

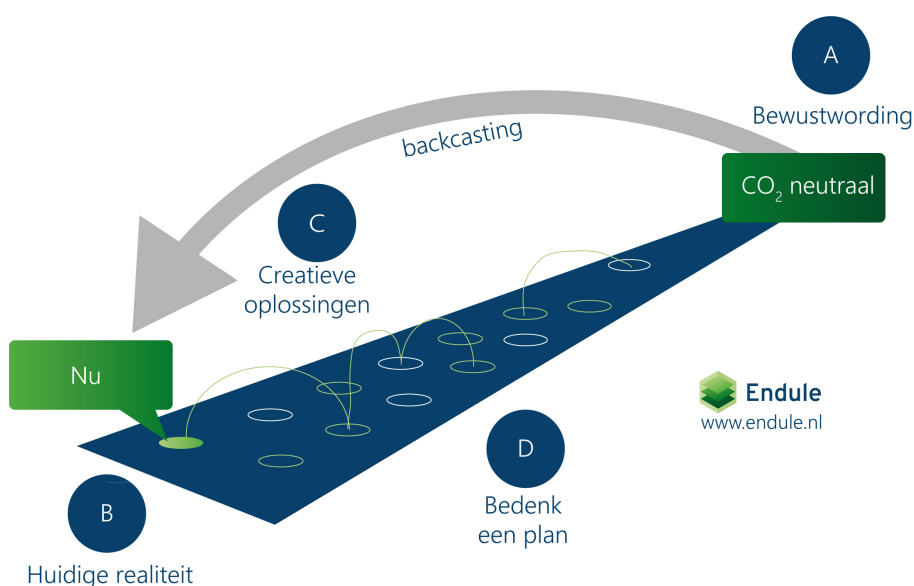


Endule CO₂ koersplan

De gebouwde omgeving CO₂ neutraal ingepland en uitgevoerd tot 2050!

De energietransitie; een grote opgave voor de corporatiesector

De komende 30 jaar ondergaat de gebouwde omgeving een transitie naar een CO₂ neutrale duurzame energievoorziening. Woningcorporaties zijn een grote opdrachtgever in deze opgave en hebben met elkaar een grote invloed op het succesvol behalen van deze doelstelling. Een sector met een maatschappelijke opgave die bestaat uit het voorzien in wonen voor een doelgroep die hierbij een steuntje in de rug nodig heeft. Een opgave die in de huidige woningmarkt op z'n zachtst gezegd uitdagend is. Het verduurzamen van de bestaande voorraad draagt bij aan de kwaliteit en betaalbaarheid van het wonen en dwingt corporaties ook om keuzes te maken die ook op lange termijn goed uitpakken. De sector omarmd de energietransitie en wordt -vanuit het klimaatakkoord- zelfs gezien als de startmotor ervan. Over de invulling van de energietransitie zijn veel fabels en onzekerheden. Endule helpt corporaties met het scherp krijgen van het doel en hun route ernaar toe, met behulp van het CO₂ Koersplan.



Een realistische, haalbare opgave

De hiervoor genoemde doelstellingen op het gebied van kwaliteit, beschikbaarheid en betaalbaarheid staan voor corporaties voorop. De energietransitie -voor de gebouwde omgeving vooral gericht op de overstap naar duurzame warmtevoorziening- vraagt corporaties investeringen te doen. Investeringen die bijdragen aan de kwaliteit van woningen en aan de betaalbaarheid van woonlasten. Het verduurzamen van de bestaande voorraad mag echter geen belemmering worden in het behalen van de kerndoelstellingen van de corporatiesector.

Een CO₂ neutrale woningvoorraad in 2050 bereiken vraagt een gestructureerde aanpak van de woningvoorraad. Werken aan de hand van een flexibel plan waarin ruimte is voor twijfel maar vooral ook actie wordt verwacht.

Natuurlijk zijn er de nodige innovaties te verwachten de komende jaren die de opgave efficiënter en betaalbaarder zal maken. Hierop wachten is echter geen optie.

