



Duurzaamheid

asset management - duurzaamheid



Wat zijn de speerpunten voor dit onderwerp?

Agenda



- Enquête
- Duurzaamheidsbeleid



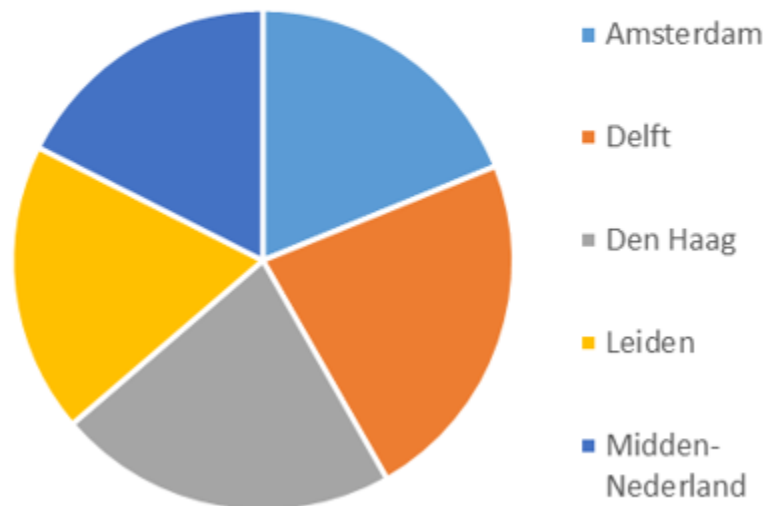
Enquête duurzaamheid

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%.

Vestigingen



Enquête duurzaamheid

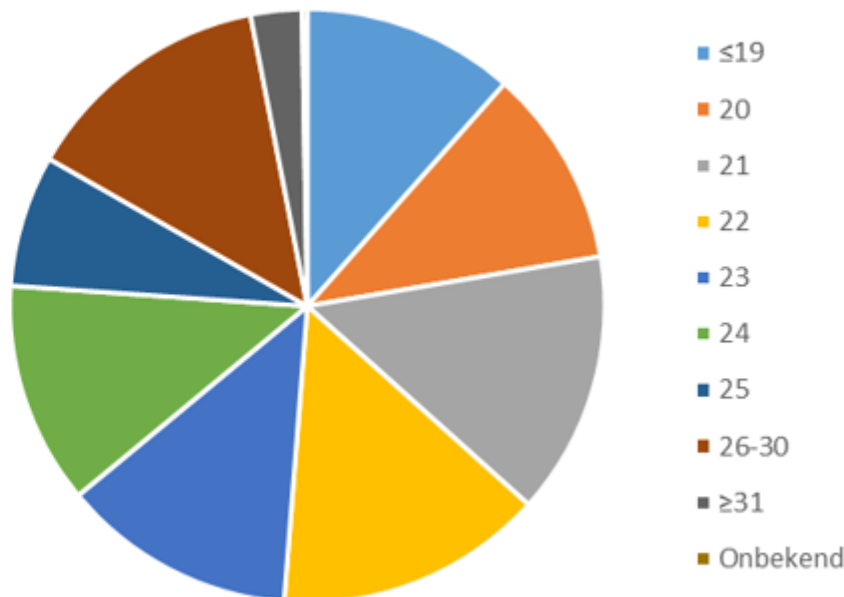
Taal

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.

Leeftijd



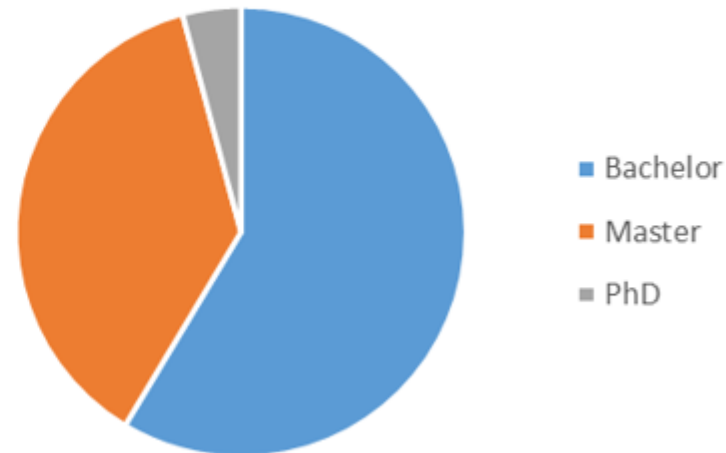
Enquête duurzaamheid



Studiefase

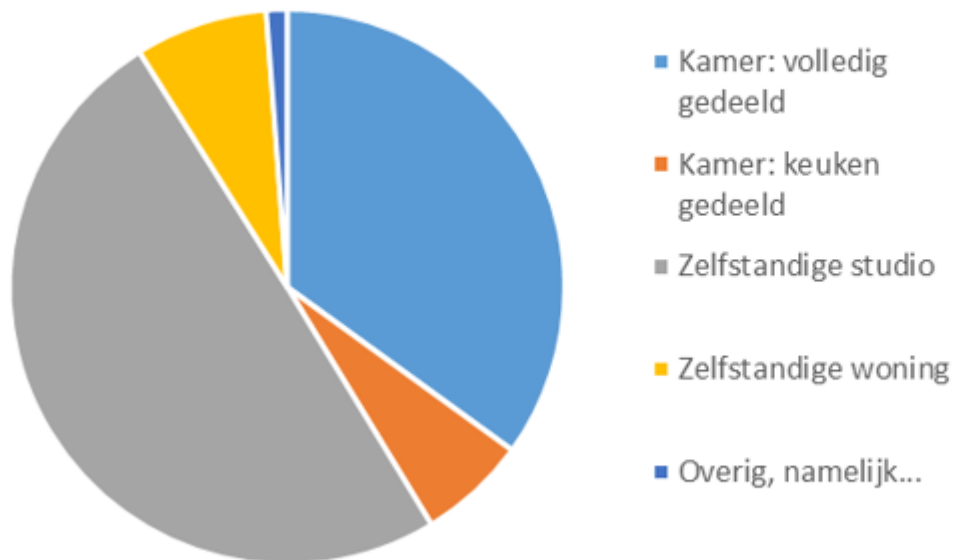
Van de respondenten er 630 (58,6%) bezig met hun Bachelor, 400 (37,2%) met hun Master, en de resterende 45 (4,2%) met hun PhD.

Studiefase



Enquête duurzaamheid

Type woonruimte



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%).

Enquête duurzaamheid



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.

Enquête duurzaamheid

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%).

