



DUURZAAMHEID

Het doel is helder: als woningcorporatie willen we in 2050 volledig energieneutraal, circulair en klimaatadaptief zijn. Dat is een enorme opgave. We maken al veel stappen, maar kunnen niet alles tegelijkertijd aanpakken. Hoe bepaal je dan wat voorrang krijgt? En hoe vertaal je dat in concrete maatregelen die echt verschil maken?

Met een 'afwegingskader duurzaamheid' als kompas maken we bij WonenBregburg bewuste keuzes. Het kader geeft richting en helpt bepalen wat prioriteit heeft: nu én later. In deze nieuwsbrief lees je hoe we stap voor stap werken aan onze grote ambitie.

A photograph of a residential roof with solar panels and brick chimneys. The roof is covered with dark solar panels, and there are two brick chimneys with multiple silver vent pipes. The sky is clear and blue.

AFWEGINGSKADER DUURZAAMHEID: **HET GROENE** **KOMPAS VAN** **WONENBREBURG**

Hoe geef je als woningcorporatie richting aan een immense duurzaamheidsopgave, binnen de grenzen van budget, capaciteit en wet- en regelgeving? WonenBreborg ontwikkelde een afwegingskader duurzaamheid: een instrument dat richting geeft, prioriteiten stelt en continu meebeweegt met veranderende omstandigheden.

Het afwegingskader is ontwikkeld als onderdeel van het programma Duurzaamheid. Dat programma loopt sinds 2020 en vormt een strategisch doel binnen het ondernemingsplan van WonenBregburg. Binnen dit programma zijn vier hoofdthema's benoemd:

1. CO₂-neutraal vastgoed en energietransitie
2. Circulair bouwen, beheren en verbeteren
3. Klimaatadaptatief vastgoed en omgeving
4. Energiekosten huurders

Doelen voor 2050 vragen forse investeringen en inspanningen. Maar niet alles kan tegelijk. Daarom helpt het kader te prioriteren: welke maatregelen pakken we nu aan, en welke later?

Zo werkt het

De verduurzamingsopgave is kapitaalintensief. Om effectief te kunnen handelen, brengt het afwegingskader focus aan. Het rangschikt maatregelen van prioriteit 1 tot 5. Zo krijgt bijvoorbeeld isolatie van de minst goed geïsoleerde woningen de hoogste prioriteit, omdat dit direct effect heeft op twee thema's: CO₂-reductie én betaalbaarheid voor bewoners.

Daarnaast is er een tijdlijn met mijlpalen: concrete momenten waarop bepaalde doelen behaald moeten zijn. Zoals het uitfasen van E-, F- en G-labelwoningen vóór 2029. Het vaststellen van mijlpalen helpt om het programma te vertalen naar de meerjaren-onderhoudsbegroting en te zorgen dat middelen op tijd worden gereserveerd.

Het kader is geen statisch document, maar een instrument dat regelmatig wordt aangepast en meebeweegt met veranderende omstandigheden. Interne factoren (budget, capaciteit) en externe ontwikkelingen (regelgeving, netcapaciteit, technische innovaties) bepalen of plannen versneld, uitgesteld of bijgesteld moeten worden.



'MET HET AFWEGINGSKADER MAKEN WE BEWUSTE KEUZES'

Hoe maak je als woningcorporatie keuzes in een enorme duurzaamheidsopgave? Programmamanager duurzaamheid Perry van Happen vertelt hoe WonenBregburg dit doet met het afwegingskader duurzaamheid.

Het doel is helder: in 2050 willen we volledig energieneutraal, circulair en klimaatadaptief zijn. "Dat is een enorme opgave", zegt Perry. "We kunnen niet alles tegelijkertijd aanpakken. Het afwegingskader helpt ons om te bepalen wat nú het belangrijkste is. Dankzij het kader kiezen we steeds de maatregelen die op dat moment de grootste bijdrage leveren aan onze duurzaamheidsdoelen."

Verduurzamingsmaatregelen

En dat werkt: zo heeft WonenBregburg in vijf jaar tijd al 30.000 zonnepanelen geplaatst. Ook zijn verduurzamingsmaatregelen inmiddels een vast onderdeel van het reguliere onderhoud. "Bij een schilderbeurt vervangen onze gevelpartners automatisch het enkel glas door HR++-glas en worden niet-geïsoleerde spouwmuren nageïsoleerd", vertelt Perry. "Daardoor worden verduurzamingsmaatregelen steeds meer integraal onderdeel van de reguliere werkprocessen."

Samenwerken met partners

Een concreet voorbeeld van hoe samenwerking cruciaal is, is de elektrificatie van kookfuncties. "Veel woningen hebben nog gas alleen voor koken. Om ze volledig aardgasvrij te maken, is alleen een extra aansluiting voor elektrisch koken nodig." Dat lijkt simpel, maar het vraagt nauwe afstemming met de netbeheerder.

