

**VTW**

**HANDREIKING**



2024

# DUURZAAMHEID

DILEMMA'S IN DE BOARDROOM

Uitgever: VTW

Auteurs: Werkgroep Duurzaamheid 2024



foto: ANP

# INHOUD

---

<b>VOORWOORD</b>	<b>3</b>
<b>INLEIDING</b>	<b>4</b>
<b>DUURZAAMHEID: DEFINITIES EN TOELICHTING</b>	<b>5</b>
<b>EU BELEID EN CSRD</b>	<b>8</b>
<b>ENERGIE EN CO<sub>2</sub>-UITSTOOT</b>	<b>12</b>
<b>KLIMAATADAPTATIE EN BIODIVERSITEIT</b>	<b>16</b>
<b>CIRCULARITEIT</b>	<b>20</b>
<b>AANBEVELINGEN</b>	<b>25</b>

## VOORWOORD

---

De missie van woningcorporaties is altijd al geweest om betaalbare woningen in een leefbare omgeving te bieden, aan mensen die zelf niet in hun huisvestingsbehoefte kunnen voorzien. Tegenwoordig hebben corporaties ook nog een grote opgave op het gebied van verduurzaming.

Dit betekent dat de ruim 1.150 leden van de VTW, die 1.300 toezichthoudende functies uitoefenen bij ongeveer 275 corporaties, steeds vaker worden geconfronteerd met vraagstukken rondom duurzaamheid.

Duurzaamheid omvat veel meer dan alleen energieopwekking en -besparing; het dwingt corporaties om de continuïteit van de sector én van de wereld voorop te stellen. Dit is een uitdaging die kan leiden tot dilemma's in de boardroom. De soms tegenstrijdige belangen en complexe beslissingen die daarbij komen kijken, vragen om zorgvuldige afwegingen en strategische besluitvorming. Hoe kunnen we deze koers bepalen? Welke vragen moeten we stellen en wat betekent duurzaamheid eigenlijk?

Het is niet de eerste, en waarschijnlijk ook niet de laatste handreiking van de VTW over duurzaamheid. Het thema is continu in ontwikkeling en zal de komende jaren alleen maar aan belang winnen. De VTW zal, vanuit haar rol als kennisplatform van en voor toezichthouders in de corporatiesector, blijvend aandacht besteden aan dit onderwerp. Enkele voorbeelden hiervan zijn de Bouwdag, het webinar over ESG en deze handreiking.

In dit voorwoord willen we graag de leden van de VTW-werkgroep duurzaamheid bedanken voor het meedenken, schrijven en ontwikkelen van deze handreiking. Daarnaast ook een woord van dank aan Lisette Vos en Ron Piepers voor hun bijdrage aan de totstandkoming ervan.

Namens de VTW wensen wij u veel inspiratie en leesplezier.

*Egbert de Vries, voorzitter VTW*

# 1

## INLEIDING

---

Voor u ligt de nieuwe VTW-handleiding Duurzaamheidsdilemma's in de boardroom. De ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid gaan razendsnel. Regelgeving, doelstellingen van het Rijk, CO<sub>2</sub>-beleid worden aangescherpt. Onze kijk op circulariteit, klimaatadaptatie en op de leefomgeving veranderen voortdurend. Deze ontwikkelingen waren voor de VTW de aanleiding om deze nieuwe uitgave te maken.

De VTW heeft al vaker een handleiding Toezicht op duurzaamheid gepubliceerd voor haar leden. De eerste handleiding uit 2013 ging over het vormgeven van duurzaamheidsbeleid. De tweede versie verscheen na de vaststelling van het Klimaatakkoord van Parijs (2015) en het Nederlandse Klimaatakkoord (2019). De meest recente versie uit 2022 breidde het thema duurzaamheid uit met twee actuele thema's: circulaire economie en biodiversiteit. Nu, 11 jaar na de eerste handleiding, houden de VTW-leden toezicht op de verdere implementatie van duurzaamheid binnen woningcorporaties in Nederland. Het is daarom tijd voor een actuele handleiding waarin we ook de focus leggen op de actuele dilemma's in de boardroom.

Als eerste lichten we in deze handleiding de belangrijkste duurzaamheidsbegrippen toe die voor u als toezichthouder relevant zijn (hoofdstuk 2).

Wat betekenen deze begrippen precies en hoe hangen ze samen?

Vervolgens besteden we aandacht aan het Europese beleid en de regelgeving (hoofdstuk 3). De invloed van de EU op het uniform maken van regels neemt toe en dit heeft ook gevolgen voor de werkwijze van corporaties.

Daarna volgen drie inhoudelijke hoofdstukken waarin we een belangrijke thema toelichten en de belangrijkste dilemma's in de boardroom bespreken. De thema's die achtereenvolgens aan bod komen zijn:

- Energie en CO<sub>2</sub>-uitstoot (hoofdstuk 4)
- Klimaatadaptatie en biodiversiteit (hoofdstuk 5)
- Circulariteit (hoofdstuk 6).
- We sluiten de handleiding af met enkele algemene aanbevelingen voor toezichthouders op basis van alle besproken thema's (hoofdstuk 7).

# 2

## DUURZAAMHEID: DEFINITIES EN TOELICHTING

### 2.1 WAT VERSTAAN WE ONDER DUURZAAMHEID?

Het begrip duurzaamheid, of eigenlijk 'duurzame ontwikkeling', werd in 1987 geïntroduceerd door de World Commission on Environment and Development van de Verenigde Naties, beter bekend als de Commissie Brundtland<sup>1</sup>. Deze commissie omschrijft het begrip als:

*'Een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder daarmee de mogelijkheden van toekomstige generaties in gevaar te brengen om in hun behoeften te voorzien.'*

Deze definitie heeft twee belangrijke uitgangspunten: de behoeften van mensen (nu en in de toekomst) en de beperkingen van de omgeving om aan deze behoeften te voldoen.

Het gaat vooral om primaire levensbehoeften zoals voedsel, drinkwater, grondstoffen en dergelijke. En om de beperkingen van vooral de fysieke leefomgeving, zoals de capaciteit van de natuur om voorraden aan te vullen en emissies (naar bodem, water en lucht) op te vangen. Dat betekent dat de huidige manier van productie en consumptie niet houdbaar is: er zijn grenzen aan de groei.

### 2.2 BELANGRIJKSTE BEGRIPPEN

Adviseurs en specialisten gebruiken veel jargon rondom duurzaamheid, dus het is nuttig om de belangrijkste begrippen te verduidelijken.

#### TRIPLE P: PEOPLE, PLANET, PROFIT (PROSPERITY)

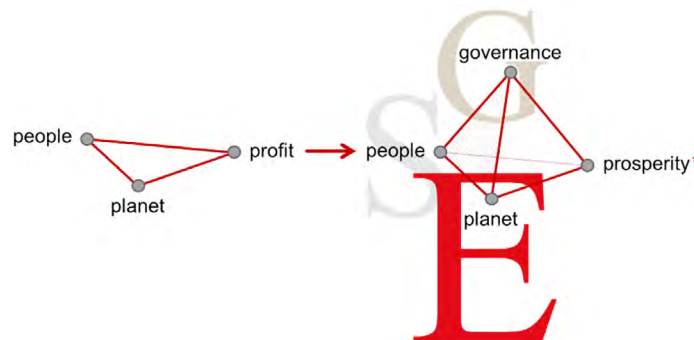
Met de introductie van de Triple P-benadering (People, Planet, Profit)<sup>2</sup> is het thema duurzaamheid verbreed: het gaat in deze benadering niet meer alleen om milieukundige en ecologische, maar ook meer en meer om sociale en economische aspecten. Tegenwoordig is 'profit' (winst) vervangen door 'prosperity' (welvaart)<sup>3</sup> om – naast economische – ook maatschappelijke winst in de afwegingen mee te nemen. Daarbij is het de kunst voor de overheid en het bedrijfsleven om een balans te vinden tussen economische groei én natuur- en milieubelangen.

#### ESG-RAPPORTAGE: ENVIRONMENTAL, SOCIAL & GOVERNANCE

De ESG-rapportage krijgt de laatste jaren steeds meer aandacht. ESG staat voor Environmental, Social & Governance, oftewel: Milieu, Maatschappij en Goed Bestuur. Dit voegt een belangrijke vierde dimensie toe aan de Triple P-benadering: governance. Dat houdt in het kort in: hoe organisaties bestuurlijk en

- 1 UN (1987), Our Common Future. Report of the World Commission on Environment and Development.
- 2 Elkington J. (1994), Cannibals With Forks: The Triple Bottom Line of 21st Century Business. A Capstone Paperback.
- 3 Dat gebeurde tijdens de United Nations Conference on Sustainable Development van 2002 in Johannesburg (UNCSD, 2002).

maatschappelijk verantwoording afleggen en hoe zij duurzaamheid (milieukundig en sociaal) meenemen in hun bedrijfsvoering en plan- en besluitvorming. Voor corporaties is de vraag welke duurzaamheidsopgaven relevant zijn en welke prioriteit hebben. Op welk gebied kunnen zij de meeste impact maken?



Figuur 1.1 ESG voegt een belangrijke 4e dimensie toe aan de Triple P-benadering, die van governance<sup>4</sup>

Hoewel de ESG-rapportage voor woningcorporaties niet verplicht is, vragen ketenpartners en financiers steeds vaker om extra informatie vanwege de ESG-verantwoording. De EU-standaard voor ESG-verantwoording (CSRD) is ook van belang voor corporaties, maar deze is ook voor corporaties (nog) niet verplicht. Wel is het van belang voor corporaties en haar commissarissen om hier kennis van te nemen. Hierop gaan we in hoofdstuk 3 verder in.