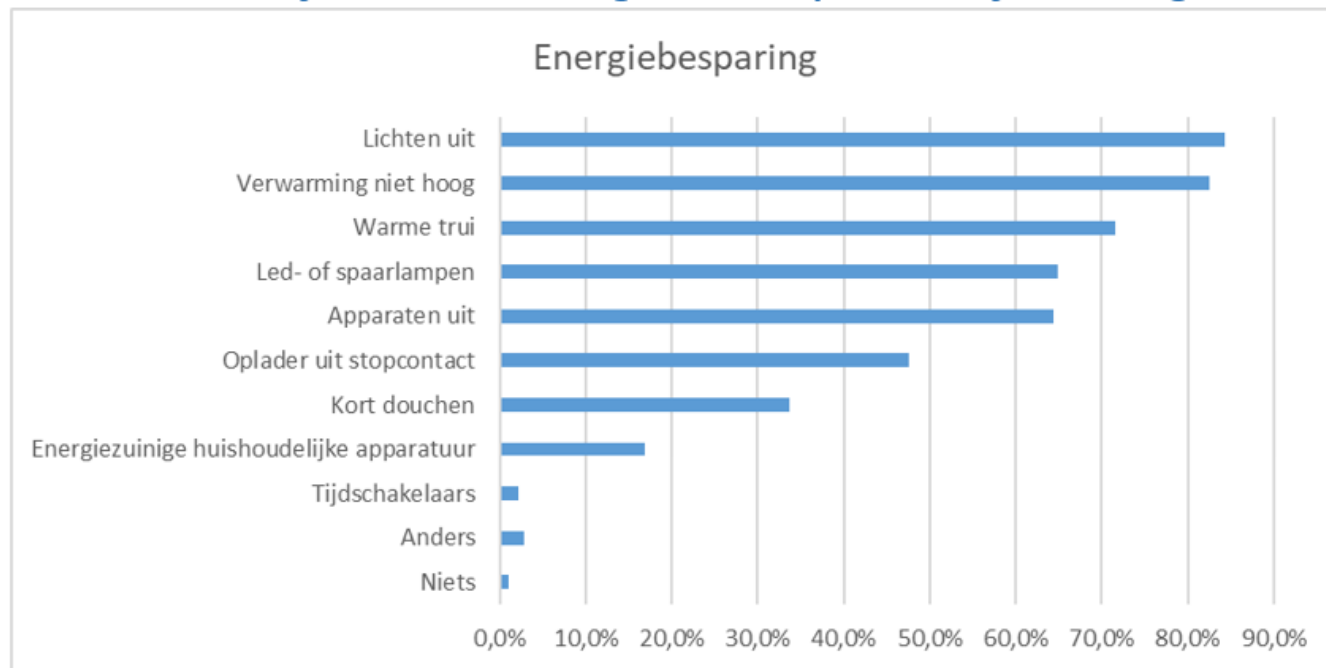
Onder 'anders' (7x) wordt vooral aangegeven dat men meerdere antwoorden wil kunnen combineren, of de keuzemogelijkheden te algemeen vindt.



Enquête duurzaamheid



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).



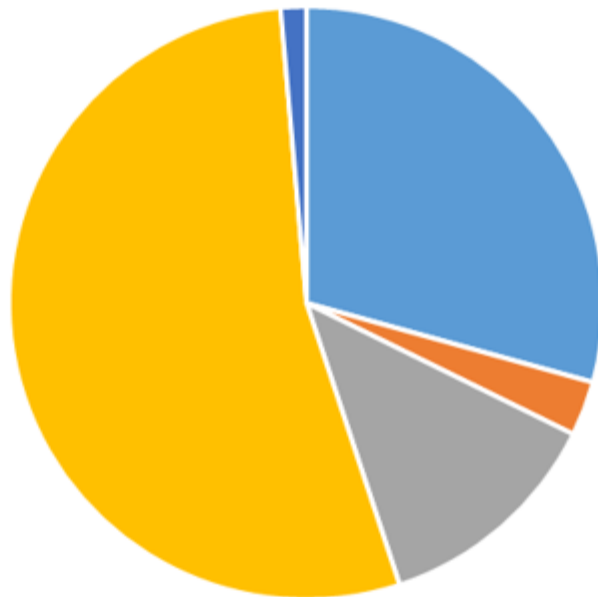
Enquête duurzaamheid

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.

Welke stelling past het best?



- Zelf zuiniger leven als DUWO woning zuiniger maakt
- DUWO verantwoordelijk voor zuinigheid
- Ben al energiezuinig ongeacht wat DUWO doet
- Ben al energiezuinig, maar DUWO is ook verantwoordelijk
- Niet belangrijk

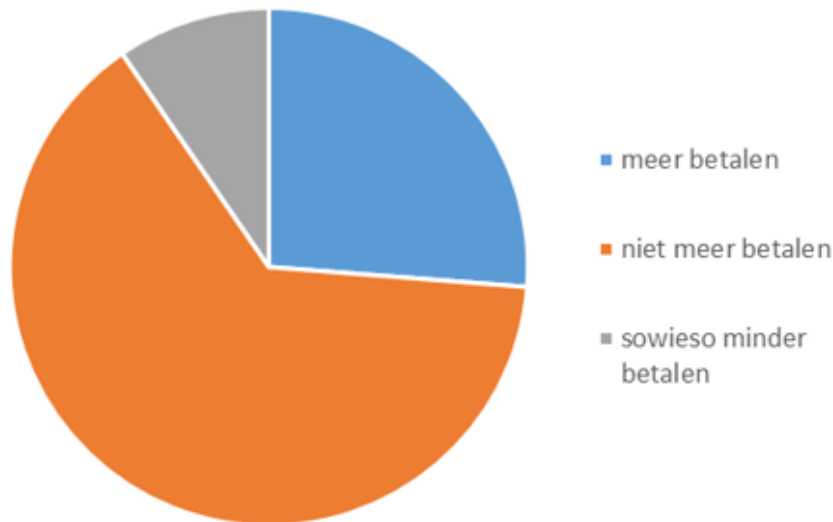
8. Hoger huur om verduurzaming te financieren?

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.

