



Woongroep Marenland

kleurt

groen

Duurzaamheidsbeleid
Woongroep Marenland
2020 - 2024

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1 Voorwoord	3
2 Verantwoording	5
3 Uitgangspunten duurzaamheidsbeleid	6
4 Focusgebieden	7
4.1 Duurzaam wonen	7
4.2 Duurzame woonomgeving	8
4.3 Duurzaam bouwen en beheren	9
4.3.1 Energie en energietransitie	10
4.3.2 Circulaire economie	14
4.3.3 Innovatie	15
4.3.4 Onze partners	15
4.4 Duurzame organisatie	16
4.5 Implementatie	17

1 Voorwoord

Voor u ligt het duurzaamheidsbeleid van Woongroep Marenland. Een belangrijke onderlegger voor dit duurzaamheidsbeleid is ons ondernemingsplan *Samen werken aan wonen*. In het ondernemingsplan geven we aan dat we staan voor betaalbare, goede en duurzame woningen. Ook willen we een prettige en leefbare omgeving voor onze huurders. Dit willen we bereiken door samen met bewoners en andere partners te werken aan de toekomst van onze kernen.

De wereld om ons heen

Regelmatig worden we geconfronteerd met de negatieve gevolgen door ons menselijk handelen. Extremer weer door de klimaatverandering, het ontstaan van grondstoffenschaarste, verschraving van de natuur en verlies aan biodiversiteit en dichtbij huis de aardbevingen in Groningen door de gaswinning.

Maar we kunnen ook dagelijks lezen welke activiteiten we ontplooiën om de negatieve gevolgen te voorkomen of te beperken: de internationale klimaatafspraken van Parijs, de rijksoverheid die medio 2019 het Nederlands klimaatakkoord getekend heeft en de Europese Unie die het eerste klimaatneutrale handelsblok ter wereld wil worden. Provincies, gemeenten en ook corporaties stellen ambitieuze doelen en sluiten convenanten. Er is een veelvoud aan nieuwe ontwikkelingen en nieuwe concepten, opleidingen, stimuleringsmaatregelen en samenwerkingsverbanden.

Overheden komen in actie en van onderop ontstaat een diversiteit aan initiatieven, zoals het oprichten van een eigen energiecoöperatie tot de aanleg van een buurtmoestuin of het gezamenlijk timmeren van vogelhuisjes. Deze initiatieven zijn waardevol voor een duurzame samenleving, de sociale cohesie en bevorderen een goede leefbaarheid in de buurten.

De positie van corporaties zit tussen de maatregelen van bovenop en de initiatieven van onderop, met beide hebben we te maken. Wij moeten ons houden aan de wetgeving en convenanten en wij omarmen de initiatieven van bewoners omdat onze buurten daarmee leefbaar blijven.

Onze missie

Om te beschrijven wat de missie van Woongroep Marenland is beginnen we met wat we verstaan onder duurzaamheid. Dertig jaar geleden werd al door de Brundlandt-commissie omschreven wat duurzame ontwikkeling inhoudt en deze definitie is nog steeds helder:

“Duurzame ontwikkeling is een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie, zonder de behoeften van toekomstige generaties, zowel hier als in andere delen van de wereld, in gevaar te brengen”.

Als we dit toepassen op Woongroep Marenland dan betekent het dat we bij alles wat we doen gaan kijken wat de consequenties zijn voor mens, dier en milieu. Tegelijkertijd realiseren we ons ook dat onze mogelijkheden vaak beperkt zijn, zowel in financiële als ook in organisatorische zin.

Onze duurzaamheidsmissie is dan ook:

Woongroep Marenland zet zich in voor een betaalbare en goede woningvoorraad en een prettige en leefbare woonomgeving, waarbij we rekening houden met de consequenties voor het milieu, voor zover dat binnen het vermogen van de organisatie ligt. Daarvoor zoeken we waar mogelijk de samenwerking met bewoners en andere partijen op.

Woongroep Marenland

Woongroep Marenland vernieuwt in de komende jaren een substantieel deel van de woningvoorraad in verband met de versterkingsopgave. Ons versterkingsprogramma is onderdeel van een regionale aanpak. Door de versterking worden woningen veiliger en tegelijkertijd zien we dit als een kans voor de verduurzaming en het toekomstbestendig maken van ons woningbezit en voor de hele regio.

Verduurzaming betekent voor ons dat we in de toekomst forser inzetten op het beperken van het energiegebruik, meer energieopwekking en een duurzaam materiaalgebruik. Gaandeweg willen we van het aardgas af. We hebben het doel om bij sloop, nieuwbouw en renovatie het hergebruik van grondstoffen mogelijk te maken. We kijken naar de woning zelf en naar de directe omgeving. Wij willen het goede voorbeeld geven en maken onze ecologische voetafdruk in onze bedrijfsvoering zo klein mogelijk. En last but not least willen we bewoners faciliteren als ze hier behoefte aan hebben. Om dit te bereiken werken we samen met partijen die ons hierbij kunnen helpen.

Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken leggen we uit hoe we tot dit duurzaamheidsbeleid gekomen zijn (hoofdstuk *Verantwoording*) en wat onze uitgangspunten (hoofdstuk *Uitgangspunten*) zijn. Vervolgens gaan we in op de vier terreinen waar we ons op willen focussen. Per focusgebied omschrijven we onze ambities en waar mogelijk zetten we concrete doelstellingen neer. Daarbij geven we aan op welke manier we deze doelstellingen willen bereiken.

Implementatie

Het duurzaamheidsbeleid vertalen we in een activiteitenplan, waar we ook een risico analyse opnemen. De activiteiten nemen we in de komende jaren op in onze jaarplannen en in onze begroting.

2 Verantwoording

Dit duurzaamheidsbeleid is tot stand gekomen door eerst huurders te bevragen via een enquête en door input van de huurdersvereniging. Samen met een bedrijfsbrede bijeenkomst over duurzaamheid, een interne werkgroep duurzaamheid, het ondernemingsplan en het visitatierapport zijn dit de funderingen voor dit duurzaamheidsbeleid. En uiteraard geven bestaande wetgeving en convenanten de minimale kaders aan.

Enquête onder huurders

De huurders van Woongroep Marenland vinden duurzaamheid belangrijk. Ze vinden dat Woongroep Marenland het goede voorbeeld moet geven door duurzaam te zijn in de eigen bedrijfsvoering, duurzaamheidseisen te stellen aan bedrijven waar we opdrachten aan verstrekken en door duurzame keuzes te maken voor de woningvoorraad. Huurders vinden dat Woongroep Marenland huurders mag stimuleren in duurzaam woongedrag. Ze willen wel dat Woongroep Marenland stimuleert maar niet verplicht of betuttelt. Huurders zijn voorstander van het hergebruik van bouwmaterialen en het gebruik van duurzame materialen, ook als dit iets duurder is. Het merendeel van de huurders is bereid een huurverhoging te betalen bij een energetische verbetering, wel wil het grootste deel geen hogere woonlasten.

Huurdersvereniging De Maren

Huurdersvereniging De Maren vindt duurzaamheid belangrijk en heeft als wens dat Woongroep Marenland een hoge ambitie nastreeft. In het portefeuilleplan heeft de huurdersvereniging duurzaamheid en betaalbaarheid benoemd als belangrijkste pijlers. Ze vinden dat tegenover een betere energieprestatie van de woning een huurverhoging gerechtvaardigd is, waarbij het belangrijk is dat de woningen betaalbaar blijven. Ze zijn er voorstander van dat we de energietransitie met een versnelling voor de aankomende 10 jaar uitvoeren. Dit houdt in dat we de versterkingsopgave als kans gebruiken voor de versnelling van de energietransitie en daarnaast ook bestaande woningen aanpakken. De huurdersvereniging wil graag af van alle energielabels lager dan label C, en wil graag dat Woongroep Marenland stappen zet om het woningbezit aardgasloos te maken. Daarnaast vinden ze het belangrijk dat we circulair bouwen.

Inspiratiebijeenkomst duurzaamheid

Tijdens een interne inspiratiebijeenkomst zijn een aantal stellingen voorgelegd aan alle medewerkers van Woongroep Marenland. Hieruit kwam naar voren dat iedereen graag stappen wil maken richting een duurzamere organisatie. Wél willen we graag dat het niet ten koste gaat van de betaalbaarheid van de woningen en dat zowel de medewerkers als de huurders keuzevrijheid behouden.

Werkgroep duurzaamheid

Voor deze werkgroep hebben negen medewerkers van Woongroep Marenland zich gebogen over hoe breed duurzaamheid binnen onze organisatie gezien moet worden. De conclusie is dat we verduurzaming heel breed kunnen en willen inzetten, en we een hoog ambitieniveau hebben, wél moet er een goede balans zijn met betaalbaarheid, comfort en werkbaarheid. Vanuit deze werkgroep zijn er ook diverse mogelijke maatregelen bedacht.

Ondernemingsplan

In het ondernemingsplan wordt de energietransitie naast de aardbevingsproblematiek en de demografische ontwikkelingen als belangrijk onderwerp benoemd. De energetische verbetering van onze woningvoorraad is sterk verbonden met de uitvoering van het versterkingsprogramma. Het aardgasloos maken van de woningen gaat in afstemming met gemeenten die in 2021 aangeven hoe de toekomstige verwarming per gebied zal worden ingevuld.

3 Uitgangspunten duurzaamheidsbeleid

Woonlasten

Woningcorporaties hebben de taak om betaalbare woningen te verhuren. Onze duurzaamheidsinspanningen moeten er daarom op gericht zijn dat de woonlasten voor huurders niet hoger worden. We passen het *niet meer dan anders principe* toe.

