend naar onze doelgroep maakt dat onze focus nog scherper; we doen het voor de student van de toekomst!

Wij zien onszelf hierin als aanjager, facilitator en uitvoerder maar het lukt niet zonder de hulp van bewoners. Omdat de bewoners de schakel zijn tot succes maar ook omdat zij moeten meewerken aan de werkzaamheden. Wij investeren maar verwachten ook van bewoners daarin financieel bij te dragen. Dit betekent dat een huurverhoging na ingreep of een verrekening in de servicekosten noodzakelijk is om onze duurzame visie volledig uit te voeren.

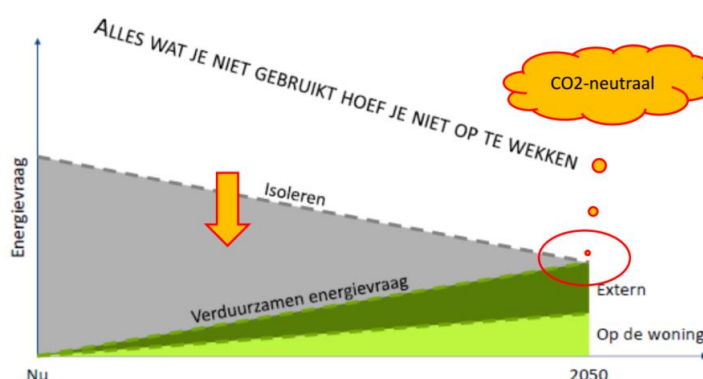
3. Visie

DUWO zet zich in voor het tegengaan van klimaatverandering door ons bezit te verduurzamen. Dit vinden wij, maar ook de huurders erg belangrijk! Wij sturen op energiebesparing ter reductie van CO2 en het beschermen van natuurlijke bronnen. Wij bereiken deze doelstelling door het terugdringen van energieverbruik samen met bewoners, het beperken van energiebehoefte in de woning door goede isolatie en zuinige installaties en waar mogelijk wekken wij zelf energie op of sluiten aan op een duurzame warmtebronnen. Deze stappen zijn los van elkaar te nemen maar kunnen ook in één project samenvallen.

We varen onze eigen koers. Dat wil zeggen dat wij complexen aanpakken in ons tempo en beginnen met bewezen technieken als isolatie en zonnepanelen. Wij delen onze kennis met lokale/gemeentelijke netwerkbijeenkomsten maar nemen geen regisserende rol aan in warmtenetten of in een wijkaanpak. Deze positie is weggelegd voor gemeente en overheden gezien dit niet tot onze 'kerntaak behoort'.

Uiteindelijk is DUWO een stichting waarin veel maatschappelijk geld omgaat. Wij gaan verantwoord om met deze middelen en bewaken onze financiële gezondheid goed. Om die financiële gezondheid te bewaken vragen wij een financiële compensatie in huur en / of servicekosten en gaan wij op zoek naar subsidies en andere mogelijkheden om duurzaamheidsinvesteringen te laten renderen.

Tot slot houden wij in dit beleid rekening met de CO2 reductie van externe partijen. Niet alleen DUWO is aan het verduurzamen. Ook energieleveranciers ontwikkelen op dit gebied en is het realistisch om daar rekening mee te houden. Bij de inkoop van materialen, diensten en energie gaan wij zwaarder inzetten op vermindering van onze voetafdruk. Deze ambitie wordt verder beschreven in het inkoopbeleid. De onderstaande grafiek laat zien hoe de CO2 ontwikkeling verwacht wordt naar 2050.



4. Doelstelling

Op het moment van schrijven heeft bijna 80% van de verblijfsobjecten een groene labelklasse (A, A+ en A++). Over het totale bezit (de waarden tussen haakjes, dus inclusief de niet gelabelde objecten) is dat nog altijd 60%. Slechts 8% van de gelabelde verblijfsobjecten zit in een rode labelklasse (E, F of G). Op het totale woningbezit is dat 6%.

Alle soorten woningen in ons bezit (zelfstandig, onzelfstandig als monumenten) worden aangepakt met duurzaamheidsmaatregelen maar wel verschillend in intensiteit. Dit komt omdat naast de technische verschillen van ieder type woning de investering die het vergt tot verduurzaming enorm uiteen loopt. Daarnaast is een groot verschil in de woningwaardering systematiek wat een extra reden is voor deze scheiding.

VBO	Eigendom	Beheer	Totaal	
A++	2	0	2	79% (60%)
A+	35	108	143	
A	4.741	3.987	8.728	
B	1.185	278	1.463	13% (10%)
C	1.400	184	1.584	
D	2.025	7	2.032	
E	511	44	555	8% (6%)
F	483	30	513	
G	126	29	155	
MZL	599	23	622	(3%)
	11.107	4.690	15.797	
Geen	1.962	2.176	4.138	(21%)
	13.069	6.866	19.935	
	66%	34%		

Onze centrale doelstelling betreft het gebouw gebonden energieverbruik. DUWO behaalt het doel om in 2050, voor het gebouw gebonden energieverbruik, gemiddeld CO2 neutraal te zijn. We staan voor een duurzame vastgoedportefeuille waarbij wij optimaal gebruikmaken van bewezen technieken.

Omdat wij door onze doelgroep dicht tegen onderzoek en wetenschap aanschuren is in dit beleid ruimte voor pilots opgenomen. Pilots zijn een goed middel om innovatieve oplossingen op kleine schaal uit te testen met de doelstelling om deze, bij positieve uitkomst, breder uit te rollen. Maar ook van mislukkingen kan je uiteraard leren. Pilots kosten echter overwegend veel tijd en geld. Daarom is de ruimte om te beginnen in principe beperkt tot één pilot per jaar. Indien de pilot succesvol blijkt na een traject van monitoring en evaluatie kan het breder worden toegepast. Op deze manier geven wij nieuwe technieken een plaats binnen DUWO zonder dat het de centrale doelstelling en voortgang in gevaar brengt.

5. Strategie: aanpak langs drie sporen

Onze aanpak start op technisch vlak met goede isolatie van woningen. Dit is gevel- en dakisolatie, hoogwaardig isolatieglas en goede tocht- en kierafdichting. Deze stap is belangrijk om klaar te zijn voor de energietransitie in Nederland. Omdat wij afscheid nemen van aardgas komen nieuwe warmtebronnen in aanmerking maar het is nog niet duidelijk welke warmtebron het meest aannemelijk is. Daarom is het belangrijk om flexibel te zijn. De meeste duurzame warmtebronnen leveren lage temperatuur warmte (35-55graden) en kunnen alleen worden toegepast in goed geïsoleerde woningen. Tot die tijd draagt de isolatie bij aan een besparing van aardgas en sluiten wij in de toekomst aan op de duurzame warmtebron.

Naast isoleren zijn er nog andere besparingsopties te realiseren op momenten wanneer werkzaamheden in de woning worden uitgevoerd. Bijvoorbeeld als een keuken vervangen wordt halen wij meteen de gasaansluiting weg. Of zodra algemene verlichting vervangen wordt plaatsen wij LED-lampen terug. Ook kan er nog een stap gezet worden in zuinige verwarmingsketels en ventilatiesystemen of door deze installaties slimmer te regelen.

Wij benutten de 'natuurlijke momenten' door nieuwbouw nog zuiniger te maken, bij planmatig onderhoud maximaal te isoleren en bij beheer wordt de gasaansluiting in de keuken verwijderd (zo nodig in combinatie met verzwaring van de elektravoorziening) en lampen worden LED.

Omdat het duurzaamheidsbeleid verschillende aanvliegroutes kent is het op hoofdlijnen verdeeld in drie sporen. Dit is belangrijk omdat de aanpak per spoor kan verschillen en omdat een volgorde van denken denkbaar is. Hieronder worden de drie sporen toegelicht.

Duurzaam bewonersgedrag is spoor 1. Bij deze aanpak staat de bewoner centraal en werken wij samen aan het terugdringen van het energieverbruik. Omdat wij ons niet altijd bewust zijn van ons energieverbruik kan ongemerkt veel energie verloren gaan. Goede informatie en voorlichting draagt bij aan de bewustwording waardoor de eerste besparing al snel gerealiseerd kan worden.

Spoor 1 is niet afhankelijk van technische toepassingen en kan overal meteen worden ingezet. Bij de Student Energy Race zien wij dit effect ook. Al zeven jaar wordt de race georganiseerd waarbij wij inzicht geven in het verbruik. Daarnaast geven wij tips om op een prettige manier energie te besparen wat leidt tot een reductie van ruim 20% zonder technische verbeteringen. Dit spoor heeft veel effect op onze CO2 besparingsdoelstelling en draagt bij aan een besparing van de woonlasten van de student en is een uitgelezen kans om onze huurders meer te betrekken bij ons beleidsvorming en de uitvoering van beleid.

Het terugdringen van energiebehoefte door goede isolatie is spoor 2. De energiebehoefte wordt grotendeels bepaald door de hoeveelheid energie die nodig is om een woning te verwarmen. Het aanbrengen van isolatiemateriaal en het dichten van kieren en gaten beperkt de energiebehoefte in een woning en draagt daardoor bij aan een verlaging van de energielasten en de uitstoot van CO2.

Om uiteindelijk naar duurzame (laag temperatuur) warmte te kunnen overstappen moet ten minste 90% van de schil goed geïsoleerd zijn. Dit kan bereikt worden door een 'groot onderhoud project' waarbij de schil wordt aangepakt. Maar het kan ook op andere momenten zoals bij (niet) planmatig onderhoud. Bijvoorbeeld als dakbedekking wordt vervangen meteen goede isolatie te plaatsen. Of wanneer NPO een gebroken ruit moet vervangen meteen hoogwaardig isolatieglas plaatst. Deze stappen zijn los van elkaar te nemen en dragen uiteindelijk bij aan onze centrale doelstelling bij spoor 2, namelijk het terugdringen van energiebehoefte door goede isolatie.