Ondanks de complexiteit tekent zich een duidelijke kader af:

1. Breng de warmtebehoefte van de woningvoorraad structureel terug door goed te isoleren en slim te ventileren. Dit is nodig om die nieuwe duurzame warmtebron goed te laten functioneren én betaalbaar te laten zijn voor de huurder van nu en in de toekomst.
2. Voorzie de woning van een duurzame warmtebron. Door hier zelf in te investeren als corporatie hou je grip op de woonlasten van de huurder. Een alternatief is het aansluiten om een duurzame collectieve bron in de vorm van een warmtenet.



Wat er voor nodig is om deze twee stappen te maken als corporatie hangt van een aantal factoren af, onder andere:

- De opbouw en ontwikkeling van de woningportefeuille (bouwjaren, types,...);
- De technische kwaliteit van het huidige bezit (historie onderhoud en renovatie)
- De omgeving (gemeente, regio); zijn er duurzame bronnen?

Laat je niet afleiden

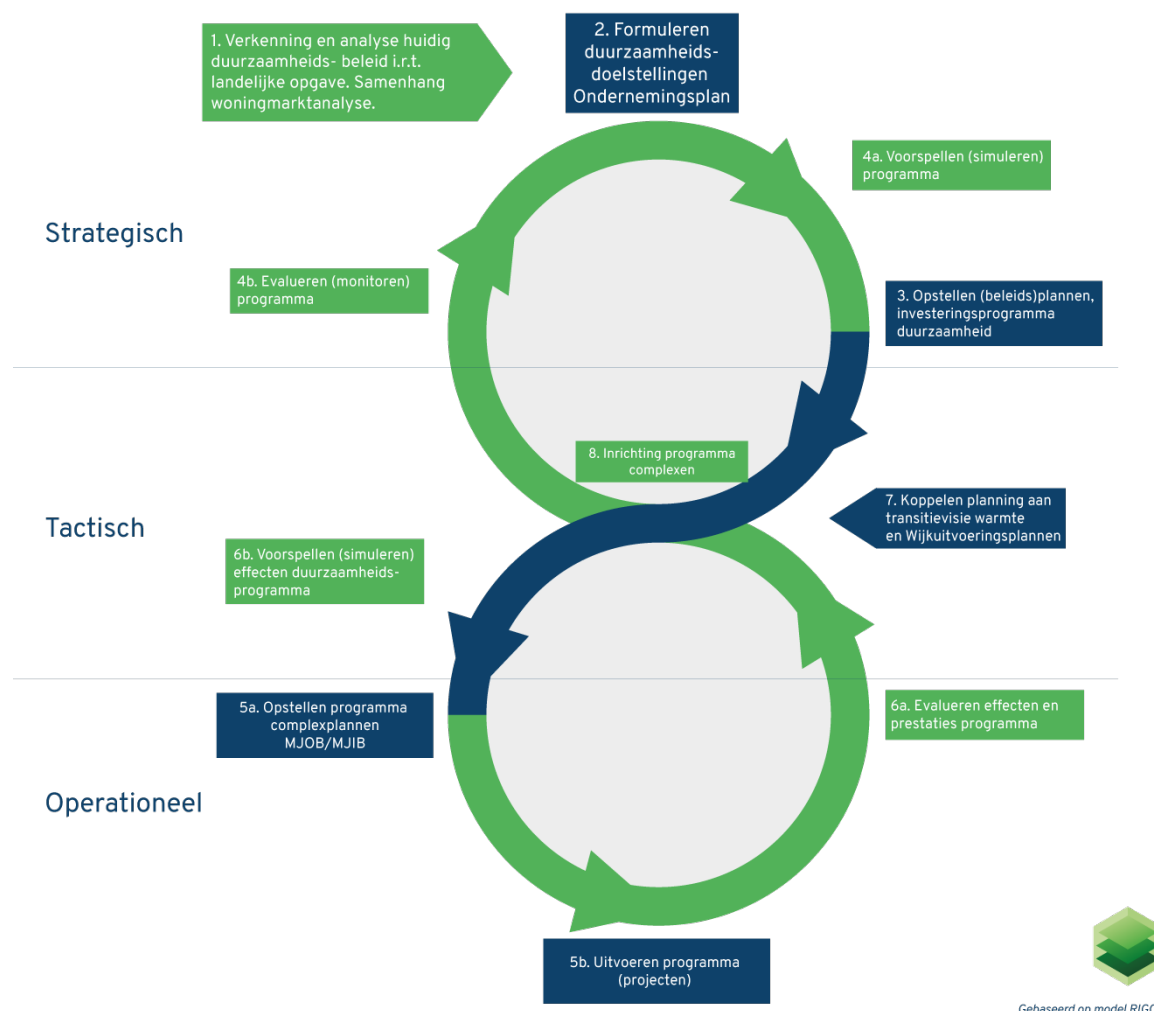
In principe werk je als corporatie vanuit je eigen doelstellingen binnen een woningmarktregio. Er bestaat een intensieve samenwerking met gemeenten op verschillende vlakken waaronder het terugdringen van CO₂-emissies.

