

# Woningbouwcorporaties & duurzaamheid

Echte liefde of een schijnhuwelijk?



Lydia Plant / 86716

**SAXION**  
Hogescholen

 **Natuur  
en  
Milieu**

## Woningbouwcorporaties & duurzaamheid Echte liefde of een schijnhuwelijk?

Een onderzoek naar de implementatie van duurzaam handelen binnen  
woningbouwcorporaties

Student	Lydia Plant / 86716  Saxion Hogeschool Enschede M.H. Tromplaan 28 7513 AB Enschede
Academie	Bestuur en Recht
Studie	Bestuurskunde & Overheidsmanagement
Scriptie	Afstudeeronderzoek
Scriptiebegeleidster	Mevr. M.A. Visser
Tweede beoordelaar	Dhr. G.B.J. Mensink
	Stichting Natuur en Milieu Hamburgerstraat 28a 3512 NS Utrecht
Opdrachtgever	Dhr. J. Dirx / senior adviseur
Externe begeleiders	Mevr. L. Klein Holkenborg / adviseur Economie Light  Mevr. M. Cottaar / projectsecretaris Economie Light
Datum	8 juni 2009

## WOORD VOORAF

---

**D**eze afstudeerscriptie is geschreven in het kader van de laatste fase van de studie Bestuurskunde & Overheidsmanagement bij Saxion Hogeschool in Enschede. Ik ben geïnteresseerd in maatschappelijke vraagstukken op het gebied van milieu en maatschappelijk verantwoord ondernemen en daarom heb ik gekozen voor een afstudeeropdracht bij een belangenorganisatie. Stichting Natuur en Milieu (verder Natuur en Milieu) heeft mij de unieke kans geboden om rond te kijken in de wereld van een belangenorganisatie die zich sterk maakt voor een mooi landschap, rijke natuur en gezond milieu. Persoonlijk vind ik het belangrijk dat een organisatie als Natuur en Milieu bestaat en functioneert als aanjager van een gedegen milieubeleid bij zowel de overheid als het bedrijfsleven en andere organisaties. Natuur en Milieu is een moderne organisatie die op innovatieve wijze alternatieven aanbiedt waardoor latere generaties ook kunnen genieten van de aarde zoals hij nu is. Het lijkt ambitieus maar Natuur en Milieu doet er alles aan om haar doelen te bereiken.

De titel van dit rapport is: 'Woningbouwcorporaties en duurzaamheid, echte liefde of een schijnhuwelijk?' Het is een beschrijvend onderzoek waarbij gekeken wordt naar de mate waarin woningbouwcorporaties duurzaam handelen. Is het echte liefde? Omarmen zij elkaar en zijn woningbouwcorporaties betrokken, geïnteresseerd en nemen zij een actieve houding aan om de relatie in stand te houden? Of is het een schijnhuwelijk, waarbij ze eigenlijk niets van elkaar weten en los van elkaar leven. Dit rapport dient voor Natuur en Milieu als eerste aanzet waarmee zij kan bepalen wat de stand van zaken is. Vervolgens kan zij een passende strategie formuleren met als doel de mate van duurzaamheid bij woningbouwcorporaties te vergroten.

Duurzaamheid is een lastig onderwerp om te onderzoeken. Organisaties bekijken je al gauw met 'argusogen' omdat ze in geen geval aan de publieke schandpaal genageld willen worden. Ik wil de respondenten van de woningbouwcorporaties die hebben meegewerkt aan mijn onderzoek hartelijk danken voor het gestelde vertrouwen.

Mijn dank gaat in het bijzonder uit naar mijn drie begeleiders van Natuur en Milieu; Jan Dirx, Marja Cottaar en Lenie Klein Holkenborg. Zij hebben mij op een prettige wijze inhoudelijk de juiste ondersteuning gegeven en zij gaven mij vrijheid waardoor ik mijn tijd optimaal kon benutten. Daarnaast heb ik veel steun gehad aan mijn schoolcoach, Marleen Visser. Dankzij haar expertise op het gebied van onderzoeksvaardigheden en methodologie kon ik de juiste keuzes maken tijdens het onderzoek. Tot slot ben ik mijn vader, Charles Plant, dankbaar voor zijn kritische blik ten behoeve van de leesbaarheid van dit rapport.

Juni 2009  
Lydia Plant

*Dit rapport is geprint op milieuvriendelijk papier.*

## SAMENVATTING

---

Dit onderzoek dient als eerste verkenning voor Natuur en Milieu van de duurzaamheidprestaties bij woningbouwcorporaties. Met dit rapport kan Natuur en Milieu haar strategie bepalen en gesprekken aangaan met stakeholders. Duurzaamheid wordt hierbij afgebakend tot de speerpunten van Natuur en Milieu; energiebesparing, binnenklimaat, duurzame energiebronnen, FSC hout en zware metalen zoals koper, lood en zink. Daarnaast wordt gekeken naar de plaats van duurzaamheid in de organisatie en de wijze van communiceren over duurzaamheid richting de huurders, de gemeente en andere organisaties zoals Natuur en Milieu. Voor dit onderzoek zijn dertig woningbouwcorporaties binnen de G4 en de G27 (de grootste steden van Nederland) benaderd. Slechts twintig woningbouwcorporaties hebben hun medewerking verleend aan dit onderzoek, zij bezitten samen ongeveer 470.000 woningen. De probleemstelling in dit onderzoek is:

### ***In welke mate zijn woningbouwcorporaties duurzaam en op welke wijze maken zij dit inzichtelijk aan derden?***

De onderzoeksvragen die in dit onderzoek centraal staan en moeten leiden tot beantwoording van de probleemstelling zijn:

1. In welke mate zijn woningbouwcorporaties duurzaam op het gebied van de vijf duurzaamheidsthema's van Stichting Natuur en Milieu?
2. In welke mate hebben woningbouwcorporaties duurzaamheid geïmplementeerd in hun interne organisatie?
3. Op welke wijze maken de woningbouwcorporaties hun implementatie van duurzaamheid in de organisatie inzichtelijk aan derden?

Op het gebied van de vijf duurzaamheidsthema's zijn de geïnterviewde woningbouwcorporaties allemaal actief op het gebied van energiebesparing. Door de wettelijke verplichting van energielabels voor woningen krijgen huurders, de overheid maar ook woningbouwcorporaties inzicht in de energieprestaties van de woningen. Bijna alle respondenten hebben de intentie om de energielabels te verbeteren, het is opvallend dat meer dan de helft bij deze doelstelling nog geen concrete prestatie indicatoren voor heeft, de wijze waarop de doelstelling gehaald moet worden is dus nog niet in kaart gebracht.

De andere duurzaamheidsthema's krijgen weinig aandacht. Het probleem van een slecht binnenklimaat wordt onderschat. Ook toekomstplannen op dit gebied ontbreken. Aandacht is dan vooral voor het meten van het binnenklimaat op vochtgehalte en klachten die daaruit voortkomen. Meer dan de helft van de respondenten zegt duurzame energiebronnen toe te passen. De aantallen verschillen enorm van elkaar maar opvallend is dat er enkele woningbouwcorporaties zijn die hierin voorop lopen. FSC hout wordt door bijna drie kwart van de geïnterviewde woningbouwcorporaties in principe toegepast. In de praktijk blijkt het soms lastig controleerbaar te zijn waardoor de meeste woningbouwcorporaties dit dan ook niet doen. Het weren van zware metalen zoals koper, lood en zink heeft geen prioriteit bij woningbouwcorporaties in dit onderzoek. Bijna alle respondenten geven aan niet bewust voor alternatieven te kiezen. Ook in de toekomst zal er op dit punt weinig gebeuren volgens de respondenten.

Volgens de principes van maatschappelijk verantwoord ondernemen moet duurzaamheid een belangrijke plaats in de organisatie krijgen waardoor draagvlak ontstaat bij zowel medewerkers als het management. Draagvlak is volgens maatschappelijk verantwoord ondernemen een voorwaarde voor succes. Daarnaast moet duurzaamheid een herkenbare plaats binnen de organisatie krijgen. Meer dan de helft van de geïnterviewde woningbouwcorporaties geeft aan wel eens activiteiten te organiseren met betrekking tot duurzaamheid voor de hele organisatie. Opmerkelijk is dat van de twintig respondenten 35% aangeeft dat managers ondanks de verantwoordelijkheid voor duurzaamheid geen prioriteit geven aan dit onderwerp. Bij de geïnterviewde woningbouwcorporaties is duurzaamheid nog geen volwaardig onderwerp in het bedrijfsinformatiesysteem. Alleen de energielabels hebben bij de meerderheid van de woningbouwcorporaties een plaats in de woningcartotheek, de overige duurzaamheidsthema's hebben nog geen plaats gekregen.

Duurzaamheid is volgens maatschappelijk verantwoord ondernemen ook een kwestie van communiceren. Het onderwerp is bij veel huurders vrij onbekend en onbekend maakt onbemind. Om huurders de juiste informatie over duurzaamheid te verschaffen moet er dus goede communicatie zijn. Over energiebesparing wordt redelijk gecommuniceerd. Bijna de helft van de respondenten geeft aan dat zowel met de huurders als met de gemeente en andere organisaties (zoals bijvoorbeeld Natuur en Milieu) wordt gecommuniceerd over de energielabels en verbetering daarvan. Communicatie over de andere duurzaamheidsthema's is amper aanwezig. Het is opvallend dat een ruime meerderheid van de woningbouwcorporaties niet communiceert over het binnenklimaat, duurzame energiebronnen, gebruik van FSC hout of het weren van zware metalen zoals koper, lood en zink. Hierdoor zijn de duurzaamheidsaspecten bij woningbouwcorporaties niet transparant en onbekend bij huurders.

Duurzaamheid heeft nog veel terrein te winnen bij de geïnterviewde woningbouwcorporaties. Op diverse punten houden zij zich niet aan de principes van het maatschappelijk verantwoord ondernemen die een voorwaarde zijn voor het succes van duurzaamheid. In de organisatie zal eerst meer draagvlak gecreëerd moeten worden. Daarnaast is verankering door middel van beleidsplannen, concrete doelstellingen en prestatie indicatoren van belang voor een gedegen basis van duurzaamheid in de organisatie. Ook is communiceren over de missie, visie en voortgang op duurzaamheid nodig. Op die manier worden zowel medewerkers als externen op de hoogte gesteld van de identiteit en prestaties van de organisatie. Woningbouwcorporaties zijn verantwoordelijk voor het grootste deel van de huurwoningen, zij zouden als maatschappelijke organisaties zijnde het belang van duurzame woningen moeten inzien, voor nu en in de toekomst.

Het hoge aantal non-respons zegt ook iets over de resultaten. Volgens de resultaten zijn weinig woningbouwcorporaties bezig met duurzaamheid. Bij meer dan de helft van de geïnterviewde woningbouwcorporaties is duurzaamheid onvoldoende geïmplementeerd in de organisatie. Te verwachten is dat de non-respons nog minder met duurzaamheid bezig is dan de woningbouwcorporaties die wel hebben meegewerkt aan dit onderzoek. Opvallend is dat tijdens de interviews bleek dat respondenten die actief zijn op het gebied van duurzaamheid met meer enthousiasme en expertise over duurzaamheid dan respondenten van woningbouwcorporaties die minder actief zijn op het gebied van duurzaamheid. Door het ontbreken van draagvlak en verantwoordelijkheid heeft duurzaamheid bij de meeste woningbouwcorporaties geen prioriteit.

# INHOUDSOPGAVE

---

<b>WOORD VOORAF</b> .....	<b>3</b>
<b>SAMENVATTING</b> .....	<b>4</b>
<b>1. INLEIDING</b> .....	<b>8</b>
1.1 Aanleiding onderzoek	9
1.2 Probleemstelling en onderzoeksvragen	10
1.3 Doel en relevantie onderzoek	11
1.4 Leeswijzer	11
<b>2. THEORETISCH KADER</b> .....	<b>12</b>
2.1 Duurzaamheid	12
2.2 Maatschappelijk verantwoord ondernemen	14
<b>3. ONDERZOEKSOPZET EN METHODEN</b> .....	<b>18</b>
3.1 Probleemstelling en onderzoeksvragen	18
3.2 Definiëren van begrippen	19
3.3 Te onderzoeken periode	19
3.4 Onderzoeksmethode	20
3.5 Methoden van dataverzameling	21
3.6 Onderzoekseenheden	22
3.6.1 Situatie	22
3.6.2 Selectie onderzoekseenheden	22
3.7 Selectie variabelen	25
3.8 Operationaliseren variabelen	26
3.9 Verwerkingstechnieken data	28
<b>4. DATAVERWERVING</b> .....	<b>29</b>
4.1 Respondenten	29
4.2 Non-respons	29
4.3 Bereikbaarheid van woningbouwcorporaties	30
<b>5. WONINGBOUWCORPORATIES EN TECHNISCHE MAATREGELEN</b> .....	<b>31</b>
5.1 Inleiding	31
5.2 Resultaten energiebesparing	31
5.3 Resultaten binnenklimaat	34
5.4 Resultaten duurzame energiebronnen	36
5.5 Resultaten FSC hout	38
5.6 Resultaten zware metalen zoals koper, lood en zink	40
<b>6. WONINGBOUWCORPORATIES EN INTERNE ORGANISATIE</b> .....	<b>41</b>
6.1 Inleiding	41
6.2 Resultaten communicatie medewerkers	41
6.3 Resultaten de rol van duurzaamheid	42
6.4 Resultaten duurzaamheid in het bedrijfsinformatiesysteem	43

<b>7. WONINGBOUWCORPORATIES EN INZICHTELIJKHEID.....</b>	<b>44</b>
7.1 Inleiding	44
7.2 Resultaten communicatie energiebesparing	44
7.3 Resultaten communicatie binnenklimaat	45
7.4 Resultaten communicatie duurzame energiebronnen	46
7.5 Resultaten communicatie FSC hout	47
7.6 Resultaten communicatie zware metalen zoals koper, lood en zink	47
7.7 Resultaten non-respons	48
<b>8. CONCLUSIE: WONINGBOUWCORPORATIES EN DUURZAAMHEID.....</b>	<b>49</b>
8.1 Terugkoppeling onderzoeksvragen en theoretisch kader	49
8.2 Terugkoppeling methodologie	51
8.3 Algehele conclusie en aanbevelingen	52
<b>9. LITERATUURLIJST.....</b>	<b>55</b>
<b>BIJLAGE 1.....</b>	<b>57</b>

## 1. INLEIDING

---

Sinds klimaatgoeroe Al Gore de wereld heeft veroverd met zijn boek en film 'An Inconvenient Truth' is duurzaamheid niet meer weg te denken uit het dagelijks leven. Je wordt overal geconfronteerd met je gedrag, want een ongemakkelijke waarheid is het zeker. Bijna niemand twijfelt er nog aan dat de uitstoot van auto's, industrie en uitputting van de aarde slecht is voor het milieu en grote gevolgen heeft voor de toekomst. Al Gore schetst grote klimaatproblemen met gletsjers die wegsmelten en verwoestijning van complete werelddelen. Voor veel mensen was dit nog een 'ver van mijn bed show' maar toen Al Gore op een kaart liet zien dat zelfs de helft van Nederland onder het water zal verdwijnen door klimaatverandering beseften sommigen dat the point of no return bijna bereikt is. Sindsdien is duurzaamheid een hype geworden en pronken veel bedrijven en organisaties met hun duurzame maatregelen. Veel autofabrikanten komen met een duurzaam alternatief op de markt maar ook de dagelijkse boodschappen kunnen bij bekende supermarkten milieubewust worden ingekocht. Als je als bedrijf niets doet aan duurzaamheid is het nog gevaarlijk ook, voor je het weet nagelt een belangenorganisatie je aan de publieke schandpaal, iets wat je ondergang kan betekenen.

Duurzaamheid kan gezien worden als een onderdeel van maatschappelijk verantwoord ondernemen. Bedrijven en organisaties die dit willen ondernemen moeten naast het streven naar winst ook rekening houden met milieueffecten en oog hebben voor menselijke aspecten binnen en buiten de organisatie. Duurzaamheid is binnen maatschappelijk verantwoord ondernemen een complex onderwerp aangezien het voor een groot deel berust op vrijwillige basis. Een bedrijf dat actief is op het gebied van duurzaamheid krijgt, op allicht een goed gevoel en wat goodwill na, niets extra's ten opzichte van een bedrijf dat niets doet aan duurzaamheid. Duurzaam gedrag is niet voldoende doorgesijpeld in onze manier van handelen en ondanks alle media aandacht gebeurt er eigenlijk vrij weinig. Dat heeft natuurlijk te maken met het politieke klimaat en de mate waarin duurzaam gedrag wordt gestimuleerd, maar ook met mentaliteit. Zoals William Isaac Thomas al tijdens zijn studie in 1928 zei: 'If men define situations as real, they are real in their consequences'<sup>1</sup>. Hiermee wil hij zeggen dat de betekenis die mensen aan zaken geven terug te vinden is in het gedrag en in de consequenties van het gedrag. Als men duurzaamheid belangrijk vindt, zou je dat terug moeten vinden in hun gedrag. Dus als bedrijven niet duurzaam handelen is het kennelijk ook niet belangrijk voor ze. Pas als de negatieve effecten van klimaatverandering dermate zichtbaar zijn in de directe omgeving, bijvoorbeeld door een grote milieuramp, zal er serieus over nagedacht worden en krijgt duurzaamheid, misschien, in Den Haag prioriteit. Tot die tijd zal Nederland stapje voor stapje duurzamer moeten worden door kleine maar waardevolle initiatieven. In dit onderzoek wordt de focus op de duurzaamheid van woningbouwcorporaties gelegd, een gebied waar nog veel te winnen valt voor het milieu.

Volgens het ministerie van VROM zijn de meeste huurwoningen in Nederland in het bezit van woningbouwcorporaties. De huurwoningen van de woningbouwcorporatie heten sociale huurwoningen omdat de woningbouwcorporatie onder andere betaalbare woningen verhuurt aan personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van passende huisvesting. Woningbouwcorporaties vervullen daarom een maatschappelijke functie. Het is interessant om te zien wat de woningbouwcorporaties zelf van hun positie in de maatschappij vinden. De Alliantie, een

---

<sup>1</sup> Boeijen, H. (2005). *Analyseren in kwalitatief onderzoek; denken en doen*, Boom Onderwijs, p. 32.

woningbouwcorporatie in Amsterdam en omstreken zegt: 'De kerntaak van de Alliantie is het huisvesten van een brede groep mensen in een goede woon- en leefomgeving, waarbij we ons vooral richten op de huisvesting van mensen met een smalle beurs'.

Woningbouwcorporatie Woonbron in Rotterdam zegt hierover: 'Woonbron biedt een brede klantengroep een thuis en keuzemogelijkheden in een vitale stad, met uiteenlopende, aantrekkelijke woonmilieus'. De missie van Woningbouwcorporatie Rentree in Deventer is: 'Het welzijn en wonen van mensen, die onze ondersteuning daarbij nodig hebben, is ons hoofddoel, waarbij wij ons richten op het ontwikkelen van wijken en buurten'. Net zoals deze drie woningbouwcorporaties hebben de meeste woningbouwcorporaties in Nederland ongeveer dezelfde missie: werkzaam zijn op het gebied van volkshuisvesting en mensen betaalbare woningen in een prettige leefomgeving aanbieden. Woningbouwcorporaties zijn daarom een belangrijk onderdeel van de Nederlandse samenleving en voorzien veel mensen in hun dagelijkse behoefte naar onderdak. Kwaliteit van de woning en leefomgeving speelt daarbij een belangrijke rol.