Het terugdringen van energiebehoefte kan ook door slimme installaties. Bijvoorbeeld een slimme thermostaat die ziet of bewoners wel of niet thuis zijn of een ventilatiesysteem dat de lucht alleen afzuigt als CO2 en vocht oplopen in de woning. Ook het vervangen van oude geisers, gevelkachels en oude cv-ketels dragen bij aan het verlagen van het energieverbruik. Op de vervangingsmomenten zal daarom goed worden afgewogen welke opties het meest bijdragen aan het terugdringen van de energiebehoefte in een woning.

Duurzaam opwekken van energie is spoor 3. Dit is meestal de laatste stap naar CO2 neutraal waarbij energie wordt gewonnen zonder uitstoot van CO2. De energie die opgewekt moet worden dient alleen voor het gebouw gebonden energiebehoefte. Dit zijn niet de laptops en i-pads van bewoners. De duurzaam opgewekte energie draagt bij aan de reductie van CO2 en het terugdringen van aardgasverbruik en andere natuurlijke bronnen.

De techniek waarmee duurzame energie wordt opgewekt is nog volop in ontwikkeling. Daarnaast zijn deze technieken (nog) té kostbaar om toe te passen en niet altijd even rendabel. Ook de effecten op lange termijn zijn nog niet altijd bekend. Voor DUWO is dat aanleiding om spoor 3 beperkt toe te passen en vooral te beginnen met spoor 1 en 2.

Er is wel één uitzondering binnen spoor 3, en dat zijn zonnepanelen. Zonnepanelen worden al ruim 30 jaar toegepast en deze techniek is in die periode flink doorontwikkeld. Zodanig dat de prestatie van panelen niet veel beter wordt en de panelen worden ook niet goedkoper. Zonnepanelen kunnen ook goed worden toegepast in ons bezit en bewoners hebben veel belangstelling voor deze techniek. Het plaatsen van zonnepanelen kan daarom goed worden gecombineerd zodra een dak vervangen is of wanneer bewoners actief vragen of ze geplaatst kunnen worden. Op deze manier zetten wij versneld stappen in CO2 reductie.

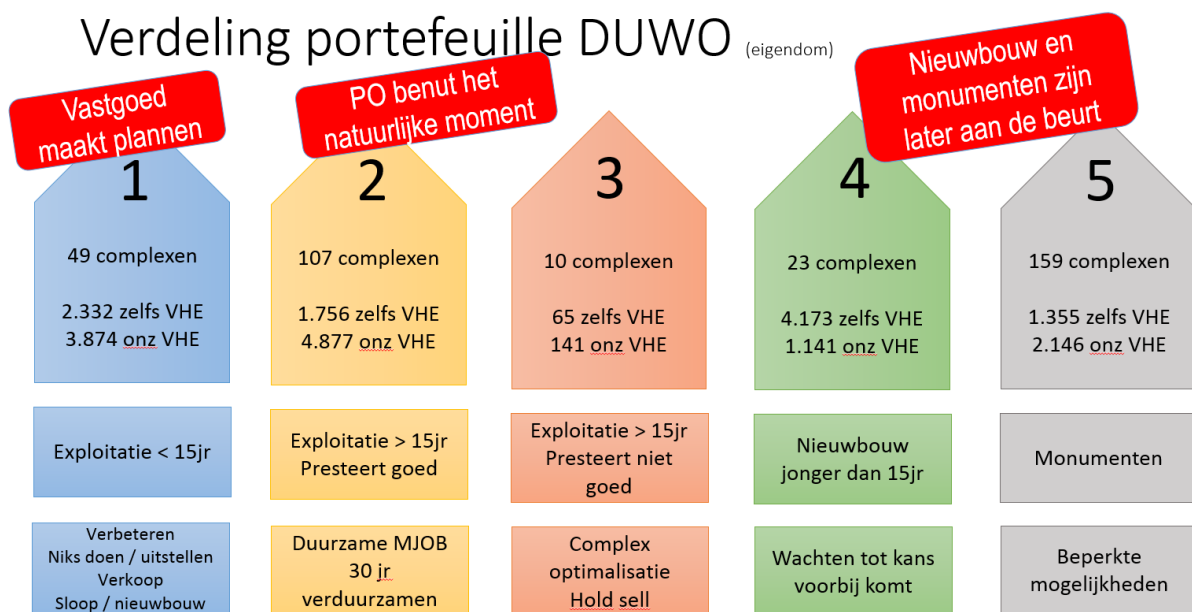
6. De routekaart

De duurzaamheidssporen kunnen gefaseerd of ineens gerealiseerd worden. Gefaseerd, als extra maatregelen bij natuurlijke onderhoudsmomenten, of ineens bij een grootschalige ingreep. Ook tussenvormen (waarbij bijvoorbeeld het casco met een grote ingreep voorbereid wordt, en in een later stadium maatregelen in de woning of installaties volgen) zijn denkbaar. De duurzaamheidsroute kan een plaats krijgen in de complexstrategieën.

Bepalend voor de route is duidelijkheid over de toekomstbestendigheid van een complex. Hier ontstaat de relatie met een ander programma, 'Asset Management'. Complexen die rond de 50 jaar oud zijn hebben vaak een natuurlijk moment waarbij veel onderhoud samenvalt. Dit zijn de complexen met een resterende exploitatieduur korter dan 15 jaar. Deze complexen kunnen door middel van een 'groot onderhoud' ingreep effectief worden verduurzaamd.

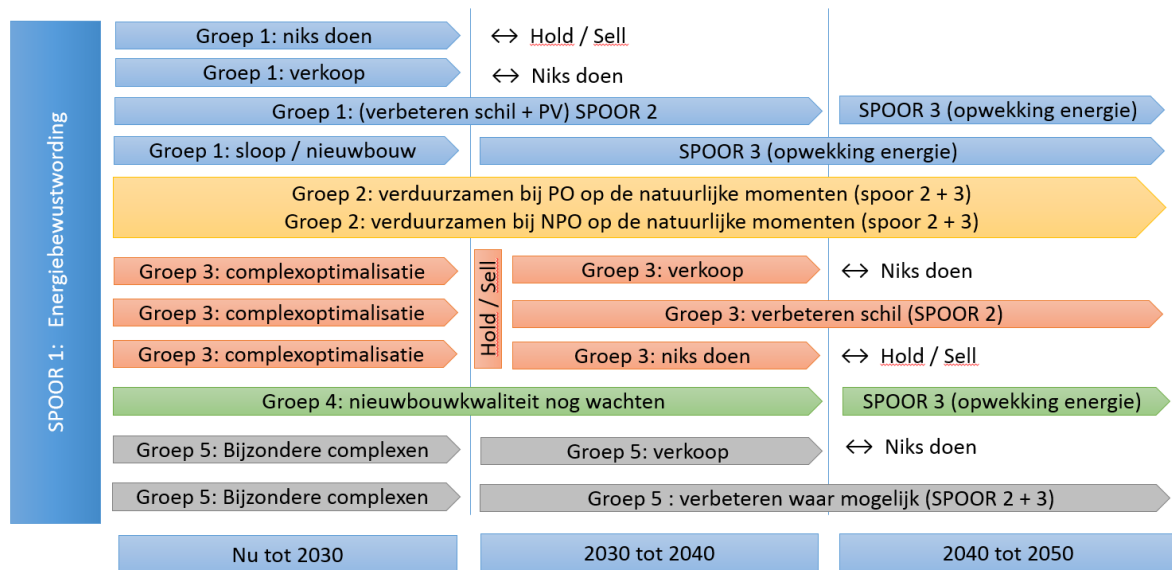
Maar er zijn ook complexen die minder oud zijn en toch goed passen in onze vastgoedportefeuille. Dit zijn complexen met een resterende exploitatieduur die langer is dan 15 jaar. Hier kan bij ieder onderhoud moment een goede stap worden gezet in de duurzaamheidsopgave. Zowel planmatig onderhoud als niet planmatig onderhoud benut de duurzaamheidskansen die zich voordoen. Het meest sprekende voorbeeld is het dak isoleren zodra de dakbedekking vervangen wordt. Deze complexen vallen onder de kolom 2 van de onderstaande afbeelding.

Omdat DUWO niet al haar bezit in één keer kan aanpakken is een fasering noodzakelijk. Hierdoor stellen wij nieuwbouw en monumenten uit (groep 4 en 5). Nieuwbouw is al goed geïsoleerd en uitgevoerd met duurzame zuinige installaties. Monumenten kunnen weer beperkt worden aangepakt doordat wet- en regelgeving de mogelijkheden beperken. Hierdoor komen deze complexen later aan bod als de energietransitie meer vorm heeft gekregen.



Op de bovenstaande afbeelding is de vastgoedportefeuille van DUWO afgebeeld. Hierop staan de complexen die in eigendom zijn verdeeld in groepen volgens bepaalde eigenschappen van complexen. Hierboven staan groepen 1, 2, 4 en 5 toegelicht. Groep 3 bestaat uit 10 complexen die niet goed renderen en daardoor later aan de beurt komen in de verduurzamingsaanpak. Eerst wordt de prestatie verbeterd van deze complexen alvorens te gaan investeren. Op deze manier voeren wij ons duurzaamheidsbeleid gefaseerd uit over de complexen en brengen wij spreiding aan in de kostenkant van dit beleid zodat onze maatschappelijke middelen gedoseerd en weloverwogen worden ingezet.