Hogere huur om verduurzaming te financieren



Enquête duurzaamheid



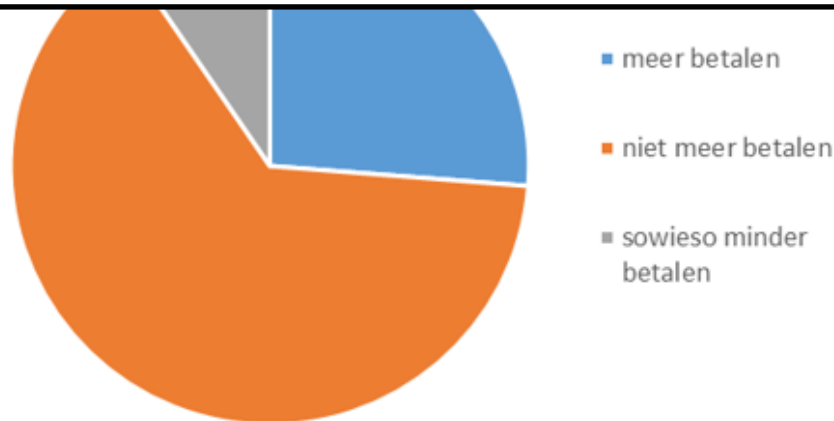
9. Hoeveel wil je per maand meer betalen voor een duurzame woning?*

** 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.

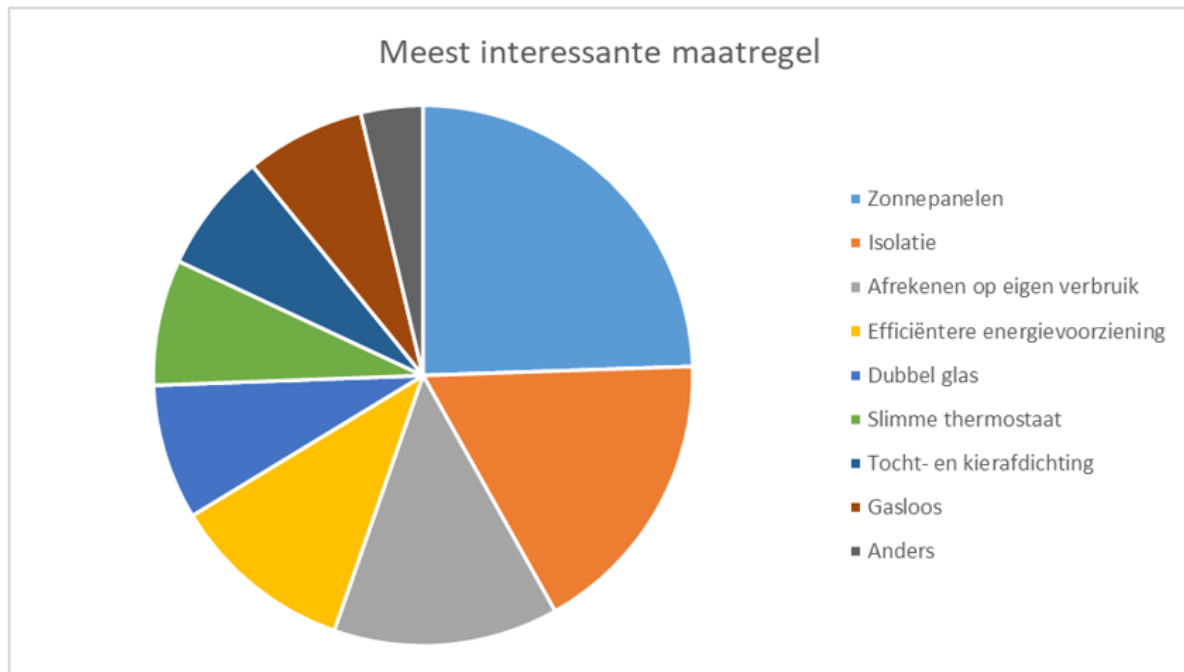
Bij te dragen aan het verduurzamen van de woning. 73,8% is niet hiertoe bereid, waarvan 9,6% sowieso de huur nu al te hoog vindt.

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.



Enquête duurzaamheid

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



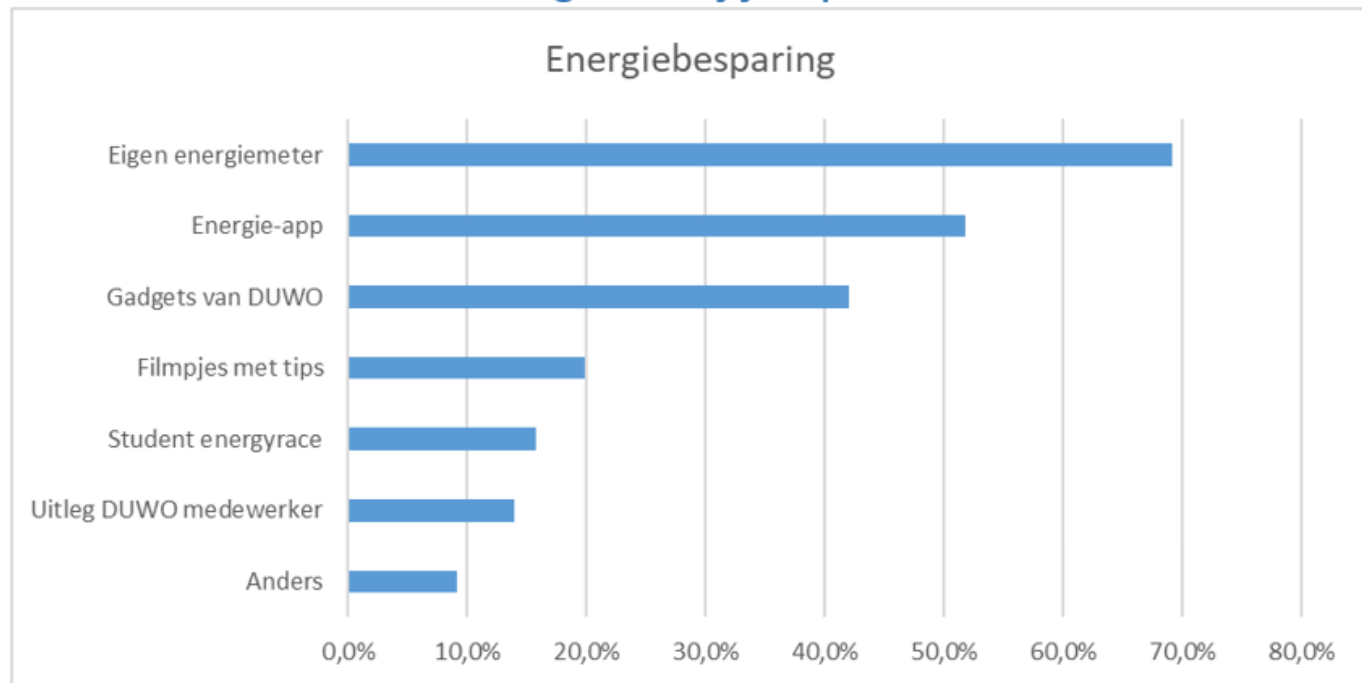
Onder 'anders' (40x) werd meerdere keren aangegeven dat men meerdere antwoorden wilde kunnen geven (22x). Verder worden diverse andere zaken genoemd, achterstallig onderhoud genoemd, of hebben mensen geen idee.