"Het elektriciteitsnet moet in sommige gevallen eerst worden verzwaaard, zodat de extra belasting veilig verwerkt kan worden. Dat vergt investeringen in kabels en transformatorcapaciteit, en daarvoor zijn we vaak afhankelijk van de netbeheerder. Maar dankzij onze flexibele aanpak staan we klaar om snel stappen te zetten zodra de capaciteit er is. Zo bereiden we onze woningen nu al voor op een toekomst zonder aardgas."

"Het programma wordt breed gedragen in de organisatie en bij onze partners", zegt Perry. "Het geeft ons slagkracht en maakt duurzaamheid tot een gezamenlijke opgave. De impact van het programma is groot. Het uiteindelijke doel is dat de duurzaamheidsthema's integraal onderdeel worden van de reguliere werkprocessen, waardoor het programma zichzelf uiteindelijk overbodig maakt."





STAP VOOR STAP ALLE DAKEN GEÏSOLEERD

Dakisolatie draagt bij aan een duurzamere woning. Daarom isoleren we de (schuine) daken van al onze woningen. Er zijn er nog zo'n achthonderd woningen zonder geïsoleerde daken. Projectleider duurzaamheid Hanneke Godfroij legt uit hoe we ook die woningen gaan aanpakken.

"Een groot deel van de woningen zonder geïsoleerde daken vormen groepen van woningen in dezelfde straat", vertelt Hanneke. "Die hebben we opgenomen in de meerjarenonderhoudsplanung. Het gaat om zo'n zevenhonderd woningen die de komende jaren systematisch worden geïsoleerd."

Overige woningen

Er bleven nog circa honderd 'losse' woningen over, verspreid over Tilburg en Breda. Daar is nu een speciaal proces voor ingericht. "We kozen voor een persoonlijke aanpak en stuurden huurders een brief met het aanbod om hun dak te laten isoleren. In samenwerking met vaste wijkaannemers worden deze adressen een voor een opgepakt. De woningen die daarna nog overblijven, komen bij mutatie aan de beurt."

Vernieuwende aanpak

Bijzonder aan deze aanpak is dat WonenBredburg, samen met de wijkaannemers, ook individuele adressen aanpakt. Normaal gesproken worden isolatiemaatregelen projectmatig uitgevoerd, voor hele clusters van woningen tegelijk. Maar nu krijgen bewoners van losse woningen persoonlijk de keuze om mee te doen.

Voor de isolatie kiest WonenBredburg bovendien voor het relatief nieuwe en duurzame isolatiemateriaal vlas. Het lijkt op glas- of steenwol, maar is duurzamer en circulair, waardoor het veel minder CO₂-uitstoot veroorzaakt.

Beter wooncomfort, lagere kosten

Met dakisolatie wonen onze huurders warmer in de winter en koeler in de zomer.

Hanneke:

"Dakisolatie is een van de meest effectieve isolatiemaatregelen die je kan nemen om je woning comfortabeler te maken. En het betekent voor onze huurders vaak een lagere energierekening."





PILOTS WARMTEPOMPEN: OP NAAR VOLLEDIG GASLOOS IN 2050

Om in 2050 helemaal gasloos te zijn, onderzoeken we nu welke duurzame warmteoplossingen geschikt zijn voor de toekomst. Warmtepompen spelen daarin een belangrijke rol. In pilots bekijken we hoe we ze duurzaam en rendabel in kunnen zetten.

“Momenteel onderzoeken we welke typen en merken warmtepompen geschikt zijn om op grotere schaal in te zetten”, zegt Koen Seghers, specialist energiemanagement bij WonenBreborg. “Daarvoor plaatsen we verschillende warmtepompen en monitoren we deze. We meten het rendement en toetsen de prestaties. Daarnaast spreken we bewoners om te horen hoe zij het comfort ervaren. En we beoordelen de energielasten van de bewoners en de investerings- en onderhoudskosten voor WonenBreborg over de lange termijn.”

Hybride en all electric

De warmtepompen die positief beoordeeld worden, willen we breder inzetten. Bijvoorbeeld bij mutatie van woningen of onderhoudsmomenten. All electric-warmtepompen lijken vooral geschikt voor woningen die recent groot onderhoud hebben gehad en technisch goed voorbereid zijn. Hybride warmtepompen zijn makkelijker toepasbaar, zoals tijdens het vervangingsmoment van de cv-ketel. Maar omdat de gasaansluiting bij deze warmtepompen behouden blijft, is een hybride warmtepomp geen eindoplossing. Samen met installateur Feenstra en netbeheerder Enexis onderzoeken we de haalbaarheid en mogelijkheden.

Uitdagingen en kansen

Bewoners betrekken blijkt wel een uitdaging. "Er leeft terughoudendheid rond warmtepompen", vertelt Koen. "De opbrengsten zijn niet altijd duidelijk. Daarnaast komt er veel kijken bij het aansluiten van een warmtepomp. Daarom vinden we het extra belangrijk om goed te monitoren. Zo weten we zeker dat de maatregelen echt iets opleveren: voor de huurder, voor het milieu en voor WonenBreborg."