Gedrag

Het gedrag van mensen is van grote invloed op wat we kunnen bereiken. Dat geldt voor Woongroep Marenland en voor onze bewoners. Wij willen het gedrag beïnvloeden zonder te “preken” of te verplichten. We willen vooral informeren, stimuleren, verleiden en ondersteunen.

Financieel haalbaar

Door het versterkingsprogramma te koppelen aan de verduurzamingsopgave is het voor Woongroep Marenland mogelijk forse verduurzamingsstappen te zetten en een hoog tempo te maken. Daarnaast blijft het van belang dat we de benodigde investeringen kunnen dragen. Een gezonde financiële basis is hierbij van essentieel belang.

Samenwerken

Verduurzaming van woningen is al lang niet meer alleen het isoleren van woningen. De energietransitie zal steeds meer een vorm krijgen waarbij op buurt- of wijkniveau ingrepen plaatsvinden. Gedacht kan worden aan warmtenetten, grootschalige zonneparken of de overstap naar groen gas of waterstof. Dit vraagt om expertise en afstemming met andere lokale partijen waarmee we samen kunnen werken.

Lange en korte termijn

We stellen langetermijndoelen en maken plannen voor de korte termijn. Daarbij monitoren we regelmatig of we op koers zijn.

Innoveren

In de energietransitie en de transitie naar een circulaire economie gaan de ontwikkelingen razendsnel. Om te blijven innoveren willen we regelmatig op kleine schaal experimenteren.

4 Focusgebieden

In onze missie hebben we aangegeven dat wij ons inzetten voor een betaalbare en goede woningvoorraad en een prettige en leefbare woonomgeving, waarbij we rekening houden met de consequenties voor het milieu. We willen dit realiseren samen met bewoners en andere partijen.

Wij vertalen dit in vier focusgebieden:

- ✓ Duurzaam wonen
- ✓ Duurzame woonomgeving
- ✓ Duurzaam bouwen en beheren
- ✓ Duurzame organisatie

4.1 Duurzaam wonen

Ons doel:

Bewoners hebben invloed op hun woning en hun directe woonomgeving.

We willen dat bewoners invloed hebben op hun woning. Daarmee kunnen ze de woonlasten zo laag mogelijk houden en zorg dragen voor een prettige leefomgeving. Waar mogelijk faciliteren wij onze bewoners. Dit willen we op de volgende manieren vormgeven:

Al sinds jaren worden onze woningen tijdens een renovatie ook energetisch verbeterd. Op deze manier brengen we gaandeweg onze woningvoorraad naar een beter niveau. Omdat we niet alle woningen tegelijkertijd aan kunnen pakken, betekent dit voor een deel van de woningen dat de renovatie over een aantal jaren plaatsvindt. Voor bewoners die hier niet op willen wachten ontwikkelen we in 2020 een concept, waarbij bewoners het initiatief kunnen nemen voor de energetische verbetering van hun woning.

- We ontwikkelen in 2020 een concept, waarbij bewoners het initiatief kunnen nemen voor de energetische verbetering van hun woning.

We informeren en stimuleren bewoners over wat ze zelf kunnen doen om hun energieverbruik te verlagen en hoe ze slim om kunnen gaan met installaties. Algemene voorlichting geven we via onze website of via onze huurderskrant. Bij nieuwbouw en renovatie geven we meer gerichte voorlichting.

- We informeren en stimuleren bewoners over wat ze zelf kunnen doen aan een duurzaam woongedrag en het verlagen van het energieverbruik.

We onderzoeken of we in samenwerking met gemeenten energiecoaches in kunnen zetten.

- We onderzoeken de inzet van energiecoaches.

4.2 Duurzame woonomgeving

Doel

Wij willen een prettige en leefbare woonomgeving met groene wijken en soortenrijkdom van dieren en planten.

Een belangrijk onderdeel van een leefbare woonomgeving is het groen in de wijk. Een groene omgeving heeft veel voordelen. De soortenrijkdom van dieren en planten is groter, het zorgt voor meer koelte in hete zomers en een wijk wordt aantrekkelijker door groen. Voor kinderen is het gezond om op te groeien in een omgeving met natuurlijke elementen en ook bij volwassenen is aangetoond dat er een relatie bestaat tussen de hoeveelheid groen en de gezondheid. Een ander belangrijk voordeel van veel groen is dat bij hevige regenval het water beter opgenomen wordt in de grond en er minder snel wateroverlast ontstaat.

Dit alles maakt dat Woongroep Marenland hierop een bijdrage wil leveren. Dit doet Woongroep Marenland bijvoorbeeld al bij het plan voor Opwierde-Zuid. In deze wijk versterken en verduurzamen we woningen en zorgen we samen met bewoners en gemeente ervoor dat in de wijk meer ruimte komt voor groen, spelen, recreëren en water.