Stepping stones richting CO2 neutraal



Energiebewustwording staat centraal in dit beleid en moet leiden tot het **terugdringen van het verbruik** (spoor 1). Onze doelgroep is daar uitermate geschikt voor gezien door leeftijd gedragingen minder zijn ingesleten. Deze aanpak geldt daarom voor de huurders van alle complexen, zelfs die op de verkooplijst staan!

Groep 1:

De eerste groep complexen heeft een exploitatieduur, op papier, korter dan 15 jaar. Deze groep complexen varieert uiteenlopend van zeer succesvolle complexen tot complexen met veel uitdagingen in beheer en kosten. De komende 10 jaar worden deze complexen opgepakt middels een Hold/Sell analyse waarbij de assetmanager de regie voert.

Met een deel van de eerste groep complexen doen wij niks omdat niet met zekerheid gesteld kan worden dat wij deze complexen willen houden. Dit besluit wordt uitgesteld. Het kan ook zijn dat het complex niet meer aansluit in onze wensportefeuille waardoor wij het verkopen. Ook hier worden geen energetische maatregelen uitgevoerd.

Een ander deel van groep 1 complexen wordt verbeterd door (groot) onderhoud en renovatie. De complexen die worden verbeterd worden energetisch op-geplust naar nieuwbouwkwaliteit en voorzien van zonnepanelen. Voor de opwekking van duurzame warmte zal later het meest optimale middel worden gekozen. Het kan ook voorkomen dat een complex gesloopt wordt voor nieuwbouw maar dit scenario is minder aannemelijk.

Groep 2:

Het grootste deel van de complexen presteert goed en sluit aan bij de ideale vastgoedportefeuille. Deze groep complexen heeft een resterende exploitatieduur langer dan 15 jaar met een gezonde verhouding tussen kosten en huurinkomsten. Dit bezit moeten we koesteren!

Hoewel er voor deze complexen geen directe aanleiding is om te verbeteren wordt hier wel onderhoud uitgevoerd. Dit onderhoud is puur gericht op het corrigeren van technische prestatieverliezen en niet op het verbeteren van de energetische kwaliteit. Toch zijn deze momenten uitermate geschikt om duurzaamheidsmaatregelen te treffen, bijvoorbeeld een dak vervanging te combineren met het toepassen van isolatie.

Deze zogenoemde 'natuurlijke onderhoudsmomenten' komen in een periode van 30 jaar, voor wat betreft de schil, allemaal voorbij. Door gebruik te maken van de natuurlijke onderhoudsmomenten wordt het complex energetisch verbeterd en tegelijk de natuurlijke levensduur van materialen optimaal benut.

7. Financiële uitgangspunten

Het duurzaamheidsbeleid heeft impact op het investeringsprogramma van DUWO. Naast Nieuwbouw en Groot Onderhoud krijgt ook Duurzaamheid een plek in onze begroting. Omdat duurzaamheid in essentie staat voor het 'verbeteren' van ons bezit worden deze werkzaamheden gezien als investering. Toch is het minder simpel omdat onderhoud ook kan leiden tot het verbeteren van de energieprestatie van onze gebouwen. Het is daardoor denkbaar dat reguliere onderhoudskosten samenvallen met een investering.

Er is namelijk sprake van een verbetering van ons bezit door het toepassen van isolatie en duurzame installaties. In de onderstaande tabel is een overzicht gepresenteerd waarin de verdeling wordt weergegeven.

Onderdeel SCHIL	Kosten	Onderhoud	Investering
Vloerisolatie	€ 55,- p/m ²	0%	100%
Gevelisolatie	€ 35,- p/m ²	0%	100%
Gevel vervanging met isolatie	€ 200,- p/m ²	20%	80%
Kozijnvervanging met glas en rooster	€ 350,- p/m ²	30%	70%
Glasvervanging door isolatieglas	€ 150,- p/m ²	0%	100%
Voorzetwanden binnen met isolatie	€ 110,- p/m ²	0%	100%
Dak vervanging met isolatie	€ 95,- p/m ²	50%	50%
Onderdeel installaties	Kosten	Onderhoud	Investering
Vervangen CV-ketel	€ 2.000,- p/st.	100%	0%
Plaatsen hybride CV-ketel	€ 6.000,- p/st.	35%	65%
Plaatsen CO2 ventilatie	750,- p/st.	35%	65%
Vervangen radiatoren	€ 500,- p/st.	50%	50%
Vervangen slimme thermostaat	€ 120,- p/st.	20%	80%
Zonnepanelen PV	€ 430,- p/st	0%	100%
Vervangen lampen door LED	€ 7,50 p/st	100%	
Vervangen armaturen door LED	€ 100,- p/st	100%	
Verwijderen gasaansluiting keuken	€ 350,- p/st		100%
Vervangen groepenkast (kookgroep)	€ 450,- p/st	50%	50%

Subsidies

EIA

De belangrijkste subsidie ter compensatie van alle investeringen is de 'Energie Investeringsaftrek'. Deze subsidie wordt uitgekeerd middels een fiscale aftrek en is verbonden aan de werkzaamheden. Het is niet mogelijk om EIA te combineren met MMIA, ISDE en SDE+.

STEP

Sinds kort is er een nieuwe regeling die de oude STEP regeling vervangt. STEP heeft relatie met labelstappen. Minimaal twee labelstappen waarbij een B-label of beter wordt behaald komt in aanmerking voor een STEP subsidie. Dit is ook een fiscale regeling die voordeel oplevert bij de betaling van verhuurdersheffing.

Overige subsidies

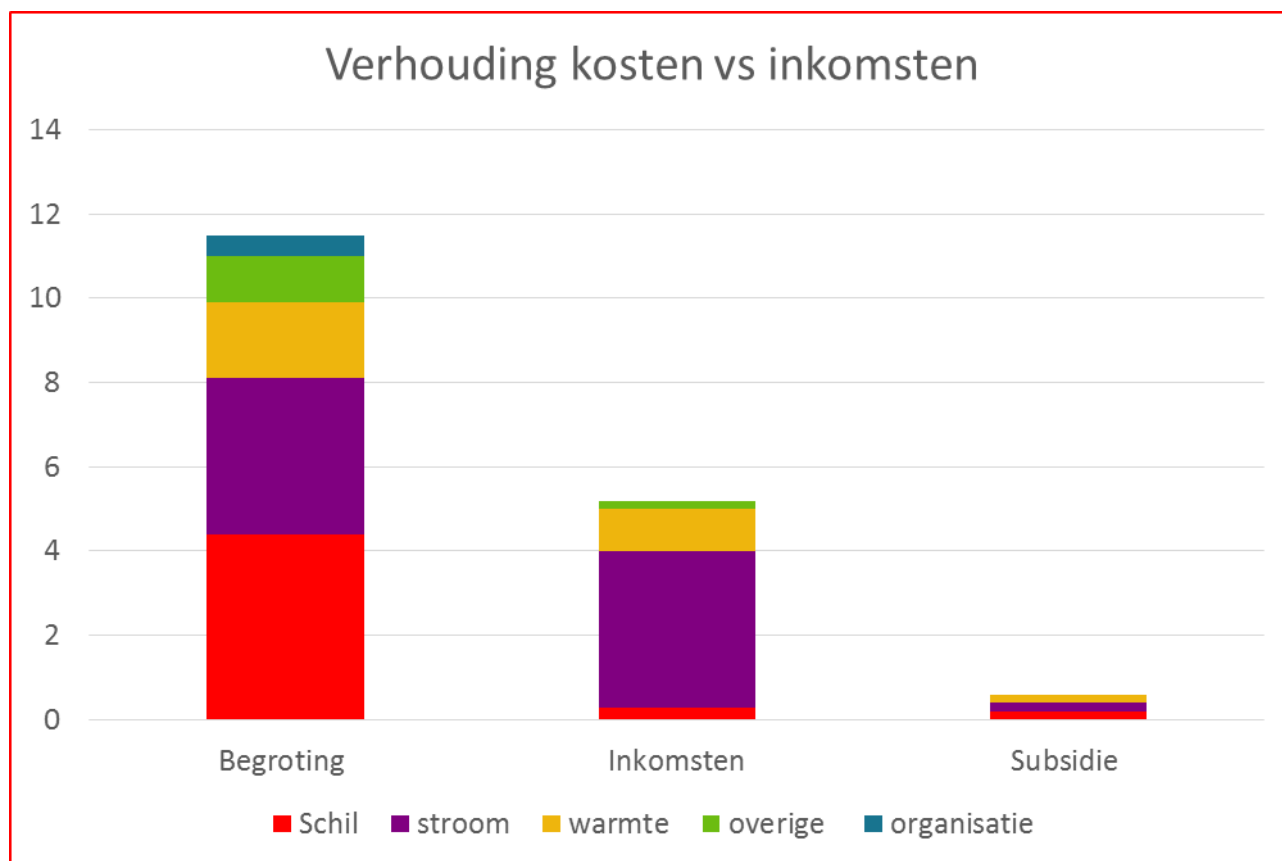
Afdeling projecten bewaakt de subsidie kansen voor DUWO. Ook aanvragen worden door afdeling Vastgoed ondersteunt.

Investerings Duurzaamheidsbeleid

Het duurzaamheidsbeleid is doorgerekend op basis van de AEDES routekaart. Hieruit komt een geschatte investering ter hoogte van € 350 miljoen. De benadering van AEDES is op basis van labelstappen. Op basis van gebouwonderdelen is er een tweede berekening gemaakt. Hieruit komt een investering ter hoogte van € 354 miljoen. Doordat deze benadering dicht bij elkaar liggen is het redelijk om aan te nemen dat dit beleid DUWO op termijn ca. € 350 miljoen kost.