### SDG: SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

Als toezichthouder kunt u de prioriteiten van uw corporatie bijvoorbeeld bespreken aan de hand van de Sustainable Development Goals (SDG's) van de Verenigde Naties. Dit ambitieuze pakket van zeventien doelstellingen voor wereldwijde duurzame ontwikkeling moet in 2030 gerealiseerd zijn. Het gaat hierbij niet alleen om milieukundige, maar ook om sociaaleconomische doelen.

De SDG's helpen corporaties focus aan te brengen in hun duurzaamheidsbeleid en hun communicatie over maatschappelijke doelen, bijvoorbeeld als onderdeel van het jaarverslag. Verschillende corporaties hebben hun strategie al gebaseerd op de zeventien SDG's (zie Figuur 1.2).



Figuur 1.2 Sustainable Development Goals (SDG's) van de Verenigde Naties

4 Van de Griendt B. (2022), Het ABC van ESG voor vastgoedprofessionals. SPRYG Real Estate Academy, Delft.

Uit diverse onderzoeken blijkt dat van de zeventien duurzaamheidsdoelen van de Verenigde Naties, SDG 11 (Duurzame Steden en Gemeenschappen) voor stedelijke ontwikkeling steeds het hoogst scoort. Het gaat hierbij niet alleen om fysieke aspecten, techniek en innovatie, maar ook om sociale en maatschappelijke aspecten. SDG 11 richt zich namelijk ook op de bewoners en gebruikers van de stad. Een duurzame stad is immers meer dan een verzameling gebouwen of ‘een stapel stenen’ die bepaalde duurzaamheidsprestaties leveren. Het zijn ‘sociale arena’s’ waar processen en interacties tussen mensen plaatsvinden, waardoor gemeenschappen (‘communities’) ontstaan.<sup>5</sup>

## 2.3 TOEZICHT OP DE BREDE DUURZAAMHEIDSAANPAK

### TOEZICHT OP DUURZAAMHEID, MEER DAN ENERGIE ALLEEN

Duurzaamheid is meer dan alleen energie, zoals de toelichting op bovenstaande begrippen laat zien. Toch wordt duurzaamheid in de woningbouw nog vaak geassocieerd met energie. De Aedes benchmark<sup>6</sup> bijvoorbeeld focust in het prestatieveld duurzaamheid vooral op energieprestaties van woningen, zoals de indicatoren isolatie, energie-efficiëntie en CO<sub>2</sub>-uitstoot laten zien. De nadruk in de benchmark ligt nog onvoldoende op de bredere benadering van duurzaamheid.

### BREDE BENADERING

Woningcorporaties hebben als missie om betaalbare woningen in leefbare buurten te bouwen en beheren voor (kwetsbare) mensen die dat zelf niet kunnen. Deze volkshuisvestelijke taak wordt niet of nauwelijks geassocieerd met (sociale) duurzaamheid.

Aanbevolen wordt een ‘brede benadering’ te hanteren, op een manier waarbij milieukundige en sociale aspecten in samenhang worden bekeken en erover wordt besloten. En waarbij niet alleen financiële, maar evenzeer maatschappelijke aspecten én kosten en baten in de afwegingen worden betrokken.

### AANBRENGEN VAN FOCUS

Een brede benadering kan leiden tot een diffuse aanpak als corporaties alle aspecten van duurzaamheid evenveel aandacht geven. Het gebruik van de zeventien SDG-doelstellingen kan helpen prioriteiten te stellen. Welke doelstellingen zijn het belangrijkste en welke krijgen secundaire aandacht? Samenwerking met andere corporaties, gemeenten en organisaties zoals zorginstellingen en energieleveranciers kan helpen bij het kiezen van de belangrijkste doelstellingen (waarover wordt gerapporteerd).

### VOLDOEN AAN DE INFORMATIEBEHOEFTE VAN FINANCIERS

Financiële instellingen – ook die verantwoordelijk zijn voor de financiering van woningcorporaties - vragen steeds vaker om ESG-conforme rapportages van woningcorporaties. Om aan deze behoefte te voldoen, moeten corporaties transparant zijn over (de realisatie van) hun duurzaamheidsopgaven. De huidige rapportages zijn vaak nog onvoldoende om aan deze informatiebehoefte van financiers te voldoen.

5 Van de Griendt B. (2018), Duurzaamheid. Handboek Projectontwikkeling. Hoofdstuk 14 pp. 238-250. Derde geheel editie (Peek & Gehner - redactie).

6 Deelname aan de Aedes-benchmark is niet verplicht. Corporaties doen op vrijwillige basis mee. In 2023 deden 270 corporaties mee. Zij vertegenwoordigen meer dan 97% van alle sociale huurwoningen.

# 3

## EU BELEID EN CSRD

---

### 3.1 DE INVLOED VAN EUROPESE REGELS

Intrinsieke motivatie, idealistische of economische argumenten: elke organisatie heeft haar eigen redenen om impact te willen maken, ook woningcorporaties. Of ze nu intrinsiek gemotiveerd zijn of niet, alle corporaties zullen uiteindelijk door strengere wet- en regelgeving of financieringseisen in actie moeten komen. Europees beleid speelt hierin een steeds grotere rol. Ook woningcorporaties krijgen hiermee te maken, zelfs als de regels misschien niet direct op hen van toepassing zijn.

In dit hoofdstuk bespreken we de ontwikkelingen en leggen we uit waarom deze Europese regels belangrijk zijn voor woningcorporaties.

Het gaat om:

**De EU Taxonomy for Sustainable Activities** bepaalt wanneer bouw- en vastgoedactiviteiten als duurzaam mogen worden beschouwd. Het doel is om kapitaal te investeren in echt groene projecten die zowel economisch als maatschappelijk renderen, en om greenwashing te voorkomen.

**De Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)** verplicht organisaties om te rapporteren over niet-financiële informatie, zoals hun impact op milieu en maatschappij. Het doel is om op een uniforme manier te rapporteren, wat bijdraagt aan transparantie.

Beide initiatieven zijn onderdeel van de Europese Green Deal, de 'roadmap' om de maatschappij en de economie van de EU te transformeren naar een duurzame toekomst.

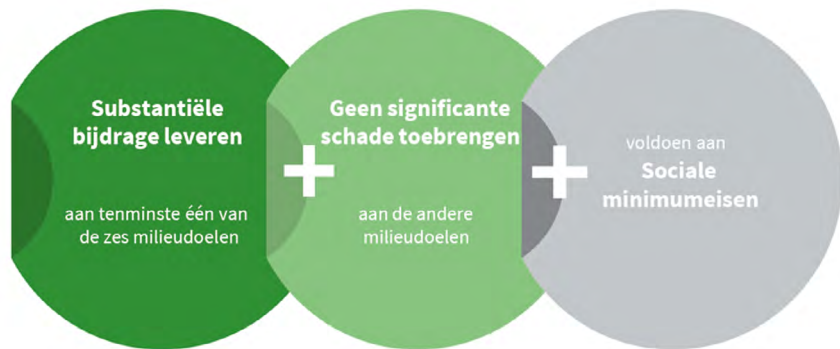
### 3.2 EU TAXONOMY

De EU Taxonomy maakt duidelijk welke activiteiten als duurzaam mogen worden aangemerkt, gebaseerd op een wetenschappelijk getoetste bijdrage aan bijvoorbeeld de beperking van klimaatverandering (mitigatie) of de aanpassing aan klimaatverandering en de gevolgen daarvan (adaptatie).

Volgens de EU Taxonomy mogen bouw- en vastgoedactiviteiten pas duurzaam worden genoemd wanneer ze

1. een substantiële bijdrage leveren aan tenminste één van de zes EU-milieudoelen,
2. geen ernstige afbreuk doen aan de overige milieudoelen,
3. voldoen aan sociale minimumeisen.





Figuur 3.1: Duurzaamheidsladder EU Taxonomy

### ZES MILIEUDOELEN

De EU Taxonomy onderscheidt zes milieudoelen (zie Figuur 3.2). De criteria voor klimaatmitigatie en klimaatadaptatie zijn het meest uitgewerkt<sup>7</sup>, die hebben prioriteit. Uit recent onderzoek van KPMG<sup>8</sup> blijkt dat de helft van de geënquêteerde corporatiebestuurders hun milieuactiviteiten vooral richt op klimaatverandering. Voor een kwart ligt de focus op de transitie naar een circulaire (bouw)economie.



### SOCIALE MINIMUMEISEN

Voor sociale minimumeisen bestaan richtlijnen, maar nog geen criteria zoals voor milieu. Volgens de EU Taxonomy moeten deze in lijn zijn met de richtlijnen voor maatschappelijk verantwoord ondernemen van de Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling (OESO)<sup>9</sup> en de UN Guiding Principles on Business and Human Rights.

7 Kijk voor meer informatie op de website 'EU Taxonomy Compass' van de Europese Commissie. Dat geeft een gedetailleerd overzicht van alle criteria voor alle sectoren, waaronder bouw- en vastgoedactiviteiten.

8 KPMG (2024), Enquête ESG Woningcorporaties. Onderzoek naar de bekendheid en toepassing van ESG bij woningcorporaties. April 2024. KPMG Advisory, Amstelveen.

Deze richtlijnen bieden handvatten voor het omgaan met uiteenlopende kwesties als mensenrechten, kinderarbeid, corruptie en milieu, maar ook ketenverantwoordelijkheid, transparantie en verslaglegging, arbeidsomstandigheden, consumentenbelangen, mededinging en belastingen.

### VOORBEELD VOOR DUURZAME NIEUWBOUW

Wanneer aan de milieucriteria en sociale minimumeisen is voldaan en er bovendien sprake is van goed bestuur, dan is een economische activiteit ESG-proof (Environmental, Social en Governance) en geldt het als een duurzame investering.