Natuur en Milieu, de opdrachtgever van dit onderzoek, is een professionele belangenorganisatie die zich inzet voor een mooi landschap, rijke natuur en een gezond milieu. De organisatie is onafhankelijk en pleit bij overheden, bedrijven en de politiek voor duurzame oplossingen voor natuur- en milieuproblemen. Daarnaast komt Natuur en Milieu met innovatieve en aantrekkelijke alternatieven ter bevordering van een duurzame samenleving waar toekomstige generaties gezond kunnen wonen, werken en recreëren. Voor de overheid functioneert Natuur en Milieu als 'maatschappelijke waakhond' doordat zij onafhankelijk problemen in de samenleving kan signaleren en ter discussie kan stellen. Natuur en Milieu heeft donateurs die haar bestaansrecht geven, daarnaast zijn er sponsors die het werk van Natuur en Milieu steunen. Op zeven maart 2009 heeft dagblad Trouw De Duurzame top 100 gepresenteerd, een lijst met mensen die zich onderscheiden op het gebied van duurzaamheid. De algemeen directeur van Natuur en Milieu, Mirjam de Rijk, vervult de 33<sup>ste</sup> plaats. Volgens Trouw is Natuur en Milieu één van de belangrijkste voorvechters van het milieu.

### **1.1 Aanleiding onderzoek**

Één van de speerpunten van Natuur en Milieu in de afgelopen vier jaar is het programma Economie Light geweest. Met het programma Economie Light zocht Natuur en Milieu samenwerking met Nederlandse bedrijven om een voorbeeld en vervolgens een doorbraak te krijgen voor schoner produceren en efficiënter omgaan met grondstoffen en energie. Een onderdeel van dit programma is duurzaamheid bij woningbouwcorporaties, het onderwerp waar dit onderzoek op toegespitst is. Natuur en Milieu vindt het een maatschappelijke taak van woningbouwcorporaties om te kiezen voor het gebruik van duurzame materialen en technieken zowel bij renovatie als bij nieuwbouw van woningen omdat de woningbouwcorporaties zoals eerder gezegd, een maatschappelijke taak vervullen. Veel woningbouwcorporaties geven zelf al in hun missie aan dat zij mensen willen huisvesten in een goede woon- en leefomgeving. Het toepassen van duurzame materialen en technieken kan een positieve bijdrage leveren aan de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Als we over duurzaamheid bij woningbouwcorporaties spreken gaat het om het zo zorgvuldig mogelijk bouwen en onderhouden van woningen. Daarnaast is het niet alleen voor later van belang dat we nu duurzaam bouwen, ook voor de huidige generatie zal duurzaam bouwen gunstig uitpakken in de vorm van veiligheid, comfort, gezondheid en financieel rendement op zowel korte als lange termijn.

Na eerder gedane pogingen om woningbouwcorporaties aan te zetten tot duurzaam handelen, zoals de actie met huurders 'stoken voor de buitenlucht' en het gezamenlijk met woningbouwcorporaties opzetten van een duurzaamheidsbarometer voor woningbouwcorporaties, lijkt duurzaamheid nog steeds niet op het niveau te zijn waar Natuur en Milieu naar streeft. Natuur en Milieu heeft in 2005 naar aanleiding van een aantal gesprekken met woningbouwcorporaties geconstateerd dat in de bouw en renovatie van huurwoningen onvoldoende aandacht was voor verduurzaming ondanks een aantal overheidsprogramma's voor duurzaam bouwen. Uit diverse gesprekken en interviews met onder andere een aantal woningbouwcorporaties bleek dat duurzaamheid geen prioriteit en geen aandacht had. Dit uitte zich bijvoorbeeld door afwezigheid van milieubeleidsplannen en milieufunctionarissen. Natuur en Milieu heeft, onder andere via de duurzaamheidsbarometer, samenwerking gezocht met woningbouwcorporaties in een poging om een betere aansturing van duurzaamheid te realiseren. Al snel kwam het probleem op tafel dat woningbouwcorporaties op gebied van duurzaamheid in hun bedrijfsvoering geen prestatie indicatoren hanteren en ook niet prestatiegericht sturen. Wel valt het op dat woningbouwcorporaties af en toe een duurzaam (nieuwbouw)project realiseren, echter, dit is gezien het totale aanbod van woningen en het effect op het verminderen van hun totale milieubelasting verwaarloosbaar. Deze constatering over de inzet van corporaties voor duurzaamheid zijn echter niet nader onderzocht. In de loop van 2007 en 2008 is er bij woningbouwcorporaties wel meer aandacht gekomen voor duurzaamheid, dit is mede tot stand gekomen door de komst van EPBD richtlijnen, ook wel de energielabels genoemd, de stijgende energieprijzen en het 'Al Gore - effect'. Op dit moment zijn de economische omstandigheden echter sterk veranderd door onder andere de kredietcrisis, de crisis in de bouw en de lage energieprijzen.

## **1.2 Probleemstelling en onderzoeksvragen**

Op dit moment is niet duidelijk hoe woningbouwcorporaties ten opzichte van duurzaamheid ervoor staan. Het doel van dit beschrijvende onderzoek is het verkrijgen van een dwarsdoorsnede van de huidige stand van zaken rondom duurzaamheid. Onder duurzaamheid wordt in dit onderzoek verstaan; de vijf speerpunten voor duurzaamheid bij woningbouwcorporaties van Natuur en Milieu, namelijk energiebesparing, binnenklimaat, duurzame energiebronnen, FSC hout en zware metalen zoals koper, lood en zink. Daarnaast komt de inbedding van duurzaamheid binnen de organisatie en de inzichtelijkheid daarvan aan de orde. Daarom is voor de volgende probleemstelling gekozen:

*In welke mate zijn woningbouwcorporaties duurzaam en op welke wijze maken zij dit inzichtelijk aan derden?*

De onderzoeksvragen zijn:

1. In welke mate zijn woningbouwcorporaties duurzaam op het gebied van de vijf duurzaamheidsthema's van Stichting Natuur en Milieu?
2. In welke mate hebben woningbouwcorporaties duurzaamheid geïmplementeerd in hun interne organisatie?
3. Op welke wijze maken de woningbouwcorporaties hun implementatie van duurzaamheid in de organisatie inzichtelijk aan derden?

### **1.3 Doel en relevantie onderzoek**

Het doel van dit onderzoek is het verkrijgen van inzicht in duurzaamheid, het interne beleid van duurzaamheid en de inzichtelijkheid daarvan bij woningbouwcorporaties. Het onderzoek heeft als toegevoegde waarde dat helder wordt hoe de situatie is bij de woningbouwcorporaties. Zoals eerder vermeld is in voorgaande jaren uit gesprekken tussen Natuur en Milieu en woningbouwcorporaties duidelijk geworden hoe woningbouwcorporaties om zijn gegaan met duurzaamheid. Op dit moment is die informatie achterhaald en is het tijd voor een update. Dit onderzoek moet een helder beeld geven van de huidige stand van zaken. Met deze nieuwe inzichten wil Natuur en Milieu opnieuw haar strategie bepalen en gesprekken aangaan met relevante stakeholders zoals branchevereniging Aedes, de politiek en de overheid in het proces naar verduurzaming van woningbouwcorporaties. Het ministerie van VROM is reeds ingelicht door Natuur en Milieu over dit onderzoek en heeft aangegeven interesse te hebben in de conclusies.

### **1.4 Leeswijzer**

Ten eerste zal in dit rapport het theoretisch kader (hoofdstuk twee) invulling krijgen. Het theoretisch kader biedt de basis van het onderzoek aan. Het begrip duurzaamheid wordt nader uitgelegd en vertaald naar concrete onderwerpen. De duurzaamheidsthema's van Natuur en Milieu zullen stuk voor stuk uiteen worden gezet. Vervolgens zal worden ingegaan op het begrip maatschappelijk verantwoord ondernemen en eisen die hieraan verbonden zijn. In de onderzoeksopzet (hoofdstuk drie) komt de probleemstelling nogmaals aan bod en wordt er een afweging gemaakt tussen verschillende onderzoeksmethoden. In het dit hoofdstuk zullen ook de woningbouwcorporaties worden geselecteerd. Daarnaast vindt de operationalisering van de onderzoeksvragen plaats.

In hoofdstuk vier zal uitleg gegeven worden over de dataverwerking en opvallende zaken die daarbij in beeld kwamen. De resultaten van de onderzoeksvragen worden stuk voor stuk weergegeven in hoofdstuk vijf, zes en zeven. Ter verduidelijking zullen er citaten uit de interviews bij de resultaten geplaatst worden. De deskresearch heeft betrekking op websites en jaarverslagen (meestal uit het jaar 2007 omdat 2008 nog niet in alle gevallen beschikbaar is) en de interviews op persoonlijke gesprekken, gesprekken via de telefoon en interviews via e-mail.

Tot slot zal de conclusie (hoofdstuk acht) antwoord geven op de probleemstelling en zullen de belangrijkste bevindingen worden beschreven. Aanbevelingen zullen dit hoofdstuk afsluiten.

## 2. THEORETISCH KADER

---

Om het onderzoek te kunnen begrijpen zal in dit theoretisch kader worden ingegaan op de theorie die aan dit onderzoek ten grondslag ligt. Allereerst zal het begrip duurzaamheid beschreven en uiteen gezet worden. Vervolgens komen de vijf duurzaamheidsthema's aan bod die een belangrijk deel van de theorie zullen vormen. Daarna komt het begrip maatschappelijk verantwoord ondernemen aan de orde. Deze manier van ondernemerschap schrijft een aantal voorwaarden voor wil duurzaamheid een kans van slagen hebben. MVO is de theoretische ondersteuning voor onderzoeksvraag twee en drie. Duurzaam ondernemen is namelijk een belangrijk onderdeel van MVO. Tot slot zal er een korte samenvatting worden gegeven.

### 2.1 Duurzaamheid

Duurzaamheid lijkt een vaag begrip waar iedereen zijn eigen interpretatie bij heeft. Om orde te scheppen in deze onduidelijkheid valt duurzaamheid te interpreteren als duurzame ontwikkeling. De definitie volgens het Nationaal Milieubeleidsplanplus van het ministerie van Volksgezondheid, Ruimtelijke Ordening en Milieu is: 'Onder duurzame ontwikkeling wordt een ontwikkeling verstaan die voorziet in de behoefte van de huidige generatie zonder daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheid in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien'. Dit is ook de definitie die VN-commissie Brundtland in 1987 publiceerde via het boek "Our Common Future". Omdat deze definitie nog steeds actueel is kan het ook in dit onderzoek gebruikt worden. De Monitor Duurzaam Nederland 2009<sup>2</sup> doet een aantal uitspraken over duurzame ontwikkeling:

*'Duurzaamheid heeft te maken met de schaarste van hulpbronnen waardoor wij welvaart creëren, het is niet vanzelfsprekend dat die welvaart eindeloos is, dat wil zeggen, tot in lengte van dagen gecontinueerd kan worden. Dit maakt duurzaamheidsbeleid tot een maatschappelijke noodzaak'*

*'De kern van het duurzaamheidsbeleid is het streven op een verantwoordelijke wijze om te gaan met onze hulpbronnen'*

*'Het gebruik van de hulpbronnen, voor onze welvaart, mag niet ten koste gaan van de mogelijkheden op welvaart van degenen die in en buiten Nederland leven en ook niet van generaties die na ons de wereld zullen bevolken'*

*'Het betekent ook dat er zorg moet worden besteed aan een verbetering van de sociale kwaliteit van de samenleving'*

Alleen het weergeven van bestaande theorieën over duurzaamheid is niet voldoende om dit onderzoek vorm te geven. Het is ook nodig om de theorie te koppelen aan de praktijk. Natuur en Milieu heeft hiervoor input gegeven. Bij de eerste onderzoeksvraag staan de vijf

---

<sup>2</sup> Centraal Bureau voor de Statistiek, Het Centraal Planbureau, het Planbureau voor de Leefomgeving, het Sociaal en Cultureel Planbureau (2009) *Monitor Duurzaam Nederland 2009*.

duurzaamheidsthema's centraal. Deze vormen de theorie van de eerste onderzoeksvraag. Volgens Natuur en Milieu zijn deze duurzaamheidsthema's een beperkte en goede communiceerbare set van milieudoelen en maatregelen die elke maatschappelijk verantwoord opererende woningbouwcorporatie zou dienen te hanteren. De vijf duurzaamheidsthema's zijn door Natuur en Milieu geselecteerd op basis van twee belangrijke speerpunten:

- A. Reductie van CO<sub>2</sub>: energiebesparing en toepassing van duurzame energiebronnen maar ook het bevorderen van een gezonder binnenklimaat.
- B. Reductie van materiaalgebruik: minder gebruik van schadelijke materialen wat zich vertaalt in het gebruik van duurzaam FSC hout, het weren van zware metalen zoals lood, koper en zink.

De vijf duurzaamheidsthema's vormen in dit onderzoek het kader voor het begrip duurzaamheid. Hierna zijn zij nader uitgewerkt en onderbouwd.

### *1. Beperken van warmteverliezen, energiekwaliteit uit te drukken in EPBD labels (Energie Performance Building Directive, kortweg energielabels).*

Bij dit thema spelen er twee gerelateerde problemen: uitputting van de fossiele brandstoffen en het broeikas effect. Beiden nemen fors toe door het mondiale fossiele energiegebruik in de afgelopen decennia<sup>3</sup>. Betere isolatie leidt tot minder energieverbruik en uitstoot van CO<sub>2</sub> en daardoor verminderen slechte effecten op het milieu. Het toekennen van EPBD labels aan huurwoningen, woningbouwcorporaties zijn hiertoe verplicht sinds 1 januari 2009<sup>4</sup>, is een manier om snel en overzichtelijk inzicht te krijgen in de energieprestatie van een woning. Het label biedt ruimte om energiebesparende maatregelen te treffen en is voor woningbouwcorporaties een zelfreflectie.

### *2. Realiseren van een gezonder binnenklimaat (reduceren van geluid en verbeteren luchtkwaliteit).*

Door een gezonder binnenklimaat kan er een hogere kwaliteit van leven worden bereikt. Er is aangetoond dat een slecht binnenklimaat kan leiden tot gezondheidsklachten, van onrustige gevoelens tot astma en kanker<sup>5</sup>. Oplossingen zitten onder andere in goed ventileren, geen open verbrandingstoestellen en maatregelen ter voorkoming van oververhitting van de woning. In het bouwbesluit staan minimumeisen aan ventilatie en toegestane concentraties van vervuilende stoffen of straling in een ruimte<sup>6</sup>. Doordat er meer geïsoleerd gaat worden is de kwaliteit van het binnenklimaat een belangrijk punt geworden.

### *3. Toepassen energiebesparende en duurzame opwekkingstechnieken.*

Door duurzame energiebronnen toe te passen op woningen neemt de behoefte naar fossiele brandstoffen af. Fossiele brandstoffen zijn schaars en niet oneindig dus is het verstandig meer te investeren in duurzame bronnen als zonne-energie<sup>7</sup>. Naast zonnepanelen kunnen huurwoningen onder andere voorzien worden van WTW (warmte terug winning) op

---

<sup>3</sup> Centraal Bureau voor de Statistiek, Het Centraal Planbureau, het Planbureau voor de Leefomgeving, het Sociaal en Cultureel Planbureau (2009) *Monitor Duurzaam Nederland 2009*, pagina 41.

<sup>4</sup> *Energielabel* (z.j.) verleend op 9 maart 2009 aan <http://www.vrom.nl/pagina.html?id=31994&term=energie+label>

<sup>5</sup> *Binnenmilieu* (z.j.) verleend op 9 maart 2009 aan: <http://www.vrom.nl/pagina.html?id=11716>

<sup>6</sup> Ventilatie en binnenmilieu, Bouwbesluit 2003, verleend op 9 maart 2009 aan: [http://wetten.overheid.nl/BWBR0012727/geldigheidsdatum\\_09-03-2009](http://wetten.overheid.nl/BWBR0012727/geldigheidsdatum_09-03-2009)

<sup>7</sup> Centraal Bureau voor de Statistiek, Het Centraal Planbureau, het Planbureau voor de Leefomgeving, het Sociaal en Cultureel Planbureau (2009) *Monitor Duurzaam Nederland 2009*, pagina 41.

ventilatie en douchewater, en een zonneboiler voor warm tapwater. Uit een recent onderzoek van Eneco (2009) blijkt dat duurzame energie in de woningbouw wint aan populariteit. Meer dan de helft van de woningbouwcorporaties en projectontwikkelaars vinden investeren in duurzame energie de moeite waard. Reductie van CO<sub>2</sub> uitstoot staat momenteel hoog op de politieke agenda en daardoor worden er steeds meer duurzame energiesystemen toegepast.

#### *4. Toepassen van duurzaam geproduceerd hout.*

Hout is als grondstof over het algemeen duurzaam. Het is hernieuwbaar, milieuvriendelijk en vrijwel CO<sub>2</sub>-neutraal. Waar andere grondstoffen als aardolie en erts eeuwen nodig hebben, kunnen bomen binnen 20 tot 120 jaar een prachtige grondstof leveren<sup>8</sup>. Het hout moet wel op een duurzame wijze worden geproduceerd. Op dit moment wordt er nog teveel hout uit de illegale of onverantwoorde kap gebruikt. Het tegengaan van ontbossing is volgens het rapport 'Review on the Economics of Climate Change' van Sir Nicholas Stern (2006) één van de vier belangrijkste instrumenten om iets tegen klimaatsverandering te kunnen doen. Het rapport stelt dat het verlies van natuurlijk bos voor circa 18% bijdraagt aan de wereldwijde emissies. Dat is meer dan de transport sector. Desondanks staan bossen wereldwijd nog steeds onder zware druk. Zo schat de Food and Agriculture Organisation (de voedsel- en landbouworganisatie van de Verenigde Naties) dat jaarlijks 11 miljoen hectare bos verdwijnt, bijvoorbeeld om het westen in haar behoefte aan biobrandstoffen, soja en andere grondstoffen te voorzien.

#### *5. Geen gebruik van zware metalen zoals koper, lood en zink.*

SenterNovem (agentschap van het ministerie van Economische Zaken) zegt: 'Zink, koper en lood zijn zware metalen die langzaam oplossen in (regen)water (het zogenaamde uitlogen). Daardoor kunnen zij in oppervlaktewater terecht komen, waarmee een probleem ontstaat: de concentraties in oppervlaktewater en waterbodems zijn al te hoog<sup>9</sup>.' De overheid is nog niet overgegaan tot een verbod op deze metalen.

## **2.2 Maatschappelijk verantwoord ondernemen**

Het wordt voor bedrijven steeds belangrijker om ethische en sociale aspecten mee te nemen in de bedrijfsvoering. De maatschappij is een kritische consument die zich gemakkelijk laat leiden door het imago van een bedrijf. Door een ethische misstap kan het imago een behoorlijke deuk oplopen. Bijna iedereen kan zich de Brent Spar van Shell nog wel herinneren. Het olieplatform dat van Shell tot zinken gebracht moest worden kon rekenen op veel media aandacht en kritiek vanuit de maatschappij. Mede hierdoor is Shell uiteindelijk gezwicht voor de kritiek en overgegaan tot het ontmantelen van het olieplatform. Deze en soortgelijke gebeurtenissen hebben langzamerhand geleid tot een publiek debat over verantwoordelijkheden van het bedrijfsleven. Er kwam een nieuw begrip: maatschappelijk verantwoord ondernemen (verder: MVO).

MVO Nederland is een kennis en netwerkorganisatie die het bedrijfsleven stimuleert om maatschappelijk verantwoord te ondernemen. De definitie van maatschappelijk verantwoord ondernemen is volgens MVO Nederland: als ondernemer streef je naar zowel winst als naar positieve effecten voor het milieu en de mensen binnen en buiten de onderneming. Het gaat daarbij om alle kernprocessen binnen de organisatie, van

---

<sup>8</sup> Duurzaam hout (z.j.) ontleend op 9 maart 2009 aan: <http://www.inkoopduurzaamhout.nl/duurzaam.html>

<sup>9</sup> Koper, lood, zink (z.j.) ontleend op 9 maart 2009 aan:

[http://duurzaambouwen.senternovem.nl/vraag\\_en\\_antwoord/261-is\\_gebruik\\_ervan\\_in\\_de\\_bouw\\_toegestaan.html](http://duurzaambouwen.senternovem.nl/vraag_en_antwoord/261-is_gebruik_ervan_in_de_bouw_toegestaan.html)

inkoop tot het personeelsbeleid. MVO Nederland<sup>10</sup> geeft op haar website aan dat de maatschappij steeds meer verwachtingen heeft van bedrijven op het gebied van grote vraagstukken als klimaatverandering, energieschaarste en gezondheid. Door aan de vraag vanuit de maatschappij te kunnen voldoen kunnen organisaties en bedrijven maatschappelijk verantwoord ondernemen.