- Bij sloop-, nieuwbouw- en renovatieprojecten en in ons tuinbeleid, streven we ernaar om de hoeveelheid groen, water en de biodiversiteit te vergroten. Waar mogelijk doen we dat in samenwerking met bewoners en de gemeente.

We willen bewoners stimuleren en faciliteren door aantrekkelijke acties voor een duurzame en betere woonomgeving te organiseren. Hiervoor werken we een plan uit. We staan open voor initiatieven van bewoners als het gaat om de verbetering en verduurzaming in de buurt. Waar mogelijk sluiten we aan bij bestaande initiatieven. Wij onderzoeken hoe we bewoners kunnen faciliteren die zelf activiteiten in de buurt willen starten. Waar mogelijk ondersteunen we hierbij.

- We werken een plan uit voor aantrekkelijke acties voor een duurzame woonomgeving.
- Wij onderzoeken hoe wij bewoners kunnen faciliteren die zelf een activiteit in de buurt willen starten.

4.3 Duurzaam bouwen en beheren

Doelen

We willen onze woningen voortvarend energetisch verbeteren en zorgvuldig omgaan met grondstoffen en afval.

Subdoelen hiervan zijn

- De gemiddelde energie-index van onze woningen is in 2025 1,0 en in 2030 0,6.
- Eind 2024 hebben alle woningen die Woongroep Marenland gaat doorexpluiten een energielabel C of hoger.
- In 2025 zijn alle bestaande woningen die we willen doorexpluiten en waar het technisch mogelijk is, voorzien van zonnepanelen.
- We willen vanaf 2025 alle nieuwbouw en renovaties circulair uitvoeren.

Met ons vastgoed kan Woongroep Marenland de meeste invloed uitoefenen om te verduurzamen. De komende jaren wordt er in verband met de versterking een substantieel deel van ons woningbezit versterkt en vernieuwd. Wat we nu realiseren staat er nog over 50 jaar. We zijn ons ervan bewust dat we nu de kans hebben om het goed te doen.

Naast de energietransitie zien we de grondstoffentransitie als een grote uitdaging. De grondstoffentransitie is in essentie belangrijker dan de energietransitie, hernieuwbare energie is er genoeg, maar grondstoffen zijn eindig. Om deze twee transitie tot een succes te maken moeten we ruimte creëren om te experimenteren en hebben we ketenpartners nodig waarmee we nauw samenwerken. Samen kunnen we deze twee ambities naar een duurzamere manier van werken waarmaken.

4.3.1 Energie en energietransitie

Woningcorporaties hebben te maken met afspraken, convenanten en ontwikkelingen op het gebied van de energietransitie. Relevant voor ons zijn vooral het *convenant energiebesparing huursector*, de consequenties van het *klimaatakkoord* van 2019, het besluit om te stoppen met aardgas en de uitwerkingen van de *transitieviesies warmte* van de verschillende gemeenten. Verder worden in alle prestatieafspraken sinds jaren afspraken over de verduurzaming opgenomen. Deze afspraken kunnen per gemeente verschillen.

Gemiddeld label B in 2021

Uit het *convenant energiebesparing huursector* komt de afspraak dat het woningbezit van corporaties in 2021 een gemiddeld energielabel B heeft. Door dit convenant hebben corporaties de laatste jaren al veel woningen verduurzaamd, met name door woningen beter te isoleren.

Klimaatakkoord

In 2019 werd in Nederland het *klimaatakkoord* gesloten. Belangrijkste doelen van dit klimaatakkoord zijn dat de CO₂-uitstoot in Nederland in 2030 minimaal 49% minder moet zijn ten opzichte van 1990. Voor 2050 moet deze uitstoot met 95% gedaald zijn. Alle sectoren moeten een steentje bijdragen om deze reductie te bereiken.

Stoppen met aardgas

Het verwarmen van woningen met aardgas zorgt voor de uitstoot van broeikasgassen. Dit gegeven, samen met het besluit om te stoppen met de aardgaswinning in Groningen heeft tot het besluit geleid dat alle woningen en gebouwen tot 2050 helemaal van het aardgas af moeten.

Transitieviesies warmte

Voor corporaties betekent dit dat we onverminderd door moeten gaan met de verduurzaming. Maar we kunnen dit niet alleen. Om een integrale aanpak te garanderen hebben decentrale overheden ieder hun eigen rol. Provincies zijn verplicht om een regionale energiestrategie (RES) uit te werken en gemeenten stellen vóór 2021 een *transitieviesie warmte* op. Bij een wijkgerichte aanpak heeft de gemeente de regierol. De gedachte hierachter is dat partijen, zoals gemeenten, corporaties en netbeheerders de plannen op elkaar af kunnen stemmen, wat tot betere oplossingen moet leiden.