Enquête duurzaamheid



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



- Duurzaamheidsbeleid



Beleid incl. routekaart



- Een integraal (modulair) beleid dat de duurzame visie van DUWO vertaalt naar harde resultaten
- Tevens handvatten biedt voor nieuwbouw, onderhoud en beheer
- Een bijbehorende routekaart waarin de doelstellingen op portefeuille niveau worden gepland



Doelstelling algemeen



- DUWO behaalt het doel om in 2050, voor het gebouw gebonden energieverbruik, gemiddeld CO2 neutraal te zijn.
- We staan voor een duurzame vastgoedportefeuille waarbij DUWO gebruik maakt van bewezen technieken, ruimte voor pilots is beperkt tot één per jaar.



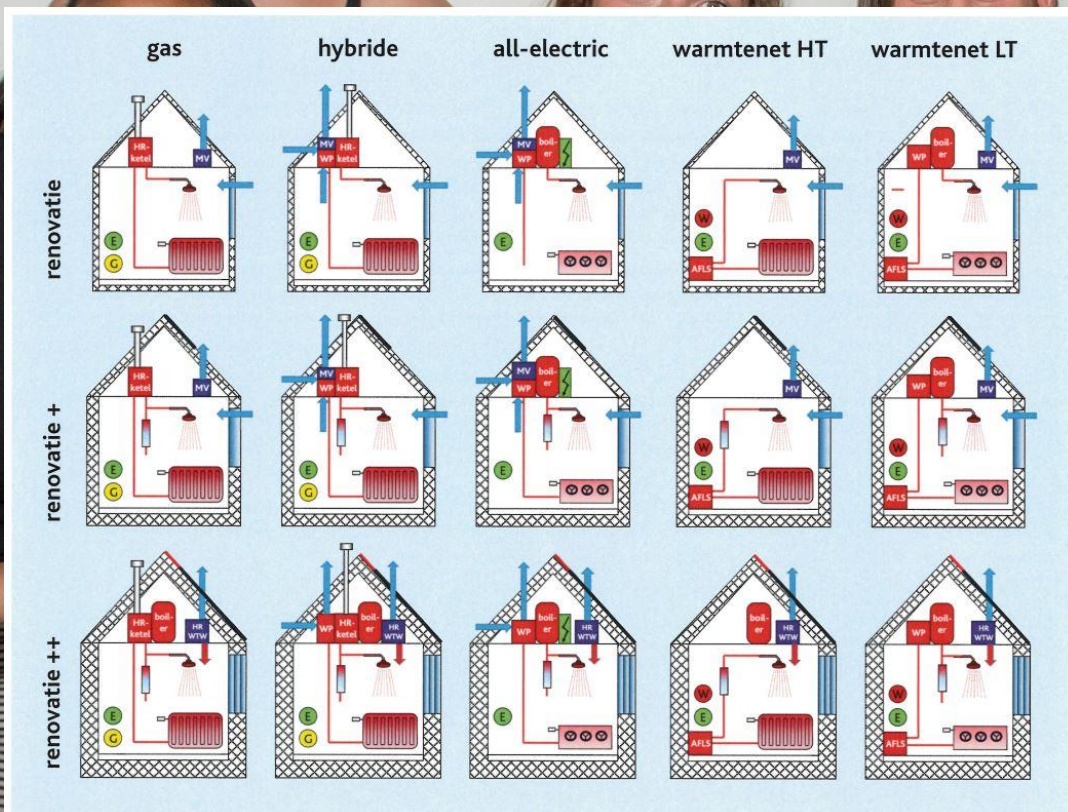
Doelstelling specifiek



- Wij werken aan CO2 reductie door actief bewoners te informeren over duurzaamheid bewonersgedrag
- Onze nieuwbouw is al zuinig maar wordt nog zuiniger
- Bij planmatig onderhoud zorgen wij voor een goede schil, zonnepanelen en een duurzame verwarmingsinstallatie
- Onze beheerders grijpen ieder moment aan om stappen te zetten, een keuken wordt gasloos en lampen worden led