Volgens het Basisboek MVO<sup>11</sup> zijn er een aantal cruciale punten die in acht genomen moeten worden wil MVO een kans van slagen hebben. De punten uit figuur 1 worden vervolgens nader toegelicht.

---

**1. Zowel interne als externe communicatie is nodig voor een transparant beeld van de organisatie en haar doelen.**

**2. Het is belangrijk dat het management goed zichtbaar is en dat blijkt dat zij achter MVO staan.**

**3. Participatie van medewerkers is belangrijk. Er moet gebruik worden gemaakt van bestaande structuren zoals projectteams, werkoverleg, afdelingsvergaderingen, teamoverleg en werkgroepen om voor MVO draagvlak te creëren.**

---

*Figuur 1: drie voorwaarden voor het slagen van duurzaamheid in de organisatie*

*1. Zowel interne als externe communicatie is nodig voor een transparant beeld van de organisatie en haar doelen.*

Een goede manier om de doelen naar buiten kenbaar te maken is een heldere bedrijfscode met een missie, visie en kernwaarden waar MVO in naar voren komt. Het is zowel intern als extern een goed communicatiemiddel om mensen kennis te laten maken met normen en waarden van de organisatie. Communicatie naar 'buiten' is voor een organisatie erg belangrijk. Het kan de reputatie van de organisatie verbeteren maar het kan ook transparantie bieden richting klanten, overheden of andere organisaties. Om een zo volledig mogelijk beeld te geven wordt er gesproken van ketenverantwoordelijkheid. Organisaties zijn verantwoordelijk voor hun eigen handelen maar ook voor inkoop van hun producten en samenwerking met andere bedrijven. Er zijn drie manieren voor woningbouwcorporaties om informatie te verschaffen over de ketenverantwoordelijkheid:

A. Het verstrekken van informatie over de woning.

De huurder wordt geïnformeerd over zijn woning door het overhandigen van het energielabel en een lijst met gebruikte materialen.

B. Het communiceren van de bedrijfsreputatie.

Resultaten of plannen op het gebied van duurzaamheid kunnen worden weergegeven in het jaarverslag of op de website, hierdoor laat de woningbouwcorporatie aan de maatschappij zien in hoeverre zij maatschappelijk verantwoord ondernemen.

C. Het vermelden van keurmerken of certificeringen van producten die worden gebruikt.

Woningbouwcorporaties kunnen producten gebruiken met een keurmerk zoals hout met het

---

<sup>10</sup> MVO (z.j.) ontleent op 14 april 2009 aan: <http://www.mvonederland.nl/overmvonederland/waaromzijnwee/>

<sup>11</sup> Lars Moratis, Mark van der Veen (2006) Basisboek MVO, Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (1<sup>ste</sup> druk) Koninklijke van Gorcum, Assen, pagina 105

FSC keurmerk. Daarnaast zijn er ISO standaarden voor de certificering van milieumanagement.

*2. Het is belangrijk dat het management goed zichtbaar is en dat blijkt dat zij achter MVO staan.*

Intern moet er iemand aangewezen worden die coördinator is van duurzaamheid. Deze persoon werkt als aanjager voor de rest van de organisatie. De coördinator gaat met kleine en grote projecten aan de slag om de overige medewerkers bewust te maken van duurzaam ondernemen. Naast de coördinator moet ook het management zich committeren aan duurzaam ondernemen en dit uitstralen naar medewerkers. De activiteiten moeten uiteindelijk een groot draagvlak voor MVO opleveren. In veel organisaties heerst er al wel een sfeer van duurzaamheid maar het moet concrete vormen gaan aannemen door er mensen verantwoordelijk voor te maken, bijvoorbeeld een directielid.

*3. Participatie van medewerkers is belangrijk. Er moet gebruik worden gemaakt van bestaande structuren zoals projectteams, werkoverleg, afdelingsvergaderingen, teamoverleg en werkgroepen om voor MVO draagvlak te creëren.*

Door te communiceren over MVO kan er draagvlak worden gecreëerd. Via formele bijeenkomsten zoals vergaderingen, werkoverleg of werkgroepen maar ook via informele gesprekken. Om duurzaamheid als een praktisch middel dienst te laten doen kan de taal van de werkvloer worden aangenomen of de activiteiten worden aangepast op de cultuur die binnen de organisatie hangt. Duurzaamheid kan zo in een eigen vorm gegoten worden waardoor het goed bij de organisatie past. Volgens Moratis en van der Veen (2006) zeiden een aantal door hen geïnterviewden over MVO: 'je moet een collectieve mentale verandering bewerkstelligen om het bestaansrecht ervoor te krijgen' en een ander gaf aan: 'je bent bezig om het gedachtegoed te laten beklijven, zodat mensen zelf verder gaan denken'.

De drie bovenstaande punten zijn zoals gezegd bepalend voor het succes van MVO binnen de organisatie. De drie punten kunnen worden geconcretiseerd tot zes kernactiviteiten. Het in acht nemen van de kernactiviteiten zal een succesvolle manier zijn om MVO binnen de organisatie eigen te maken<sup>12</sup>. De onderstaande zes kernactiviteiten zijn een goede leidraad om bij de te onderzoeken woningbouwcorporaties na te gaan in welke mate duurzaamheid geïmplementeerd is in de organisatie.

*1. Het formuleren van een voorlopige visie en missie ten aanzien van MVO.*

Duurzaamheid moet worden vastgelegd in een duidelijke doelstelling, de directie moet de doelstelling onderschrijven en uitdragen. Tevens is het verstandig om de visie en missie ten aanzien van MVO op de website te plaatsen. Externen zien meteen welke doelstelling de organisatie heeft.

*2. Het opzetten van een dialoog met stakeholders, de overheid, huurders en maatschappelijke organisaties over hun verwachtingen en eisen en op basis daarvan zo nodig bijstellen van de voorlopige visie en missie.*

Communicatie met huurders en andere stakeholders over duurzaamheid is van belang voor het imago van de organisatie. Daarnaast is het van belang voor de transparantie van de

---

<sup>12</sup> Lars Moratis, Mark van der Veen (2006) Basisboek MVO, Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (1<sup>ste</sup> druk) Koninklijke van Gorcum, Assen, pagina 173

organisatie. Daarnaast kan communicatie over duurzaamheid goodwill opleveren bij huurders en de overheid.

*3. Het ontwikkelen van een korte en langere termijn strategie op het gebied van duurzaamheid.*

Beleid voor duurzaamheid zorgt voor verankering in de organisatie. Duidelijk moet zijn wat de plannen zijn voor de toekomst. Als sleutelpersonen voor duurzaamheid van baan veranderen moet er weer opnieuw begonnen worden met informatie verzamelen, het is van belang dat doelstellingen en beleid is vastgelegd in een beleidsrapportage.

*4. Het opzetten van monitor- en rapportage systeem zoals de woningcartotheek.*

Duurzaamheid moet een duidelijke plaats krijgen binnen de organisatie, informatie over duurzaamheid moet gemakkelijk opvraagbaar zijn en een centrale plaats hebben waar het verzameld en gedocumenteerd wordt. Door monitoring kunnen de plannen en de doelstellingen bewaakt worden.

*5. Het borgen van de voortgang via verankering in kwaliteit- en managementsystemen.*

Duurzaamheid moet een plaats krijgen binnen het beleid en moet ook ondersteund worden door het management. Duurzaamheid moet een vanzelfsprekende plaats krijgen in de bedrijfsvoering.

*6. Het intern en extern communiceren over de aanpak en de behaalde resultaten.*

Intern en extern moet duurzaamheid constant onder de aandacht gebracht worden. Door nieuwe resultaten en beslissingen op het gebied van duurzaamheid intern en extern te communiceren krijgt duurzaamheid telkens aandacht waardoor er draagvlak ontstaat.

### 3. ONDERZOEKSOPZET EN METHODEN

---

**I**n deze onderzoeksopzet zal het onderzoek een concrete vorm aannemen. Er wordt gekozen voor een specifieke onderzoeksmethode en de eenheden worden geselecteerd. Daarnaast worden variabelen geoperationaliseerd en dataverzamelmethode benoemd. Als eerste zullen de probleemstelling en onderzoeksvragen aan bod komen.

#### 3.1 Probleemstelling & onderzoeksvragen

In onderstaande probleemstelling staat vermeld welke vraag centraal staat bij dit onderzoek. Op deze vraag moet het onderzoek antwoord verschaffen. De onderzoeksvragen scherpen de probleemstelling verder aan. De probleemstelling is als volgt:

***In welke mate zijn woningbouwcorporaties duurzaam en op welke wijze maken zij dit inzichtelijk aan derden?***

De onderzoeksvragen zijn:

1. In welke mate zijn woningbouwcorporaties duurzaam op het gebied van de vijf duurzaamheidsthema's van Stichting Natuur en Milieu?
2. In welke mate hebben woningbouwcorporaties duurzaamheid geïmplementeerd in hun interne organisatie?
3. Op welke wijze maken de woningbouwcorporaties hun implementatie van duurzaamheid in de organisatie inzichtelijk aan derden?

Toelichting:

Het is van belang dat de huidige situatie van duurzaamheid bij woningbouwcorporaties inzichtelijk wordt gemaakt. Vooral continue beleid en werken met prestatie indicatoren, dus geen incidentele projecten, zijn interessant omdat dit op het totaal aantal huurwoningen veel meer verschil maakt dan een enkel duurzaam project. De woningbouwcorporaties worden op drie verschillende terreinen bekeken namelijk op het gebied van de vijf duurzaamheidsthema's, op het gebied van de implementatie van duurzaamheid in de interne organisatie en de inzichtelijkheid daarvan. De vijf duurzaamheidsthema's heeft Natuur en Milieu vooraf opgesteld en worden omgezet naar concrete variabelen.

De manier waarop er intern met duurzaamheid wordt omgegaan zal zich kenmerken door aspecten van MVO. Het is de mate waarin de organisatie bereid is om maatregelen te nemen voor een duurzame bedrijfsvoering. Het is van belang dat medewerkers worden geïnformeerd en betrokken en dat de directie de doelstellingen van duurzaamheid uitstraalt.

Als laatste zal beschreven worden hoe inzichtelijk de informatie is voor derden zoals de lokale overheid, individuele burgers of maatschappelijke organisaties zoals Natuur en Milieu. Voorbeeld: als een burger informatie wil over huurwoningen in zijn wijk op het gebied van duurzaamheid, wat moet hij hiervoor ondernemen om die informatie in te winnen? Volstaat een bezoek aan de website of moet er eerst een officiële brief met een informatieverzoek worden gestuurd?

### 3.2 Definiëren van begrippen

In deze paragraaf zullen de belangrijkste begrippen uit de probleemstelling worden gedefinieerd zodat er later geen verwarring kan ontstaan over de semantiek van de gebruikte woorden.

Duurzaamheid:

Dit begrip valt uit te leggen als duurzame ontwikkeling waar een heldere definitie voor bestaat. Onder duurzame ontwikkeling wordt een ontwikkeling verstaan die voorziet in de behoefte van de huidige generatie zonder daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheid in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien<sup>13</sup>.

Duurzaamheidsthema's:

Op het gebied van duurzaamheid zijn veel thema's te benoemen, echter, dit onderzoek beperkt zich tot de duurzaamheidsthema's van Natuur en Milieu. Onder de duurzaamheidsthema's vallen de vijf technische maatregelen die Natuur en Milieu heeft vastgesteld als belangrijkste speerpunten voor duurzame bestaande bouw. Dit zijn de volgende speerpunten:

1. beperken van warmteverliezen, energiekwaliteit uit te drukken in EPBD labels;
2. realiseren van een gezonder binnenklimaat (reduceren van geluid, luchtkwaliteit);
3. toepassen energiebesparende/duurzame opwekkingstechnieken;
4. toepassen van duurzaam geproduceerd hout (FSC);
5. geen gebruik van koper, lood en zink.

### 3.3 Te onderzoeken periode

Dit onderzoek bestaat uit een momentopname, namelijk de huidige stand van zaken, in het voorjaar van 2009, op het gebied van duurzaamheid bij woningbouwcorporaties. Daarnaast worden concrete toekomstplannen ook vermeld. Echter, hierbij zal een kanttekening geplaatst worden aangezien de toekomstplannen nog niet daadwerkelijk zijn uitgevoerd en het nog maar de vraag is of en in welke mate woningbouwcorporaties hun plannen uitvoeren.

---

<sup>13</sup> Ministerie van VROM, Nationaal Milieubeleidsplan plus, 1990

### 3.4 Onderzoeksmethode

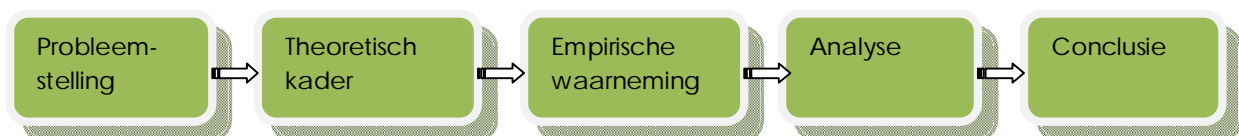
In dit hoofdstuk zal er een keuze gemaakt worden voor de wijze van onderzoeken. Hierbij worden diverse opties tegen elkaar afgewogen.

Soort onderzoek	Kenmerk	Geschikt voor beantwoording probleemstelling
Case study	Diepgaand onderzoek over één of enkele personen, processen of situaties als een kenmerkend geheel	Nee
Kwalitatief survey	Over een relatief groot aantal onderzoekseenheden gegevens verzamelen om een dwarsdoorsnede van opinies, gevoelens, gedragingen en dergelijke te krijgen met een redelijke diepgang.	Ja
Kwantitatief survey	Over grote aantallen onderzoekseenheden gegevens verzamelen om een dwarsdoorsnede van opinies, gevoelens, gedragingen en dergelijke te krijgen met weinig diepgang.	Ja

Figuur 2: Mogelijke onderzoeksmethoden<sup>14</sup>

Uit de probleemstelling valt af te leiden dat er een inventarisatie nodig is van de huidige stand van zaken rondom duurzaamheid bij woningbouwcorporaties. Uit figuur 2 komt naar voren dat zowel een kwalitatief survey als een kwantitatief survey geschikt is voor het beantwoorden van de probleemstelling. Echter, onderzoeksvraag twee en drie vragen om een kwalitatieve aanpak aangezien hierbij niet alleen gaat om geldigheid en betrouwbaarheid maar ook om zaken als transparantie, geloofwaardigheid en intenties van woningbouwcorporaties. Dit zijn typische kenmerken van een kwalitatief onderzoek. Het onderzoek zal dus een kwalitatief karakter hebben, niet in de laatste plaats omdat er niet over grote aantallen onderzoekseenheden gegevens worden verzameld. Daarnaast zullen er verschillende databronnen worden gebruikt om de woningbouwcorporaties te doorgronden. Daarom is er gekozen voor een *kwalitatief survey onderzoek*, er wordt over een relatief groot aantal onderzoekseenheden gegevens verzameld om een objectieve dwarsdoorsnede van duurzaamheid bij woningbouwcorporaties te krijgen.

Voor dit onderzoek zal gebruik gemaakt worden van de klassieke onderzoeksbenadering. Deze benadering houdt in dat naar aanleiding van de probleemstelling een theoretisch kader wordt uitgewerkt. Daarnaast zullen in de praktijk gegevens worden verzameld die in de analyse gekoppeld worden aan het theoretisch kader. Op die manier kan tot een gedegen conclusie gekomen worden. Figuur 3 geeft het schematisch weer.



Figuur 3: Klassieke onderzoeksbenadering

<sup>14</sup> Baarda, de Goede en Teunissen (2005) Basisboek kwalitatief onderzoek, Handleiding voor het opzetten en uitvoeren van kwalitatief onderzoek (2<sup>de</sup> druk) Groningen/Houten: Wolters-Noordhoff.

### 3.5 Methoden van dataverzameling

*Dataverzameling zal via verschillende methoden verlopen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van verschillende databronnen waardoor de betrouwbaarheid en validiteit zullen toenemen. De twee manieren van dataverzameling zullen gelijktijdig uitgevoerd worden en zijn niet van elkaar te scheiden. Informatie uit interviews kan weer een reden zijn om deskresearch uit te voeren.*

#### Deskresearch

Deskresearch zal naar verwachting de meeste informatie voor dit onderzoek opleveren. Met deskresearch wordt bedoeld het onderzoeken van documenten en andere informatiebronnen zoals:

- Websites;
- Jaarverslagen;
- Milieurapportages (indien aanwezig).

Bronnen die gebruikt worden moeten valide en geloofwaardig zijn. Er kunnen enkel bronnen gehanteerd worden die helpen bij de beantwoording van de onderzoeksvragen en die een objectief beeld geven over de probleemstelling. Er moet rekening gehouden worden met de auteurs van de stukken. Enkel betrouwbare bronnen kunnen daarom worden gebruikt. Ook moet er waar mogelijk gekeken worden naar de inhoudelijke juistheid van documenten door de informatie te vergelijken met andere bronnen (triangulatiebenadering). Bij dit onderzoek bestaat een kans dat er sprake is van greenwashing. Betrouwbaarheid van bronnen is daarom extra belangrijk.

#### Interviews

Aanvullende informatie kan via mondelinge of telefonische interviews worden verworven. Dit betekent dat informatie die niet via deskresearch te verkrijgen is, maar wel noodzakelijk is voor het onderzoek, via interviews alsnog verkregen kan worden. Waar mogelijk kunnen interviews telefonisch worden afgenomen. De interviews worden bij dit kwalitatieve onderzoek gedeeltelijk gestructureerd. De vragen liggen vast, de antwoorden zijn open. Woningbouwcorporaties moeten de mogelijkheid krijgen om zoveel mogelijk te vertellen over duurzaamheid daarom kan op de vragen doorgevraagd worden. In bijlage 1 staat de vragenlijst weergegeven zoals hij bij de interviews is gebruikt.

#### Ethische verantwoording

Het onderzoek moet op alle punten ethisch aanvaardbaar zijn. Daarom houdt de onderzoeker zich aan de volgende regels:

1. De informant werkt vrijwillig mee;
2. Er wordt geen valse voorstelling van zaken gegeven;
3. De gegevens worden anoniem verwerkt;
4. De uitkomsten hebben geen nadelig effect voor de informant persoonlijk;
5. Het onderzoek wordt op een eerlijke en objectieve manier uitgevoerd;
6. Er worden geen gegevens aan derden verstrekt als de informant of de opdrachtgever daar niet mee instemt.

### 3.6 Onderzoekseenheden

*In deze paragraaf zal er een keuze worden gemaakt voor de afbakening van de situatie. Daarbinnen zullen de onderzoekseenheden worden geselecteerd.*

#### 3.6.1 Situatie

De situatie is de groep waarover het onderzoek uitspraak doet. Door een goede afbakening van de situatie is het voor iedereen helder waar het onderzoek betrekking op heeft. Bij de afbakening van de situatie moet er rekening gehouden worden met twee zaken:

1. Om methodologische redenen moeten er voldoende eenheden zijn, moet er voldoende variatie zijn in de eenheden en zullen de eenheden in verschillende groepen worden geplaatst.
2. Om praktische redenen is dit onderzoek beperkt vanwege het tijdsplan. Voor dit onderzoek is 15 weken beschikbaar en daarom kent het onderzoek een limiet wat betreft de omvang.