De hoogte van het bedrag zal de komende jaren ontwikkelen. Op dit moment hebben wij geen structurele productie op het thema duurzaamheid en zal er in 2019 gestart moet worden met duurzaamheidsmaatregelen. Omdat DUWO financieel geen ruimte heeft, naast al haar andere ambities, om € 11 miljoen per jaar (350/30jaar) beschikbaar te stellen voor deze ambitie. Dit heeft vooral te maken met onzekerheden in de terugverdienmogelijkheden. Zonnepanelen kunnen worden terugverdient in de servicekosten echter isolatie ed niet. Er zal daarom worden gewerkt aan diverse businessmodellen zodat het tempo op gang kan komen.

Op de onderstaande afbeelding is de financiële dekking van het duurzaamheidsbeleid inzichtelijk gemaakt. Theoretisch is jaarlijks €11,6 miljoen per jaar nodig. In de linker kolom is het kostenaandeel per duurzaamheidsingreep gepresenteerd. Op dit moment zijn alleen zonnepanelen en beperkt voor warmte (WKO sciencepark 1) verdienmodellen bekend om de investering terug te verdienen. In de rechter kolom zijn inkomsten inzichtelijk gemaakt uit subsidie.



Kosten organisatie

DUWO moet capaciteit inrekenen als het gaat om duurzaamheid. Dit zijn specialistische projecten die veel tijd en organisatiecapaciteit vragen. Om die reden is het niet realistisch om geen extra menskracht te organiseren voor dit onderwerp. In de totale raming is structureel (per jaar) rekening gehouden met € 500.000,- aan capaciteit om voor dit thema tempo te maken. Dit bedrag is slechts een zeer globale raming en heeft vooralsnog geen formele status. In de uitwerking van het beleid zal duidelijk worden op welke plekken (bijv. Vastgoed, Bedrijfsbureau, Beheer, externe expertise) van de organisatie extra inzet nodig is om onze ambities te realiseren.

8. Processen en organisatie

Operationalisering van het beleid

Dit beleid raakt de gehele organisatie. Er zijn collega's nodig die technische werkzaamheden gaan organiseren, collega's die subsidiekansen benutten maar ook collega's die aan de slag gaan met onze huurders.

In hoofdstuk 7 is een schatting gemaakt van de financiële ruimte (per jaar € 11,6 miljoen) die nodig is om onze doelstelling te halen. Dit is inclusief € 500K aan verstevigen van de 'organisatiekracht' op dit thema. Dit kan niet van de één op andere dag worden gerealiseerd. De productie moet op gang komen. In 2019 beginnen wij met € 3 miljoen wat in 2020 zal doorgroeien naar € 5 miljoen per jaar. De capaciteit / competentie in de organisatie moet daarin meegroeien.

Daarnaast is spoor 1, bewustwording bij studenten, een activiteit die meteen kan starten omdat het niet (direct) verbonden is aan technische werkzaamheden. Met onze huurdersorganisaties gaan wij het gesprek aan om dit spoor concreet te maken. In hoofdstuk 9 is hiervoor een eerste aanzet gegeven.

Tenslotte is het nodig om voor alle drie de sporen Kritische Prestatie Indicatoren (KPI's) vast te stellen, zodat de voortgang van onze inspanningen kunnen worden gevolgd, er zo nodig bijgestuurd kan worden en verantwoording kan worden afgelegd.

Processen

Dit beleidsstuk vormt tevens input voor de wegingscriteria bij asset management en geeft input voor complexbeheerplannen. Het is daarom ook facetbeleid voor de organisatie. In de onderstaande kopjes staat uitgelegd waar het beleid andere processen raakt en wie daarbij een rol spelen:

Assetmanagement

In het Assetmanagement (versie 2.0, op te leveren begin 2019) heeft duurzaamheid een voornamere plek gekregen. Ambitie (3.0, op te leveren eind 2019) is dit proces verder te professionaliseren zodat we meer inzicht krijgen in de duurzaamheidsprestaties van ons bezit en duidelijkheid over de toekomstbestendigheid van onze complexen. Deze zijn conditio sine qua non voor het goed vorm geven aan dit beleid.

Ten behoeve van dit inzicht wordt in de scores van het AM een nader onderscheid gemaakt t.a.v. de duurzaamheid van de complexen: er wordt een score van 1 (slecht) t/m 5 (zeer goed) gegeven. Deze score heeft een relatie met het label of bouwjaar maar ook met de aanwezigheid van aardgas of niet. In de onderstaande tabel staat deze score gepresenteerd:

5	4	3	2	1
Gasloos	Gasloos	Gas	Gas	Gas
-	-	Niet individueel	-	Individueel
Geen	Geen of Kookgas	Geen of Kookgas	Geen of Kookgas	CV/Wtap & Kookgas
A of beter	B of beter	C of beter	Lager dan C	Lager dan C

Duurzame inkoop

Bij de inkoop van materialen en goederen gaan we zwaarder inzetten op het verminderen van onze voetafdruk en het beperken van reststromen door hergebruik. In het inkoop beleid staan 'duurzame uitgangspunten geformuleerd' en maken daardoor geen onderdeel uit van dit beleid.

Subsidies

Subsidiemogelijkheden dienen optimaal te worden benut door bij ieder investeringsvoorstel nadrukkelijk de subsidiemogelijkheden door een specialist te laten beoordelen en deze expertise structureel te beleggen in de organisatie. In MT-besluit 69950-17 is vastgelegd wie daarin welke rol en verantwoordelijkheid heeft.

Organisatie

Om duurzaamheid op gang te helpen, te monitoren en te verantwoorden is een duidelijke rolverdeling gewenst. Hieronder een beschrijving van de rollen (taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden).

Het bestuur (en het MT) van DUWO is, naast vermogensverschaffer, de morele vader/moeder van het beleid en stuurt op de doelen die in dit beleid zijn vastgelegd en legt hierover verantwoording af aan onze stakeholders: huurdersorganisaties, OWI's, gemeenten, interne en externe toezichthouders. Tevens organiseert het bestuur via Kences de actieve lobby t.b.v. de gewenste aanpassing van het 'WWS onzelfstandig'.

De Assetmanagers zijn binnen de kaders van het portefeuillebeleid integraal verantwoordelijk voor de transitie van hun portefeuille, of het nou gaat om verduurzaming, kwaliteit of rendabiliteit. Zij doen jaarlijks voorstellen aan het MT / het bestuur voor de te volgen strategie per complex. Daarin zijn de duurzaamheidsinvesteringen voor het opvolgende jaar concreet gemaakt, zodat deze kunnen worden ingerekend en getoetst aan de Meerjaren begroting.

Directie Financiën geeft via de jaarlijkse kaders voor de begroting mee waaraan de vestigingsplannen dienen te voldoen. Op basis van de ingediende vestigingsplannen wordt geadviseerd over de financiële haalbaarheid en wordt e.e.a. (investeringsniveau, fasering, etc.) zo nodig bijgesteld door de assetmanager.

Afdeling Vastgoed heeft in potentie de meeste slagkracht. Groot Onderhoud en Renovatie zijn momenten om flink te verduurzamen. Conform flankerend beleid pakt afdeling Vastgoed ongeveer 500 woningen per jaar aan. Deze groep woningen heeft dan in ieder geval een goede schil en wellicht ook zuinige installaties. Deze groep heeft na ingreep gemiddeld label A. (Directeur Vastgoed verantwoordelijk)

Het Bedrijfsbureau is verantwoordelijk om naast de MJOB voor instandhouding ook een duurzame MJOB op te stellen. De duurzame MJOB heeft een scope van vijf jaar en maakt investeringen inzichtelijk die samen vallen met de natuurlijke momenten. De Teamleiders Bedrijfsbureau bieden deze MJOB iedere zomer aan zodat de duurzame MJOB kan worden meegenomen in het asset management. (teamleider Bedrijfsbureau verantwoordelijk)

De afdeling Beheer zorgt ervoor dat woningen op natuurlijke momenten (bijv. bij vervanging van een groepskeuken of bij mutatie) van het kookgas af worden gehaald. De sociaal (en technische) beheerders hebben een belangrijke taak in de communicatie en voorlichting richting bewoners, zowel t.a.v. de uitvoering van en gevolgen van aanpassingen als het beïnvloeden van bewonersgedrag.

Strategie & Beleid

De voortgang van de verduurzaming wordt één keer per jaar gepresenteerd in de bekende energie rapportage. Deze rapportage laat zien hoeveel energie onze woningen verbruiken maar laten ook de ontwikkeling in tijd zien. Ieder jaar maken wij labelstappen, reduceren wij CO₂-uitstoot en die resultaten worden jaarlijks gepresenteerd. Deze rapportage wordt geïnitieerd door afdeling S&B en heeft ook een relatie met prestatieafspraken in gemeenten.

Control en riskmanagement voert regie op de aanpassingen van de relevante procesbeschrijvingen, toetst via interne audits en op basis van rapportages of beleid en uitvoering voldoende op elkaar aansluiten en geeft een eigen oordeel over de risico's en de te nemen maatregelen in verband met het duurzaamheidsbeleid.

9. Spoor 1, bewustwording

Student Energy Race

De race waarbij studentenhuizen onderling de strijd aangaan om zoveel mogelijk energie te besparen is al ruim zeven jaar een succes. Het succes wordt niet alleen tijdens de race zichtbaar maar vooral daarna. Bewoners besparen namelijk tijdens de race gemiddeld 30%. Ná de race monitoren wij de panden nog steeds en hebben wij een gemiddelde besparing van 20% gemeten over zes jaren. Dat is het gevolg van duurzaam bewonersgedrag, een cultuurverandering in die huizen. De race zal daarom ook in de komende jaren georganiseerd worden.