Een voorbeeld voor nieuwbouw: als een corporatie een substantiële bijdrage wil leveren aan de beperking van klimaatverandering (mitigatie), dan is er volgens de EU Taxonomy pas sprake van duurzame nieuwbouw wanneer het primaire energieverbruik minstens 10% lager is dan wat voor 'bijna energie-neutrale gebouwen' (BENG) is vastgelegd in het Bouwbesluit. Dit moet de corporatie aantonen met een energielabel.

Let op! Het Bouwbesluit onderscheidt drie BENG-criteria waaraan woningen moeten voldoen voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning: BENG 1 voor de energiebehoefte in gebouwen, BENG 2 voor het primaire fossiele verbruik en BENG 3 voor het aandeel hernieuwbare energie.

De EU Taxonomy richt zich uitsluitend op BENG 2, terwijl projectontwikkelaars en bouwers vooral sturen op BENG 1 en BENG 3.

## 3.3 CSR

De Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) gaat over de rapportage van niet-financiële informatie. Deze richtlijn geldt in principe alleen voor ondernemingen (NV's en BV's) die aan bepaalde criteria voldoen.<sup>10</sup> Zij moeten rapporteren over de impact van hun activiteiten op mens en milieu volgens bepaalde standaards.<sup>11</sup>

### WEL OF NIET VAN TOEPASSING

Woningcorporaties zijn meestal georganiseerd als stichting of vereniging en worden niet als 'ondernemingen' beschouwd volgens de richtlijn voor jaarverslaggeving. Daarom concludeert Aedes dat woningcorporaties niet onder de reikwijdte van de CSRD vallen. Dit betekent echter niet dat de richtlijnen van de CSRD geen invloed hebben op corporaties. Banken, waar corporaties op grote schaal leningen van afnemen, vallen bijvoorbeeld wel onder de CSRD. Dit geldt ook voor veel projectontwikkelaars, bouwbedrijven en leveranciers waarmee woningcorporaties zaken doen.

### TOCH RAPPORTAGEPLICHT

Woningcorporaties die niet CSRD-plichtig zijn kunnen dus toch met de rapportageplicht te maken krijgen. CSRD-plichtige bedrijven moeten niet alleen rapporteren over hun eigen prestaties op de ESG-thema's, maar ook over die van hun klanten (downstream) en leveranciers (upstream).

9 OESO-richtlijnen voor internationaal maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO) zijn te vinden op de website van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland:

<https://www.rvo.nl/onderwerpen/mvo/oeso-richtlijnen>

10 Dat geldt voor alle beursgenoteerde bedrijven én voor alle niet-beursgenoteerde bedrijven die aan twee van de drie navolgende criteria voldoen: een personeelsbestand van meer dan 250 FTE, een netto omzet van meer dan € 40 miljoen en een balanstotaal van meer dan € 20 miljoen.

11 Dat zijn de European Sustainability Reporting Standards: ESRS 1 & 2 voor algemene vereisten en een algemene toelichting, ESRS E1 t.m. E5 voor milieu, ESRS S1 t.m. S4 voor sociaal en ESRS G1 voor governance.

### ESG-RAPPORTAGE VOOR WONINGCORPORATIES

Hoewel het geen verplichting is, wil een aantal woningcorporaties wel al een ESG-rapportage maken. Aedes stelt samen met die corporaties een raamwerk voor een rapportage op, zodat corporaties niet steeds zelf het wiel hoeven uit te vinden. Aedes wil de doelen (en de informatiebehoefte) van corporaties op die informatiebehoefte van financiers afstemmen. Het beoogde resultaat: een gedragen en uniforme standaard voor woningcorporaties en financiers die zo weinig mogelijk extra administratieve lasten oplevert.

### MATERIALITEITSANALYSE

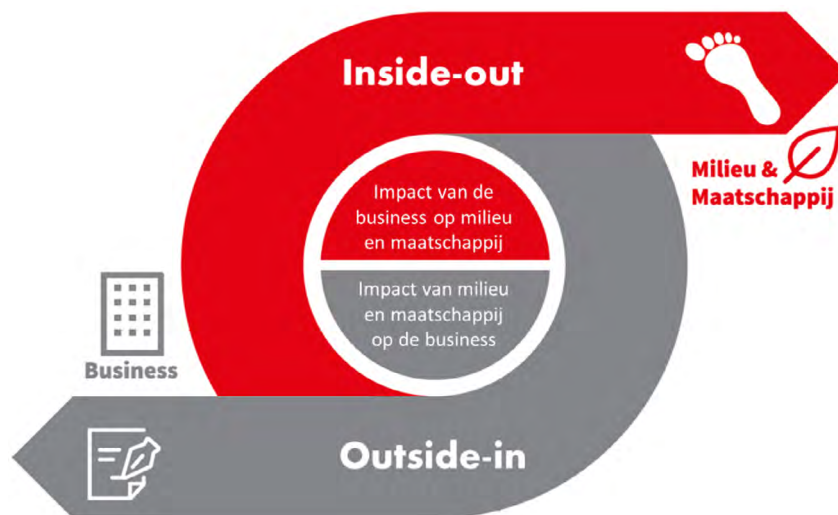
Naast de rapportagestandaard kan de CSRD om een andere reden belangrijk zijn voor woningcorporaties: de materialiteitsanalyse. Deze analyse helpt te bepalen welke E, S en G-onderwerpen (Environmental, Social en Governance) echt belangrijk zijn. Dit kan van belang zijn bij de verdeling van beschikbare middelen, gebaseerd op het gewicht van het betreffende onderwerp.

Een materialiteitsanalyse kent twee richtingen (een dubbele materialiteitsanalyse):

*Van binnen naar buiten:* Hierbij wordt de impact van de bedrijfsactiviteiten op de omgeving (milieu, mens en maatschappij) bepaald. Denk aan verbetering van energiestatistiek van woningen en reductie van CO<sub>2</sub>-emissies, of het zorgen voor betaalbare huisvesting in een leefbare buurt. We spreken dan van impact-materialiteit.

*Van buiten naar binnen:* Hierbij gaat het om de financiële implicaties van externe ontwikkelingen en de risico's en kansen die deze met zich meebrengen voor de organisatie. Denk aan water- en droogteschade door klimaatverandering, netwerkcongestie en toekomstige CO<sub>2</sub>-heffingen. We spreken dan van financiële materialiteit.

De vraag voor corporaties is hiermee aan welke opgaven zij willen bijdragen? Welke E, S en G-issues zijn belangrijk en wordt de focus op gelegd? Welke risico's en kansen brengen externe ontwikkelingen met zich mee voor de bedrijfsvoering? Hoe gaan die gemanaged worden en wat betekent dat voor de strategie en het bedrijfsmodel? De inzichten die dit oplevert, helpen commissarissen om goed toezicht te houden op de keuzes die door de corporatie gemaakt worden.



Figuur 3.3: Dubbele materialiteitsanalyse

# 4

## ENERGIE EN CO<sub>2</sub>-UITSTOOT

### 4.1. WAAR GAAT HET OM BIJ DIT THEMA

Duurzaamheid is meer dan alleen energiebeleid. Woningcorporaties hebben de laatste jaren echter vooral gefocust op energie. Dat is logisch: er zijn duidelijke landelijke doelstellingen voor energie, en huurders profiteren direct van maatregelen die het energieverbruik van woningen verlagen.

Om dat te bereiken, zetten corporaties in op zonnepanelen, isolatie en aansluiting op toekomstige warmtenetten. Door de problemen met netcongestie is er een nieuwe urgentie ontstaan met betrekking tot de zekerheid van het kunnen aansluiten van de woningen van een corporatie en de zekerheid dat energie geleverd kan worden.

De belangrijkste energiebronnen voor woningen zijn gas, elektriciteit en warmte. Volgens het Klimaatakkoord moeten we tegen 2050 stoppen met het gebruik van gas en overgaan naar CO<sub>2</sub>-neutrale energieopwekking met duurzame, hernieuwbare bronnen.

De belangrijkste doelen uit het Klimaatakkoord zijn:

- In 2030 komt 70 procent van alle elektriciteit uit hernieuwbare bronnen.
- In 2050 zijn 7 miljoen woningen en 1 miljoen gebouwen van het aardgas af.
- Tot 2030 worden 1,5 miljoen woningen verduurzaamd.

#### NIEUWBOUWEISEN

Voor nieuwbouw zijn verschillende aspecten over energie opgenomen in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL). Nieuwbouwwoningen moeten sinds 2021 voldoen aan de Bijna Energieneutrale Gebouw Eisen (BENG-eisen).

Nieuwe woningen moeten gasloos zijn en een hoge isolatiewaarde hebben (A+++).

De energievoorziening staat niet vast: all-electric of warmtenet.

#### EISEN BESTAANDE WONINGEN

Bij bestaande woningen zijn er nog geen verplichte isolatie-eisen. Wel is er een versnellingsprogramma voor woningen met een E, F of G-energielabel. Hiervoor zijn subsidies beschikbaar als onderdeel van de Nationale Prestatieafspraken van juni 2022. Corporaties hebben samen met Aedes afgesproken om deze woningen voor 2028 aan te pakken. De wens is om alle woningen tegen 2050 naar een label B te isoleren. Voor de opwekking van de warmte in huurwoningen kunnen corporaties zelf een (technische) oplossing kiezen, op eigen initiatief of in samenwerking met gemeenten en/of marktpartijen.