Stimuleringsmaatregelen

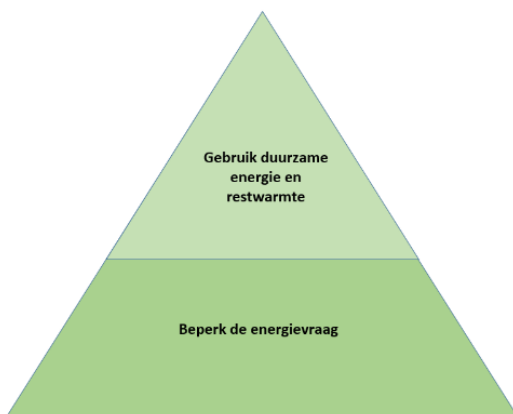
Om de verdere verduurzaming aan te jagen is door de rijksoverheid een aantal stimuleringsregelingen in het leven geroepen. De belangrijkste voor de corporatiesector zijn op dit moment de *proeftuinen aardgasvrije wijken*, de *startmotor* en de *renovatieversneller*. Woongroep Marenland is een van de partijen die meedoet aan de proeftuin aardgasvrije wijken in Appingedam en krijgt van de landelijke overheid subsidie die het mogelijk maakt de woningen aardgasvrij en met een EPC van 0 te realiseren. In dit traject hebben gemeente, NCG en Woongroep Marenland intensief samengewerkt om dit mogelijk te maken.

Trias energetica in nieuwe vorm

Een bekend begrip in de energietransitie is de *trias energetica*, een strategie in drie stappen, die al sinds jaren gehanteerd wordt.



1. Als basis geldt om de vraag naar energie zo veel mogelijk te beperken. Dit kunnen we bijvoorbeeld doen door goed te isoleren of door ons gedrag aan te passen.
2. Gebruik duurzame energie: voorbeelden hiervan zijn de toepassing van zonnepanelen of het gebruik van groen gas.
3. Fossiele brandstoffen zo efficiënt mogelijk gebruiken. En als we dan toch nog fossiele brandstoffen moeten gebruiken is het zinvol om hiermee zo efficiënt mogelijk om te gaan.



Bij onze bestaande woningvoorraad is het eerste plaatje nog van toepassing. Bij nieuwbouw is dat anders, daar gebruiken we geen fossiele brandstoffen meer en is het tweede plaatje van toepassing. Zowel bij nieuwbouw als ook bij de bestaande bouw kunnen we naast de opwekking van duurzame energie ook eventuele restwarmte gebruiken.

Van zelf doen naar samenwerken

De belangrijkste maatregelen die corporaties tot nu toe uitvoeren betreffen het energetisch verbeteren van het vastgoed. Het doel hiervan is met name het beperken van de warmtevraag, over het algemeen gaat het dan om aardgas. Op deze manier kunnen woningen op het niveau van label A of B gebracht worden. Deze maatregelen konden alle corporaties uitvoeren zonder afstemming met andere partijen.

Maar hoe gaan we verder als de woningen dit basisniveau bereikt hebben, wat is de slimste weg naar energieneutraal? Volgens de trias energetica is dan het gebruik van duurzame bronnen de volgende stap. Met het toepassen van zonnepanelen kan het elektriciteitsverbruik verduurzaamd worden. Maar het grootste energieverbruik wordt veroorzaakt door het verwarmen van de woning. De uitdaging wordt dus vooral hoe we onze huizen in de toekomst gaan verwarmen.

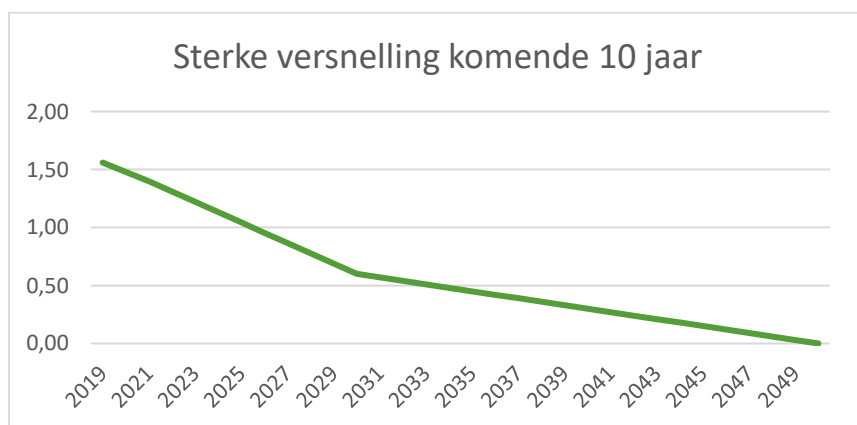
Als we woningen af willen koppelen van het aardgas, dan moeten we op zoek naar alternatieven, zoals elektrificatie (bijvoorbeeld met warmtepompen), warmtenetten, groen gas of waterstof. Het grootste deel van de gebouwde omgeving in Nederland zal over moeten stappen op de laatste drie mogelijkheden, het toepassen van warmtenetten, groen gas of in de toekomst waterstof. Voor deze maatregelen is het nodig om op buurt- of wijkniveau oplossingen te ontwikkelen en te realiseren. Dat kunnen en willen we niet meer alleen, we zullen samen met gemeenten, collega corporaties, netbeheerders of energiecoöperaties plannen uit moeten werken. Het speelveld waarin wij werken wordt breder en de benodigde expertise diverser.