Landelijke, regionale en gemeentelijk samenwerkingen en (tussen)doelen zorgen regelmatig voor een diffuus beeld van wat er daadwerkelijk moet gebeuren. Er wordt veel gepraat over de kansen en bedreigingen die de opgave haalbaar of juist onhaalbaar maken. De opvattingen over de wijze waarop een corporatie haar opgave aan kan pakken liggen uiteen. Dit veroorzaakt regelmatig een afwachtende houding bij de corporatie of gemeente vanuit onzekerheid.

Endule heeft de overtuiging dat je als wooncorporatie de beste gesprekspartner van de buitenwereld bent wanneer je grip hebt op de eigen opgave. Inzicht in de haalbaarheid van een plan met een duidelijke opvatting over hoe de woningvoorraad het beste kan worden aangepakt voor de huurder van vandaag en van de toekomst. Een haalbaar plan met draagvlak binnen de eigen organisatie én bij de huurders draagt bij aan het tempo en draagt bij aan het gericht aan de slag gaan.

Een grote organisatorische opgave

Het CO₂-neutraal maken van de woningvoorraad is in aantallen en in kosten een grote opgave voor corporaties. En ondanks dat corporaties gewend zijn aan het planmatig/projectmatig werken aan de eigen voorraad, gaat de energietransitie ook veranderen met zich meebrengen. Zo zit er een verschil in complexiteit tussen de gangbare onderhoudsactiviteiten en renovatieprojecten en zijn de afwegingen in portefeuille- en assetmanagement complexer. De vertaalslag maken van strategische keuzes naar operationele activiteiten is voor dit deel van het werkveld nieuw.



Endule CO₂ Koersplan

Het Endule CO₂Koersplan is een gestandaardiseerd proces waarbij resultaten worden vastgelegd in een Excel-gebaseerd instrument. Door in een relatief korte tijd met de organisatie de vertaalslag te maken van strategie naar operatie ontstaat er rust en duidelijkheid. De gekozen strategie blijkt haalbaar en is vertaald naar concrete programma's en projecten. Betrokken medewerkers zijn meegenomen in dit proces, hebben inhoudelijk kunnen bijdragen en zijn gemotiveerd om aan de slag te gaan.

De stappen in het proces:

Stap 1: Inrichting

a. Analyse

Doel: inzicht in de woningvoorraad, aanknopingspunten portefeuilleplan, SVB, beleid. Vastgestelde vastgoedkwaliteit. Inzicht in beschikbare data.

Resultaat: beknopte rapportage analyse, toelichting '0-situatie'

Betrekken: Team corporatie (samenstelling nader te bepalen)

b. Inrichting

Doel: inzicht beschikbare EPA-data (EPA-view / VABI / ..), inzicht beschikbare data primair systeem, inrichting en opschoning

Resultaat: vastgestelde dataset '0-situatie'

Betrekken: dataspecialist corporatie

c. Ingebruikname

Doel: inspiratie en draagvlak duurzaamheid, uitleg werking CO₂ Koersplan, inzicht in doelstellingen en planning

Resultaat: ingericht CO₂ Koersplan met data, presentatie ingebruikname

Betrekken: Team corporatie (samenstelling nader te bepalen)

Start presentatie ingebruikname

Stap 2: Invulling

a. Maatregelpakketten

Doel: kennisdeling techniek, comfort, kosten, bewoners (impact). Uitgewerkte maatregel pakketten op basis van eigen bezit.