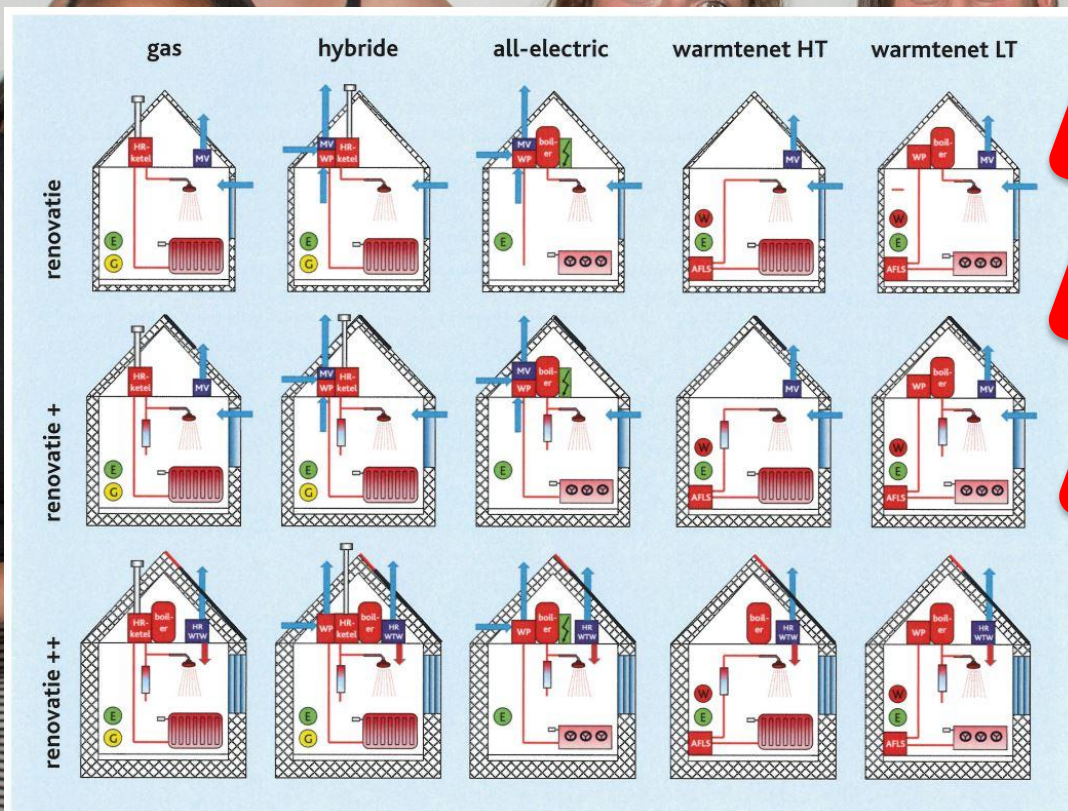
De techniek - De goede schil



De vijftien verduurzamingsroutes



De techniek - De goede schil



De vijftien verduurzamingsroutes

Stap 1: stimuleren bewoners

Stap 2: terugdringen
energiebehoefte

Stap 3: duurzaam opwekken

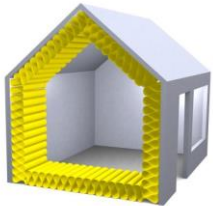
Spoor 1: duurzaam bewoners gedrag



- Met duurzaam vastgoed alleen redden wij het niet, **de bewoner** is een belangrijke schakel
- Wij geven **iedereen tips** over duurzaam leven, efficiënt stoken en ventileren, inzicht in verbruik en indien wenselijk helpt een **energiecoach**
- Zet PR goodies in op dit thema, gebruik daarbij de hulp van huurdersorganisaties



Spoor 2 + 3 : terugdringen energiebehoefte



Stap 1 isoleren



Stap 2 PV panelen

DUWO Huis

Label A+++



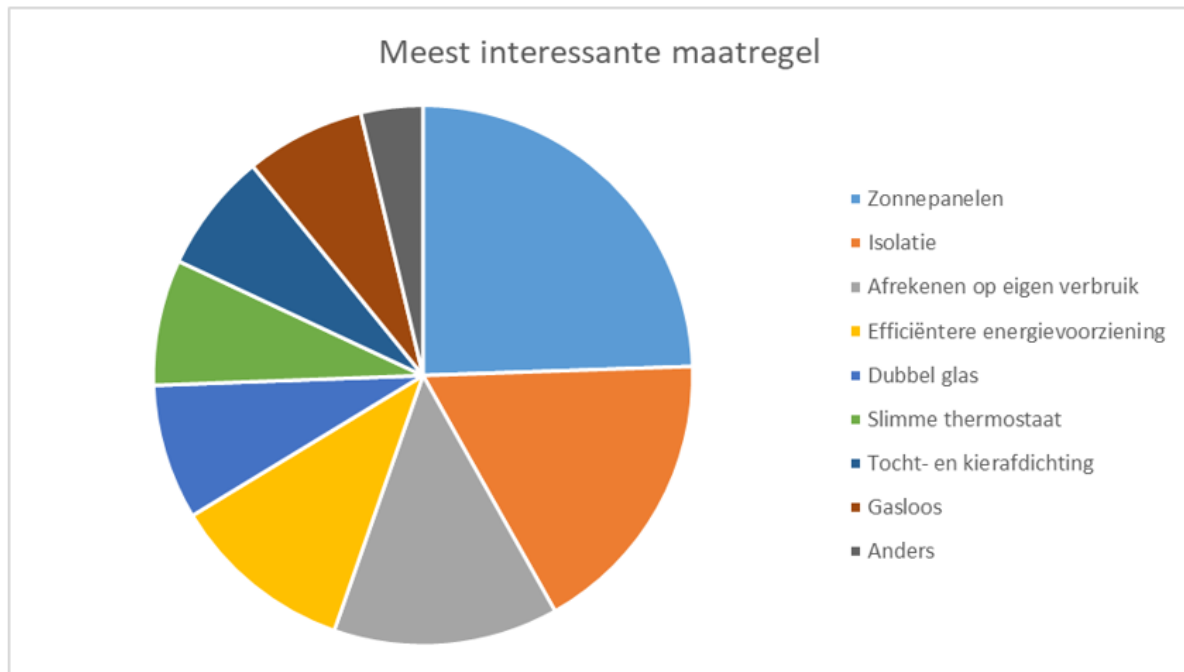
Stap 3 zuinige
ventilatie en
verwarming



Stap toekomst
Aardgasloos

Enquête duurzaamheid

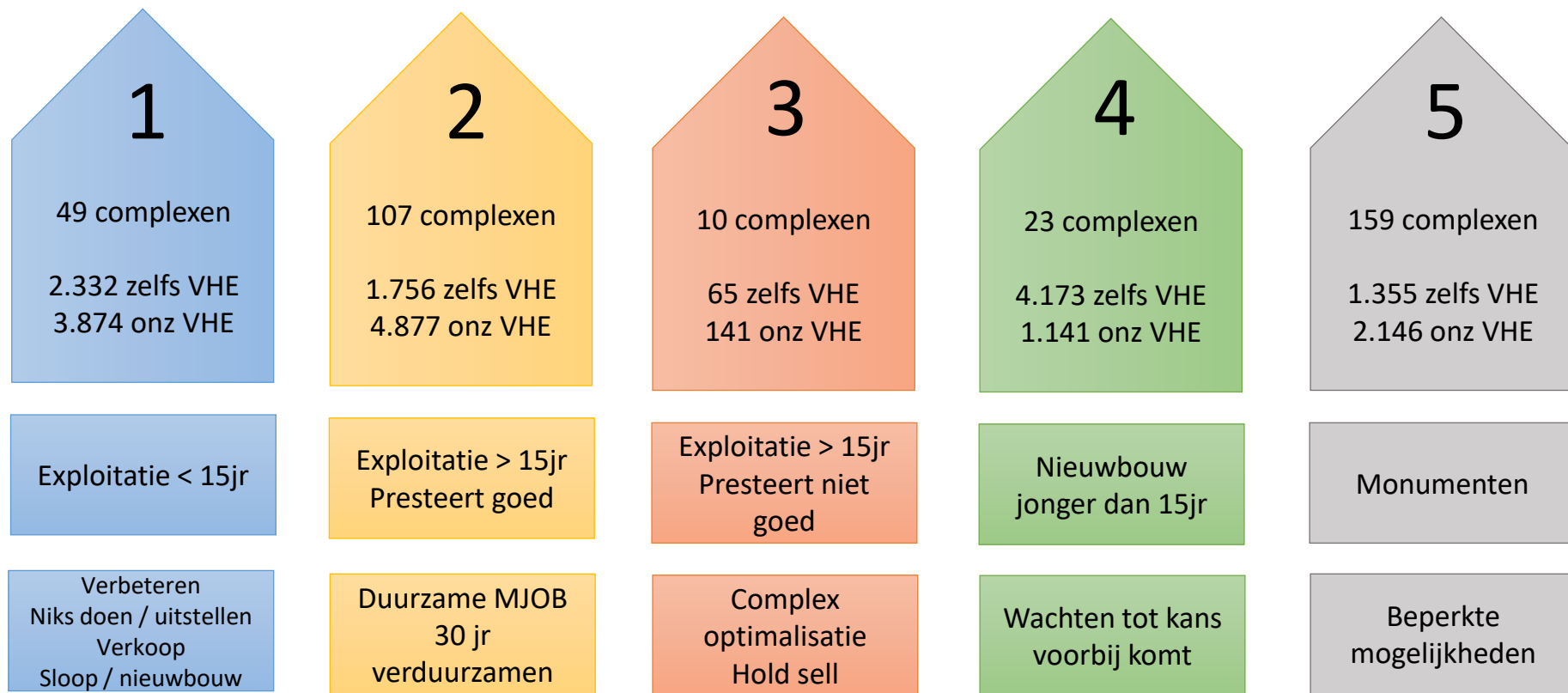
10. Welke van de onderstaande ingrepen vind je het meest interessant?