Omdat wij ons dit realiseren is in 2019 vanuit het samenwerkingsverband tussen noordelijke corporaties (G13) een werkgroep energietransitie gestart, waarbij Woongroep Marenland deelneemt aan de koplopersgroep. Ook werken we in Appingedam en Loppersum nauw samen met gemeenten, andere corporaties en netbeheerders aan nieuwe plannen.

Energie bij Woongroep Marenland

Woongroep Marenland is al jaren bezig om de woningvoorraad energetisch te verbeteren. Hiermee gaan we ook in de toekomst door en we stellen ons de volgende doelen:

We denken dat we door de versterkingsopgave in de komende jaren een forse stap kunnen maken in de verduurzaming van onze woningen. We stellen ons het doel om in 2025 een energie-index van 1,0 en in 2030 een energie-index van 0,6 te halen. Deze doelstellingen bereiken we door aan de ene kant fors te investeren in onze nieuwbouw, maar ook door het verbeteren van onze bestaande woningen. Daarmee houden we de woonlasten laag en verbeteren we het comfort voor onze huurders.



Doelstelling van Woongroep Marenland voor de ontwikkeling van de energieprestatie van woningen. De energieprestatie van onze woningen wordt gemeten door de energie-index. In de grafiek wordt de gemiddelde energie-index van al onze woningen weergegeven. De huidige gemiddelde energie-index is 1,5 (maart 2020).

Een ander doel is dat we af willen van de lage energielabels. Deze wens wordt bevestigd door de huurdersenquête en onze huurdersvereniging. Begin 2020 heeft nog ongeveer een vijfde van de woningen die we willen doorexpluiten een energielabel lager dan een C. We zullen deze opgave moeten verdelen over een aantal jaren. Onze doelstelling is om eind 2024 geen energielabels lager dan C meer te hebben. Dit geldt voor woningen die we willen doorexpluiten.

- Wij investeren in de nieuwbouw en verbeteren bestaande woningen.

Door woningen te voorzien van zonnepanelen wordt niet alleen een deel van de benodigde energie verduurzaamd. We kunnen daarmee ook rechtstreeks sturen op lagere woonlasten voor huurders. Bij nieuwbouw en renovatie gebeurt dit nu al en we willen deze maatregel de komende jaren verder uitrollen.

- Wij voorzien alle bestaande woningen die we willen doorexpluiten en waar het technisch mogelijk is, van duurzaamheidsmaatregelen, waaronder zonnepanelen.

Voor nieuwbouw voldoen we minimaal aan de wettelijke eisen. Dat betekent dat woningen aardgasloos gerealiseerd worden en dat we voldoen aan de eisen voor BENG (bijna energieneutrale gebouwen). De BENG eisen gelden vanaf 2021.

Om ook in de bestaande bouw de overstap naar aardgasloos te bewerkstelligen zoeken we proactief de samenwerking met partijen in ons werkgebied die we nodig hebben in de energietransitie, zoals aannemers, gemeenten, collega corporaties, netwerkbedrijven en energiecoöperaties.

Ons doel is daarbij om geleidelijk over te stappen naar een lagere energievraag en een duurzame manier van verwarmen van onze woningen.

- Wij zoeken proactief de samenwerking met andere partners voor de overstap naar een duurzame manier van verwarmen.

Woonlasten

Om onze investeringen in energieverbeteringen mogelijk te maken kan een huurverhoging berekend worden, waarbij ons uitgangspunt is dat de woonlasten (huurlasten en energielasten) niet hoger worden. Uit de huurdersenquête blijkt dat een groot deel van de huurders hiervoor bereid is, als de totale woonlasten niet hoger worden. We ontwikkelen in 2020 een concept waarmee we huurders een duidelijk aanbod kunnen maken (zie ook onder Duurzaam wonen).

4.3.2 Circulaire economie

In een circulaire economie of kringlooeconomie worden grondstoffen volledig opnieuw gebruikt en er bestaat geen afval meer. De overstap naar een circulaire economie is nodig omdat de voorraad aan grondstoffen beperkt is. De vraag naar grondstoffen blijft toenemen, terwijl de voorraad afneemt. Andere voordelen van een circulaire economie zijn dat we onafhankelijker worden van andere landen, dat de impact op het milieu lager is en dat de CO₂ uitstoot vermindert. Waar we nu betalen voor zowel de grondstoffen als ook de afvalverwijdering kan in een circulaire economie ook een kostenbesparing bereikt worden. Er bestaat geen afval meer.