Duurzaamheidsambitie

De verwachte effecten zijn positief, en dat past bij de brede duurzaamheidsambitie van WonenBreborg. Afhankelijk van het type systeem en de juiste afstelling kunnen bewoners tot dertig procent besparen op de energielasten. Daar staat wel een behoorlijke investering van WonenBreborg tegenover.

Koen: "In 2050 willen we van het gas af. Als we nu leren welke oplossingen werken, kunnen we in de toekomst de juiste keuzes maken."





JONGEREN KIEZEN HUN HOUTEN THUIS IN TILBURG NOORD

In Tilburg Noord groeit iets bijzonders. In de Tartinistraat werken we aan een project dat niet alleen duurzaam is in materiaalgebruik, maar ook in sociale impact. Hier bouwen we niet alleen met hout, maar ook met hart.

Voor dit project kiezen we voor conceptmatige houtbouw. We realiseren twaalf compacte eengezinswoningen die grotendeels worden gebouwd met natuurlijke, hernieuwbare materialen (zoals hout en vlas). Daarmee realiseren we de meest duurzame en circulaire woningen die we tot nu toe hebben ontwikkeld. Maar wat dit project écht uniek maakt, is wie er meebeslissen: de jongeren uit de wijk.

Een thuis dat je zelf kiest

Jongeren uit Tilburg Noord zijn via een eerlijke loting geselecteerd om deel te nemen aan dit traject. Zij krijgen niet alleen de kans om in hun eigen wijk te blijven wonen, maar ook om mee te beslissen over hoe dat wonen eruit komt te zien. In een eerste fase hebben we drie conceptbouwers geselecteerd. In vijf bijeenkomsten gaan de geselecteerde huurders in gesprek met conceptbouwers, geven feedback en kiezen uiteindelijk zelf welk woonconcept gerealiseerd wordt. Zo geven we jongeren letterlijk een stem in hun toekomst.

Participatie als fundament

In dit project zetten we de volgende stap in participatie. We betrekken jongeren actief bij het ontwerp en de keuze van hun toekomstige woning. Daardoor sluiten we aan bij de GROW-waarden uit de Agenda Sociaal 013 van de gemeente Tilburg (als je in Tilburg wordt geboren, heb je een Goede start in een gezonde en veilige Ruimte om te leven en krijg je Optimale kansen in een Wereld die jou ziet). We hopen zo een goede, zelf gekozen start te bieden. En dat alles in een houten jas die warmte, duurzaamheid en toekomstbestendigheid uitstraalt.

WE BOUWEN HIER NIET ALLEEN WONINGEN.
WE BOUWEN AAN **VERTROUWEN, VERBINDING**
EN **PERSPECTIEF**. EN DAT DOEN WE SAMEN.
MET DE WIJK, VOOR DE WIJK.



PILOT 'EEN GOED GEBRUIK' BIJ GROOT ONDERHOUD

HUURDERS BETER GEÏNFORMEERD OVER DUURZAAM WONEN

Tijdens het groot onderhoud heeft WonenBregburg samen met acht Lente-corporaties succesvol deelgenomen aan de pilot Een Goed Gebruik. Doel: huurders persoonlijk voorlichten over het optimaal gebruik van nieuwe installaties in hun woning – met focus op verwarmen, ventileren en koelen.

Om huurders goed voor te lichten, bezochten onze medewerkers ze thuis. Deze persoonlijke benadering bleek zeer effectief. Het huisbezoek bood ruimte voor uitleg, het beantwoorden van vragen en het delen van praktische tips via onder andere de website Tante Tip, een tipwaaier, CV-sticker en hygrometer. Huurders voelden zich gehoord en waren meer bereid om adviezen op te volgen.

Deze aanpak draagt bij aan een gezonder binnenklimaat en lager energieverbruik. Bovendien zorgt het voor een betere relatie tussen huurder en corporatie. Niet alleen de boodschap, maar juist het gesprek maakt het verschil.

WONENBREBURG WINT DUURZAAMHEIDSPRIJS VAN REPUBLIQ

Deze zomer won WonenBreburch de duurzaamheidsprijs van Republiq. We behaalden de vierde plaats in de categorie grote woningcorporaties. Alle corporaties deden automatisch mee. De beoordeling is volledig gebaseerd op objectieve data uit onder meer het Kadaster, de BAG en van netwerkbeheerders.

Waar bij de meeste vergelijkbare woningcorporaties de CO₂-uitstoot in 2023 flink toenam, was de toename bij ons beperkt. Daarmee laten we zien dat onze inspanningen op het gebied van duurzaamheid effect hebben.

Een mooi compliment voor alle collega's die dagelijks bijdragen aan ons duurzaamheidsprogramma, onder coördinatie van Perry van Happen en Hanneke Godfroij. Samen blijven we bouwen aan een duurzamere toekomst.

Twee onderzoekers van Republiq, met Rens Heij (helemaal links), Hans Pars (derde van links), Perry van Happen (derde van rechts) en Hanneke Godfroij (tweede van rechts).