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.



Verdeling portefeuille DUWO (eigendom)



Verdeling portefeuille DUWO (eigendom)

Vastgoed
maakt plannen

1

49 complexen

2.332 zelfs VHE
3.874 onz VHE

Exploitatie < 15jr

Verbeteren
Niks doen / uitstellen
Verkoop
Sloop / nieuwbouw

2

107 complexen

1.756 zelfs VHE
4.877 onz VHE

Exploitatie > 15jr
Presteert goed

Duurzame MJOB
30 jr
verduurzamen

3

10 complexen

65 zelfs VHE
141 onz VHE

Exploitatie > 15jr
Presteert niet
goed

Complex
optimalisatie
Hold sell

4

23 complexen

4.173 zelfs VHE
1.141 onz VHE

Nieuwbouw
jonger dan 15jr

Wachten tot kans
voorbij komt

5

159 complexen

1.355 zelfs VHE
2.146 onz VHE

Monumenten

Beperkte
mogelijkheden

Verdeling portefeuille DUWO (eigendom)

Vastgoed
maakt plannen

1

49 complexen

2.332 zelfs VHE
3.874 onz VHE

Exploitatie < 15jr

Verbeteren
Niks doen / uitstellen
Verkoop
Sloop / nieuwbouw

PO benut het
natuurlijke moment

2

107 complexen

1.756 zelfs VHE
4.877 onz VHE

Exploitatie > 15jr
Presteert goed

Duurzame MJOB
30 jr
verduurzamen

3

10 complexen

65 zelfs VHE
141 onz VHE

Exploitatie > 15jr
Presteert niet
goed

Complex
optimalisatie
Hold sell

4

23 complexen

4.173 zelfs VHE
1.141 onz VHE

Nieuwbouw
jonger dan 15jr

Wachten tot kans
voorbij komt

5

159 complexen

1.355 zelfs VHE
2.146 onz VHE

Monumenten

Beperkte
mogelijkheden

Verdeling portefeuille DUWO (eigendom)