#### WIJZIGENDE EN NIEUWE WETTEN RONDOM WARMTENETTEN

Op dit moment zijn er twee nieuwe wetten in de maak die invloed gaan hebben op de warmtevoorziening voor corporatiewoningen: de Wet Collectieve Warmte (Wcw) en de Wet Gemeentelijk Instrumentarium Warmtenetten (WGIW). Beide wetten worden in 2024 in de Tweede en Eerste Kamer behandeld. Het streven is dat deze wetten in 2025 van kracht worden.

Voor woningcorporaties is het belangrijk om op de hoogte te zijn van deze veranderingen, zodat zij hun strategie hierop af kunnen stemmen.

**WET COLLECTIEVE WARMTE (WCW)**

De Wet Collectieve Warmte vervangt de huidige Warmtewet. Het doel van deze nieuwe wet is om de ontwikkeling van nieuwe warmtenetten te vergemakkelijken en daarmee de energietransitie te bevorderen. Daarnaast wil de wet betaalbaarheid, betrouwbaarheid en duurzaamheid van collectieve warmtelevering waarborgen. De belangrijkste gevolgen van de Wcw zijn:

**VASTSTELLEN WARMTEKAVEL:**

Gemeenten krijgen de regie over de warmtetransitie. Dit betekent dat niemand warmte mag leveren of transporteren zonder toestemming van de gemeente. De gemeente kan een warmtebedrijf aanwijzen dat exclusief verantwoordelijk is voor het transporteren en leveren van warmte binnen een 'warmtekavel'. Een warmtekavel is een door de gemeente vastgesteld gebied waarbinnen een collectief warmtenet kan komen.

**PUBLIEK EIGENDOM:**

Volgens de Wcw moeten de aangewezen warmtebedrijven voor meer dan 50% eigendom zijn van publieke partijen. Als er binnen zeven jaar na de invoering van de wet geen bedrijf met een publiek meerderheidsbelang beschikbaar is, kan de gemeente een privébedrijf aanwijzen.

**KLEINE WARMTENETTEN:**

Voor systemen met maximaal 1.500 aansluitingen zijn de regels soepeler. Warmtebedrijven kunnen om ontheffing vragen voor het verbod op het leveren en transporteren van warmte zonder door de gemeente te zijn aangewezen. Deze kleine systemen moeten wel aan bepaalde voorwaarden voldoen.

**TARIEFREGULERING:**

De Wcw introduceert nieuwe regels voor tariefregulering. Nu zijn de kosten voor warmte- en koudelevering voor woningen gekoppeld aan de gasprijzen, volgens het 'niet meer dan anders' principe. Met de Wcw wordt deze koppeling stapsgewijs losgelaten, in plaats daarvan komt een op kosten gebaseerd tarief.

**LEVERINGSZEKERHEID EN VERDUURZAMING:**

De nieuwe wet stelt ook eisen aan de leveringszekerheid en verduurzaming van collectieve warmtenetten.

**WET GEMEENTELIJK INSTRUMENTARIUM WARMTETRANSITIE (WGIW)**

Met deze wet krijgen gemeenten de bevoegdheden om regie te voeren in de wijk- of gebiedsgerichte aanpak van de warmtetransitie.

De belangrijkste aspecten van deze wet zijn:

**AANWIJSBEVOEGDHEID:**

Gemeenten krijgen de mogelijkheid om in het omgevingsplan binnen hun grondgebied gebieden aan te wijzen die overgaan op een duurzame warmtevoorziening, waar het aardgastransport dus op termijn stopt. De gemeente geeft aan vanaf wanneer dat laatste het geval is. Dit is belangrijk voor corporaties, omdat dit gevolgen heeft voor hun complexen in deze gebieden.

**JURIDISCHE GRONDSLAG:**

De Wgiw biedt de juridische basis om in het omgevingsplan regels op te nemen over de verduurzaming van de gebouwde omgeving. Het wijzigt delen van de Omgevingswet en de huidige Gaswet. Het Besluit Gemeentelijke Instrumenten Warmtetransitie, de uitvoeringsregeling bij de Wgiw, vult belangrijke onderdelen van het wetsvoorstel verder in.

**VAN TRANSITIEVISIE WARMTE NAAR WARMTEPROGRAMMA:**

Met de ingang van de Wgiw wordt de transitievisie warmte verplicht onder de

Omgevingswet, de naam verandert dan in ‘warmteprogramma’. Dit programma moet minstens elke vijf jaar worden herzien. Het eerste warmteprogramma moet uiterlijk op 31 december 2026 door het college van burgemeester en wethouders zijn vastgesteld. Dit programma moet voldoen aan de eisen van de Omgevingswet én de Wgiw.

## 4.2. BELANGRIJKSTE DILEMMA'S IN DE BOARDROOM

### KEUZESTRESS BIJ INVESTERINGEN IN ISOLATIE EN AARDGASVRIJ MAKEN

Als corporaties investeren in isolatie en verbetering van woningen, moeten ze een belangrijke keuze maken: maken we de woningen wel of niet direct aardgasvrij? Huurders behalen de grootste besparing op hun energierekening als de woning qua qua isolatie worden verduurzaamd, omdat zij dan minder energie verbruiken. Voor dergelijke projecten is doorgaans 70% draagvlak van de huurders nodig. Vaak lukt dat omdat huurders veel kunnen besparen op hun energierekening. Een (te) kleinschalige aanpak om woningen alleen aardgasvrij te maken is voor een corporatie vaak voordeliger maar levert vaak geen besparing op voor de huurder. De rekening blijft eerder gelijk, maar met een andere energiedrager.

Corporaties die bij een grootschalige renovatie niet alleen de woningen isoleren, maar ook direct aardgasvrij of aardgasvrij-ready maken, kunnen met een kleine extra investering veel voordeel behalen. Zo kunnen bewoners direct op inductie koken en kan de woning mogelijk all-electric worden. Of corporaties treffen al voorzieningen om de woning later aan te sluiten op een warmtenet. Het mes snijdt aan twee kanten: huurders ervaren maar één keer overlast en corporaties besparen geld, omdat zij niet opnieuw de woningen hoeven aan te pakken.

Voor de vastgoedexploitatie kan de investering echter wel hoger uitvallen, omdat corporaties niet alle kosten direct in de huur kunnen verrekenen.

Het is dus van belang om deze keuzes over de wijze van verduurzaming, waarvan de energietransitie integraal onderdeel uitmaakt, op portefeuille niveau en op projectniveau scherp te krijgen, mede met het oog op de beperkte middelen die corporaties de komende jaren hebben om de verschillende opgaves te realiseren.

### GEBOUWGERICHTE AANPAK VERSUS WIJKGERICHTE AANPAK

Voor de warmtetransitie (energietransitie) moeten woningen aardgasvrij worden gemaakt. Door dit te combineren met het isoleren van woningen kunnen corporaties kosten besparen.

Corporaties moeten beslissen of ze dit doen op basis van hun onderhoudsplanning van complexen (gebouwwerichte aanpak) of dat ze aansluiten bij de gemeentelijke wijkaanpak. Dit vergt goed overleg en een planning op lange termijn met de gemeente. Er kunnen zich kansen voordoen om wijken samen met de gemeente en/of marktpartijen sneller aan te pakken, waardoor andere wijken later aan de beurt zijn. Dit moet in goed overleg met de huurders gebeuren.

Wanneer een corporatie kiest voor een gebiedsgerichte aanpak (aanpak op wijkniveau) dan dient ook de gemeente in deze wijken stappen te nemen voor de aardgasvrij opgave. Gemeenten moeten vanaf 2026 een hernieuwde transitievisie warmte hebben, die volgens de nieuwe Wcw een warmteprogramma wordt genoemd. Daarin kan een corporatie met de gemeente heldere afspraken maken welke wijken en buurten wanneer worden aangepakt. Voor de corporatie is het belangrijk dat de gebiedsgerichte aanpak en/of sturing vanuit de onderhouds-ervanging aanpak wel op elkaar aansluiten om extra afschrijfkosten te voorkomen.

Vanuit de toezichthouderrol moet er zicht zijn in dit proces opdat keuzes in overleg en met de juiste afwegingen worden gemaakt.

### **WEL OF NIET HUURDERS AFHANKELIJK?**

Lokale energieopwekking door middel van bijvoorbeeld straat of wijkgerichte oplossingen is belangrijk, maar moet goed afgestemd zijn op het verbruik. Te veel opwekking op één plek kan leiden tot problemen met het elektriciteitsnet (netcongestie) en onnodige teruglevering. Daarom is het essentieel dat corporaties in samenwerking met gemeenten en netbeheerders een gebalanceerde keuze te maken over de energieopwekking in wijken en huizen.

Een corporatie kan ervoor kiezen om zonnepanelen (PV-panelen) op haar huurwoningen in een wijk te plaatsen. Zo kan de corporatie investeren in zonnepanelen voor alle huurwoningen in de wijk, waarbij de huurders profiteren van de opbrengst. Omdat niet alle huurders hier mogelijk mee instemmen, moet de corporatie deze investering zelf betalen. Een alternatief is om huurders zelf te laten investeren in zonnepanelen en de kosten te verrekenen via hun eigen energierekening.

Voor de warmtevoorziening geldt hetzelfde keuzevraagstuk: wacht de corporatie tot de gemeente plannen heeft voor een warmtenet, of neemt de corporatie zelf het initiatief voor een collectieve oplossing? Of kiest de corporatie voor een all-electric oplossing per huishouden, waarbij weer gebruik kan worden gemaakt van zonnepanelen?

Deze strategische beslissingen moeten corporaties vooraf maken, op basis van de staat van het woningbezit, de voorraad en de specifieke kenmerken van wijken en woningen. Voor toezichthouders een ingewikkeld dilemma om toezicht op te houden en klankbord voor te zijn. De keuzes die gemaakt worden moeten passen binnen de langjarige strategie van een corporatie, waarbij er ook weer ruimte voor pragmatische afwijkingen kunnen worden gemaakt.