Resultaat: Uitgewerkte maatregelpakketten, presentatie maatregelpakketten, rapportage maatregelpakketten.

Betrekken: Team corporatie (samenstelling nader te bepalen, minimaal wonen en vastgoed)

werksessie 1: maatregelpakketten

b. Koppelen en plannen

Doel: Juiste aanpak per complex. Inzicht projecten of programma's. Bij mutatie of renovatie. In één keer of in stappen. Aanpak sloop- en verkoop complexen. Aanpak versnipperd bezit.

Resultaat: Planning complexen 30 jaar 'scenario 1'. Presentatie planning complexen. Rapportage planning projecten.

Betrekken: Team corporatie (samenstelling nader te bepalen, minimaal AM en vastgoed)

werksessie 2: koppelen en plannen

Stap 3: Resultaten

a. Analyse resultaten scenario 1

Doel: Inzicht in CO₂ gevolgen (reductie per jaar). Inzicht in financiële gevolgen. Inzicht in organisatorische gevolgen. Koppelen met begroting (o.a. WALs,..)

Resultaat: Haalbaarheid aanpak. Presentatie resultaten. Rapportage resultaten. Inzicht in behoefte aan extra scenario's.

Betrekken: Team corporatie (samenstelling nader te bepalen, minimaal AM en financiën)

werksessie 3: resultaten

b. Scenarioanalyse (additioneel)

Doel: Dieper inzicht in CO₂ gevolgen bij verschillende scenario's (reductie per jaar). Inzicht in financiële gevolgen scenario's. Inzicht in organisatorische gevolgen. Koppelen met begroting (o.a. WALs,..)

Resultaat: Scenario's: Haalbaarheid aanpak. Presentatie resultaten. Rapportage resultaten scenario's. Inzicht in behoefte aan voorkeursscenario.

Betrekken: Team corporatie (samenstelling nader te bepalen, minimaal AM en financiën)

werksessie 4: uitwerking scenario's

werksessie 5: resultaten scenario's

Stap 4: Implementatie

a. Afronding

Doel: Afronding proces. Draagvlak team en organisatie.

Resultaat: Rapportage CO2 Koersplan. Presentatie resultaten.

Betrekken: Team corporatie eventueel aangevuld met management / directie.

Eindpresentatie

b. Presentatie Raad van Commissarissen

c. Communicatiemiddelen

d. Incompany training (2 dagdelen)

Invulling gezamenlijk te bepalen.

Nazorg

a. Helpdesk 1 maand

1 maand na eindpresentatie helpdesk Endule (telefoon/mail/Teams) vragen CO₂ Koersplan

b. Helpdesk 12 maanden

12 maanden helpdesk Endule (telefoon/mail) vragen CO₂ Koersplan

Altijd de laatste versie van het CO₂ Koersplan met nieuwe functionaliteiten.

c. Evaluatie

Na 12 maanden evaluatie en actualisatie gegevens.

Endule CO2 Koersplan, voor wie?

Het Endule CO₂ Koersplan is er voor wooncorporaties die van graag werken vanuit een doordacht en haalbaar plan. Waar een doorkijk tot 2050 belangrijk wordt gevonden maar juist ook behoefte is aan het inzicht voor de komende jaren.

Organisaties waar veel gepraat is over de opgave maar waar inmiddels behoefte is aan concrete acties. Het CO₂ Koersplan is bruikbaar voor grote en kleine corporaties (onze klanten lopen uiteen van 1.200 tot 75.000 eenheden).

De mensen van Endule werken vanuit de motivatie om de opgave een succes te maken, hebben expertise in dit vakgebied. Endulisten kennen de corporatiesector uit de praktijk. Weten wat renoveren is in de praktijk en begrijpen de complexiteit van de vele stakeholders en wetten en regels. Hebben aandacht voor draagvlak en de financiële kant van de opgave en vergeten niet het belang van de huurder in het geheel.

Hebben wij uw belangstelling gewekt? Ga vrijblijvend met ons in gesprek.

Sjoerd Klijn Velderman

sjoerd@endule.nl

06-5173 4027



Daniël Duijvestijn

daniel@endule.nl

06-4294 5697