Afbakening:

Het onderzoek heeft betrekking op de woningbouwcorporaties binnen de G27 en de G4. De G27 is een samenwerkingsverband tussen 27 grotere steden van Nederland. De G4 is een samenwerkingsverband tussen de 4 grootste steden van Nederland. Onder de G27 vallen de volgende gemeenten: Alkmaar, Almelo, Amersfoort, Arnhem, Breda, Deventer, Dordrecht, Eindhoven, Emmen, Enschede, Groningen, Haarlem, Heerlen, Helmond, Hengelo, 's-Hertogenbosch, Leeuwarden, Leiden, Lelystad, Maastricht, Nijmegen, Schiedam, Sittard-Geleen, Tilburg, Venlo, Zaanstad en Zwolle. Als aspirant lid voor de G27 is in dit onderzoek meegenomen: Apeldoorn.

Onder de G4 vallen de volgende gemeenten: Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Utrecht.

Er is voor deze situatie gekozen om de volgende redenen:

1. De steden van de G4 en G27 verspreiden zich over het hele land, daarnaast zijn in iedere stad zowel grote als kleine woningbouwcorporaties actief. Door een gedegen selectie te maken van respondenten beperkt dit onderzoek zich niet tot een deel van Nederland.
2. Om de praktische reden dat de gehele populatie van woningbouwcorporaties in Nederland te groot is om binnen de gestelde termijn te onderzoeken.

#### 3.6.2 Selectie onderzoekseenheden

De onderzoekseenheden betreffen in het geval van dit onderzoek de woningbouwcorporaties. De woningbouwcorporaties worden gekenmerkt door de volgende componenten:

Actoren: Medewerkers van de woningbouwcorporatie.

Activiteiten: Verhuren van sociale woningen, renoveren van sociale woningen, bouwen van nieuwe sociale woningen en het verkopen van woningen.

De selectie van eenheden zal verlopen op basis van een theoretisch gerichte selectie. In eerste instantie zullen per categorie tien woningbouwcorporaties worden ingedeeld. Echter, er zal gestopt worden met het onderzoeken van eenheden als er sprake is van saturatie en het geen nieuwe informatie meer oplevert of als het onderzoeken meer tijd kost dan verwacht. Representativiteit is in dit onderzoek belangrijker dan grote aantallen onderzoekseenheden daarnaast moet realistisch naar het tijdsplan gekeken worden en

moeten de genoemde aantallen haalbaar zijn. Dit hangt onder meer af van de bereidheid tot medewerking aan dit onderzoek door woningbouwcorporaties. Natuur en Milieu kan instemmen met een lager aantal onderzoekseenheden echter, als er meer onderzoekseenheden worden onderzocht is een beter beeld te vormen van de situatie.

Het verloop van het onderzoek zal uitwijzen hoeveel woningbouwcorporaties daadwerkelijk onderzocht kunnen worden. Argumentatie voor selectie eenheden:

1. Het is voor Natuur en Milieu politiek gezien interessanter om aan te kunnen geven hoe het gesteld is met de duurzaamheid bij woningbouwcorporaties in meerdere plaatsen verdeeld over Nederland dan alleen een beperkt gebied.
2. De selectie is op basis van het aantal woningen die de woningbouwcorporatie in bezit heeft. Om een goede afspiegeling van woningbouwcorporaties weer te geven zijn ze in drie categorieën van omvang verdeeld.

De onderzoekseenheden zijn ondergebracht in drie categorieën. Hierdoor komt er voldoende variatie in de eenheden. De categorieën zijn als volgt:

Categorie 1: Woningbouwcorporaties met 20.000 of meer woningen in haar beheer.

Categorie 2: Woningbouwcorporaties met 10.000 tot 20.000 woningen in haar beheer.

Categorie 3: Woningbouwcorporaties tot 10.000 woningen in haar beheer.

De volgende woningbouwcorporaties in figuur 4, 5 en 6 komen in aanmerking onderzocht te worden. Zij zijn geselecteerd op het aantal woningen dat zij in hun bezit hebben en het feit dat zij werken in één of meer steden binnen de G27 of G4. In elke categorie zijn de woningbouwcorporaties zo geselecteerd dat een categorie woningbouwcorporaties verspreid over Nederland bevat. In totaal gaat dit onderzoek over 608.225 woningen.

Categorie 1	Naam woningbouwcorporatie	Plaats woningbouwcorporatie	Aantal woningen
	Ymere	Amsterdam	80.000
	De Alliantie	Amsterdam	60.000
	Portaal	Amersfoort	56.000
	Woonbron	Rotterdam	50.000
	Lefier	Groningen	35.000
	Staedion	Den Haag	33.000
	Wonen Limburg	Maastricht	24.000
	Vivare	Arnhem	23.500
	Woongroep Twente	Hengelo	22.000
	De Woonplaats	Enschede	20.000

Figuur 4: grote woningbouwcorporaties in dit onderzoek

Categorie 2	Naam woningbouwcorporatie	Plaats woningbouwcorporatie	Aantal woningen
	PWS	Rotterdam	17.000
	Delta Wonen	Zwolle	15.000
	Pré Wonen	Haarlem	15.000
	Woonwaard	Alkmaar	14.000
	Talis	Nijmegen	14.000
	Woonplus	Schiedam	13.500
	Nijestee	Groningen	13.000
	Mooiland – Vitalis	Den Bosch	12.000
	Weller	Heerlen	11.000
	De Woonmij	Zaanstad	10.500

Figuur 5: middelgrote woningbouwcorporaties in dit onderzoek

Categorie 3	Naam woningbouwcorporatie	Plaats woningbouwcorporatie	Aantal woningen
	Far West	Amsterdam	9.225
	SWZ	Zwolle	9.000
	Domesta	Emmen	9.000
	Tiwos	Tilburg	8.700
	Nieuw Wonen	Leeuwarden	8.000
	Bo-ex	Utrecht	8.000
	St. Jozeph	Almelo	5.500
	Woonmensen	Apeldoorn	5.400
	Rentree	Deventer	4.400
	Ons Doel	Leiden	2.500

Figuur 6: kleine woningbouwcorporaties in dit onderzoek

### 3.7 Selectie variabelen

Zoals uit de onderzoeksvragen naar voren komt moet de probleemstelling op drie punten een antwoord geven. Namelijk de mate van duurzaamheid op het gebied van de vijf duurzaamheidsthema's<sup>15</sup>, de interne verankering van duurzaamheid in de organisatie en de inzichtelijkheid van duurzaamheid bij woningbouwcorporaties. Deze punten worden in dit hoofdstuk toegelicht. In de volgende paragraaf zullen zij geoperationaliseerd worden.

1. **Het toekennen van EPBD (Energy Performance Buildings Directive<sup>16</sup>) labels aan huurhuizen en het realiseren van verbeteringen van niveaus van energiekwaliteit.**

*Toelichting: Realisatie van lage U-waarde (warmtedoorgang van een scheidingsconstructie, een hoge U-waarde staat voor een slechte isolatie<sup>17</sup>), door een combinatie van een isolatie en energiebesparende maatregelen. Daarnaast moet helder zijn wat het beleid op dit gebied is en wat de verbeterplannen voor de toekomst zijn. Ook communicatie is belangrijk.*

2. **Realiseren van een gezonder binnenklimaat zoals het reduceren van geluid en het bevorderen van gezonde luchtkwaliteit.**

*Toelichting: Zorg voor een effectieve toevoer en afvoer van lucht waarmee voldoende debiet kan worden gehaald zonder tocht of geluidshinder. Dit kan zowel met mechanische ventilatie en met balansventilatie. Daarnaast moet helder zijn wat het beleid op dit gebied is en wat de verbeterplannen voor de toekomst zijn. Communicatie richting huurder is een voorwaarde.*

3. **Toepassen van energiebesparende en duurzame opwekkingstechnieken.**

*Toelichting: Het toepassen van duurzame energiesystemen. Daarnaast moet helder zijn wat het beleid op dit gebied is, wat de verbeterplannen voor de toekomst zijn en hoe er gecommuniceerd wordt.*

4. **Toepassen van duurzaam geproduceerd hout (met het FSC keurmerk).**

*Toelichting: als er hout gebruikt wordt, altijd 100% Forest Stewardship Council gebruiken. Daarnaast moet helder zijn wat het beleid op dit gebied is en wat de verbeterplannen voor de toekomst zijn. Ook communicatie op dit onderwerp is belangrijk*

5. **Geen gebruik van koper, lood en zink.**

*Toelichting: Het beperken van afhankelijkheid van schadelijke en schaarse materialen. Daarnaast moet helder zijn wat het beleid op dit gebied is en wat de verbeterplannen voor de toekomst zijn. Ook moet er externe communicatie zijn over dit onderwerp.*

6. **Het moet, voor zowel medewerkers als derden, duidelijk zijn hoe duurzaamheid is geregeld binnen de organisatie.**

*Toelichting: Duurzaamheid heeft alleen kans van slagen als er draagvlak is bij zowel medewerkers als het management. Communicatie zowel intern als extern is een voorwaarde.*

---

<sup>15</sup> Document Stichting Natuur en Milieu: De onmisbare 'Big 5' van Natuur en Milieu voor een Duurzame bestaande bouw: Big Solutions.

<sup>16</sup> EPBD (z.j.) Op 28-02-2009 ontleend aan; <http://www.epbd-centrum.nl/epbd.html>

<sup>17</sup> U-Waarde (z.j) op 28-02-2009 ontleend aan:

<http://duurzaambouwen.senternovem.nl/begrippen/index.php?letter=u>

### 3.8 Operationaliseren van variabelen

*In deze paragraaf worden de eigenschappen uit de vorige paragraaf geoperationaliseerd zodat zij direct toepasbaar zijn voor het onderzoek.*

#### **1. Het toekennen van EPBD (Energy Performance Buildings Directive) labels aan huurwoningen en het realiseren van verbeteringen van niveaus van energiekwaliteit.**

Prestatie indicatoren: verbetering van EPBD labels met betrekking tot de gehele woningvoorraad. Wat is de stand van zaken met betrekking tot EPBD labels, hoe inzichtelijk is dit voor derden, hoe is het beleid als het gaat om realiseren van verbeteringen en hoe inzichtelijk is dit?

Operationalisering:

1. Hoe is de huidige woningverdeling in de categorie van EPBD label A, B, C, D, E, F, G?
2. Hoe gaat de woningverdeling worden in de categorie van EPBD label A, B, C, D, F of G in 2010 en 2015?
3. Er is een doelstelling en er zijn concrete toekomstplannen en prestatie indicatoren voor de woningbouwcorporatie om deze energielabels te upgraden.
4. De woningbouwcorporatie maakt dit inzichtelijk aan belangstellenden zoals individuele burgers, overheidsinstanties en maatschappelijke organisaties.

#### **2. Realiseren van een gezonder binnenklimaat zoals het reduceren van geluid en het bevorderen van de gezonde luchtkwaliteit.**

Prestatie indicatoren: de scorelijst voor gezond binnenklimaat zoals in de duurzaamheidsbarometer. Er moet beleid zijn voor het realiseren van een gezonder binnenklimaat in de gehele woningvoorraad. Het moet duidelijk zijn hoe dit wordt geëvalueerd en hoe inzichtelijk dit is voor derden.

Operationalisering:

1. Bij hoeveel woningen heeft een beoordeling plaatsgevonden op het gebied van het binnenklimaat?
2. Het is duidelijk wat de plannen op het gebied van een gezonder binnenklimaat zijn voor 2010 en 2015.
3. Er is beleid op het gebied van het verbeteren van een gezonder binnenklimaat en hiervoor worden er prestatie indicatoren gebruikt.
4. De woningbouwcorporatie maakt dit inzichtelijk aan belangstellenden zoals individuele burgers, overheidsinstanties en maatschappelijke organisaties.

### **3. Toepassen van energiebesparende en duurzame opwekkingstechnieken.**

Prestatie indicatoren: vermindering aandeel fossiele energiebronnen per woning. Er moet beleid zijn met betrekking tot vervanging fossiele brandstoffen, het moet duidelijk zijn hoe dit wordt geëvalueerd en hoe inzichtelijk dit is voor derden.

Operationalisering:

1. Bij hoeveel woningen zijn er duurzame bronnen toegepast?
2. Hoeveel duurzame bronnen per woning staan op de planning om toegepast te worden in 2010 en 2015?
3. Er is beleid op het gebied van toepassen van duurzame bronnen, en er is een duidelijke doelstelling met prestatie indicatoren op dit gebied.
4. De woningbouwcorporatie maakt dit inzichtelijk aan belangstellenden zoals individuele burgers, overheidsinstanties en maatschappelijke organisaties.

### **4. Toepassen van duurzaam geproduceerd hout (met het FSC keurmerk).**

Prestatie indicator: geen gebruik van hout zonder FSC keurmerk. Er moet beleid zijn op het gebied van het gebruik van hout met het FSC keurmerk, het moet duidelijk zijn hoe dit wordt geëvalueerd en hoe inzichtelijk het is voor derden.

Operationalisering:

1. Bij hoeveel woningen waar een ingreep heeft plaatsgevonden of gaat plaatsvinden (nieuwbouw, renovatie, groot onderhoud, klein onderhoud, mutatie onderhoud) wordt hout met het FSC keurmerk gebruikt?
2. Hoeveel woningen worden met het FSC keurmerk hout voorzien in 2010 en 2015?
3. Er is een concrete doelstelling met prestatie indicatoren om geen hout zonder FSC keurmerk meer te gebruiken.
4. De woningbouwcorporatie maakt dit inzichtelijk aan belangstellenden zoals individuele burgers, overheidsinstanties en maatschappelijke organisaties.

### **5. Geen gebruik van koper, lood en zink.**

Prestatie indicatoren: Er wordt geen gebruik gemaakt van koper, lood en zink. Er moet beleid zijn op het gebied van vervanging van koper, lood en zink, het moet duidelijk zijn hoe dit wordt geëvalueerd en hoe inzichtelijk het is voor derden.

Operationalisering:

1. Bij hoeveel woningen waar een ingreep heeft plaatsgevonden of gaat plaatsvinden (nieuwbouw, renovatie, groot onderhoud, klein onderhoud, mutatie onderhoud) worden alternatieven in plaats van koper, lood en zink gebruikt?
2. Hoeveel woningen worden van alternatieven van koper, lood en zink voorzien in 2010 en 2015?
3. Er is een concrete doelstelling met prestatie indicatoren te verbetering hiervan.
4. De woningbouwcorporatie maakt dit inzichtelijk aan belangstellenden zoals individuele burgers, overheidsinstanties en maatschappelijke organisaties.

## **6. Het moet duidelijk zijn hoe duurzaamheid geregeld is binnen de organisatie.**

Prestatie indicatoren: Binnen de woningbouwcorporatie moet het duidelijk zijn wie verantwoordelijk is voor duurzaamheid binnen de organisatie.

Operationalisering:

1. Er is communicatie met medewerkers over het duurzaamheidsbeleid;
2. Duurzaamheid is een duidelijke taak binnen de organisatie herkenbaar in managementtaken, functie en taakomschrijvingen van medewerkers en beoordelingen van medewerkers.
3. Het bedrijfsinformatiesysteem is ook gericht op doelen duurzaamheid (kenmerken in woningcartotheek of kenmerken in woningvoorraadbeheer).

### **3.9 Verwerkingstechnieken data**

De informatie die verworven zal worden tijdens de deskresearch en de interviews zal op een gedegen manier verwerkt moeten worden zodat er geen belangrijke informatie verloren gaat. De volgende technieken zullen worden toegepast:

Deskresearch

Bestaande documenten worden gekopieerd of in Word verwerkt. Alle informatie moet letterlijk worden overgenomen zodat er geen eigen interpretatie aan gegeven kan worden. De informatie kan verwerkt worden in Word of Excel.

Interviews

De informatie uit de interviews moet op dezelfde dag als de afname van het interview worden verwerkt in een schema in Word of Excel. Hiermee kunnen onderlinge verschillen en overeenkomsten tussen woningbouwcorporaties worden ontdekt. Door de interviews te coderen wordt er een overzichtelijk geheel gecreëerd. De interviews vormen samen met de informatie uit de deskresearch de data die geanalyseerd gaan worden.

## 4. DATAVERWERVING

In dit hoofdstuk zal de dataverwerking aan bod komen. De resultaten komen voort uit deskresearch en interviews. Bij de resultaten zal duidelijk worden weergegeven of de informatie uit deskresearch of uit interviews verworven is. Voor de deskresearch zijn websites, jaarverslagen en, indien aanwezig, duurzaamheidsbeleidsplannen doorgelezen. In geen enkel geval was het mogelijk de onderzoeksvragen te beantwoorden met enkel deskresearch. Daarom zijn dertig woningbouwcorporatie in dit onderzoek benaderd voor een interview. Echter tien (33%) woningbouwcorporaties hebben aangegeven niet mee te willen werken aan dit onderzoek. Dit is jammer maar het geeft ook nieuwe inzichten. De resultaten zeggen daarom alleen iets over de twintig woningbouwcorporaties die wel ingestemd hebben met het interview. Ook de groep van non-respons zal waar mogelijk in beeld worden gebracht. De woningbouwcorporaties zijn in principe benaderd voor een persoonlijk interview. In totaal zijn er twaalf woningbouwcorporaties waar een persoonlijk interview heeft plaatsgevonden. Drie woningbouwcorporaties gaven de voorkeur aan een telefonisch interview en vijf woningbouwcorporaties gaven de voorkeur aan een schriftelijke beantwoording van de vragen via e-mail.

### 4.1 Respondenten

Er is gekozen voor anonieme verwerking van de resultaten omdat een aantal woningbouwcorporaties hier waarde aan hecht. In de resultaatbespreking zal gebruik gemaakt worden van nummers. Ieder nummer is representatief voor een woningbouwcorporatie. Om inzicht te geven in de contextgegevens van de woningbouwcorporatie zal in figuur 7 aangegeven worden in welke categorie van omvang de woningbouwcorporatie valt. De resultaten zeggen iets over de twintig respondenten die samen ongeveer 470.000 woningen bezitten. Daarnaast zal ook de functie van de respondent weergegeven worden. Per woningbouwcorporatie is, omwille van de tijd, slechts één respondent geïnterviewd. Door de functie te beschrijven kan de informatie op waarde worden geschat. De non-respons zal in figuur 8 op dezelfde wijze in beeld worden gebracht, uiteraard zonder respondenten. Het voordeel hiervan is dat de lezer meer inzicht krijgt in de woningbouwcorporaties en een relatie kan leggen tussen de resultaten en de omvang van de woningbouwcorporaties.

Nr. woningbouw corporatie	Functie respondent	Omvang	Nr. woningbouw Corporatie	Functie respondent	Omvang
1	Projectleider vastgoed onderhoud	Klein	11	Projectleider taakgroep duurzaamheid	Klein
2	Medewerker onderhoudsbeleid, energieconcepten en woningconcepten	Groot	12	Manager vastgoed bestaande bouw	Middel
3	Adviseur strategie en onderhoud	Middel	13	Beheerder vastgoed	Klein
4	Hoofd beheer	Klein	14	Adviseur technisch vastgoedbeheer	Groot
5	Adviseur vastgoed	Groot	15	Stafmedewerker wonen en vastgoed	Klein

6	Senior Medewerker bedrijfsbureau	Klein	16	Afdelingshoofd vastgoedprojecten	Middel
7	Beleidsmedewerker	Middel	17	Adviseur vastgoed	Groot
8	Manager techniek	Klein	18	Adviseur duurzaamheid	Groot
9	Projectleider	Klein	19	Senior Beleidsadviseur	Groot
10	Adviseur vastgoed en milieu	Groot	20	Technisch adviseur/milieucoördinator	Groot

Figuur 7: woningbouwcorporaties met functie respondenten en hun omvang.