### **BEWUSTWORDING VERGROTEN, ZOWEL INTERN ALS EXTERN**

De energietransitie is voortdurend in beweging en zal dat ook blijven. Voor woningcorporaties is het essentieel om hierop in te spelen. Elke organisatie moet een team hebben dat zich richt op het verduurzamen van vastgoed. De medewerkers moeten bijgeschoold worden over de laatste ontwikkelingen. Het is belangrijk dat duurzaamheid breed gedragen wordt binnen de organisatie en niet bij een team of één persoon ligt.

Ook de bewustwording van huurders is cruciaal. Hoewel de overheid al veel campagnes heeft gehouden over klimaatbewust en energiezuinig wonen, vinden huurders het vaak moeilijk om te begrijpen welke regels en mogelijkheden van toepassing zijn. Hierdoor kunnen huurders afhaken. Gerichte informatie van de eigen woningcorporatie over maatregelen die zij zelf kunnen nemen om hun energieverbruik te verminderen, kan huurders enorm helpen. Voor toezichthouders de taak om ook dit huurdersperspectief scherp te houden en er voor te zorgen dat keuzes die er worden gemaakt ook altijd in het belang van de huurder zijn.

### **BRONNEN**

<https://www.klimaatakkoord.nl/>

<http://www.nplw.nl>

<https://www.nplw.nl/documenten/handlerdownloadfiles.ashx?idnv=2601167>

<https://aedes.nl/verduurzaming/hoe-zit-het-met-woningen-met-e-f-en-g-labels>

# 5

## KLIMAATADAPTATIE EN BIODIVERSITEIT

### 5.1 WAAR GAAT HET OM BIJ DIT THEMA

#### WAT IS BIODIVERSITEIT?

Biodiversiteit omvat alle soorten planten en dieren op aarde, evenals alle leefgebieden (ecosystemen). Het Nederlandse beleid volgt de internationale definitie van de Verenigde Naties Conventie voor Biologische Diversiteit (CBD) uit 1992. Deze CBD beschrijft biodiversiteit als de variatie in organismen wereldwijd, inclusief de diversiteit binnen soorten, tussen soorten en tussen ecosystemen.

#### WAT IS KLIMAATADAPTATIE?

De aarde warmt op en het klimaat verandert. De temperaturen stijgen, er is meer kans op extreme regenbuien, hittegolven en langere droge periodes. Door droogte zakt de bodem op sommige plekken. De zeespiegel stijgt, en de kans op overstromingen neemt toe. Deze klimaatverandering heeft grote gevolgen voor gezondheid, leefbaarheid en economie. Nederland moet zich voorbereiden op de risico's van het veranderende klimaat en de omgeving hierop aanpassen om schade te voorkomen. Dit heet klimaatadaptatie.<sup>12</sup>

#### IMPACT OP BIODIVERSITEIT

Het gaat slecht met de biodiversiteit, niet alleen in natuurgebieden maar ook in stedelijke gebieden. De natuurkwaliteit en biodiversiteit nemen af. Een vitale natuur is cruciaal voor een leefbare omgeving. Dat geldt ook voor de groene gebieden in wijken met veel corporatiebezit. Biodiversiteit en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verbonden. Natuur is belangrijk voor de gezondheid en het welzijn van mensen. Bovendien is een goede staat van de natuur cruciaal voor de beschikbaarheid van drinkwater, gezond voedsel en schone lucht.

#### IMPACT OP WONEN

De klimaatverandering neemt toe en is (deels) onomkeerbaar. De gevolgen zijn voor iedereen voelbaar. Hittestress neemt in de zomer toe, vooral in wijken met weinig groen. Hier kan de temperatuur flink oplopen. De hogere temperaturen zorgen voor uitdroging van de grond, waardoor deze minder goed hoosbuien kan opnemen. Deze zware regenbuien leiden steeds vaker tot wateroverlast en overstromingen, niet alleen in de lagergelegen gebieden van Nederland. Ook in Oost- en Zuid-Nederland zijn overstromde straten inmiddels een bekend beeld. Bij extreme en langdurige droogte daalt het grondwater, wat kan leiden tot rotte funderingspalen en verzakkingen. In deze woningen ontstaan scheuren. In het ergste geval worden ze onbewoonbaar verklaard. Verschillende corporaties hebben op grote schaal te maken met deze problematiek. Soms dreigen honderden woningen bij één corporatie te verzakken. Het herstel hiervan is zeer kostbaar.

<sup>12</sup> Rijksoverheid: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/klimaatverandering/klimaatadaptatie>

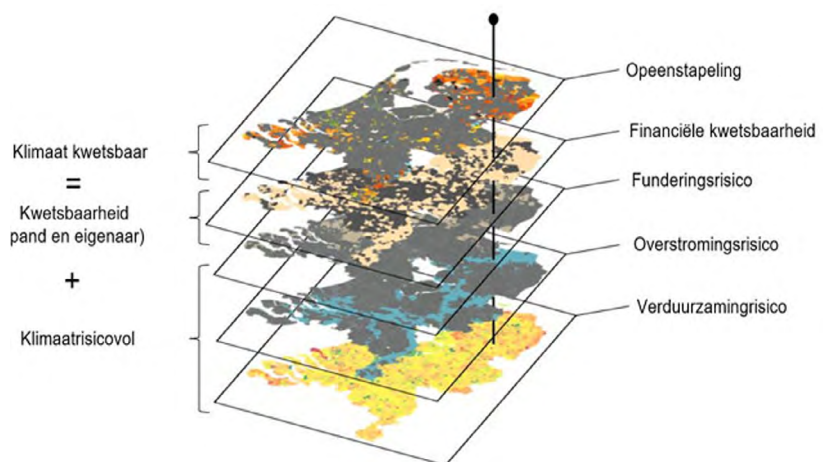


## FINANCIËLE IMPACT KLIMAATVERANDERING

In november 2023 publiceerde ABN-AMRO<sup>13</sup> een onderzoek naar de impact van klimaatrisico's op de woningmarkt. De financiële gevolgen voor eigenaren en panden in wijken die kwetsbaar zijn voor klimaatverandering, zoals overstromingen en funderingsproblemen, zijn mogelijk te veel om te dragen. Deze wijken worden aangeduid als 'klimaatkwetsbare' wijken (zie Figuur 5.1). In maart 2024 publiceerde een aantal Nederlandse banken gezamenlijk een onderzoek dat de conclusies van ABN AMRO ondersteunt. Zij pleiten voor een klimaatlabel om kopers beter te informeren over klimaatrisico's.<sup>14</sup>

Kapitaalverstrekkers van woningcorporaties willen steeds vaker weten hoe deze organisaties duurzaamheid (inclusief klimaatadaptatie en biodiversiteit) hebben geïntegreerd in hun beleid, bedrijfsvoering en investeringsplannen. Zo maakte het ABP in maart 2024 bekend<sup>15</sup> dat zij haar beleggingsstrategie ingrijpend aanpast. Het fonds gaat €10 miljard investeren in zogenoemde impactbeleggingen in Nederland. Hierbij ligt de focus op betaalbare (huur)woningen, klimaatadaptatie en biodiversiteit. Dit biedt kansen voor corporaties, bijvoorbeeld voor financiering van huurwoningen in het middensegment.

Het kan ook een bedreiging vormen, zoals verlies van financieringsmogelijkheden voor woningcorporaties die te weinig aandacht besteden aan verduurzaming [Zie ook de impact van de *Corporate Sustainability Reporting Directive*, CSRD, verderop in dit paper]. Daarom verdienen klimaatadaptatie en biodiversiteit aandacht in de bestuurskamer.



Figuur 5.1 Klimaatkwetsbare wijken (Bron: ABN Amro, 2023)

## RISICOBEEHER ONDERSTEUNEN

Voordat een corporatie klimaatrisico's kan beheersen, moet de organisatie eerst deze risico's identificeren en de impact ervan beoordelen. Dit is bij klimaatveran-

13 ABN AMRO. (28 november 2023). Stapeling klimaatrisico's en financiële draagkracht op de woningmarkt klimaat kwetsbare wijken in kaart gebracht. [https://assets.ctfassets.net/1u811bvgvthc/5xd9o4LemKf4lrn5clgEN/05316d09a6b7bd5bd45a13d453d03ace/Stapeling\\_klimaatrisico-s\\_en\\_financieel\\_draagkracht\\_op\\_de\\_woningmarkt-v5.pdf](https://assets.ctfassets.net/1u811bvgvthc/5xd9o4LemKf4lrn5clgEN/05316d09a6b7bd5bd45a13d453d03ace/Stapeling_klimaatrisico-s_en_financieel_draagkracht_op_de_woningmarkt-v5.pdf) Geraadpleegd op 6 maart 2024.

14 <https://www.bnr.nl/nieuws/bouw-woningmarkt/10541048/banken-huiseigenaren-staan-te-weinig-stil-bij-klimaatrisico->

15 ABP. (4 maart 2024). Nieuw beleggingsbeleid voor een veranderende wereld. <https://www.abp.nl/over-abp/actueel/nieuws/2024/maart/nieuw-beleggingsbeleid-voor-een-veranderende-wereld>. Geraadpleegd op 6 maart 2024

dering vrij lastig, omdat de corporatie de onderliggende oorzaken slechts beperkt kan beïnvloeden en er vaak geen direct oorzakelijk verband is tussen klimaatverandering en de impact op de corporatie. Een lagere grondwaterstand kan bijvoorbeeld de funderingen van woningen aantasten, maar funderingsproblemen kunnen ook andere oorzaken hebben. De eerder genoemde inventarisatie van 'klimaatkwetsbare wijken' kan helpen om risicogebieden in kaart te brengen. De [Klimaatshadeschatter](#) is een overheidswebsite die ook corporaties kan helpen. De overheid publiceert via deze website kaarten met klimaatrisico's op het gebied van wateroverlast, hitte, droogte en overstromingen.