De rijksoverheid heeft het doel om de Nederlandse economie in 2050 volledig te laten draaien op herbruikbare grondstoffen en werkt samen met het bedrijfsleven, maatschappelijke organisaties, kennisinstellingen en andere overheden aan deze duurzame economie.

Hoe de transitie naar een circulaire economie precies gaat verlopen is nog niet concreet, maar op diverse terreinen wordt volop geïnnoveerd. Voor renovaties zijn al deeloplossingen gevonden en voor de nieuwbouw zijn al diverse concepten beschikbaar. Het gaat dan om bijvoorbeeld *remontabele* nieuwbouwproducten. Doordat deze woningen gedemonteerd en op een andere plaats weer opgebouwd kunnen worden kan dit voor een corporatie in een krimpgebied van toegevoegde waarde zijn. Voor een groot deel van ons werkgebied zijn de komende jaren nog woningen nodig maar wordt in de toekomst krimp voorspeld. Met het toepassen van remontabele nieuwbouw kunnen we mogelijk inspelen op verschillende ontwikkelingen.

Hoewel ondertussen een aantal corporaties begonnen is met experimenten, is voor de meeste corporaties en hun samenwerkingspartners nog onduidelijk wat de impact is: wat betekent het precies, welke oplossingen zijn er, wat zijn de kosten. Om ons voor te bereiden willen we onze kennis verbreden. Dit doen we door een aantal pilotprojecten uit te voeren en door onze kennis te verbreden. De pilotprojecten gebruiken wij om onze aanpak met betrekking tot circulair werken verder te definiëren.

- Om meer ervaring op te doen realiseren we in 2020/2021 een circulair nieuwbouwproject.
- Om meer ervaring op te doen zetten we in om 18 woningen van complex 625 in Uithuizermeeden in 2021/2022 op een circulaire manier te renoveren.
- We verbreden onze kennis door het volgen van workshops en kennisuitwisseling met andere partijen.
- Na het uitvoeren van de pilotprojecten omschrijven we wat wij onder circulair werken verstaan.

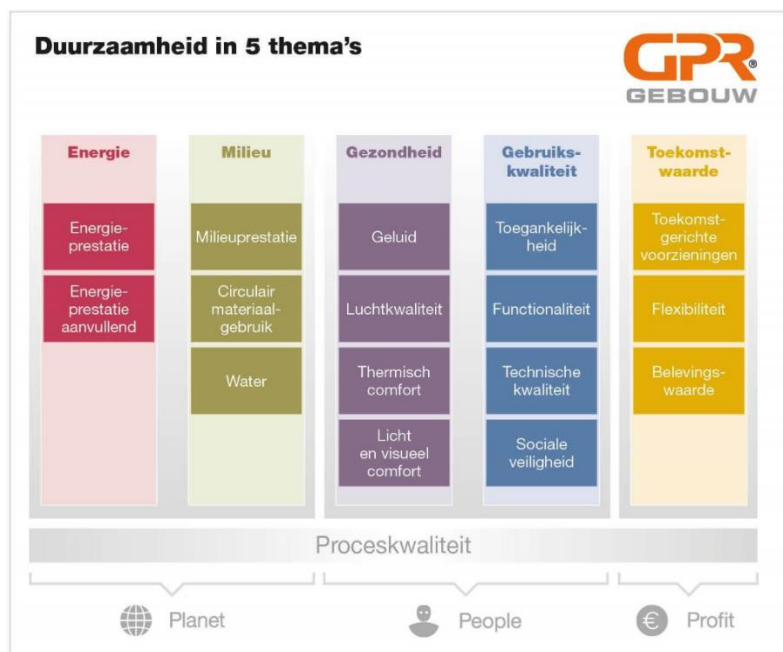
4.3.3 Innovatie

Een eigenschap van transities is dat we de route naar het einddoel van tevoren niet helemaal uit kunnen stippelen, het is een weg van ontdekken, vallen en opstaan. Dat betekent dat we moeten experimenteren om tot verbeterde inzichten te komen. Het kan hierbij om technische innovaties gaan, maar ook om nieuwe vormen van samenwerking. Nieuwe inzichten leiden uiteindelijk tot het toepassen van bijvoorbeeld betere technieken. Daarom willen we ruimte bieden voor innovatieve projecten.

- We ontwikkelen regelmatig een innovatief project uit en voeren het indien gewenst uit.