Vastgoed
maakt plannen

1

49 complexen

2.332 zelfs VHE
3.874 onz VHE

Exploitatie < 15jr

Verbeteren
Niks doen / uitstellen
Verkoop
Sloop / nieuwbouw

PO benut het
natuurlijke moment

2

107 complexen

1.756 zelfs VHE
4.877 onz VHE

Exploitatie > 15jr
Presteert goed

Duurzame MJOB
30 jr
verduurzamen

3

10 complexen

65 zelfs VHE
141 onz VHE

Exploitatie > 15jr
Presteert niet
goed

Complex
optimalisatie
Hold sell

4

23 complexen

4.173 zelfs VHE
1.141 onz VHE

Nieuwbouw
jonger dan 15jr

Wachten tot kans
voorbij komt

Nieuwbouw en
monumenten zijn
later aan de beurt

5

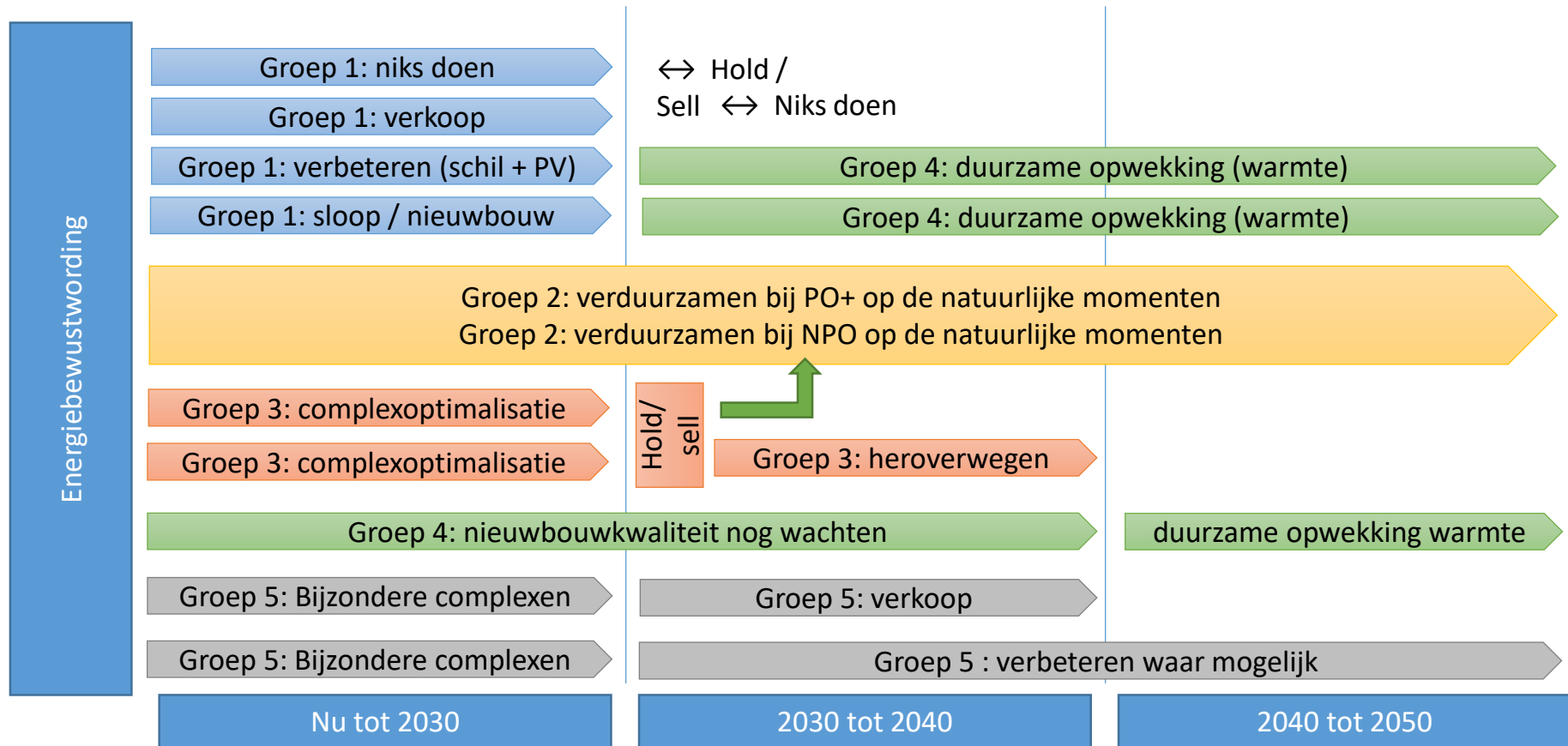
159 complexen

1.355 zelfs VHE
2.146 onz VHE

Monumenten

Beperkte
mogelijkheden

DUWO routekaart richting CO2 neutraal



Duurzaamheidbeleid, wat kost dat?

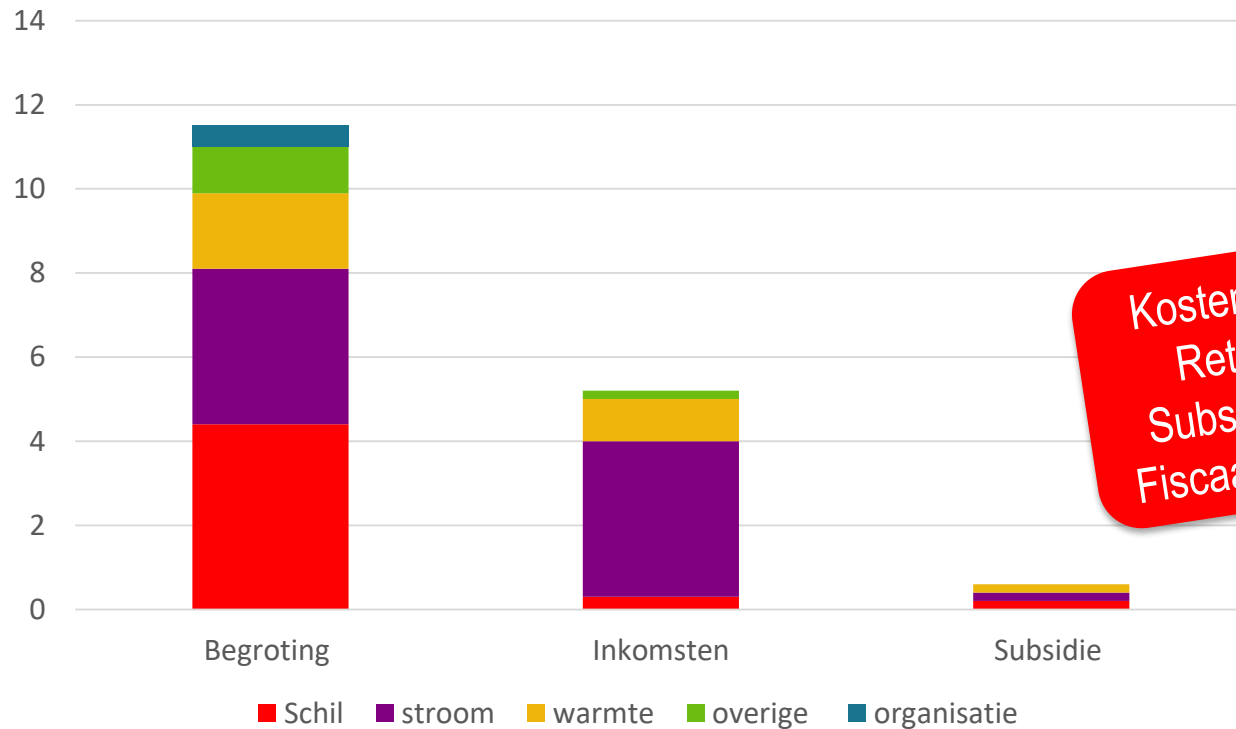


- Het beleid is conceptueel doorgerekend in de **AEDES routekaart**. Hier komt een bedrag uit van 350 miljoen.
- De **Bedrijfsbureaus en Vastgoed** hebben de werkzaamheden uitgedacht die nodig zijn om de doelstellingen te halen. Deze werkzaamheden zijn begroot op 354 miljoen.
- 350 miljoen incl. BTW = 11,6 miljoen per jaar



Duurzaamheidbeleid, wat kost dat?

Verhouding kosten vs inkomsten



Kosten bedragen 11,6 miljoen p/j
Return of Investment (deels)
Subsidie 0,5 miljoen p/j of meer?
Fiscaal voordeel niet meegenomen

Duurzaamheidbeleid, wat kost dat?



- DUWO behaalt het doel om in 2050, voor het gebouw gebonden energieverbruik, gemiddeld CO2 neutraal te zijn.
- Geven we dan één keer goedkeuring op 11,6 miljoen per jaar?
 - nee, 5,5 miljoen is gecombineerd met projecten
 - Ja, 4,2 miljoen is PO en NPO dat inzichtelijk wordt gemaakt middels een duurzame MJOB
 - En daarin zit ook 0,5 miljoen voor extra menskracht om het werk te organiseren



Duurzaamheidbeleid, subsidie?



EIA

De belangrijkste subsidie ter compensatie van alle investeringen is de 'Energie Investerings Aftrek'. Deze subsidie wordt uitgekeerd middels een fiscale aftrek en is verbonden aan de werkzaamheden.