### REGELGEVING EN COMPLIANCE

De regelgeving op het gebied van klimaatadaptatie en biodiversiteit is nog steeds in ontwikkeling. Op 24 februari 2021 nam de Europese Commissie een nieuwe EU-strategie voor klimaatadaptatie aan<sup>16</sup>. Met deze strategie wil de EU de impact van klimaatverandering verminderen en tegen 2050 klimaatbestendig zijn. Deze strategie richt zich op het slimmer en sneller aanpakken van klimaatadaptatie door beter gebruik te maken van beschikbare data, kennis te delen en initiatieven op te schalen.

Vanaf 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht. In deze wet staan nu ook de regels voor de bescherming van dieren en planten, waardoor de Wet Natuurbescherming (uit 2017) is vervallen. Provincies bepalen binnen hun gebied wat wel en niet mag in de natuur, gebaseerd op nationale en internationale regels. De Omgevingswet richt zich vooral op het voorkomen van klimaatschade met betrekking tot biodiversiteit en klimaat.

Wetgeving over het herstel van al ontstane schade is nog in ontwikkeling. In februari 2024 keurde het Europees Parlement de Natuurherstelwet goed. Deze wet moet bijdragen aan een betere kwaliteit van lucht en water. Binnen de lidstaten van de Europese Unie is er nog veel discussie over deze wet. Om deze reden is de wet op Europees niveau aangehouden en nog niet in stemming gebracht. Klimaatadaptatie is nog slechts beperkt wettelijk vastgelegd. Sturing vindt daarom vooral nog plaats via beleidsprogramma's, zoals de [Nationale Adaptatiestrategie \(NAS\)](#), het [Nationale Uitvoeringsprogramma Klimaatadaptatie \(NUP KA\)](#) en door financiële ondersteuning, zoals de [Tijdelijke impulsregeling klimaatadaptatie 2021–2027](#). Deze regeling biedt specifieke uitkeringen aan decentrale overheden om versneld maatregelen te nemen die bijdragen aan het voorkomen of beperken van wateroverlast of de gevolgen van droogte of overstromingen. In de NAS werken verschillende ministeries samen met waterschappen, provincies, gemeenten en de private sector.

## 5.2 BELANGRIJKSTE DILEMMA'S IN DE BOARDROOM

### OMGAAN MET RISICO'S

Klimaatverandering kan leiden tot verschillende risico's voor woningcorporaties, zoals overstromingen en funderingsproblemen. Deze uitdagingen vragen om strategische plannen en samenwerking met gemeenten, waterschappen en mogelijk provincies.

Het verminderen van overstromingsrisico's en wateroverlast vraagt om klimaatadaptieve maatregelen in wijken, vooral waar sprake is van gemengd bezit. Samenwerking met gemeenten is hierbij essentieel om plannen te maken voor waterretentie (opvang van water). Dit kan gepaard gaan met grootschalige

<sup>16</sup> EU (2021). Een klimaatveerkrachtig Europa tot stand brengen - de nieuwe EU-strategie voor aanpassing aan de klimaatverandering

herstructurering: corporaties moeten afwegen hoe dit past binnen hun meerjarenstrategie voor nieuwbouw en renovatie.

Funderingsproblemen komen steeds vaker voor in wijken. Daarbij moeten corporaties afwegingen maken: een woning te renoveren / verduurzamen of investeren in het oplossen van funderingsproblemen. Samenwerking met gebiedspartners en inwoners is cruciaal, vooral in wijken met gemengd bezit. Het is immers niet mogelijk om alleen bepaalde woningen aan te pakken als sommige eigenaren van woningen niet meedoen omdat ze het niet kunnen betalen.

Veel gemeenten hebben de funderingsrisico's al goed in beeld en zullen samen met de corporaties (die veel van de woningen in hun bezit hebben) met de provincies en het Rijk moeten werken aan lange termijn-oplossingen voor deze problemen. Voor toezichthouders is belangrijk issue om in het vizier te houden. Wanneer verzakkingen moeten worden aangepakt kunnen de kosten al snel oplopen tot € 50.000 tot € 100.000 per woningen, afhankelijk van de specifieke problemen. Bij corporaties die soms meer dan 1.000 woningen hebben met een potentieel probleem is het het scherp monitoren van de ontwikkelingen en het samen met de overheid nadenken over oplossingen essentieel.

### SLIMME OPLOSSINGEN EN VERSNELLEN

Naast samenwerking met andere gemeenten en de inhuur van adviseurs is het belangrijk dat corporaties zelf zorgen voor voldoende kennis binnen hun organisatie. Hoe dragen ze bij aan slimme oplossingen en versneld aanpassen aan klimaatverandering? Hoe vertalen ze dit naar hun bedrijfsstrategie? Welke data gebruiken ze om hun doelen te bereiken en welke gegevens ontbreken nog en hoe kunnen ze die verkrijgen?

Sommige corporaties doen al pilots om funderingsproblemen aan te pakken, zowel tijdelijk als structureel. Ook is er landelijk een uitwisseling van kennis over dit onderwerp. Dit wordt gecoördineerd door het Kenis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (<https://www.kcaf.nl/>)

### SAMEN MET STAKEHOLDERS INZET OP NATUURINCLUSIEF WONEN

Naast het voorkomen van wateroverlast dragen groene omgevingen bij aan de gezondheid van bewoners. De verantwoordelijkheid voor groenvoorzieningen ligt grotendeels bij gemeenten. Samenwerking met gemeenten is daarom cruciaal om wijken te vergroenen en hittestress tijdens hete zomers te verminderen.

Voor corporaties rijst de vraag in hoeverre ze willen investeren in de omgeving van hun woningen, vooral gezien de financiële druk op nieuwbouw- en renovatieprojecten. Corporaties en gemeenten moeten bewoners laten meedenken en meedoen: wat willen en kunnen bewoners bijvoorbeeld zelf doen om hun huis, tuin en woonomgeving groener te maken? Toezichthouders kunnen hierbij de aandacht bijvoorbeeld vestigen op goede participatieprocessen.

# 6

## CIRCULARITEIT

---

### 6.1 WAAR GAAT HET OM BIJ DIT THEMA

#### WAT IS CIRCULARITEIT?

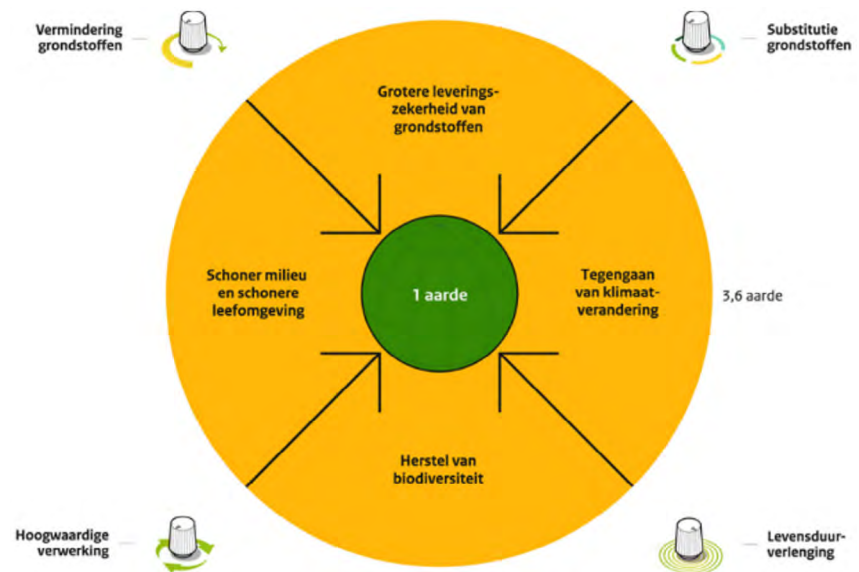
Hoewel het thema circulariteit steeds meer aandacht krijgt, verloopt de ontwikkeling van circulair bouwen nog traag. De hele bouwsector, inclusief woningcorporaties als opdrachtgevers, architecten, adviseurs en bouwers, is gewend om op een meer traditionele manier te werken met lineaire materialen. Deze aanpak biedt vertrouwen en zekerheid, terwijl circulair bouwen soms minder houvast geeft.

Rond het gebruik van circulaire producten en materialen zijn nog veel vragen: Hoe lang blijven materialen van goede kwaliteit? Kunnen materialen effectief worden hergebruikt? Wat zijn de garanties op circulaire producten en wie garandeert de kwaliteit wanneer producten worden hergebruikt? Dit zijn allemaal vragen die de ontwikkeling van circulair bouwen kunnen vertragen. Echter, corporaties hebben een maatschappelijke verantwoordelijkheid om bij te dragen aan het verminderen van hun ecologische voetafdruk.

Gelukkig groeit in Nederland de aandacht voor circulair bouwen langzaam maar zeker, deels onder invloed van het rijksbeleid dat is vastgelegd in het Nationaal Programma Circulaire Economie 2023-2030. Het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat stuurt dit programma aan. Circulair bouwen wordt op Rijksniveau opgepakt door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Het tussendoel voor 2030 is dat er 50% minder gebruik is van primaire abiotische grondstoffen (zoals mineralen, metalen en fossiele brandstoffen). Nederland wil in 2050 een circulaire economie hebben. Dat is een economie waarin producten en grondstoffen worden hergebruikt, zoveel mogelijk duurzame hernieuwbare grondstoffen worden gebruikt en nauwelijks afval bestaat.