#### 4.2 Non-respons

De groep met non-respons is in dit onderzoek erg groot (ruim 33%). Door te kijken naar de redenen voor weigering van deelname kan er meer inzicht verkregen worden in de non-respons groep. In totaal bezitten de woningbouwcorporaties die hebben besloten niet mee te werken aan dit onderzoek 138.000 woningen. De woningbouwcorporaties die besloten niet mee te werken hebben verschillende redenen om niet deel te nemen. De redenen zijn in te delen in de volgende twee categorieën:

##### 1. Geen tijd

Vier woningbouwcorporaties geven aan absoluut geen tijd te hebben om de vragenlijst in te vullen of tijd vrij te maken voor een interview. Één van de vier woningbouwcorporaties zit midden in een fusie en heeft daarom geen tijd. Op de websites van deze woningbouwcorporaties is weinig tot geen informatie over duurzaamheid te vinden.

##### 2. De zaken rondom duurzaamheid zijn niet op orde

Zes woningbouwcorporaties (20%) geven aan dat er nog niets nuttigs te melden is over duurzaamheid. Opvallend is dat ondanks de wettelijke verplichting de energielabels nog niet bekend zijn, daarnaast is er geen beleid op duurzaamheid en is duurzaamheid niet in beeld op dit moment.

De hoge mate van non-respons lijkt te maken te hebben met het gebrek aan tijd en aandacht voor het onderwerp duurzaamheid. Meer hierover in paragraaf 7.7.

Nr. Woningbouwcorporatie	Omvang	Nr. Woningbouwcorporatie	Omvang
21	Middel	26	Klein
22	Klein	27	Middel
23	Middel	28	Groot
24	Middel	29	Middel
25	Middel	30	Groot

Figuur 8: non-respons woningbouwcorporaties met hun omvang.

#### 4.3 Bereikbaarheid van woningbouwcorporaties

Vijf van de twintig respondenten hebben duurzaamheid in hun functietitel staan. Tijdens dit onderzoek is gebleken dat woningbouwcorporaties in de meeste gevallen geen centraal aanspreekpunt hebben voor duurzaamheid. Dit blijkt ook uit de onbekendheid van het onderwerp vanaf de telefoniste tot aan afdeling communicatie. Managers zijn binnen hun eigen werkveld voor een deel bezig met duurzaamheid. Omdat duurzaamheid een ruim begrip is ontstaat verwarring wie er aanspreekpunt is hiervoor. Gemiddeld kostte het 2,7 keer bellen om de juiste persoon te spreken. Daarbij zit ook een uitschieter van tien maal contact opnemen zonder resultaat. Bij vijf woningbouwcorporaties (17%) was wel direct duidelijk wie er aanspreekpunt is voor duurzaamheid.

## 5. WONINGBOUWCORPORATIES EN TECHNISCHE MAATREGELEN

---

**W**oningbouwcorporaties kunnen op diverse manieren invulling geven aan het begrip duurzaamheid. In dit onderzoek is duurzaamheid opgesplitst in vijf speerpunten. Namelijk de vijf duurzaamheidsthema's van Natuur en Milieu. Zij bevatten de onderwerpen energiebesparing, binnenklimaat, duurzame energiebronnen, duurzaam/FSC hout en zware metalen zoals koper, lood en zink. Volgens Natuur en Milieu zijn dit stuk voor stuk onderwerpen waarbij woningbouwcorporaties een actieve houding kunnen aannemen. In dit hoofdstuk zullen de resultaten uit het onderzoek met betrekking tot de vijf duurzaamheidsthema's worden weergegeven. Eerst zal de onderzoeksvraag die gerelateerd is aan de vijf duurzaamheidsthema's opnieuw worden weergegeven en toegelicht, daarna zullen de resultaten beschreven worden.

### 5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zal naar aanleiding van de resultaten op het gebied van de vijf duurzaamheidsthema's antwoord gegeven worden op de eerste onderzoeksvraag. De onderzoeksvraag is:

*In welke mate zijn woningbouwcorporaties duurzaam op het gebied van de vijf duurzaamheidsthema's van Natuur en Milieu?*

Bij de analyse van de interviews is gekozen voor het terugbrengen van de informatie tot zinnen. De zinnen zijn voorzien van codes waardoor er overkoepelende thema's ontstonden. De thema's zijn te interpreteren als deelvragen van de onderzoeksvraag. De onderwerpen corresponderen tevens met de vijf duurzaamheidsthema's. De onderwerpen zijn:

1. Energiebesparing
2. Binnenklimaat
3. Duurzame energiebronnen
4. FSC hout
5. Zware metalen zoals koper, lood en zink

Dit hoofdstuk zal de resultaten per onderwerp beantwoorden. Waar mogelijk zal verwezen worden naar het theoretisch kader. Alle gegevens in dit hoofdstuk zijn afkomstig uit interviews.

### 5.2 Resultaten energiebesparing

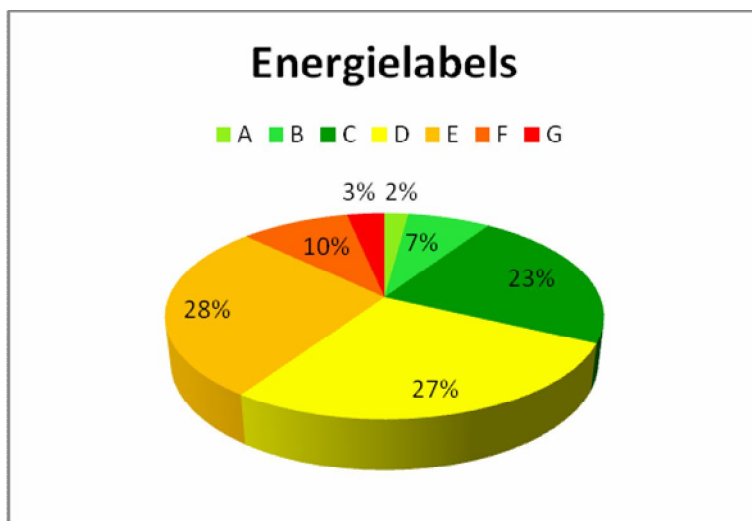
Op het gebied van energie hebben de woningbouwcorporaties de laatste jaren actie moeten ondernemen. Op 1 januari 2009 moesten zij voor iedere woning in hun bezit een energielabel aan de overheid overhandigen. Op die manier krijgt de overheid, de huurder maar ook de corporatie zelf inzicht in de energieprestaties van hun voorraad. Het energielabel geeft aan hoe energiezuinig de woning is in vergelijking met andere woningen van hetzelfde type. Energielabel A is hierbij een energiezuinige woning, energielabel G is een onzuinige woning. De twintig respondenten zijn gevraagd naar de energielabels van hun woningvoorraad. Één woningbouwcorporatie heeft zijn energielabels nog niet rond. Tien woningbouwcorporaties hebben de verdeling nog niet overzichtelijk en procentueel in verhouding in kaart gebracht, toch konden zij het gemiddelde globaal inschatten. Hun antwoorden staan in figuur 9.

Nummer woningbouwcorporatie	Gemiddeld energielabel
1	D
3	D-E
4	C,D,E,F (gelijke verdeling)
6	C-D
8	D
9	F
10	D
13	D-E
17	D-E
20	D

Figuur 9: woningbouwcorporaties die hun labels nog niet rond hebben maar wel een globale schatting van het gemiddelde kunnen geven.

Acht van die tien woningbouwcorporaties uit figuur 9 geven aan gemiddeld in energielabel D-E te zitten. Één woningbouwcorporatie geeft aan gemiddeld energielabel C-D te hebben en één woningbouwcorporatie zegt gemiddeld label F te hebben.

In totaal zijn er acht woningbouwcorporaties die hun energielabels wel op een rijtje hebben. Hiervan staan de gemiddelde percentages in figuur 10. Het gemiddelde energielabel van deze groep komt overeen met het beeld dat de woningbouwcorporaties schetsen die de energielabels nog niet duidelijk in kaart hebben. Zoals uit figuur 10 blijkt ligt het energielabel bij beide groepen gemiddeld in categorie D-E.



Figuur 10: gemiddelde energietabels

De wettelijke verplichting van de energietabels heeft op dit moment de aandacht van de alle 20 woningbouwcorporaties. Als inzichtelijk is hoe de voorraad ervoor staat zijn de meeste woningbouwcorporaties bezig met plannen maken om de energietabels te verbeteren. Allen zeggen dat zij inzien dat de energielasten de komende tijd zullen stijgen. Zij willen de huurder hiertegen beschermen en maatregelen nemen om de energielasten te beperken. Daarbij komen twee argumenten kijken:

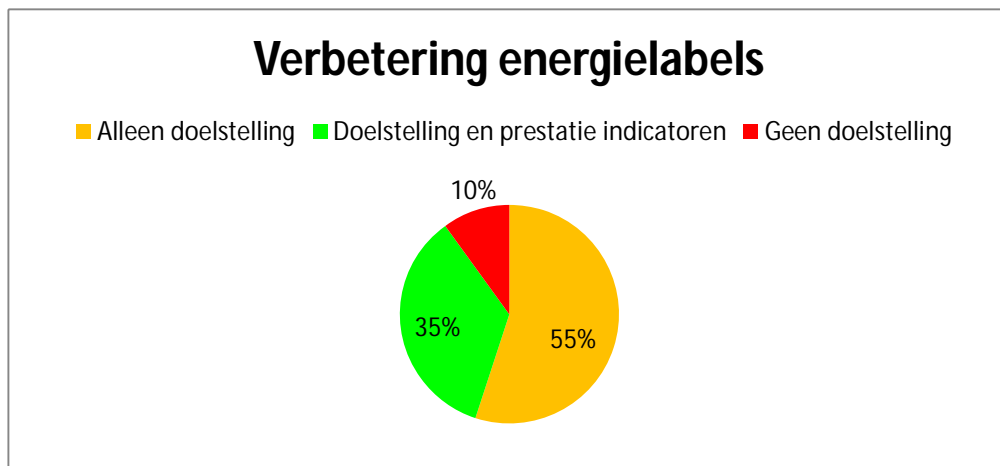
1. Energielasten zullen uiteindelijk boven de huur van woningen uitkomen. Nu kijken huurders alleen naar de kale huur. Na verloop van tijd zullen de energielasten

dermate hoog zijn dat het voor huurders een grotere belasting zal worden dan de huur.

2. Huurders gaan energielasten meenemen in hun woningkeuze. Nu is dat nog niet het geval maar op den duur zullen de energielasten een belangrijke rol gaan spelen bij de verhuur van woningen. Woningbouwcorporaties zijn bang dat woningen met een laag energielabel (E,F,G) niet meer verhuurbaar worden. Daarmee zou een woningbouwcorporatie niet alleen de huurder maar ook zichzelf benadelen.

Met de bovenstaande informatie zijn woningbouwcorporaties overtuigd dat de energieprestaties van bestaande woningen beter moet. De respondenten zien nog een dilemma, eerst moeten de huurders ervan overtuigd worden dat isolatie en energiebesparing hen meer geld zal opleveren dan de huurverhoging gaat kosten. Op dit moment lopen woningbouwcorporaties aan tegen de weerstand van huurders die geen huurverhoging willen en lastig te overtuigen zijn van de voordelen van isolatie. Een goede communicatie richting de huurder is noodzakelijk, meer hierover in hoofdstuk zeven.

Geen van de twintig woningbouwcorporaties heeft een plan met een doel hoe de labelverdeling er in 2010 of 2015 uit moet zien. Wel zijn er minder concrete doelen op het gebied van de energielabels zoals alle labels binnen tien jaar te upgraden naar energielabel C of hoger of eerst de slechtste labels aanpakken. Een andere woningbouwcorporatie wil per jaar 5% van de woningen upgraden. In totaal hebben achttien woningbouwcorporaties (90%) wel een doelstelling zoals de voorbeelden die zojuist beschreven zijn maar slechts zeven (35%) daarvan hebben ook concrete prestatie indicatoren hierbij. Het ontbreken van prestatie indicatoren komt volgens respondenten doordat de energielabels pas net bekend zijn geworden en er nog geen tijd is geweest om nieuwe doelstellingen naar aanleiding van die labels te ontwikkelen. In figuur 11 staat weergegeven in welke mate woningbouwcorporaties doelstellingen en prestatie indicatoren hanteren.



Figuur 11: doelstellingen energie

De woningbouwcorporaties (10%) die nu nog geen doelstelling hebben geven aan dit binnen een jaar wel te hebben. Milieuaspecten spelen een kleine rol in de argumentatie van de respondenten, zoals eerder gezegd is vooral het belang van de huurder en de woningbouwcorporatie zelf de doorslaggevende factor.

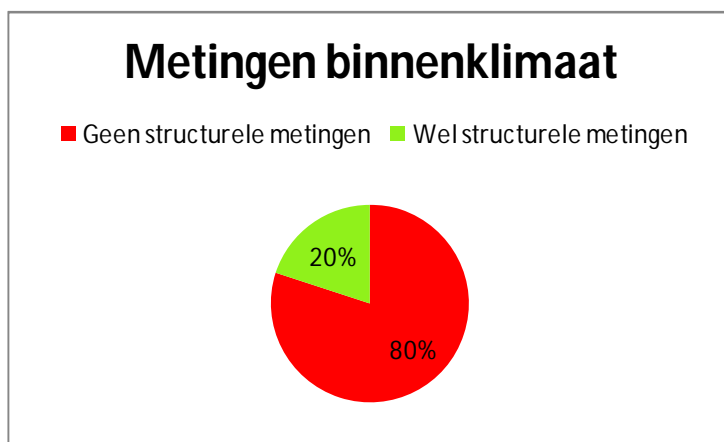
Branchevereniging Aedes heeft samen met de woningbouwcorporaties de ambities voor de komende jaren vastgelegd in het rapport 'Antwoord aan de Samenleving'. Via dit rapport wordt gecommuniceerd met huurders maar ook met de landelijke politiek over

maatschappelijke onderwerpen. Een van de pijlers waar het rapport zich op richt is energiebesparing. Volgens Aedes gaan de woningbouwcorporaties aan de slag om binnen tien jaar 20% gasbesparing te bewerkstelligen. Tijdens de interviews bleek inderdaad dat dit over het algemeen de doelstelling is van de twintig geïnterviewde woningbouwcorporaties. De ene woningbouwcorporatie is verder in de uitwerking dan de andere maar iedere woningbouwcorporatie is wel van mening dat er energiebesparing in de bestaande voorraad moet plaatsvinden, daarnaast is het een landelijke afspraak met Aedes en de overheid. Alle woningbouwcorporaties zijn van plan dit te realiseren tijdens groot onderhoud en renovatie via isolatie van muren en dubbel glas en het plaatsen van HR ketels (hoog rendement) in plaats van CV ketels. Daarnaast zal er ook een deel van de oude voorraad woningen gesloopt worden. De nieuwbouw die daarvoor in de plaats komt levert direct een verbetering op van de energielabels aangezien er woningen met een slecht label verdwijnen en met een goed label daarvoor in de plaats komen. Echt concrete plannen zijn er volgens de respondenten niet omdat de labels nog maar net rond zijn.

Samenvattend: Gemiddeld hebben de woningbouwcorporaties energielabel D-E. Van de twintig geïnterviewde woningbouwcorporaties zegt 80% dat zij een doelstelling hebben om die energielabels te verbeteren. De meerderheid hierbij heeft nog geen prestatie indicatoren. Geen enkele respondent kan een duidelijke verdeling van de energielabels geven voor 2010 of 2015.

### 5.3 Resultaten binnenklimaat

Binnenklimaat is voor Natuur en Milieu net zoals de andere duurzaamheidsthema's een belangrijk onderwerp. Binnenklimaat wordt steeds belangrijker aangezien in de vorige paragraaf duidelijk werd dat woningbouwcorporaties de komende jaren veel woningen gaan isoleren. Daarbij hoort een goed ventilatiesysteem voor de toevoer van schone lucht en de afvoer van 'vuile' lucht. Zoals in het theoretisch kader besproken is kan een slechte kwaliteit van het binnenklimaat leiden tot gezondheidsklachten. Woningbouwcorporaties zijn voor een groot gedeelte verantwoordelijk voor de kwaliteit die het binnenklimaat heeft. Zo moeten zij bijvoorbeeld per complex na kunnen gaan of er juiste ventilatie aanwezig is en of er niet te hoge CO<sub>2</sub> concentraties in de woning bevinden. Periodiek controles en metingen uitvoeren is dus gewenst. Van de geïnterviewde woningbouwcorporaties zegt 80% geen structurele metingen uit te voeren. Pas als er individuele klachten zijn wordt er actie ondernomen. Figuur 12 geeft de verhoudingen schematisch weer.



Figuur 12: meten van binnenklimaat

De klachten die een woningbouwcorporatie krijgt gaan in de meeste gevallen over schimmel door teveel vocht in de woning. Woningbouwcorporatie 3 zegt over het binnenklimaat:

*'Wij voeren nauwelijks metingen uit op het gebied van binnenklimaat, het probleem van een slecht binnenklimaat wordt dan ook flink onderschat'.*

Geconstateerd kan worden dat woningbouwcorporaties die aangeven wel structureel het binnenklimaat te meten, duidelijke doelstellingen met prestatie indicatoren hebben. De doelstelling bij die corporaties is dat zij gezondheidsklachten ten gevolge van een slechte kwaliteit binnenmilieu willen voorkomen.

Een aantal respondenten heeft aangegeven dat het lastig is om huurders te overtuigen van het belang van goed ventileren. Vaak constateren zij dat huurders zelf ventilatieroosters dichtstoppen of de mechanische ventilatie uitzetten. De faciliteiten zijn dan wel in orde maar het gebruik is niet juist. Volgens de respondenten proberen woningbouwcorporaties het belang van ventileren wel aan te stippen in folders en kranten maar hebben het idee dat het niet doordringt bij de huurder. Juiste communicatie hierover is dus erg belangrijk. Meer hierover staat in hoofdstuk 7.

Woningbouwcorporatie 2 heeft de volgende doelstelling met prestatie indicatoren geformuleerd:

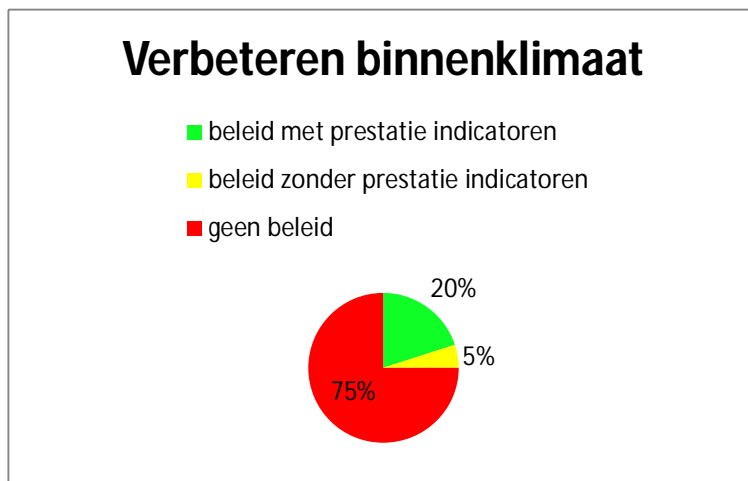
*Doelstelling:*

*' Vermindering van het aantal open verbrandingstoestellen, vermindering van vocht en schimmelproblemen, verbeteren ventilatievoorzieningen'.*

*Prestatie indicatoren:*

*'50% van alle open geisers zijn vervangen, alle bewonersklachten rondom vocht en schimmel moeten zijn afgehandeld, alle woningen die in 2009 verhuurd worden voldoen aan ventilatie eisen uit het Bouwbesluit Bestaande Bouw, er wordt iemand verantwoordelijk voor gesteld, er is aandacht voor comfortabele ventilatievoorzieningen'.*

75% van de woningbouwcorporaties geeft aan nog geen toekomstplannen te hebben voor het verbeteren van de kwaliteit van het binnenklimaat. Zij geven aan dat het op den duur wel een rol gaat spelen maar nu nog geen prioriteit heeft binnen de organisatie.