STEP

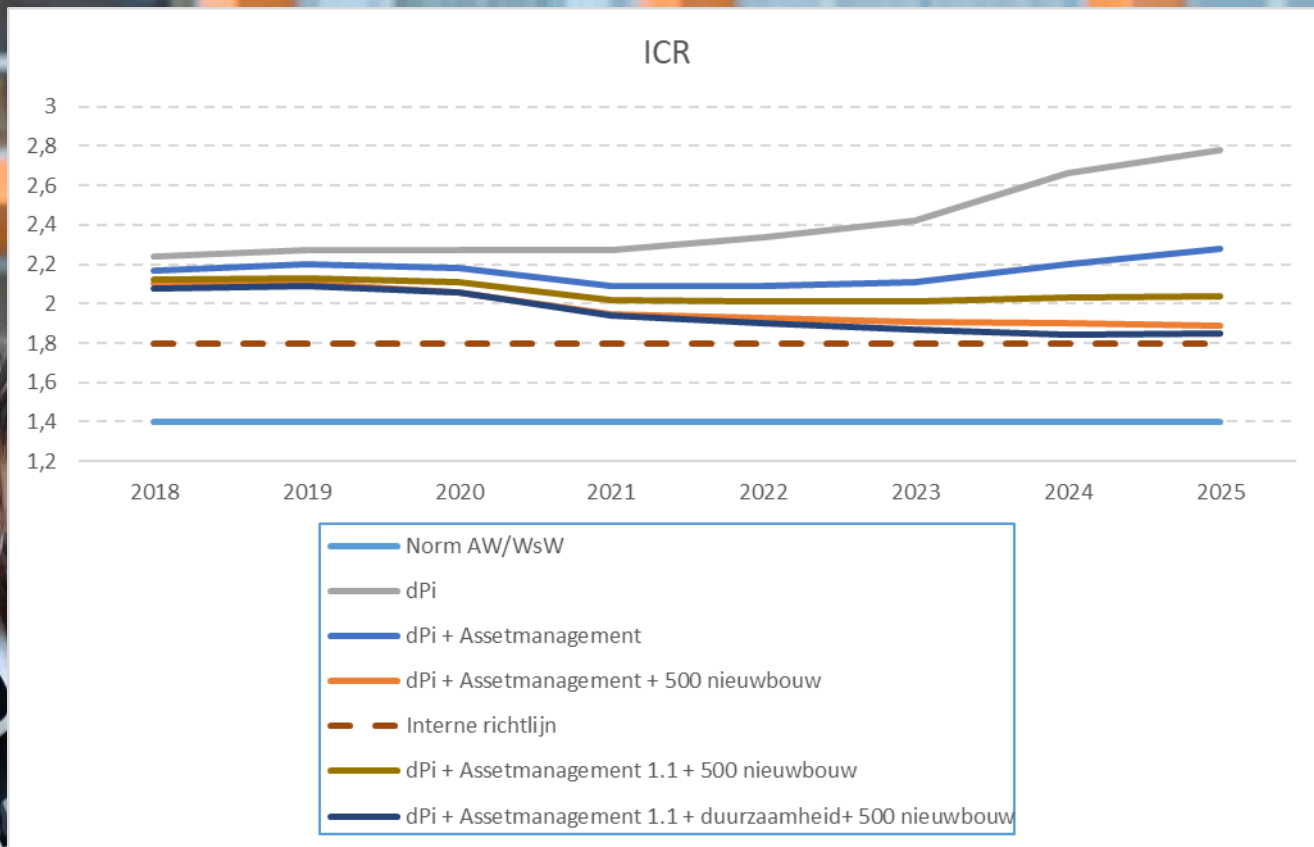
Sinds kort is er een nieuwe regeling die de oude STEP regeling vervangt. STEP heeft relatie met labelstappen. Minimaal twee labelstappen waarbij een B-label of beter wordt behaald komt in aanmerking voor een STEP subsidie.

Overige subsidies

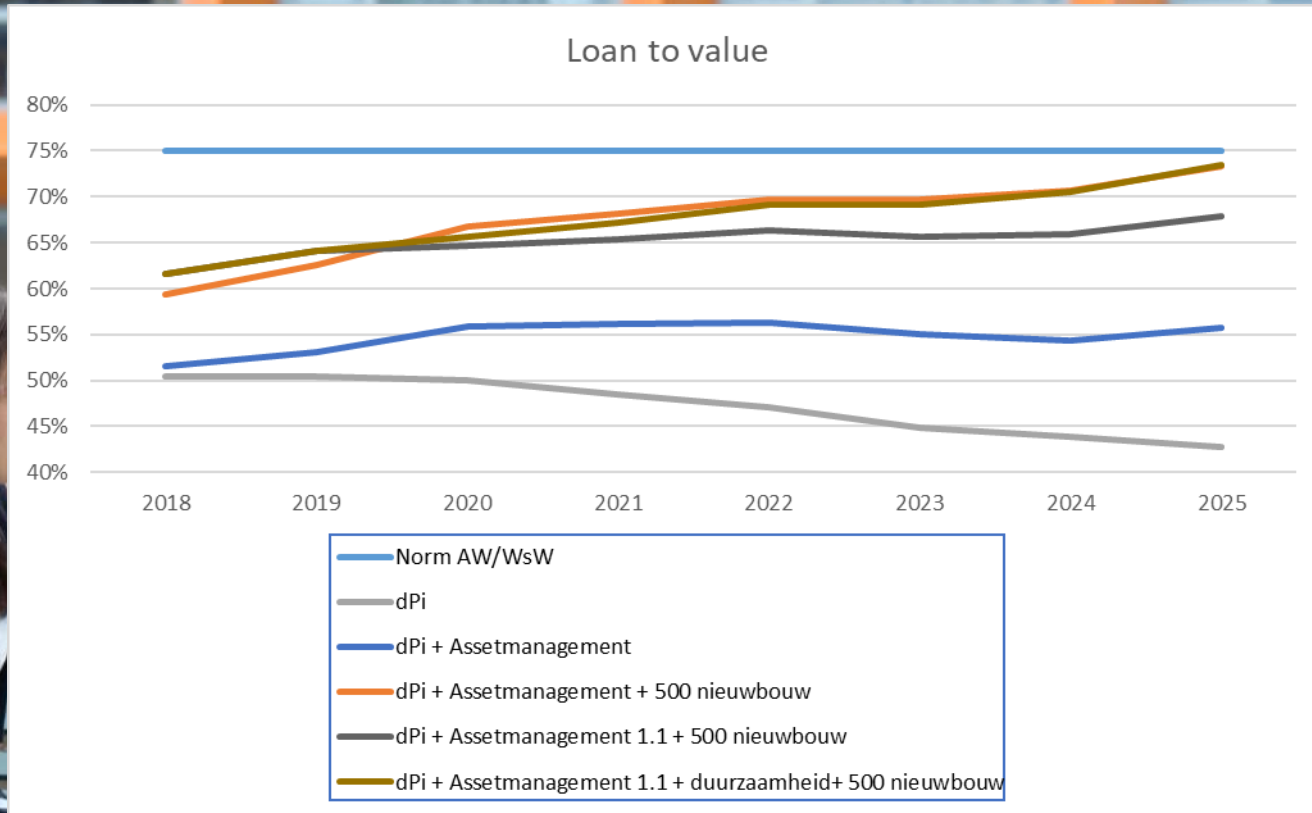
Afdeling projecten bewaakt de subsidie kansen voor DUWO. Ook aanvragen worden door afdeling Vastgoed ondersteunt.



Duurzaamheid meets asset management



Duurzaamheid meets asset management



Afsluiting



- Nog vragen
- Aanvullingen
- Rol van jullie in uitvoering
-