Een volledig circulaire bouweconomie in 2050 houdt in dat aan de behoefte aan huisvesting en infrastructuur wordt voldaan zonder de draagkracht van de aarde te overschrijden. Hierbij is er geen sprake van afwenteling in de tijd naar volgende generaties, naar andere landen of van verlies van andere sociaaleconomische waarden, zoals het welzijn van werknemers en leveringsrisico's. Bouwactiviteiten (waaronder nieuwbouw, renovatie en onderhoud) moeten plaatsvinden binnen de grenzen van de planeet.

Om de ambitie van een circulaire bouwconomie te realiseren, zijn er vier belangrijke knoppen waaraan we kunnen draaien:



Figuur 6.1 de 4 knoppen om circulariteit te regelen

### GRONDSTOFFENGEbruik VERMINDEREN

We moeten de Nederlandse grondstoffenvoetafdruk verkleinen, zowel vanuit productie- als consumptieperspectief.

Dit kan door kleiner en slimmer te bouwen. Nederland heeft per persoon het grootste woonoppervlak in vergelijking met andere landen. Door slim te ontwerpen, kunnen we op minder vierkante meters toch volwaardige appartementen of huizen realiseren. Kleinere woningen zijn vaak ook goedkoper. Dit is vooral aantrekkelijk voor doelgroepen zoals éénpersoonshuishoudens en ouderen, die minder ruimte nodig hebben.

Het bestaande woningbezit kan ook efficiënter worden benut met slimme concepten. Bijvoorbeeld, Talis heeft in Nijmegen en Wijchen een programma opgezet waarbij woningen gedeeld kunnen worden. Twee huurders, zoals vrienden of familieleden, delen de woonkamer en keuken, maar hebben ieder een eigen slaap- en badkamer. Dit maakt de huur betaalbaarder.

Door deze maatregelen kunnen we niet alleen grondstoffen besparen, maar ook woningen betaalbaarder maken en beter afstemmen op de behoeften van verschillende doelgroepen.

### GRONDSTOFFEN VERVANGEN

Het is belangrijk om zoveel mogelijk primaire grondstoffen te vervangen door secundaire grondstoffen en duurzame, hoogwaardige biograndstoffen (biobased materialen). Daarnaast moeten we gebruikmaken van andere beschikbare grondstoffen met een lagere milieuimpact.

Woningcorporaties zoals Wonion en Fien Wonen laten zien dat biobased bouwen niet duurder hoeft te zijn dan regulier bouwen. Voorwaarden zijn wel: dat circulaire principes vanaf het begin worden meegenomen in het ontwerpproces door circulariteit als belangrijk uitgangspunt vast te leggen voor alle stappen in het proces, dat er circulair wordt uitgevraagd bij aanbestedingen en er voldoende expertise aanwezig is of wordt ingeschakeld bij de realisatie van de bouwopgave.

Voor de ontwikkeling van biobased grondstoffen staat niet stil. Van mycelium worden bijvoorbeeld panelen en vloertegels gemaakt. Oliefantengras (miscanthus)

is als materiaal te gebruiken voor structurele bouwonderdelen, zoals platen, panelen en blokken. Deze kunnen worden gebruikt voor muren, vloeren en daken. Ook kan myscanthus worden verwerkt in betonvloeren, waardoor de CO<sub>2</sub> impact fors naar beneden gaat. Andere materialen waarmee nu al veel producten worden gemaakt zijn hennep (bijvoorbeeld voor isolatie of bouwblokken), stro, voor (wanden en gevels) en mais (van wandcontactdozen tot keukens).

Ook Aedes zet zich in voor circulariteit, onder meer met de publicatie van het handboek 'Woningbouw in hout', vol met voorbeelden en tips over hoe bouwen met hout wel kan.

[Handboek 'Woningbouw in hout' helpt corporaties met duurzaam en biobased bouwen | Aedes](#)

## LEVENSDUURVERLENGING

Het verlengen van de levensduur van producten en onderdelen is cruciaal. Dit kan door hergebruik of en reparatie. Bij nieuwbouw moeten circulaire principes in het ontwerp worden opgenomen, zodat gebouwen en onderdelen in de toekomst herbruikbaar zijn. Dit betekent onder andere het toepassen van losmaakbaar bouwen (een bouwmethode waarin de materialen en producten zo worden toegepast dat ze bij einde levenslop van een gebouw zonder veel product- en materiaalverlies kunnen worden hergebruikt) en het gebruik van materialen die hoogwaardig gerecycled kunnen worden.

Woningen moeten adaptief worden gebouwd, zodat ze eenvoudig kunnen worden aangepast aan de behoeften van verschillende doelgroepen. Momenteel is er een mismatch tussen het aanbod van woningen en de vraag, er is vooral behoefte aan woningen voor éénpersoonshuishoudens en ouderen. De vraag naar deze woningen zal waarschijnlijk alleen maar toenemen. Door woningen zo te bouwen dat ze makkelijk aangepast kunnen worden, maken we de woningvoorraad toekomstbestendig en circulair.

Te veel bruikbaar materiaal verdwijnt nog steeds wanneer woningen worden gesloopt of gerenoveerd. Veel materialen en producten kunnen na een kleine bewerking direct opnieuw gebruikt worden. Dit geldt bijvoorbeeld voor binnendeuren, sanitair en constructieve elementen. Bij het isoleren van daken worden vaak dakpannen vervangen, terwijl ruim twee derde van de gebruikte dakpannen opnieuw gebruikt kan worden. Dit kan 60% van de CO<sub>2</sub>-uitstoot van nieuwe dakpannen voorkomen en er zijn minder nieuwe materialen nodig. Ook dubbel glas kan hergebruikt worden; de glasindustrie werkt aan methoden om de afzonderlijke glasplaten los te maken en opnieuw te gebruiken.

Goede sturing op de materiaalstroom zorgt uiteindelijk voor een aanzienlijke CO<sub>2</sub>-reductie.

## HOOGWAARDIGE VERWERKING

Het verbeteren van schone, goed gesorteerde inzamelstromen en het terugwinnen van materialen is essentieel om materialen te recyclen tot een niveau dat gelijkwaardig is aan het oorspronkelijke materiaal.

Het integreren van circulariteit in de sloop- en nieuwbouw van woningen is hierbij een belangrijk aandachtspunt. Veel materialen kunnen, al dan niet na een behandeling, opnieuw worden ingezet in het bouwproces. Dit geldt niet alleen voor bakstenen en beton, maar ook voor andere bouwmaterialen.

Er is al veel informatie beschikbaar over circulair bouwen en de mate waarin de toepassing van verschillende principes en materialen kunnen bijdragen aan de circulaire doelstellingen van een corporatie. Ter inspiratie onderstaand de link naar een aantal publicaties:

- [Woningconcepten-en-hun-prestaties.pdf \(cirkelstad.nl\)](#)
- [Rapport-Verkenning-Circulaire-Prestaties-Woonconcepten.pdf \(cirkelstad.nl\)](#)

## 6.2 BELANGRIJKSTE DILEMMA'S IN DE BOARDROOM

### WAAR ZETTEN WE ALS CORPORATIE ONS GELD OP IN?

Een veelgehoorde stelling is dat duurzaam bouwen in het algemeen, en circulair bouwen in het bijzonder, duurder is dan traditioneel bouwen. In het algemeen is hier niet zomaar een eenduidig antwoord op te geven. Voor sommige onderdelen kan afhankelijk van de aanpak en opzet van projecten, circulair bouwen zeker al concurrerend zijn. Het is belangrijk om binnen de organisatie kennis op te bouwen over de mogelijkheden en circulariteit vanaf het begin van het proces mee te nemen, vooral in de aanbestedings- en ontwerpfase. Wanneer circulariteit als randvoorwaarde wordt opgenomen in de selectie van partners, zullen er vanzelf andere, meer duurzame eindproducten ontstaan.

Circulariteit is de laatste jaren klem komen te zitten in de discussie tussen betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid. De focus ligt sterk op energie en CO<sub>2</sub>-reductie. Door de gestegen rente en bouwkosten neemt de onrendabele top toe, en komen de Interest Coverage Ratio (ICR) en Loan to Value (LTV) op lange termijn onder druk te staan. Dit maakt het verleidelijk om de nadruk te leggen op beschikbaarheid en betaalbaarheid, en circulariteit voorlopig op een laag pitje te zetten. Dit is echter een gemiste kans. Circulair bouwen kan op veel aspecten (bijna) kostenneutraal zijn. De organisatie mag hier best op worden uitgedaagd om innovatieve oplossingen te vinden. Maar soms zal circulair nog gewoon wat duurder zijn. Het is aan de toezichthouders om hier met elkaar en de bestuurders keuzes in te maken.

### IS DE ORGANISATIE ER WEL KLAAR VOOR?

Circulair bouwen vereist een andere mindset. Allereerst is het belangrijk om de ambitie vast te stellen. De rijksoverheid streeft naar 50% circulair bouwen in 2030. Hoewel deze regelgeving niet zo afdwingbaar is als het CO<sub>2</sub>-beleid, is het daarom niet minder belangrijk. Circulariteit kan namelijk ook bijdragen aan het verlagen van de CO<sub>2</sub>-uitstoot van de corporatie, bijvoorbeeld door materialen te hergebruiken in plaats van weg te gooien. Het Rijk stimuleert biobased bouwen met het programma Building Balance, dat mikt op 30-30-30: 30% van de woningen moet in 2030 voor 30% biobased zijn. Deze doelstellingen helpen om binnen de organisatie de geesten rijp te maken voor circulair bouwen.