Bewonersenquête

In de aanloop naar dit beleid is een duurzaamheidsenquête uitgevoerd onder onze huurders. Daaruit blijkt (zie bijlage 1) duidelijk dat duurzaamheid leeft onder onze bewoners. Natuurlijk verwacht men dat DUWO zich (meer) inspant om haar gebouwen te verduurzamen. Maar ook vindt een meerderheid van de huurders (70%) dat ze zelf al behoorlijk duurzaam bezig zijn en heeft men ideeën over maatregelen die daarbij helpen.

Wat kunnen we doen om bewustwording over het belang van eigen gedrag te bevorderen?

Al ruim zeven jaar heeft DUWO ervaring met energiebewustwording bij onze huurders. Zo merken wij dat het rendement van duurzaam vastgoed pas echt wordt benut zodra bewoners het ook duurzaam gaan gebruiken.

Graag gaan we in gesprek met de huurdersorganisaties en bewoners om ideeën te genereren waarmee de bewustwording, meer dan nu het geval, op gang komt en tot waarneembare afname van energieverbruik leidt.

Als schot voor de boeg hierbij een aantal suggesties:

- Gezamenlijke voorlichtingscampagne waarin tips/trucs en lessons-learned uit de SER worden ingezet. Middelen: social-media, inzet van energie-ambassadeurs (oud-SER deelnemers, bestuursleden HO's), DUWO-medewerkers, instructiefilmpjes, etc..
- Aanbod voor vervanging energie-slurpend witgoed: bij SSHXL (Utrecht) draait een pilot waarbij een witgoedleverancier energiezuinige apparaten te huur aanbiedt, mits bewoners hun oude koelkasten, vriezers, etc. door hen laten vervangen.
- Verbeteren van het inzicht in eigen- of groepsverbruik: veel bewoners hebben aangegeven het belangrijk te vinden om zelf invloed te hebben op het energieverbruik. Middels een eigen energiemeter kan dat. Bij nieuwbouwprojecten worden deze meters toegepast maar bij bestaande panden – m.n. bij grotere groepen achter één meter – is dit veel lastiger. Wellicht zijn er ideeën waarmee ook deze groepen meer inzicht krijgen in hun verbruik (t.o.v. andere groepen?).

10. Technische uitgangspunten

Het duurzaamheidsbeleid is modulair opgebouwd wat betekent dat verschillende bouwstenen leiden tot harde resultaten. Deze resultaten leiden ertoe dat de centrale doelstellingen (CO2 neutraal) wordt gehaald in 2050. Deze resultaten zijn als volgt opgebouwd:

Groot Onderhoud / Renovatie

Bij projecten Groot Onderhoud of Renovatie is de onderstaande verduurzamingsvolgorde van kracht. In ieder project start de verduurzaming met een 'goede schil'. Afhankelijk van de leeftijd van de bestaande installaties kan eventueel een tweede stap worden gezet door het vervangen van de oude installatie door 'energiezuinige installaties' (vraag gestuurd). In de laatste stap zal het complex van het aardgas worden gehaald daardoor installatie 'duurzaam energie opwekken'.



Planmatig Onderhoud

Bij planmatig onderhoud wordt op ieder 'natuurlijk moment' de schil en de installatie verduurzaamd. In dertig jaar tijd komen essentiële bouwdelen als kozijnen, daken en cv-ketels voorbij die aan vervanging toe zijn. Dit is het natuurlijke moment om te verduurzamen omdat de bestaande levensduur van materialen dan optimaal worden benut. Wanneer installaties worden vervangen zijn zuinige gasketels nog steeds een optie. In woningen die reeds zijn voorzien van een goede schil (stap 1) kan een hybride CV opstelling een extra stap zijn ter verduurzaming van de woningen.



Niet Planmatig Onderhoud

Bij beheer zijn het losse klachten die kans bieden om te verduurzamen. Afdeling Beheer vervangt jaarlijks een groot aandeel van de lampen die dan vervangen kunnen worden door LED. Ook beschadigde verlichtingsarmaturen zijn verduurzamingskansen. Daarnaast worden jaarlijks tussen de 50 en 100 keukens vervangen in het niet planmatig onderhoud. Hier ligt ook een kans door meteen de gaskookplaat te vervangen door een elektrische inductiekookplaat. Dit kan meteen in combinatie met het vervangen van de groepenkast indien dit nodig is.

Bewoners komen steeds vaker met vragen over duurzaamheid. Soms zijn de vragen zo concreet dat verzoeken leiden tot werkzaamheden. Bijvoorbeeld het plaatsen van isolatieglas, tocht- kierafdichting of zonnepanelen. Team Beheer behandelt deze verzoeken en benut deze initiatieven.



BENG is de nieuwe norm en staat voor Bijna Energie Neutraal Gebouw. Deze kwaliteit gaat ver en ligt op het niveau van complex Havenkwartier in Deventer. Dit is een nieuwbouw project met een zeeg goede schil, geen

gas en warmtepompen en zonnepanelen die energie opwekken. Een BENG gebouw moet voldoen aan een maximale energiebehoefte 25 kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar. Om deze eis te halen is een goede schil ook wederom essentieel.

Kwaliteit van een goede schil is als volgt beschreven. De buitenschil van het gebouw is goed geïsoleerd door middel van vloer- gevel- en dakisolatie met een RC-waarde > 6.0. Deze hoge RC-waarde is noodzakelijk om warmtevraag terug te dringen en lage temperatuur verwarming mogelijk te maken.

De tweede stap is zuinige installaties die goed ingeregeld zijn. Zuinige CV-ketels en vraag gestuurde ventilatie valt hieronder. Bij voorkeur wordt het gas uit de woning gehaald en overgenomen door collectieve installaties. Bij panden die voorzien zijn van een goede schil kan een hybride warmte opstelling worden geplaatst bestaande uit een cv-ketel en een lucht-water warmtepomp.

Smart Energy Solutions maken de stap nog kleiner naar CO₂-neutraal. Deze oplossingen zijn bijvoorbeeld slimme thermostaten en sensoren in de woning die alleen verwarmen en ventileren als het echt nodig is. Sensoren meten bijvoorbeeld de luchtkwaliteit CO₂ en de aanwezigheid van bewoners in de woning. op deze manier worden de installaties alleen in gebruik genomen als het nodig is en daardoor wordt nog meer energie bespaart.

11. Definities

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een breed begrip. Wij hebben ons gecommitteerd om de energiebehoefte van ons totale woningvoorraad te beperken, enerzijds door technische maatregelen als bijvoorbeeld het verbeteren van isolatie en anderzijds door het stimuleren van duurzaam bewonersgedrag. Duurzaamheid houdt voor ons ook in: het stimuleren van duurzaam gedrag bij ons personeel en duurzaamheidsaspecten bewust mee laten wegen bij onze inkoopbeslissingen.

Wettelijk kader

Het broeikaseffect kan het beste worden aangepakt als landen samenwerken om de uitstoot van broeikasgassen te verminderen. Nederland heeft zich verbonden aan verschillende internationale klimaatafspraken. Zoals het klimaatprotocol van de Verenigde Naties (VN) en het Kyoto-Protocol. Daaruit vloeit voort dat Europese wetgeving, als het gaat om energieprestatie van vastgoed, is aangescherpt middels de EPBD (energy performance of buildings directive). Zo schrijft deze wet voor dat vanaf 2020 gebouwen CO₂ neutraal gebouwd moeten worden

Energieneutraal

Het begrip 'energieneutraal' wordt op diverse wijzen gebruikt, namelijk de woning of het gebouw heeft: Een EPC van precies nul. De woning of het gebouw heeft een EPC volgens NEN 7120 van precies nul. Alleen het gebouwgebonden energieverbruik op jaarbasis telt mee. Ook wordt het gebruikt bij het energiebeleid van de overheid: Vanaf 31 december 2020 komt de EPC-eis voor woning- en utiliteitsbouw dichtbij nul te liggen. Dit niveau wordt gedefinieerd als bijna-energieneutraal. Gesteld wordt dat een volledig energieneutrale woning of een energieneutraal gebouw een EPC = 0 heeft

BENG

Bijna Energie Neutraal Gebouw. Dat is een gebouw dat voldoet aan de volgende eisen vertaald naar woongebouwen: (1) een maximale energiebehoefte 25 kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar, (2) een maximaal primair fossiel energiegebruik van eveneens 25 kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar en (3) een minimaal aandeel hernieuwbare energie van 50 procent.

Energieneutraliteit

Er wordt evenveel energie in de woning zelf duurzaam opgewekt als er wordt verbruikt. Het gaat dan om ruimteverwarming, warm tapwater, hulpenergie (voor de installatie) en huishoudelijke elektra. Momenteel gelden de eisen om de EPV te kunnen vragen hierin als uitgangspunt.

Energielabel en Energie-Index (EI):

Meetmethode voor energieprestatie van een gebouw, sinds 1 januari 2015 vastgelegd in het Nader Voorschrift. Na 1 januari 2015 opgestelde Energie-Indexen zijn niet gekoppeld aan oude energielabels- en indexen en ook niet goed vergelijkbaar. Nog jaren blijven oude energielabels- en indexen naast een groeiende groep nieuwe Energie-Indexen bestaan. Onderlinge vergelijking is mogelijk met onderstaande omreken tabel, waarbij woningwaarderingpunten (WW) als constante factor fungeren.