Figuur 13: beleid binnenklimaat

De 25% die wel beleid heeft ontwikkeld voor het binnenklimaat hebben allen de doelstelling om open verbrandingstoestellen te verwijderen, het verminderen van klachten rondom vocht en de mechanische ventilatie beter te onderhouden. Een schematische weergave staat in figuur 13.

Samenvattend: Van de respondenten geeft 80% aan dat er niet structureel metingen worden uitgevoerd ten behoeve van het binnenklimaat. Driekwart van de woningbouwcorporaties heeft geen beleid om het binnenklimaat van woningen te verbeteren. De woningbouwcorporaties die op dit moment wel metingen uitvoeren of van plan zijn in de toekomst dit te gaan doen richten zich alleen enkel op vochtgehalte in de woning.

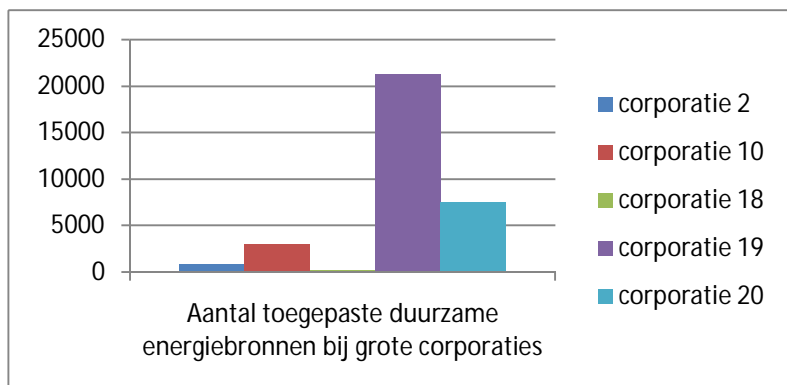
#### 5.4 Resultaten duurzame energiebronnen

Duurzame energiebronnen zijn technieken waarmee natuurlijke bronnen worden ingezet voor bijvoorbeeld het opwekken van energie. Woningbouwcorporaties bezitten met elkaar de meeste huurwoningen van Nederland. Al die huishoudens verbruiken veel energie. Om Nederland een stukje duurzamer te maken zouden woningbouwcorporaties technieken zoals PV panelen (Photo Voltaïsch, ook wel zonnepanelen genoemd), zonneboilers en warmtepompen kunnen installeren en stadsverwarming gebruiken om duurzame energie te produceren.

Op één woningbouwcorporatie na zijn de woningbouwcorporaties allemaal wel ergens in een nieuwbouwproject of bestaand project bezig met duurzame energiebronnen. De redenen hiervoor zijn divers. 25% van de respondenten weet wel dat ergens iets met duurzame bronnen gedaan wordt maar weet niet hoeveel woningen daarbij betrokken zijn of wat voor duurzame energiebronnen zijn toegepast. Zij geven aan dat er geen centraal punt is waar deze informatie verzameld is en waar terugkoppeling plaatsvindt. De informatie blijft binnen bepaalde afdelingen en wordt niet breed gecommuniceerd.

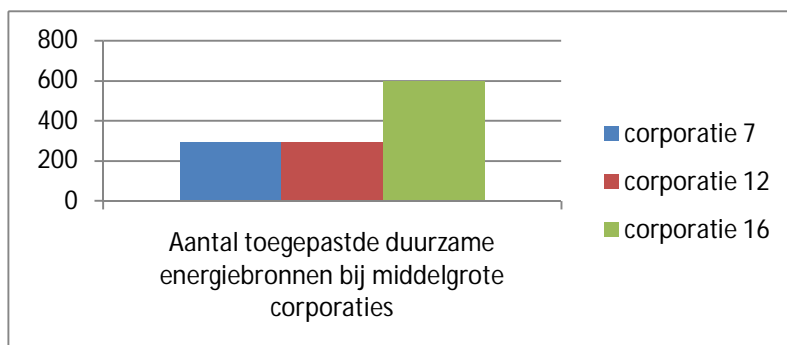
De duurzame energiebronnen die worden toegepast komen het meest voor in nieuwbouwprojecten. De huidige economische situatie is voor de twintig woningbouwcorporaties de voornaamste reden om niet in grote aantallen duurzame bronnen toe te passen. Daarnaast zeggen twee respondenten dat zij een oude voorraad hebben met woningen met lage energielabels, zij willen eerst de woningen op het gebied van energiebesparing aanpassen en daarna pas denken aan duurzame bronnen, hierbij

speelt ook de financiële situatie een rol. Er zijn dertien (65%) woningbouwcorporaties die wel duurzame bronnen toepassen. De verdeling naar omvang van de woningbouwcorporaties wordt in figuur 14, 15 en 16 schematisch weergegeven.



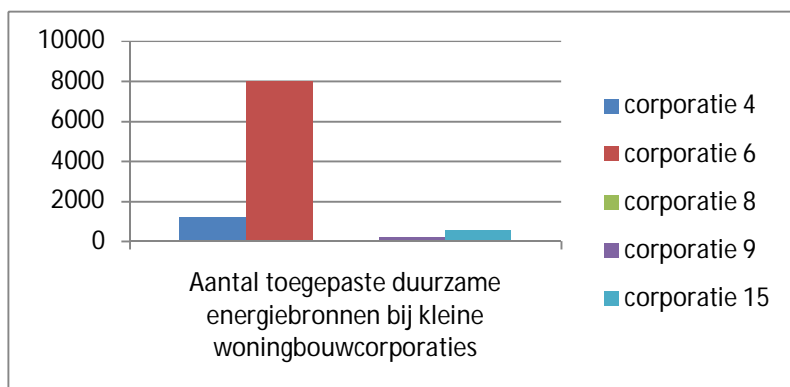
Figuur 14: toegepaste duurzame energiebronnen bij grote woningbouwcorporaties

De vijf grote woningbouwcorporaties die duurzame energiebronnen toepassen beheren in totaal 32.286 woningen met duurzame energiebronnen. Opvallend is woningbouwcorporatie nummer 19 met 21.300 woningen met duurzame energiebronnen. Woningbouwcorporatie nummer 18 valt hierbij weg met 286 woningen met duurzame energiebronnen. De totale woningvoorraad voor deze woningbouwcorporaties is 243.000 woningen. Bij 13% van de woningen bij grote woningbouwcorporaties worden duurzame energiebronnen toegepast.



Figuur 15: toegepaste duurzame energiebronnen bij middelgrote woningbouwcorporaties

De drie middelgrote woningbouwcorporaties die duurzame energiebronnen toepassen beheren in totaal 1.184 woningen met duurzame energiebronnen. De totale woningvoorraad bij deze woningbouwcorporaties is 41.000 woningen. Bij 3% van de woningen bij middelgrote woningbouwcorporaties worden duurzame energiebronnen toegepast.

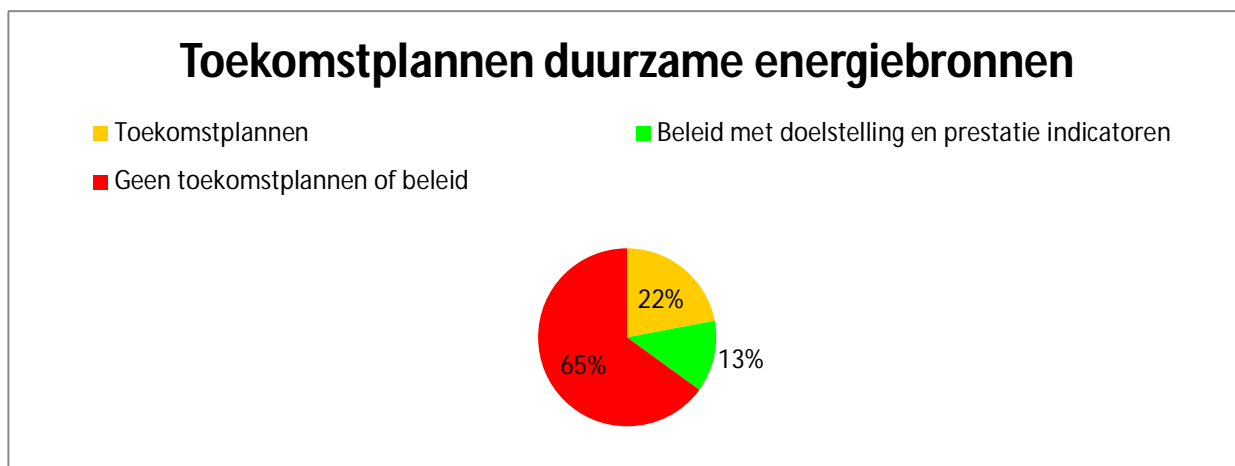


Figuur 16: toegepaste duurzame energiebronnen bij kleine woningbouwcorporaties

De vijf kleine woningbouwcorporaties die duurzame energiebronnen toepassen beheren in totaal 5.961 woningen met duurzame energiebronnen. De totale woningvoorraad bij deze woningbouwcorporaties is 30.625 woningen. Bij 19% van de woningen bij kleine woningbouwcorporaties worden duurzame energiebronnen toegepast.

Woningbouwcorporatie 8 levert een kleine bijdrage met 11 woningen met duurzame energiebronnen. Opvallend is dat in alle drie de categorieën de prestatie van één woningbouwcorporatie invloed heeft en eruit schiet.

Figuur 17 geeft aan in hoeverre de onderzochte woningbouwcorporaties beleid, doelstellingen en prestatie indicatoren hebben. De doelstellingen zijn gericht op het toepassen van nieuwe duurzame bronnen en de prestatie indicatoren zijn concreet meetbare acties waardoor de doelstelling gehaald kan worden. Zoals in figuur 17 afgelezen kan worden heeft 65% van de woningbouwcorporaties geen toekomstplannen of beleid op het gebied van duurzame bronnen. 22% heeft wel toekomstplannen, en 13% heeft beleid met doelstellingen en prestatie indicatoren.



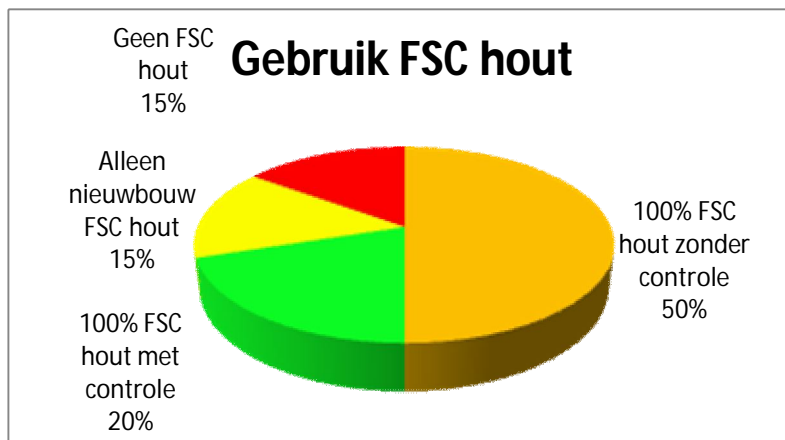
Figuur 17: toekomstplannen van woningbouwcorporaties duurzame energiebronnen

Samenvattend: Duurzame bronnen worden nog niet op grote schaal toegepast. Per woningbouwcorporatie verschilt het aantal enorm. Meer dan de helft van de woningbouwcorporaties heeft nog geen toekomstplannen of beleid om meer duurzame bronnen toe te gaan passen.

### 5.5 Resultaten FSC hout

FSC hout staat voor verantwoorde kap van bomen en gegarandeerde aanplant van nieuwe bomen. Het hout komt uit zogenaamde gecertificeerde bossen. FSC Nederland hanteert

twee labels, een 100% FSC label en een Mixed Sources Label, bij dit laatste label is minimaal 70% FSC hout en maximaal 30% niet gecertificeerd maar wel streng gecontroleerd hout. FSC Nederland sluit convenanten af met organisaties die zich willen verbinden aan FSC. Zo zijn er in Nederland 47 woningbouwcorporaties die een convenant met FSC hebben afgesloten.



Figuur 18: toepassing van FSC hout bij de twintig woningbouwcorporaties

Woningbouwcorporaties sluiten zich aan bij FSC Nederland om te laten zien dat FSC hout belangrijk is. 70% van de geïnterviewde respondenten geeft aan FSC hout in zowel nieuwbouw als de bestaande voorraad toe te willen passen. Volgens figuur 18 zegt 20% alleen te werken met aannemers die FSC gecertificeerd zijn en ook actief te controleren of er daadwerkelijk FSC hout wordt toegepast. De andere 50% van de respondenten zeggen niet te kunnen garanderen dat er altijd FSC hout wordt toegepast. Er wordt niet bijgehouden bij hoeveel woningen wel of geen FSC hout is toegepast. Zij geven aan dat in principe alles FSC hout moet zijn maar dat het er wel eens bij in schiet omdat aannemers het niet op voorraad hebben. Woningbouwcorporatie 7 (een middelgrote woningbouwcorporatie) zegt er dit over:

*'We nemen FSC hout standaard op in het bestek, maar dat wil niet zeggen dat dit ook altijd wordt toegepast. Soms is de aannemer niet in staat om dat te leveren, soms sneuvelt de toepassing van FSC hout, jammer genoeg, in een bezuinigingsronde'.*

De 15% woningbouwcorporaties die geen FSC hout gebruiken hebben geen doelstelling waarbij zij aangeven dit in de toekomst wel te willen doen. De woningbouwcorporaties die alleen FSC hout in nieuwbouw gebruiken (15%) hebben geen ambities om dit ook in de bestaande bouw te gaan toepassen. Woningbouwcorporatie 7 heeft zich tot doel gesteld de komende jaren alleen nog maar FSC hout te gebruiken. De andere corporaties die al FSC hout gebruiken blijven dat de komende jaren doen.

Samenvattend: Meer dan de helft van de respondenten (85%) geeft aan dat zij FSC hout toepassen bij zowel nieuwbouw als renovatie of onderhoud bij bestaande bouw. Een klein deel daarvan (15%) zegt alleen FSC hout toe te passen bij nieuwbouw. Slechts 20% van de respondenten die zeggen FSC hout te gebruiken, zegt ook daadwerkelijk te controleren op de toepassing van FSC hout en alleen te werken met door FSC Nederland gecertificeerde aannemers.

## 5.6 Resultaten zware metalen zoals koper, lood en zink

Zoals in het theoretisch kader al aan de orde kwam kunnen stoffen uit koper, lood en zink langzaam in het oppervlakte water komen, het zogenaamde uitlogen. Hoge concentraties in het oppervlaktewater zijn niet goed, daarnaast zijn er voldoende alternatieven voor koper, lood en zink.



Figuur 19: Toepassen alternatieven koper, lood en zink

Bij de woningbouwcorporaties leeft dit onderwerp niet. Volgens figuur 19 geeft één woningbouwcorporatie aan altijd alternatieven voor koper, lood en zink te gebruiken tenzij er aangeheeld moet worden. De andere corporaties houden niet bij waar alternatieven worden gebruikt en waar nog koper, lood en zink wordt toegepast. Ongeveer de helft van de geïnterviewde respondenten gaf aan koper, lood en zink wel toe te passen of niet bewust voor een alternatief te kiezen.

80% van de respondenten zegt geen doelstelling te hebben op het gebied van het weren van koper, lood en zink. De andere woningbouwcorporaties (20%) geven aan, indien mogelijk, alternatieven te zullen gebruiken voor koper, lood en zink via het gebruik van een materiaalvoorkeurslijst.

Samenvattend: Het weren van zware metalen zoals koper, lood en zink heeft bij bijna alle woningbouwcorporaties geen prioriteit. Slechts één woningbouwcorporaties geeft aan dat zij bewust alternatieven gebruiken voor de zware metalen.

## 6. WONINGBOUWCORPORATIES EN INTERNE ORGANISATIE

**D**uurzaamheid moet een herkenbare plaats hebben in de organisatie. Draagvlak is een van de basisvoorwaarden voor een geslaagd duurzaamheidsbeleid, dit kwam in het theoretisch kader al naar voren. In dit hoofdstuk wordt gekeken naar de interne duurzaamheid bij de woningbouwcorporaties. Als eerste zal de onderzoeksvraag nogmaals aan bod komen, daarna zullen de resultaten beschreven worden.

### 6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zal antwoord gegeven worden op de tweede onderzoeksvraag. De tweede onderzoeksvraag is:

*In welke mate hebben woningbouwcorporaties duurzaamheid geïmplementeerd in hun interne organisatie?*

Deze onderzoeksvraag is gericht op hoe er met duurzaamheid wordt omgegaan en hoe erover wordt gecommuniceerd binnen de organisatie. Deze onderzoeksvraag bevat drie kernthema's die samen antwoord moeten geven op de onderzoeksvraag. De kernthema's zijn:

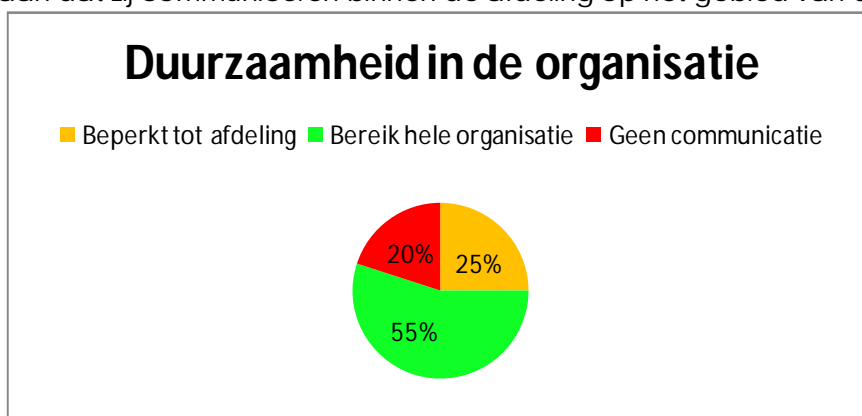
1. Communicatie met medewerkers
2. De rol van duurzaamheid
3. Duurzaamheid in het bedrijfsinformatiesysteem

Alle resultaten in dit hoofdstuk zijn afkomstig uit de interviews met de respondenten.

### 6.2 Resultaten communicatie met medewerkers

Medewerkers kunnen op allerlei manieren enthousiast gemaakt worden voor duurzaamheid. Iedere woningbouwcorporatie heeft weer andere manieren hiervoor. De een organiseert een festival rondom duurzaamheid, de ander praat er via informele gesprekken over. De wijze van communiceren valt in te delen in communicatie die niet verder dan een afdeling gaat en communicatie waarbij de hele organisatie wordt betrokken. Van de geïnterviewde woningbouwcorporaties zegt 55% activiteiten te ontplooiën waarbij de hele organisatie wordt betrokken. De activiteiten lopen van een congres, publicaties via intranet, presentaties, thema bijeenkomsten tot brainstormsessies. 25% van de respondenten geeft aan dat zij communiceren binnen de afdeling op het gebied van duurzaamheid zoals bij een

teamoverleg of op projectniveau. De overige 20% heeft geen actieve communicatie over duurzaamheid. In figuur 20 is dit schematisch weergegeven.



Figuur 20: communicatie over duurzaamheid in de organisatie

Woningbouwcorporatie 2 heeft het volgende gedaan om duurzaamheid onder de aandacht te krijgen bij medewerkers:

*'Wij hebben een congres en festival georganiseerd waarbij medewerkers interactief konden meedenken over duurzaamheid. Daarnaast organiseren wij FSC bijeenkomsten voor eigen medewerkers'.*

Woningbouwcorporatie 11 zegt over de communicatie met medewerkers:

*'Maandelijks komt de taakgroep duurzaamheid bijeen voor overleg, iedere afdeling is in de taakgroep vertegenwoordigd. Hij/zij verspreidt de informatie weer binnen de eigen afdeling'.*

### 6.3 Resultaten de rol van duurzaamheid

Duurzaamheid krijgt pas echt voet aan de grond als het een duidelijke taak binnen de organisatie krijgt. Per woningbouwcorporatie is de verantwoordelijkheid op verschillende manieren geregeld. Managers zijn binnen hun eigen functie verantwoordelijk voor hun taken of er is een centraal aanspreekpunt.