4.3.4 Onze partners

Als we onze doelstellingen waar willen maken hebben we partners nodig die ons hierbij ondersteunen, bedrijven die ons stimuleren en mee willen denken. Hier houden we in onze selectie van bedrijven rekening mee. Woongroep Marenland werkt met regisserend opdrachtgeverschap, dat houdt onder andere in dat we met uitvoerende partijen prestaties afspreken waar een woning aan moet voldoen. Om over duurzaamheid afspraken te kunnen maken met andere partijen is GPR gebouw ontwikkeld. Met dit systeem worden niet alleen de energieprestaties van een gebouw inzichtelijk gemaakt, maar komen ook de onderwerpen *milieu*, *gezondheid*, *gebruikskwaliteit* en *toekomstwaarde* aan bod.



Wij willen ervaring opdoen met dit systeem en voeren in de komende jaren een project hiermee uit. Daarna kunnen we bepalen in hoeverre dit systeem ons helpt bij de verdere verduurzaming.

- Om ervaring op te doen met GPR passen we dit systeem bij een project toe.

4.4 Duurzame organisatie

Doel

Wij willen zelf het goede voorbeeld geven in duurzaam gedrag.

Als wij verwachten dat onze huurders en onze partners bijdragen aan de verduurzaming dan is het goed om zelf het goede voorbeeld te geven. Daarmee laten we zien dat we serieus met duurzaamheid omgaan. Ook onze huurders vinden dat belangrijk.

Het verduurzamen van de eigen organisatie is niet een éénmalige actie, maar kan steeds verder ontwikkeld worden. Om ook in de toekomst verdere stappen te maken is in 2020 een werkgroep duurzaamheid gestart.

Als we het over onze bedrijfsvoering hebben dan kunnen we denken aan de verduurzaming van ons kantoor, het woon-werkvervoer, het zakelijk vervoer, de inkoop van producten en diensten en het voorkomen van afval.

Ons kantoor

In 2017 is het gebouw waarin zich ons kantoor bevindt grondig gerenoveerd waarbij al een aantal verduurzamingsmaatregelen genomen zijn. We gaan nog onderzoeken of het gebouw voorzien kan worden van zonnepanelen.

- We onderzoeken of het gebouw waarin zich ons kantoor bevindt voorzien kan worden van zonnepanelen.

Woon-werk vervoer

Woongroep Marenland heeft al een aantal jaren geleden het nieuwe werken ingevoerd, waarmee onder andere het werken vanuit huis gefaciliteerd werd. Door de coronacrisis hebben we in korte tijd ervaring opgedaan met op afstand werken en digitaal vergaderen. We willen ook in de toekomst deze manier van werken vaker toepassen. Daarmee reduceren we het woon-werk verkeer.

- We reduceren het woon-werkverkeer door ook in de toekomst vaker vanuit huis te werken.

Zakelijk vervoer

Om ons zakelijk vervoer te verduurzamen vervangen we onze bedrijfsauto's door duurzame alternatieven. Dit doen we bij de natuurlijke vervangingsmomenten. Ook kijken we of we meer digitaal samen kunnen werken met onze partners. Door dit te benutten kan uitstoot door verkeer worden beperkt.

- We vervangen onze bedrijfsauto's op de natuurlijke momenten voor duurzame alternatieven.
- We kijken of we met onze partners meer digitaal samen kunnen werken.

Duurzame inkoop

Woongroep Marenland heeft heel veel producten en diensten nodig. Het grootste deel hiervan heeft te maken met ons vastgoed. Dit is al in een eerder hoofdstuk besproken. Maar we kopen ook andere producten en diensten in, zoals schoonmaak en groenonderhoud, de benodigdheden voor ons kantoor of het eten als we bijeenkomsten organiseren. Wij willen dat al onze inkoop gezond en duurzaam is. Daarvoor ontwikkelen we in de komende jaren duurzaam inkoopbeleid.

- We ontwikkelen duurzaam inkoopbeleid.

Afval

Tijdens het uitvoeren van al onze activiteiten gebruiken we grondstoffen en produceren we afval. We zien het als een uitdaging om de afvalstromen te verkleinen. We gaan stap voor stap maatregelen nemen die uiteindelijk ertoe moeten leiden dat we helemaal geen afval meer produceren.

➤ We nemen maatregelen om minder afval te produceren.

4.5 Implementatie

We hebben voor de komende jaren hoge ambities. We zetten in op duurzaam wonen en een duurzame woonomgeving, we maken vaart met de energie- en grondstoffentransitie en we gaan onze eigen bedrijfsvoering verduurzamen. Dat doen we niet alleen, maar we zoeken de samenwerking met onze bewoners en andere partners.

Om onze doelstellingen waar te maken werken we een activiteitenplan uit. De activiteiten nemen we in de komende jaren op in onze jaarplannen.

In de voorbereiding naar dit duurzaamheidsbeleid is in hoofdlijnen onderzocht of de doelstellingen financieel haalbaar zijn, waarbij de uitkomsten positief bleken. In de verdere uitwerking zal een meer uitgebreide doorrekening plaatsvinden voordat de activiteiten in de begroting opgenomen worden.

In het activiteitenplan wordt ook een risico analyse opgenomen.