Label oud	A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
E oud	<0,51	0,51-0,70	0,71-1,05	1,06-1,30	1,31-1,60	1,61-2,00	2,01-2,40	2,41-2,90	>2,90
E nieuw	≤0,60	0,61≤0,80	0,81≤1,20	1,21≤1,40	1,41≤1,80	1,81≤2,10	2,11≤2,40	2,41≤2,70	>2,70
WW eengezins	44	40	36	32	22	14	8	4	0
WW appartement	40	36	32	28	15	11	5	1	0

Woonlasten

Kosten van huur, servicekosten inclusief energie en lokale belastingen.

Bewonersgedrag

Wij stimuleren duurzaam bewonersgedrag wat ertoe moet leiden tot het terugdringen van energieverbruik door onze huurders. Dit doen wij door het stimuleren van energiezuinig routinegedrag: sluiten van deuren, de verwarming een graadje lager zetten, korter douchen etc.

Planmatig onderhoud

Onderhoud dat complexgewijs wordt uitgevoerd op basis van een onderhoudsplan, gericht op het corrigeren van prestatieverliezen van bouwdelen en installaties die zijn ontstaan door invloeden van weer en wind en slijtage t.g.v. normaal gebruik. Het planmatig onderhoud betreft bouw- en installatiedelen in het casco van de complexen, interieur, installaties, algemene ruimten en terreininrichting.

Renovatie

Werkzaamheden waarbij kwaliteit wordt toegevoegd aan een woning of gebouw om bijvoorbeeld de verhuurbaarheid te verbeteren, woningen te vergroten en of te moderniseren. Het gaat hierbij nadrukkelijk om het toevoegde aspect van de werkzaamheden. Een oude badkamer voor een nieuwe badkamer voegt geen kwaliteit toe. Wel wanneer er sprake is van een uitbreiding van de voorzieningen in een badkamer. In praktijk komt het vaak voor dat renovatiewerkzaamheden worden gecombineerd met planmatig onderhoud.

Resultaten enquête Duurzaamheid DUWO (huurders)

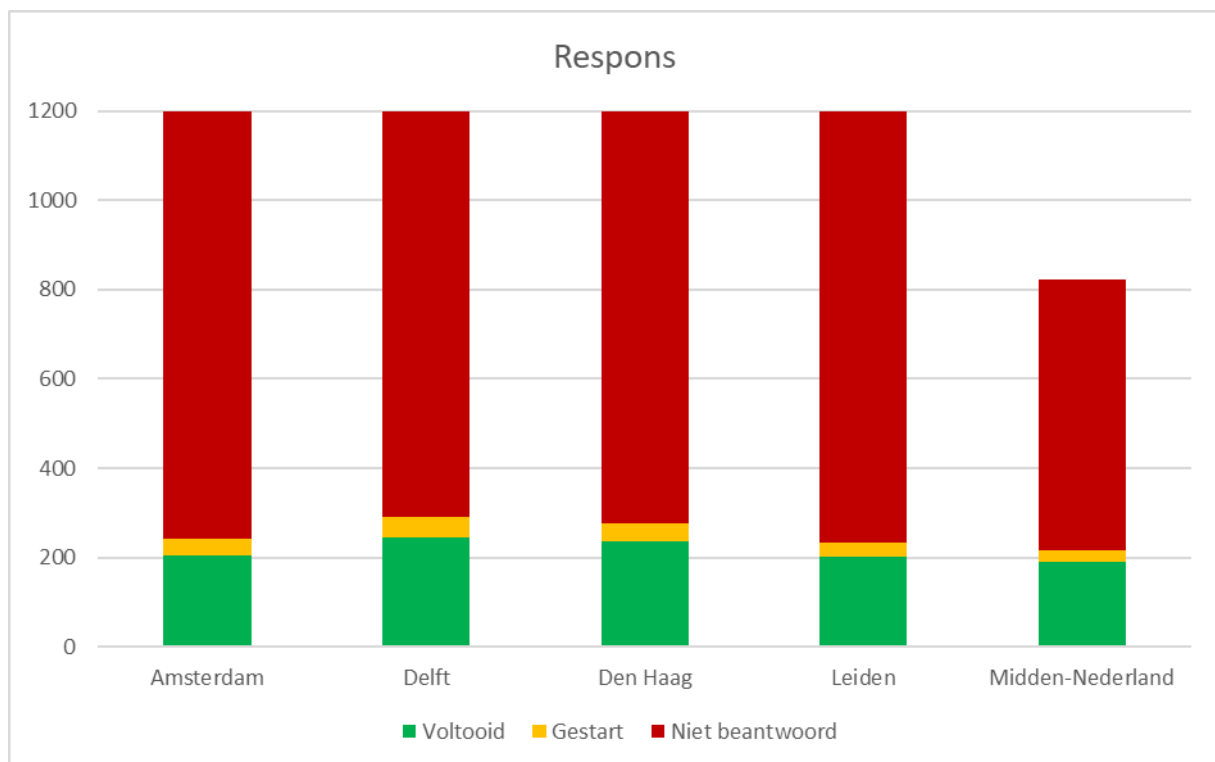
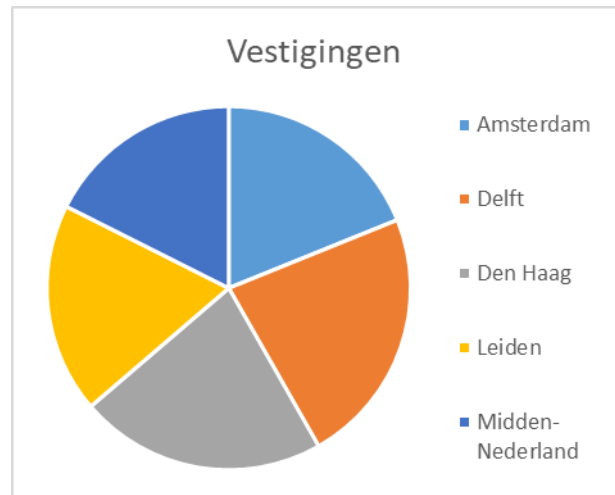
Versie: DUWO breed

Datum: 22 oktober 2018

Respons

De enquête is uitgezet onder 5.622 huurders met de campuscontract. Hiervan hebben 1.075 huurders (19,1%) de enquête volledig ingevuld, 182 huurders (3,2%) hebben de enquête wel geopend, maar niet ingevuld, en de resterende 4.365 huurders (77,6%) hebben in het geheel niet gereageerd.

Om goede uitspraken te kunnen doen moesten er minimaal 100 reacties per vestiging zijn. Dit is ruimschoots gehaald: op Midden-Nederland na hebben alle vestigingen meer dan 200 respondenten gehaald. In Midden-Nederland heeft dit vooral te maken met het lage aantal huurders. Midden-Nederland heeft slechts 970 huurders, waarvan 822 geschikt voor deze enquête. In percentages heeft Midden-Nederland namelijk juist de hoogste respons van allemaal: 23,0%.

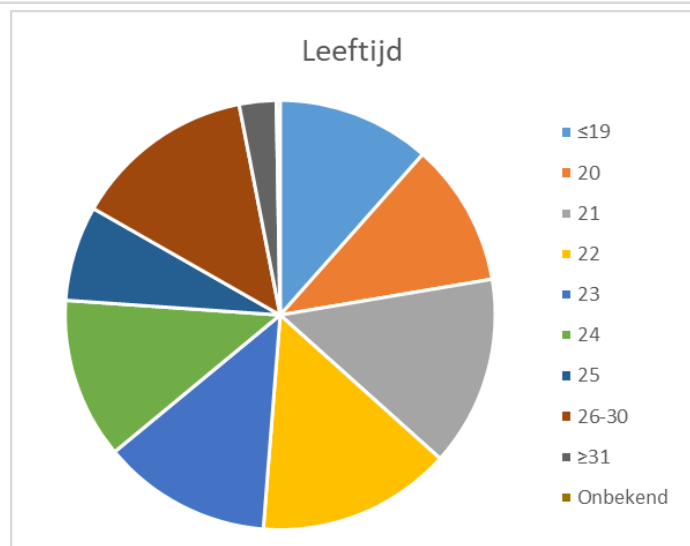


Taal

Van de respondenten heeft 91,3% de Nederlandstalige ingevuld, en slechts 8,7% de Engelstalige. Enerzijds doordat de grote meerderheid van de campuscontracten met Nederlandstalige studenten zijn afgesloten. Anderzijds is dit mogelijk ook beïnvloed doordat de enquête standaard in het Nederlands opende en men moest doorklikken om de taal te wijzigen.

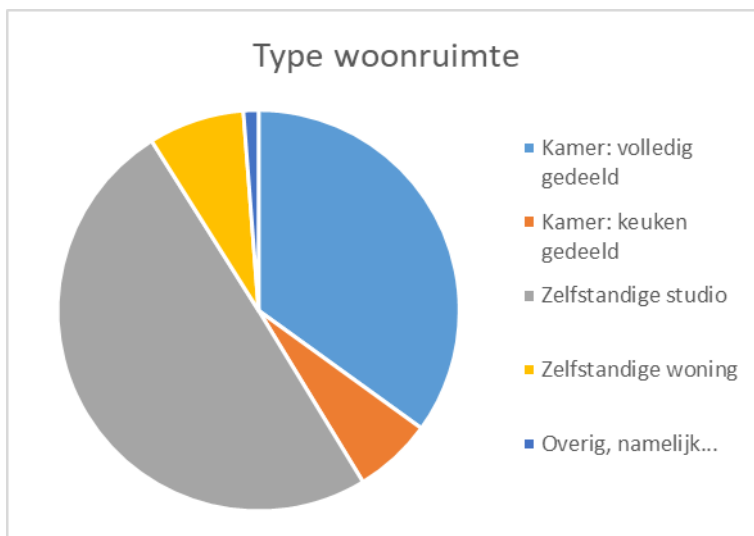
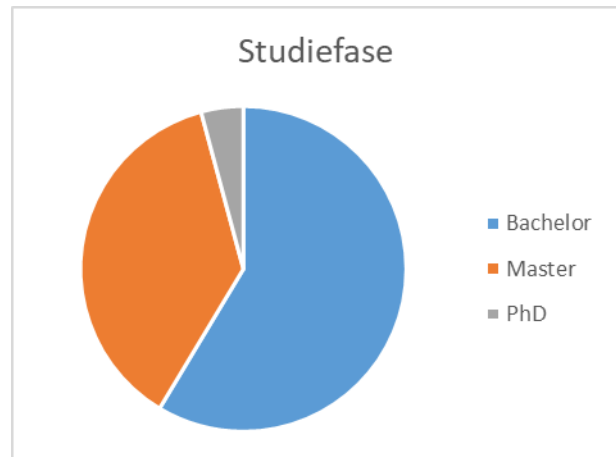
Leeftijd

De leeftijdsdifferentiatie is redelijk zoals te verwachten viel. Het overgrote deel van de respondenten is tussen de 20 en 25 jaar oud (71,7%). Gemiddeld waren de respondenten 22,8 jaar oud.