Figuur 21: duurzaamheid verankerd in functies en taken

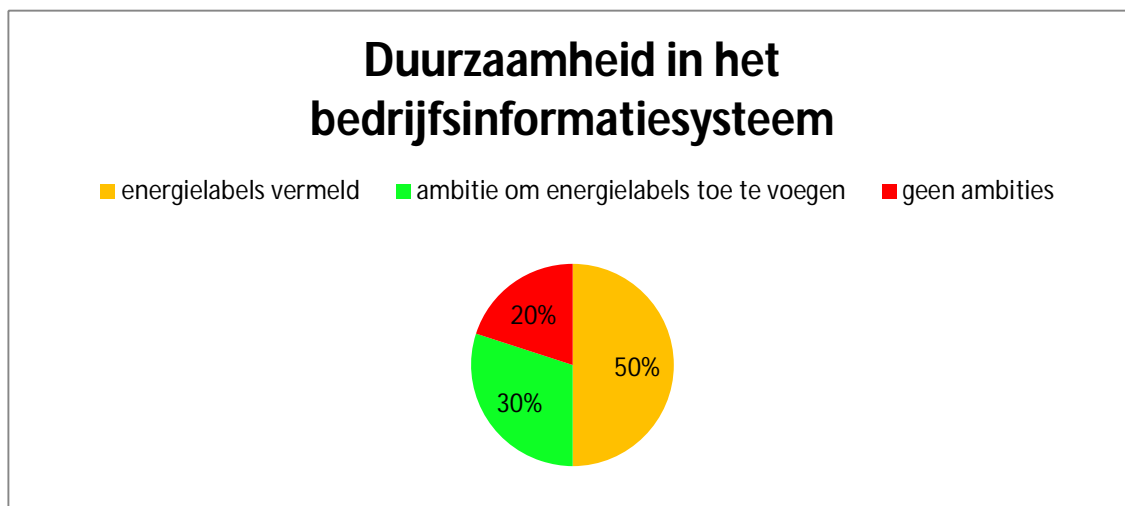
Uit figuur 21 valt af te lezen dat 50% van de respondenten heeft aangegeven dat duurzaamheid een managementtaak is. Slechts 20% van respondenten geeft aan dat het een managementtaak is met een functieomschrijving. Hierop zouden managers op beoordeeld kunnen worden. Daarnaast geeft 20% aan dat er werkgroepen rondom duurzaamheid zijn opgericht. Geen van de respondenten weet zeker of bij directieleden

duurzaamheid in hun functiebeoordelingen aan de orde komt. Zo zegt woningbouwcorporatie 18:

'Er is een duurzaamheidsteam, verder moet het nu in de organisatie ingebed worden'.

#### 6.4 Resultaten duurzaamheid in het bedrijfsinformatiesysteem

Als duurzaamheid een duidelijke plaats in de organisatie krijgt moet het ook inbedden in het bedrijfsinformatiesysteem. Om inzicht en overzicht te kunnen bieden in duurzaamheid is het belangrijk dat duurzaamheidsaspecten snel opgevraagd kunnen worden en centraal gedocumenteerd worden. De helft van de respondenten zegt dat alleen de energielabels in de woningcartotheek zijn vermeld. Verder is geen enkele ander onderwerp met betrekking tot duurzaamheid een item in het bedrijfsinformatiesysteem. 30% van de respondenten geeft aan dat de energielabels nu nog niet in de woningcartotheek staan maar binnenkort wel toegevoegd zullen worden. De overige 20% geeft aan geen ambities te hebben op dit punt. In figuur 22 is dit schematisch weergegeven.



Figuur 22: Duurzaamheid in het bedrijfsinformatiesysteem

Samengevat: Volgens de respondenten communiceert 80% met medewerkers over duurzaamheid. 25% hiervan doen dit via communicatie op de afdeling, 55% bereikt met de communicatie de hele organisatie. Daarnaast geeft 90% van de respondenten aan dat er iemand binnen de organisatie verantwoordelijk is voor duurzaamheid, maar volgens slechts 20% is het een managementtaak met functieomschrijving. Duurzaamheidsaspecten zijn nog niet doorgedrongen in het bedrijfsinformatiesysteem. Alleen de energielabels hebben op dit moment bij 80% een plaats, andere aspecten zoals gebruik van materialen en de kwaliteit van het binnenklimaat komen niet aan bod.

## 7. WONINGBOUWCORPORATIES EN INZICHTELIJKHEID

---

**D**uurzaamheid is iets waar iedereen in Nederland aan zal moeten werken. Pas dan is het effectief en kunnen de doelen bereikt worden. Zoals in het theoretisch kader naar voren komt is communicatie over duurzaamheid belangrijk. Op die manier weten de huurders maar ook de gemeente en andere instanties dat er gewerkt wordt aan duurzaamheid. Het is een vorm van voorlichting maar ook van samenwerking, samen bereik je immers een duurzame samenleving. Het is in ieder geval goed om je directe omgeving te laten weten waar je als woningbouwcorporatie voor staat en wat je missie en visie is.

### 7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zal antwoord gegeven worden op de derde onderzoeksvraag. De derde onderzoeksvraag is:

*Op welke wijze maken de woningbouwcorporaties hun implementatie van duurzaamheid in de organisatie inzichtelijk aan derden?*

In dit hoofdstuk komen worden de resultaten weergegeven met betrekking tot de inzichtelijkheid van de woningbouwcorporaties. De resultaten die in dit hoofdstuk worden gepresenteerd zijn afkomstig uit zowel deskresearch als interviews. Dit hoofdstuk is onderverdeeld in de vijf duurzaamheidsthema's van Natuur en Milieu. Per onderwerp wordt beschreven wat zij op hun website of in hun jaarverslag publiceren en wat in het interview naar voren kwam. De vijf thema's zijn:

1. Communicatie energiebesparing
2. Communicatie binnenklimaat
3. Communicatie duurzame energiebronnen
4. Communicatie FSC hout
5. Communicatie zware metalen zoals koper, lood en zink

### 7.2 Resultaten communicatie energiebesparing

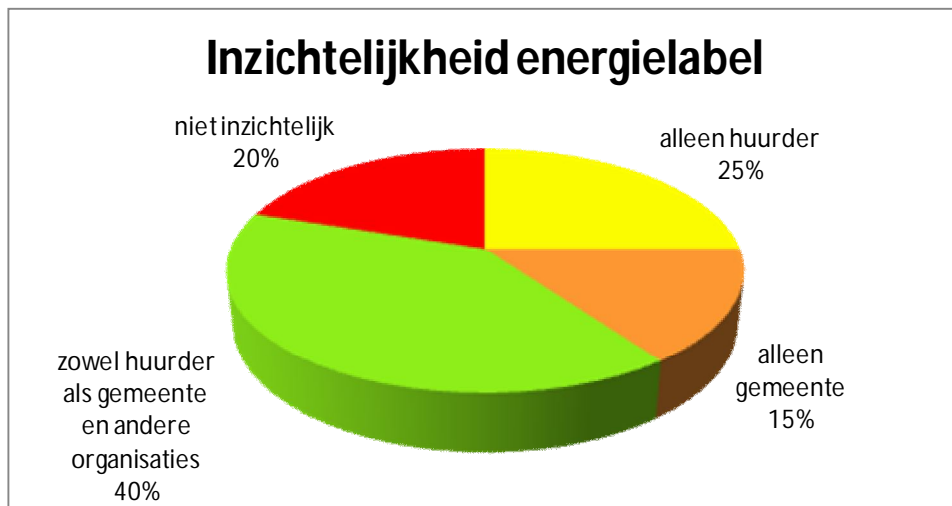
Deskresearch

Iedere woningbouwcorporatie heeft in meer of mindere mate een artikel in het jaarverslag aan energie besteed. Ook op de websites staan nieuwsitems over energiebesparing. De algemene strekking is dat energiebesparing een 'hot item' is en er energiebesparende maatregelen genomen gaan worden. Concrete doelstellingen en prestatie indicatoren zijn niet vermeld. Één woningbouwcorporatie heeft de energielabels per straat op de website vermeld. Vier woningbouwcorporaties hebben energietips op de website vermeld. Één woningbouwcorporatie roept via de website huurders op om deel te nemen aan een adviesgroep en te adviseren over duurzaamheid. Zij zeggen hierover:

'De centrale vraag die we aan de adviesgroep voorleggen is: hoe maken we duurzaamheid betaalbaar? Op deze manier krijgen huurders de mogelijkheid om invloed uit te oefenen op ons beleid'

## Interviews

Tijdens de interviews zei de helft van de respondenten dat de energielabels aan nieuwe huurders wordt gecommuniceerd. 35% geeft aan dat er op dit moment nog geen communicatie is over de energielabels richting de huurder maar zij het wel van plan zijn te gaan communiceren als de energielabels duidelijker in kaart zijn gebracht en er een beleid is tot verbetering van de labels. Van de respondenten zegt bijna de helft dat er regelmatig overleg is met gemeenten of andere organisaties en platforms die betrokken zijn bij duurzaamheid zoals Natuur en Milieu, een DuBo werkgroep (duurzaam bouwen) en Woningkwaliteit 2020 (WK2020 is een onderzoeksprogramma waarbij energiebesparing in de woningvoorraad centraal staat). Één woningbouwcorporatie geeft de voorkeur aan een huis-aan-huis benadering waarbij buurtbewoners elkaar bijpraten over het nut van energiebesparing. Volgens de woningbouwcorporatie is het een succes en gaan ze het medium voor meer onderwerpen inzetten. In figuur 23 staat de inzichtelijkheid van de energielabels schematisch weergegeven. Helaas is de informatie op de website te summier om te vergelijken met informatie uit de interviews.



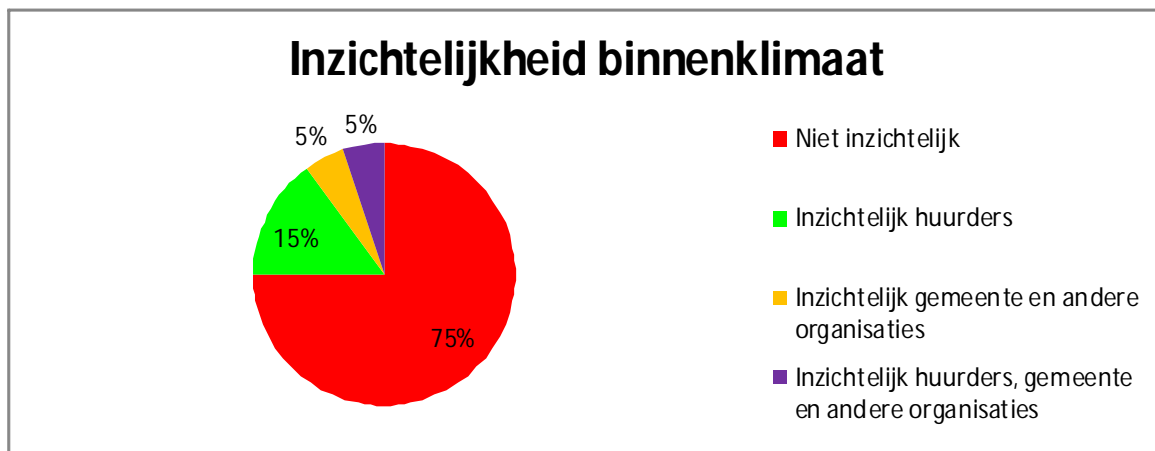
Figuur 23: inzichtelijkheid energielabels

### 7.3 Resultaten communicatie binnenklimaat

Binnenklimaat is een onderwerp dat voor woningbouwcorporaties steeds belangrijker wordt. De meeste respondenten zien in dat bij het isoleren van woningen ook de juiste ventilatie hoort. Daarbij hoort ook een goede voorlichting richting de huurder. Meer dan de helft van de geïnterviewde woningbouwcorporaties lopen tegen bewonersgedrag aan. Zij zeggen dat bewoners onjuist omgaan met de mechanische ventilatie door hem uit te zetten of de toevoerroosters te sluiten, daardoor neemt de kwaliteit van het binnenklimaat af. Een goede communicatie richting huurders lijkt op dit punt dus extra belangrijk te zijn.

## Interviews

Opvallend is dat 75% van de respondenten aangeeft in het interview aan dat er geen actieve communicatie richting de huurder is, terwijl zij ook aangeven dat communicatie richting huurders belangrijk is. De 25% respondenten die aangeeft wel te communiceren doet dat via foldermateriaal, de huurderskrant en milieubeleidsplannen. Twee woningbouwcorporaties (10%) geven aan dat het milieubeleidsplan informatie verschaft over het binnenklimaat en één (5%) woningbouwcorporatie zegt regelmatig contact te hebben met de gemeente en Natuur en Milieu over het binnenklimaat. In figuur 24 wordt de inzichtelijkheid van het binnenklimaat volgens de respondenten schematisch weergegeven.



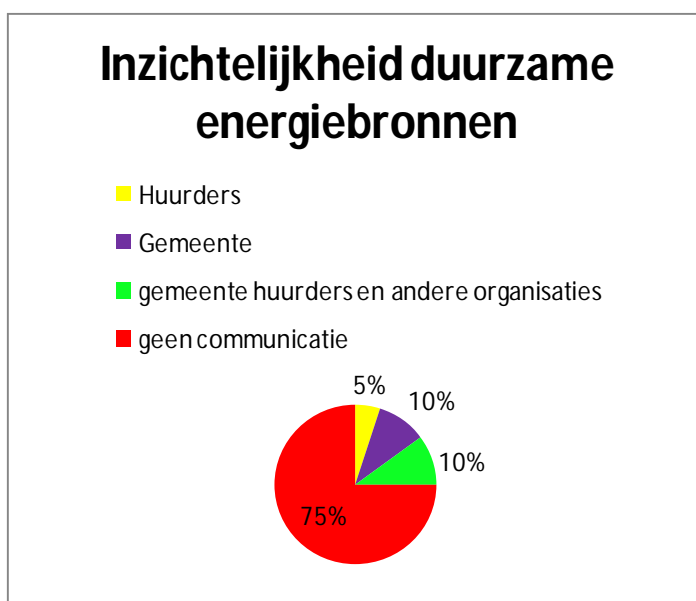
Figuur 24: inzichtelijkheid van het binnenklimaat, bron: interviews

#### Deskresearch

25% van de woningbouwcorporaties heeft het onderwerp wel in het jaarverslag aangestipt als een belangrijk onderwerp, nadere uitwerking en prestatie indicatoren ontbreken echter.

#### 7.4 Resultaten communicatie duurzame energiebronnen

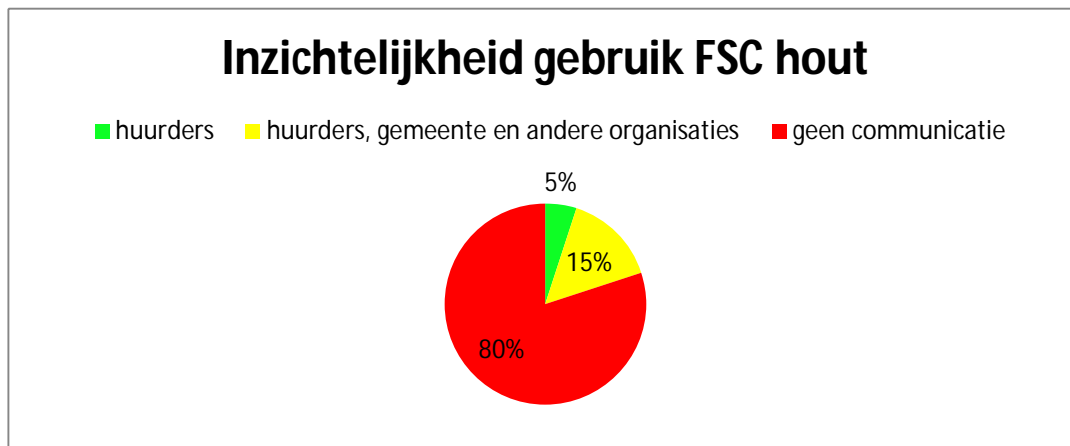
Duurzame energiebronnen gaan steeds meer een rol spelen in de huurwoningmarkt. Ze zijn vooral de laatste jaren toegepast in nieuwbouwwijken maar ook in de bestaande bouw komen steeds meer duurzame bronnen. Het nut ervan moet gecommuniceerd worden met huurders. Zij moeten immers instemmen met een huurverhoging en omgaan met de nieuwe systemen. Woningbouwcorporaties geven aan dat dit overtuigingsproces moeizaam en langzaam gaat. Opvallend is dat uit figuur 25 blijkt dat 75% aangeeft er niet duidelijk over te communiceren. 5% geeft aan dat er informatieavonden voor huurders worden georganiseerd als er ergens duurzame bronnen toegepast gaan worden. Via het milieubeleidsplan communiceren de overige woningbouwcorporaties met huurders, de gemeente en andere organisaties. In de jaarverslagen en op de websites wordt weinig aandacht besteed aan het nut van duurzame bronnen en het beleid daarop.



Figuur 25: inzichtelijkheid energieduurzame bronnen

### 7.5 Resultaten communicatie FSC hout

Zoals af te lezen valt uit figuur 26 zegt 80% van de respondenten niet over het gebruik van FSC hout te communiceren met externen. Op websites staat geen informatie over het gebruik van FSC hout en slechts twee jaarverslagen spreken over het gebruik van FSC hout. 15% van de respondenten geeft aan dat er geen actieve communicatie is maar dat het gebruik van FSC hout wel inzichtelijk is voor huurders, de gemeente en andere organisaties. Één woningbouwcorporatie (5%) zegt te communiceren in bewonersbladen over het gebruik van FSC hout.



Figuur 26: inzichtelijkheid gebruik FSC hout

### 7.6 Resultaten communicatie zware metalen zoals koper, lood en zink

Over koper, lood en zink wordt niet gesproken op websites en in jaarverslagen. Gezien de eerdere resultaten over koper, lood en zink is het duidelijk dat er ook geen communicatie is over het toepassen van alternatieven van koper, lood en zink. Uit figuur 27 blijkt dat 90% van de woningbouwcorporaties aangeeft niet te communiceren over dit onderwerp. 10% geeft aan dat er aandacht aan deze materialen wordt besteed in het milieubeleidsplan, een actieve communicatie is dit niet.



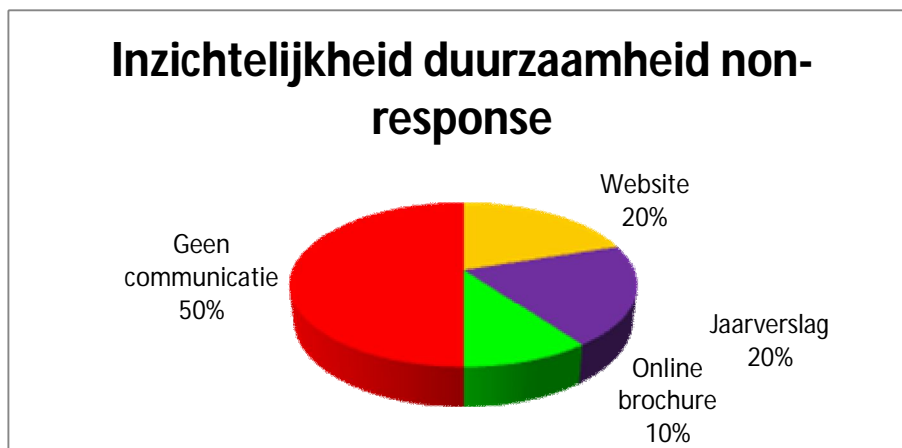
Figuur 27: inzichtelijkheid gebruik alternatieven voor koper, lood en zink

Samengevat: De externe communicatie van de twintig geïnterviewde woningbouwcorporaties is minimaal. Op het gebied van de energielabels wordt er volgens de respondenten voor 80% gecommuniceerd met externen. De overige onderwerpen van

duurzaamheid, het binnenklimaat, de duurzame energiebronnen, duurzaam/FSC hout en de zware metalen zijn bij drie kwart van de woningbouwcorporaties niet inzichtelijk voor externen. Het is logisch dat woningbouwcorporaties niet communiceren die onderwerpen als zij daar zelf geen beleid voor hebben.