De bestuurder en het managementteam moeten hierbij het voortouw nemen in het formuleren van ambities en doelstellingen. Dit moet vervolgens op alle niveaus worden doorvertaald in praktische handvatten naar de afdelingen die verantwoordelijk zijn voor projectontwikkeling, renovatie en onderhoud. Ook in het aannamebeleid van nieuwe medewerkers die direct betrokken zijn bij de bouwopgave, kan de corporatie selecteren op kennis en expertise op het gebied van circulariteit.

### HOE HOUDEN WE DE VAART ERIN MET CIRCULARITEIT?

Het gevoel bestaat soms dat aandacht voor circulariteit kan afleiden van de grote bouwopgave die voor ons ligt. Corporaties ervaren al vertragingen door ondercapaciteit bij gemeenten en omgevingsdiensten, en regelgeving op het gebied van stikstof en natuurwaarden.

Toch hoeft circulariteit niet verstorend te werken als het tijdig wordt geïntegreerd in de planning. Er zijn uitstekende hulpmiddelen beschikbaar voor circulair aanbesteden. Verschillende corporaties en overheden werken inmiddels volgens de methode van 'Het Nieuwe Normaal' (<https://www.hetnieuwenormaal.nl/>), waarin circulariteit een integraal onderdeel is. Vaart houden kan ook door samenwerking. Op nationale schaal zijn tien bouwstromen (gezamenlijke grootschalige aanpak van nieuwbouw en/of renovatie) gestart om de nieuwbouw- en verduurzamingsopgave gezamenlijk aan te pakken. Deze schaalvergroting en conceptueel bouwen kunnen helpen om de bouw- en renovatieproductie op peil te houden. Voor toe-

zichhouders goed om het gesprek aan te gaan of het samenwerken met andere corporaties in de regio in bouwstromen meerwaarde biedt en of deze kunnen bijdragen aan het halen van de duurzame doelen van de corporatie,

### **WAT BETEKENT HET VOOR ONZE HUURDERS?**

Bij circulair bouwen is het belangrijk om huurders vanaf het begin mee te nemen in het proces. Bewoners hebben vaak minder moeite met circulaire materialen aan de buitenzijde of in constructieve elementen (zoals hergebruik van stenen, beton, en dakpannen) dan aan de binnenkant van de woning. Bewoners moeten soms wennen aan het idee dat ze anders moeten omgaan met warmte en ventilatie, of dat ze geen volledig nieuwe keuken krijgen, maar alleen nieuwe onderdelen. In biobased woningen gelden bijvoorbeeld andere regels voor het ophangen van voorwerpen aan binnenwanden omdat de draagkracht van deze wanden soms minder is. Goede communicatie over de keuzes en materialen die de corporatie gebruikt, helpt bij de acceptatie. Voor de toezichhouders belangrijk om het huurdersperspectief altijd mee te nemen in dit type projecten.

### **WAT IS ONZE MAATSCHAPPELIJKE ROL ALS CORPORATIE?**

Tenslotte een fundamenteel dilemma: moeten corporaties zich nu al druk moeten maken om circulariteit? We zijn toch vooral van het bouwen van woningen? Corporaties kunnen zich echter niet onttrekken aan hun zorgplicht voor huidige en toekomstige generaties. Grondstoffen worden schaarser en de CO<sub>2</sub>-uitstoot moet drastisch omlaag. Net zoals in andere sectoren circulaire innovaties worden toegepast (bijvoorbeeld auto's met dashboards van biocomposiet of duurzame verf), kunnen corporaties ook hun verantwoordelijkheid nemen. Hiermee helpen ze niet alleen om de Rijksdoelstellingen te realiseren, maar spelen ze ook een rol in het creëren van een toekomstbestendige leefomgeving.



## 7

## AANBEVELINGEN

In de vorige hoofdstukken zijn de belangrijkste aspecten van duurzaamheid toegelicht en de verschillende dilemma's besproken. Deze onderwerpen zijn nauw met elkaar verbonden en kunnen niet los van elkaar worden gezien. Daarom beschrijven we in dit hoofdstuk enkele integrale aanbevelingen waarmee toezicht-houders aan de slag kunnen.

### WAAR KIES JE ALS CORPORATIE VOOR?

Door de stijgende rente en bouwkosten staat het 'verdienmodel' van corporaties onder druk. De inkomsten uit huur dekken vaak niet meer de uitgaven voor nieuwbouw, renovatie en verduurzaming. Tegelijkertijd nemen de wachtlijsten toe en wordt de druk op de woningmarkt steeds groter. Hierdoor komt het onderwerp duurzaamheid ten opzichte van beschikbaarheid en betaalbaarheid verder onder druk te staan.

Veel corporaties kiezen ervoor om energie nog wel mee te nemen omdat dit ook directe voordelen voor huurders oplevert. De vorige hoofdstukken hebben echter duidelijk gemaakt dat onderwerpen als klimaatadaptiviteit en circulariteit op de lange termijn net zo belangrijk zijn.

Hierover moeten de toezichthouders het gesprek in de boardroom voeren. Hoe belangrijk wordt de **maatschappelijke verantwoordelijkheid** van een corporatie gezien ten opzichte van het opraken van grondstoffen? In welke mate wil en kan een corporatie inzetten op veilige wijken op de lange termijn, met oog op de klimaatveranderingen?

Het is belangrijk om te beseffen dat lang niet iedere maatregel of keuze voor duurzaamheid tot extra **kosten** leidt, zeker niet op de lange termijn. Er zijn genoeg voorbeelden van samenwerking in de wijkaanpak tussen gemeenten en corporaties die leiden tot betaalbare plannen. Ook zijn er voorbeelden van circulaire en biobased woningen die corporaties voor ongeveer vergelijkbare investeringskosten hebben gebouwd. Hiervoor is kennis nodig binnen de organisatie, maar ook binnen de RvC om het goede gesprek te kunnen voeren.

### STUREN OP VISIE BIJ DE ENERGIETRANSITIE

Als RvC is het belangrijk om te sturen op een degelijke strategische visie rondom de energietransitie (warmte en stroom) voor de lange termijn, bijvoorbeeld 20 jaar. Dit is veel langer dan de gebruikelijke termijn van 5 tot 10 jaar voor vastgoedvervangingen en plannen binnen een corporatie. In deze visie moet de corporatie keuzes maken over:

- de wijze waarop zij haar vastgoed wil verduurzamen;
- de wijze van samenwerking en afstemming met de gemeente;
- de aanpak van projecten: is deze vastgoedonderhoud gestuurd of een wijkgerichte gestuurd en sluit dit aan bij de aanpak van de gemeente(n)?

Als de corporatie kiest voor een andere aanpak dan de gemeente of de strategie niet goed afstemt met de gemeente, kan dit leiden tot onnodige investeringen in het vastgoed of infrastructuur omdat plannen niet zijn afgestemd, niet goed passen in de tijd of bijvoorbeeld qua energievoorziening niet optimaal kunnen worden

gerealiseerd. Dit speelt vooral wanneer de gemeente op basis van de Wgiw beslist om aardgas in een wijk af te sluiten.

Ook de keuze over het reserveren van budgetten voor (extra) duurzaamheidsinvesteringen is belangrijk. De corporatie kan investeringen geheel of gedeeltelijk verdisconteren in de huur, maar kan ook investeren in de energietransitie zonder een directe dekking vanuit een huurverhoging. Dit zijn strategische keuzes, met consequenties voor de inkomsten van de corporatie versus voordelen voor individuele huurders.

### LEREN VAN KOPLOPERS BIJ KLIMAATAANPAK EN CIRCULAIR BOUWEN

Woningcorporaties bezitten en beheren bijna een derde van alle woningen in Nederland. Ze zijn daarmee een onmisbare schakel in het klimaatbestendig maken van de gebouwde omgeving. Omdat juist op het vlak van klimaatadaptatie nog veel in beweging is, moeten corporaties hun **krachten bundelen en kennis en ervaring uitwisselen**.

Een mooi voorbeeld is het open platform De Groene Huisvesters, waarin intrinsiek gedreven corporatiebestuurders zich inzetten om de transitie naar een duurzame sociale huursector te versnellen. Het platform heeft diverse toolboxes ontwikkeld op het vlak van klimaatadaptatie, zoals de Hittetoolbox. Een Tuinengroep start in 2024 met het ontwikkelen van een toolbox voor woningcorporaties.

De Groene Huisvesters werkt samen met het Kennisportaal Klimaatadaptatie, onder andere door het organiseren van inspiratiesessies waarin concrete initiatieven op het gebied van klimaatadaptatie, circulariteit, mobiliteit, innovatie en samenwerken met bewoners worden gepresenteerd. Klein beginnen, veel leren en snel opschalen is het adagium. Goed samenwerken en leren van ‘best practices’ zijn belangrijk.

Ook op het gebied van circulariteit werken De Groene Huisvesters samen met Versnellingslab Circulair Bouwen. In dit samenwerkingsprogramma kunnen woningcorporaties kennis opdoen over voorbeelden van circulair bouwen die verschillende koplopers in de corporatiesector al succesvol en betaalbaar toepassen. Vooral in het oosten van Nederland bouwen meerdere corporaties met succes op een kleinere schaal biobased woningen tegen vergelijkbare kosten. Ook voeren verschillende corporaties kleinere pilots uit, zij kiezen per project voor de toepassing van een aantal circulaire materialen. Zo kunnen medewerkers ervaring opdoen en innovatie binnen de corporatie stimuleren.

Het is zeker het overwegen waard om als corporatie structureel aan te sluiten bij één van deze kennisplatforms en zo blijvend op de hoogte te blijven van de laatste ontwikkelingen.