Studiefase

Van de respondenten er 630 (58,6%) bezig met hun Bachelor, 400 (37,2%) met hun Master, en de resterende 45 (4,2%) met hun PhD.



Type woonruimte

Qua type woonruimte heeft de helft een zelfstandige studio (49,8%), gevolgd door één derde met een kamer met volledig gedeelde voorzieningen (35,0%).

1. Beschouw ik mijzelf als een duurzaam persoon?

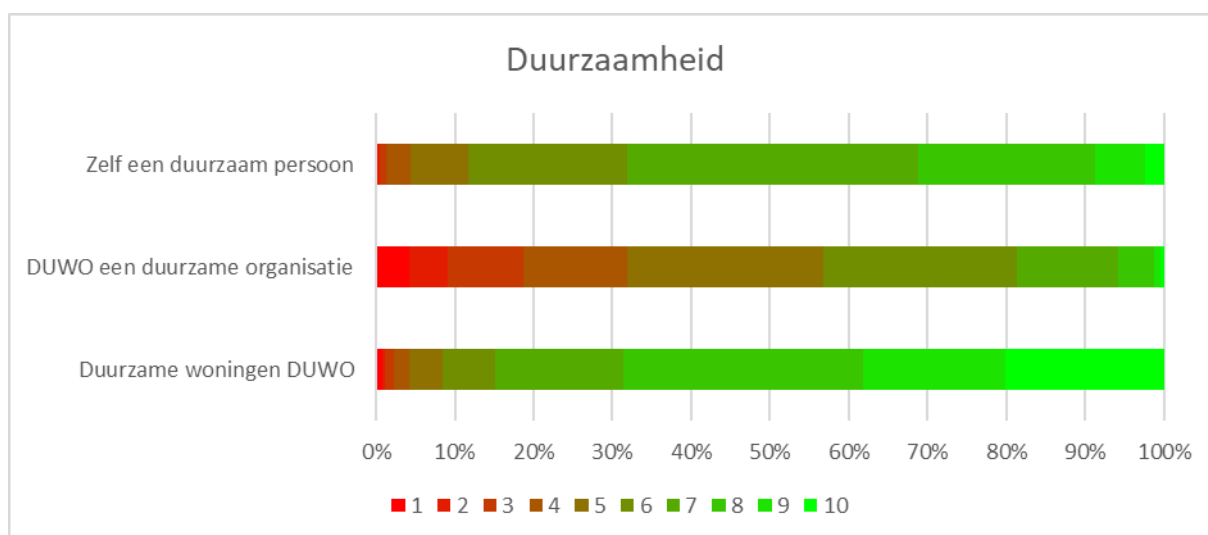
Een groot deel van de respondenten vindt zichzelf (zeer) duurzaam. 68,1% geeft zichzelf een 7 of hoger. Slechts 11,7% geeft zichzelf een 5 of lager. Gemiddeld komt men uit op een 6,9.

2. Beschouw ik DUWO als een duurzame organisatie?

Ruim de helft van de respondenten vindt DUWO geen duurzame organisatie. 56,7% geeft DUWO een 5 of lager. Slechts 18,7% geeft DUWO een 7 of hoger. Gemiddeld komt men uit op een 5,1.

3. Hoe belangrijk vind je het dat DUWO duurzame woningen verhuurt?

Een overgrote meerderheid vindt het (zeer) belangrijk dat DUWO duurzame woningen verhuurt. 84,8% geeft dit een 7 of hoger. Slechts 8,5% vindt dit niet (erg) belangrijk en geeft een 5 of lager. Gemiddeld komt men uit op een 7,9.



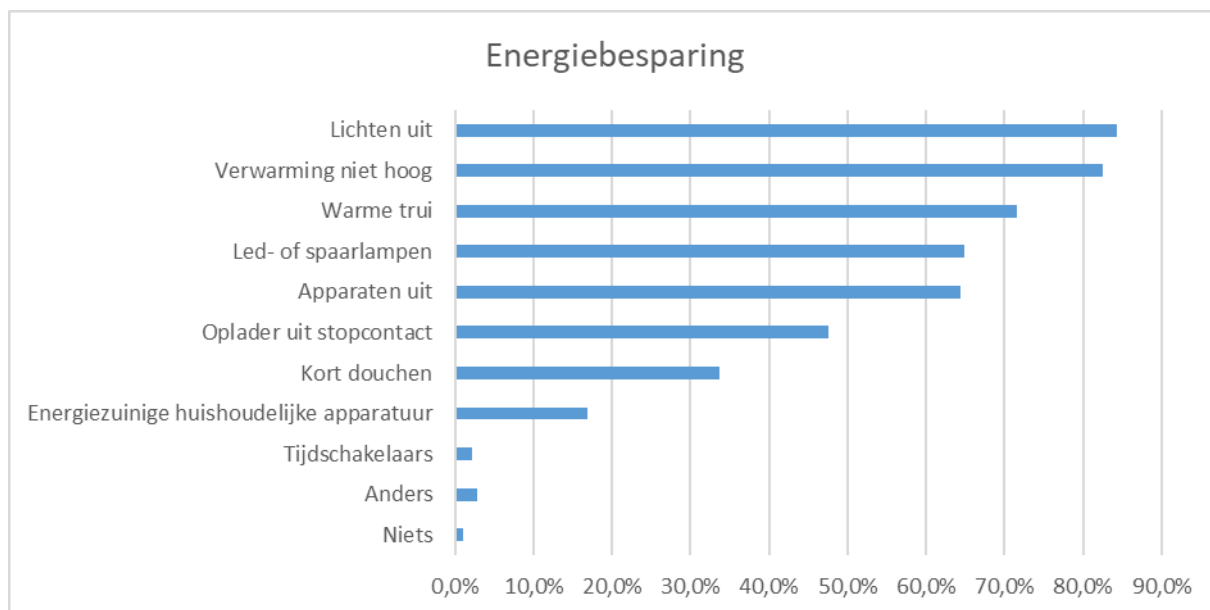
4. De belangrijkste reden om een duurzame woning te willen huren

De helft van de respondenten (49,5%) vindt de belangrijkste reden om een duurzame woning te huren het tegengaan van klimaatverandering. Dit wordt op ruime afstand gevolgd door een verlaging van woonlasten (13,8%), energiebesparing (13,2%) en een bijdrage aan de maatschappelijke opgave (11,0%).

Onder 'anders' (7x) wordt vooral aangegeven dat men meerdere antwoorden wil kunnen combineren, of de keuzemogelijkheden te algemeen vindt.



5. Wat doe je zelf om energie te besparen in je woning?

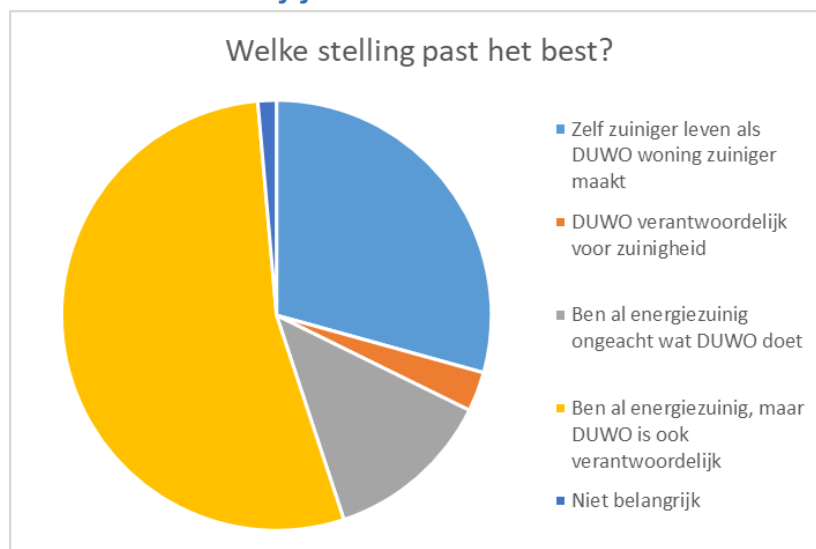


Onder 'anders' (31x) wordt voornamelijk genoemd: afval scheiden (12x), geen/weinig vlees eten (6x), waterbesparende maatregelen (5x).

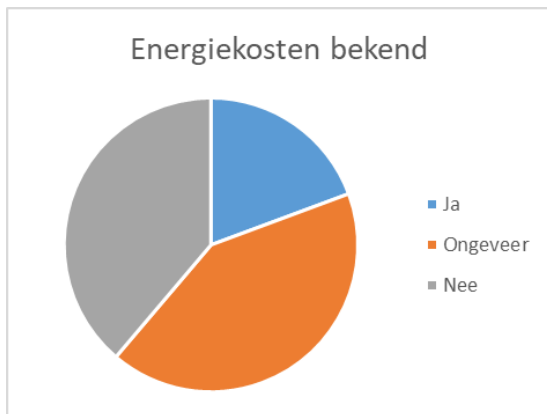
6. Welke stelling past het best bij jou?

Het energieverbruik in jouw woning is voor een deel afhankelijk van het gebouw zelf, maar ook van jouw gebruik als bewoner. Kan je aangeven welke van onderstaande stellingen het meest bij jou past?

De meerderheid (53,7%) vindt zichzelf duurzaam, maar vindt ook dat DUWO een verantwoordelijkheid heeft. 29,3% is bereid zelf zuiniger te gaan leven als DUWO de woning zuiniger maakt. Slechts 1,4% vindt het allemaal totaal niet belangrijk.



7. Weet je hoeveel je maandelijks aan energiekosten betaalt?



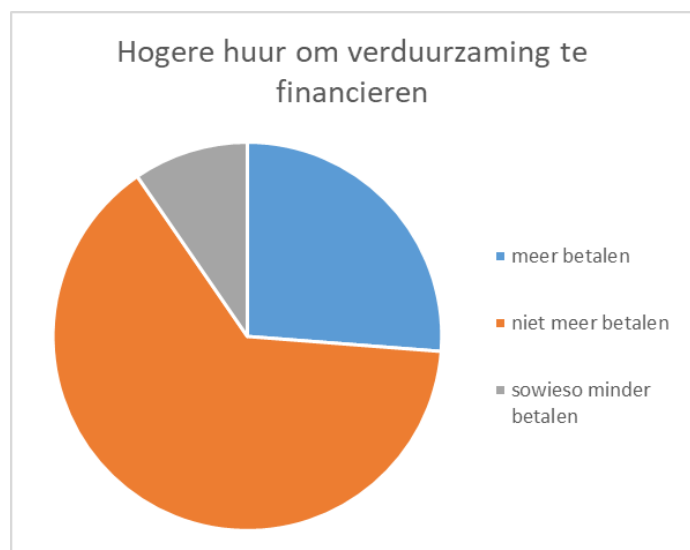
61,2% weet (ongeveer) wat hij/zij maandelijks aan energiekosten betaalt. 38,8% heeft geen idee.

8. Hoger huur om verduurzaming te financieren?

Investeren in duurzame woningen kost geld. Om dat te kunnen financieren, kan het nodig zijn de kosten daarvan door te rekenen in de huur of servicekosten. Welke stelling geeft jouw mening het beste weer?

Slechts 26,% is bereid om via een hogere huur bij te dragen aan het verduurzamen van de woning. 73,8% is niet hiertoe bereid, waarvan 9,6% sowieso de huur nu al te hoog vindt.

Deze vraag werd duidelijk niet door iedereen even goed ontvangen. Bij diverse respondenten riep deze vraag het gevoel op dat DUWO alle duurzaamheidsmaatregelen alleen maar over de rug van de huurder wil uitvoeren.

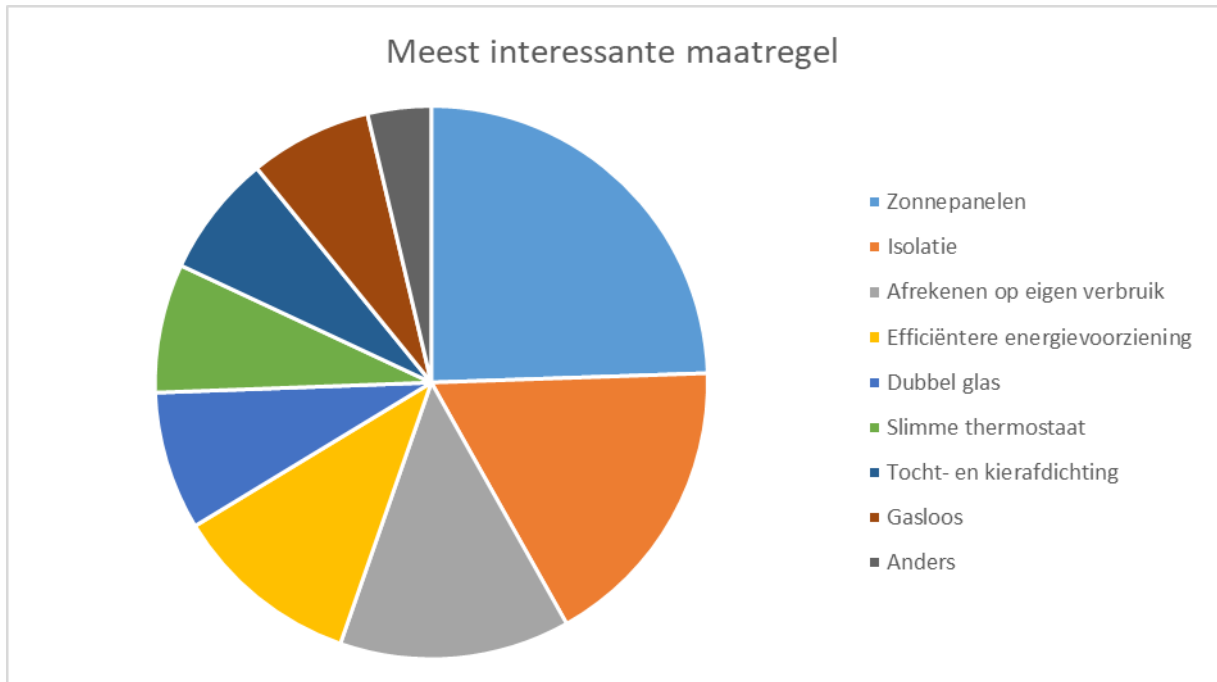


9. Hoeveel wil je per maand meer betalen voor een duurzame woning?*

** Deze vraag is alleen gesteld als het antwoord op vraag 8 "bereid om meer te betalen" was.*

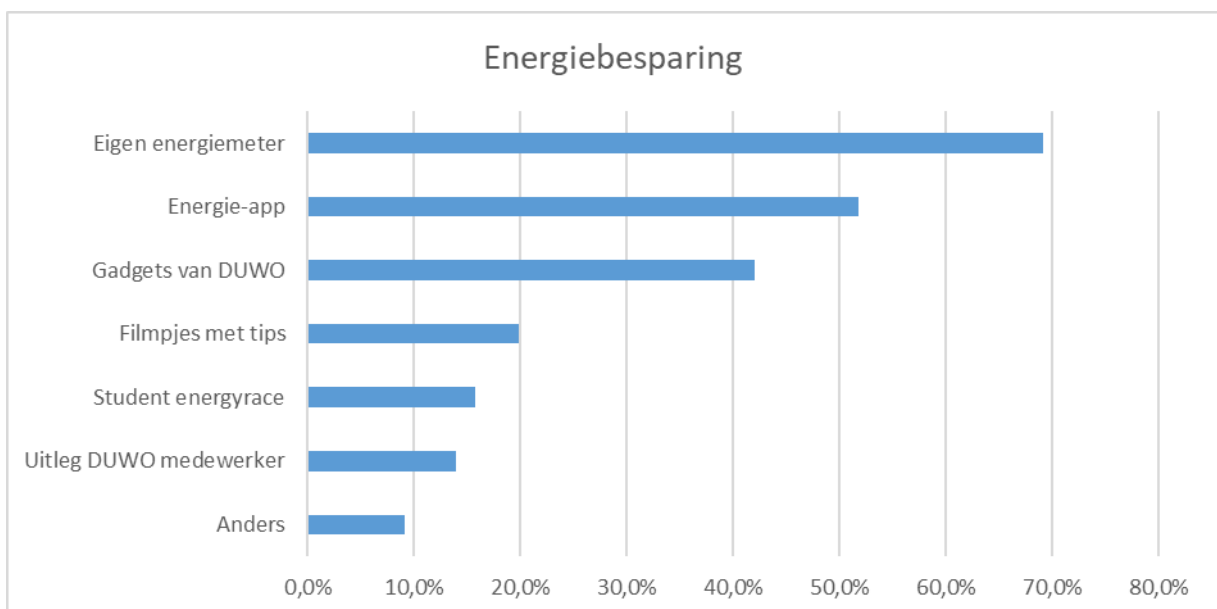
De antwoorden op deze vraag liepen uiteen tussen de € 1 en € 530 per maand. Gemiddeld komt men uit op € 30,67. Als alle respondenten die niet bereid waren meer te betalen worden meegeteld als € 0, komt het gemiddelde uit op € 8,05.

10. Welke van de onderstaande ingrepen vind je het meest interessant?



Onder 'anders' (40x) werd meerdere keren aangegeven dat men meerdere antwoorden wilde kunnen geven (22x). Verder worden diverse andere zaken genoemd, achterstallig onderhoud genoemd, of hebben mensen geen idee.

11. Als DUWO zich inzet voor duurzaam bewonersgedrag, wat komt dan als maatregelen bij je op?



Onder 'anders' (98x) worden onder andere de volgende zaken genoemd:

- aanpassingen aan het gebouw door DUWO (34x)
- (mogelijkheid tot) afval scheiden (28x)
- geen acties vanuit DUWO op bewonersgedrag (7x)

- bovenstaande maatregelen (7x)
- communicatie wat DUWO al doet en wat de bewoner zelf kan doen (7x)
- overige losse ideeën (12x)
- Geen antwoord (6x)