### 7.7 Resultaten non-respons

Ondanks het feit dat tien woningbouwcorporaties hebben aangegeven niet mee te willen werken aan het onderzoek kan er wel iets nuttigs over de groep van non-respons geschreven worden. Aan de hand van de website en het jaarverslag kan gekeken worden of er wel of niet aandacht aan duurzaamheid wordt besteed. Slechts twee woningbouwcorporaties hebben aandacht aan duurzaamheid besteed op hun website in de vorm van nieuwsartikelen en informatie over energiebesparing. Één woningbouwcorporatie van deze tien geeft in de corporate brochure duidelijk aan wat zij onder duurzaamheid verstaan en wat de doelstelling is. Twee andere woningbouwcorporaties hebben iets over duurzaamheid in hun jaarverslag beschreven. Één daarvan beperkt zich tot energie, de ander richt zich op FSC hout en duurzaam materiaalgebruik. Bij geen van de tien woningbouwcorporaties is informatie beschikbaar over concrete doelstellingen met prestatie indicatoren. De informatie is in alle gevallen summier en, schiet gezien de voorwaarden voor maatschappelijk verantwoord ondernemen in het theoretisch kader, tekort. In figuur 28 is de inzichtelijkheid van de non-respons schematisch weergegeven.



Figuur 28: inzichtelijkheid duurzaamheid non-respons

Samengevat: De tien woningbouwcorporaties die vallen onder de non-respons communiceren voor 50% niet over duurzaamheid. Het valt op dat uit de jaarverslagen blijkt dat voor het grootste gedeelte er geen aandacht is voor duurzaamheid. Ook het feit dat deze tien woningbouwcorporaties niet aan dit onderzoek wilden meewerken kan een teken zijn van geen aandacht voor duurzaamheid binnen de organisatie. Het totaal van de resultaten in hoofdstuk acht moet benaderd worden met de wetenschap dat 33% van de benaderde woningbouwcorporaties niet heeft meegewerkt aan dit onderzoek.

## 8 CONCLUSIE: WONINGBOUWCORPORATIES EN DUURZAAMHEID

---

**A**lle resultaten zijn in kaart gebracht waardoor er conclusies getrokken kunnen worden. In dit hoofdstuk zal kort teruggeblikt worden op de belangrijkste conclusies van hoofdstuk vijf, zes en zeven. Daarbij komen ook zaken uit het theoretisch kader aan bod. Vervolgens komt de gebruikte methodologie aan de orde en worden de beperkingen van dit onderzoek toegelicht. Dit hoofdstuk zal worden afgesloten met een algehele conclusie en aanbevelingen.

### 8.1 terugkoppeling onderzoeksvragen en theoretisch kader

In dit onderzoek is de mate van duurzaamheid bij woningbouwcorporaties onderzocht. Duurzaamheid is in de onderzoeksvragen verdeeld in drie kernonderwerpen; de vijf speerpunten voor duurzaamheid van Natuur en Milieu, duurzaamheid in de organisatie en inzichtelijkheid van duurzaamheid. Hieronder volgt een korte samenvatting van de belangrijkste conclusies per onderzoeksvraag en een verwijzing naar het theoretisch kader.

Onderzoeksvraag 1:

*In welke mate zijn woningbouwcorporaties duurzaam op het gebied van de vijf duurzaamheidsthema's van Natuur en Milieu?*

Waar het theoretisch kader vijf belangrijke onderwerpen van duurzaamheid voorschrijft zijn de meeste geïnterviewde woningbouwcorporaties alleen actief met het onderwerp energiebesparing. Dit is terug te vinden in de resultaten. Bijna iedere woningbouwcorporatie heeft door de wettelijke verplichting zijn woningbezit voorzien van energielabels. Daarnaast heeft volgens de respondenten meer dan de helft een doelstelling voor de verbetering van de energielabels. Deze doelstellingen zijn niet allemaal voorzien van prestatie indicatoren. Zij zien allemaal in dat energielasten hoger worden en uiteindelijk boven de huurprijs uitstijgen. Op dit moment zijn huurders zich nog amper bewust van stijgende energieprijzen, echter, vroeg of laat zullen huurders woningen mede gaan selecteren op energielabel. Slechte woningen worden onverhuurbaar en huurders hebben hoge lasten. Energiebesparende maatregelen toepassen biedt zowel de huurder, de woningbouwcorporatie zelf en het milieu voordeel.

Het binnenklimaat heeft geen prioriteit. Slechts 20% van de geïnterviewde woningbouwcorporaties geeft aan regelmatig metingen uit te voeren in woningen. Daarbij geeft 80% van de respondenten aan geen concreet beleid met prestatie indicatoren te hebben voor een betere kwaliteit van het binnenklimaat. Uit dit onderzoek blijkt dat woningbouwcorporaties plannen hebben voor de isolatie van woningen. In het theoretisch kader staan gevaren van een slecht binnenklimaat, dit is nog niet doorgedrongen bij de meeste woningbouwcorporaties. De vier woningbouwcorporaties die wel metingen uitvoeren geven aan zich nu al te willen voorbereiden op problemen die zich in de toekomst in woningen kunnen voordoen. Zo verankeren zij het belang van een gezond binnenklimaat in beleidsplannen en koppelen zij duidelijke prestatie indicatoren aan de doelstellingen.

Duurzame energiebronnen worden regelmatig toegepast door de geïnterviewde woningbouwcorporaties. Hierdoor onderschrijven zij de stellingen uit de Monitor Duurzaam Nederland (2009). De toepassing van duurzame bronnen vraagt namelijk om een investering die woningbouwcorporaties zelf niet terugverdienen. Van beleid en structurele toepassing is echter nog geen sprake. De verschillen tussen de woningbouwcorporaties zijn groot. Een

paar woningbouwcorporaties is op dit gebied erg ambitieus. Zij geven als reden aan dat fossiele grondstoffen op een gegeven moment op zijn. Daarom willen zij zich alvast richten op duurzame energie. Woningbouwcorporaties die terughoudender zijn met duurzame bronnen geven aan dat de kosten niet opwegen tegen de baten, dat huurders lastig te overtuigen zijn of dat er geen draagvlak binnen de organisatie is.

Meer dan de helft van de geïnterviewde woningbouwcorporaties zegt FSC hout toe te passen. Slechts 20% van de geïnterviewde woningbouwcorporaties heeft een convenant met FSC Nederland afgesloten en controleert ook op de toepassing van het hout. Woningbouwcorporaties die geen FSC hout gebruiken zijn dit in de toekomst ook niet van plan te doen.

Het verminderen van zware metalen en het gebruik van alternatieven van koper, lood en zink leeft bijna niet onder geïnterviewde woningbouwcorporaties. Meer dan de helft van de respondenten heeft aangegeven dat zij niet bewust voor alternatieven kiezen, zij hebben geen doelstelling om dit in de toekomst wel te gaan doen. Dit komt volgens de respondenten omdat er tegenstrijdige berichtgeving is over de slechte gevolgen van het gebruik van koper, lood en zink zodat zij geen heldere keuze kunnen maken voor alternatieven. Twee woningbouwcorporaties nemen dit onderwerp wel mee op een materiaalvoorkeurslijst. Geconstateerd kan worden dat zware metalen als koper, lood en zink amper vervangen worden door alternatieven.

Onderzoeksvraag 2:

*In welke mate hebben woningbouwcorporaties duurzaamheid geïmplementeerd in hun interne organisatie?*

Volgens het theoretisch kader is zowel interne als externe communicatie nodig voor een transparant beeld van de organisatie en haar duurzaamheidsdoelen. Meer dan de helft van de woningbouwcorporaties zegt dat er regelmatig communicatie is met medewerkers over duurzaamheid. Het gaat dan om activiteiten die de gehele organisatie bereiken. Daarnaast zegt een kwart van de respondenten dat er wel communicatie is maar dat het zich beperkt tot de afdeling of een werkgroep. Toch is duurzaamheid bij de meeste woningbouwcorporaties niet zover ingebed dat het een herkenbare taak is. Tijdens de dataverwerving van dit onderzoek bleek dat bij meer dan de helft van de woningbouwcorporaties receptionistes niet weten wie het aanspreekpunt voor duurzaamheid is. Ook de afdeling communicatie was in 25% van de gevallen niet goed op de hoogte. Dit kan een signaal zijn dat duurzaamheid niet voldoende in de organisatie is ingebed. Participatie is volgens het theoretisch kader belangrijk voor het creëren van draagvlak. Juist de woningbouwcorporaties die enkel energiebesparing belangrijk vinden missen het draagvlak voor de andere onderwerpen van duurzaamheid waardoor die onderwerpen niet in de organisatie kunnen inbedden.

Ook uit de verankering in de organisatie blijkt dat duurzaamheid nog geen volwaardige plaats heeft. De helft van de respondenten zegt dat duurzaamheid een managementtaak is. Slechts 20% heeft daarop een functieomschrijving. Het is een taak die erbij komt, de meeste managers hebben een hoofdtaak en daar komt duurzaamheid soms bij. Hierdoor versnipperd duurzaamheid over de organisatie. Een nadeel hiervan is dat niemand er verantwoordelijkheid voor draagt en dus niemand wordt beoordeeld op zijn prestaties, zolang managers duurzaamheid geen prioriteit geven verdwijnt duurzaamheid naar de achtergrond. In het theoretisch kader staat dat een voorwaarde voor het slagen van

duurzaamheid afhankelijk is van het management. Het moet zichtbaar zijn dat zij achter de principes van maatschappelijk verantwoord ondernemen staan.

Duurzaamheid heeft nog geen duidelijke plaats in het bedrijfsinformatiesysteem. De energielabels krijgen wel een plek in de woningcartotheek, andere duurzaamheidskenmerken zoals kwaliteit binnenklimaat, duurzame energiebronnen en gebruikte materialen zijn daarin niet vanuit duurzaamheidsoogpunt in verwerkt.

Ongeveer een derde van de twintig woningbouwcorporaties heeft een duidelijk uitgewerkt duurzaamheidsprogramma waarin duidelijke doelen en prestatie indicatoren staan. Het is opvallend dat het merendeel van deze woningbouwcorporaties in de categorie grote woningbouwcorporaties valt. Hieruit kan afgeleid worden dat grote woningbouwcorporaties verder zijn met het verankeren en communiceren van duurzaamheid dan middelgrote en kleine woningbouwcorporaties. De woningbouwcorporaties met een duurzaamheidsprogramma zijn enthousiaster en benaderen duurzaamheid op professionele wijze in vergelijking met woningbouwcorporaties die nog niet zo ver zijn met duurzaamheid. Ook zijn juist bij deze woningbouwcorporaties de meeste managers met duurzaamheid in hun functieomschrijving aanwezig. Volgens het theoretisch kader is monitoren over duurzaamheid belangrijk. Doordat plannen zijn vastgelegd in een beleidsplan is de kans op goede monitoring groter dan bij woningbouwcorporaties die niets hebben vastgelegd over de doelstellingen van duurzaamheid.

Onderzoeksvraag 3:

*Op welke wijze maken de woningbouwcorporaties hun implementatie van duurzaamheid in de organisatie inzichtelijk aan derden?*

Geen enkele woningbouwcorporatie heeft uitgebreide informatie over duurzaamheid op de website vermeld terwijl websites, tegenwoordig, een laagdrempelig medium zijn. Het theoretisch kader geeft aan dat externe communicatie, in dit geval richting huurders, gemeenten en andere organisaties, belangrijk is. Slechts één woningbouwcorporatie heeft de energielabels op de website geplaatst. Een aantal websites verschaffen summiere informatie over energiebesparing en besparingstips voor huurders. Ook de jaarverslagen bieden weinig informatie. De informatie die vermeld wordt is algemeen en summier. Er komen geen duidelijke doelstellingen en prestatie indicatoren aan bod. Huurders die het energielabel van hun woning willen weten kunnen bij 65% van de woningbouwcorporaties terecht. Aangezien de energiebesparing op dit moment ook een politiek onderwerp is wordt er veel gecommuniceerd met de gemeente en andere organisaties.

Woningbouwcorporaties willen graag meedenken over de ambities op het gebied van energie aangezien de branchevereniging Aedes heeft bepaald dat woningbouwcorporaties 20% CO<sub>2</sub> reductie moeten bewerkstelligen in tien jaar. Iets waar woningbouwcorporaties ook profijt voor zichzelf in zien.

De inzichtelijkheid van de kwaliteit van het binnenklimaat, de duurzame bronnen, het gebruik van FSC hout en het gebruik van alternatieven voor koper, lood en zink is ver te zoeken. Niet meer dan een kwart van de woningbouwcorporaties communiceert hierover. Op het gebied van koper, lood en zink communiceert slechts 10% over de stand van zaken.

## **8.2 Terugkoppeling methodologie**

Zoals elk onderzoek kent ook dit onderzoek zijn kanttekeningen. Voor dit onderzoek stond een termijn van vijftien weken. Vooral de afbakening van de probleemstelling kostte veel tijd.

Duurzaamheid kan op veel manieren geïnterpreteerd en benaderd worden, een gedegen afbakening van het begrip duurzaamheid is bij dit onderzoek noodzakelijk. Daarnaast zijn er veel verschillende woningbouwcorporaties in Nederland. Om het onderzoek binnen de gestelde termijn te kunnen af te ronden is er gekozen voor een selectie van dertig woningbouwcorporaties binnen de vier grootste steden en de 27 grote steden van Nederland. De woningbouwcorporaties zijn ingedeeld op het aantal woningen dat zij in hun bezig hebben. Door de korte periode voor het onderzoek zijn er een aantal aandachtspunten bij de betrouwbaarheid en validiteit van dit onderzoek:

**Betrouwbaarheid:** een onderzoek moet consistent en reproduceerbaar zijn op het gebied van de methoden, de omstandigheden en de resultaten.

- Voor dit onderzoek is per woningbouwcorporaties maar één respondent geïnterviewd. Als er meer respondenten per woningbouwcorporatie benaderd kunnen worden levert het waarschijnlijk meer informatie op. Omwille van de tijd was dat in dit onderzoek geen optie.

**Validiteit:** meten wat er gemeten moet worden.

- Dit onderzoek beschrijft woningbouwcorporaties in de G4 en de G27 (de grootste steden van Nederland). Aangezien dit onderzoek zich beperkt heeft tot dertig respondenten kan er getwijfeld worden aan de representativiteit van het onderzoek. Daarnaast hebben tien woningbouwcorporaties aangegeven niet mee te willen werken aan dit onderzoek waardoor de resultaten uiteindelijk alleen iets zeggen over twintig woningbouwcorporaties.

- De non-respons heeft invloed op de uitkomsten van dit onderzoek. De woningbouwcorporaties die behoren tot de non-respons hebben zeer waarschijnlijk duurzaamheid niet als prioriteit gekenmerkt. De resultaten zullen dus geïnterpreteerd moeten worden met het idee dat 33% van de benaderde woningbouwcorporaties in ieder geval geen prioriteit geeft aan duurzaamheid. De resultaten zullen daardoor negatiever uitvallen.

- Zoals uit de resultaten blijkt heeft de meerderheid van de woningbouwcorporaties geen milieubeleidsplan. De plannen van de respondenten kunnen ambitieuzer worden voorgedaan dan dat zij in praktijk zijn. Zaken die niet zijn vastgelegd kunnen snel vergeten zijn. Dit is een bedreiging voor de validiteit van dit onderzoek.

### **8.3 Algehele conclusie en aanbevelingen**

Woningbouwcorporaties hebben nog een lange weg te gaan als het om duurzaamheid gaat. Slechts een enkel onderwerp op het gebied van duurzaamheid heeft de aandacht van de woningbouwcorporaties. Op het gebied van energiebesparing lopen nu de nodige projecten en is het belang doorgedrongen. Dit komt door de wettelijke verplichting van energielabels. Ook FSC hout wordt volgens de meeste woningbouwcorporaties toegepast. Op het gebied van binnenklimaat, duurzame energiebronnen en zware metalen zoals koper, lood en zink kunnen nog de nodige maatregelen genomen worden. Ongeveer een derde woningbouwcorporaties hebben een duurzaamheidsprogramma met duidelijke doelstellingen, er kan gesteld worden dat daar echte liefde opbloeit. De duurzaamheidsprogramma's bieden niet op elk punt voldoende informatie maar geven wel aan dat duurzaamheid in de organisatie verankerd is. Het is opvallend dat de ruime meerderheid van de woningbouwcorporaties geen duurzaamheidsbeleid met concrete prestatie indicatoren heeft, hierbij is eerder sprake van een schijnhuwelijk.

Woningbouwcorporaties vertellen een mooi verhaal terwijl de praktijk uitwijst dat duurzaamheid nog niet in de organisatie is ingebed en geen prioriteit heeft. De communicatie over duurzaamheid kan bij de meeste woningbouwcorporaties veel beter, duurzaamheidsaspecten zijn niet transparant. Huurders worden slecht geïnformeerd over de

duurzaamheidsaspecten. Intern is er meer draagvlak en aandacht nodig voor duurzaamheid. Tijdens de interviews viel op dat respondenten die actief zijn op het gebied van duurzaamheid met meer enthousiasme en expertise over duurzaamheid spraken dan respondenten van woningbouwcorporaties die minder actief zijn op het gebied van duurzaamheid. Doordat er draagvlak ontbreekt en te weinig mensen verantwoordelijk zijn heeft duurzaamheid bij de meeste woningbouwcorporaties geen prioriteit. Minder dan de helft van de respondenten heeft aangegeven dat managers wel verantwoordelijk zijn voor duurzaamheid maar geen aandacht besteden aan dit onderwerp. Het draagvlak voor duurzaamheid ontbreekt volgens hen.

Voor dit onderzoek zijn dertig woningbouwcorporaties benaderd. De resultaten zeggen iets over de twintig respondenten die hebben meegewerkt aan dit onderzoek. Tien woningbouwcorporaties hebben aangegeven niet mee te kunnen (willen) werken. De inschatting is dat die woningbouwcorporaties nog niet ver zijn op het gebied van duurzaamheid. Duurzaamheid is op dit moment erg actueel, daarom zouden woningbouwcorporaties een actieve houding moeten aannemen. Daarom is de persoonlijke verwachting dat de non-respons van de benaderde woningbouwcorporaties duurzaamheid niet op het prioriteitenlijstje heeft staan.

Dit rapport dient als eerste verkenning voor Natuur en Milieu van de duurzaamheidsprestaties bij woningbouwcorporaties. Met dit rapport als basis wordt meer helder waar de woningbouwcorporaties nu staan. Natuur en Milieu kan met deze nieuwe inzichten haar strategie bepalen en gesprekken aangaan met stakeholders. Aan de hand van de uitkomsten van dit onderzoek kan besloten worden om in de toekomst meer onderzoek te doen naar duurzaamheid bij woningbouwcorporaties. Een aantal aanbevelingen die volgen uit dit onderzoek:

1. Veel woningbouwcorporaties geven aan nu bezig te zijn met het schrijven van beleid, zij geven aan dit binnen een jaar afgerond te hebben. Het is interessant om dan te onderzoeken in hoeverre de doelstellingen zijn vastgesteld en welke doelstellingen het zijn. Daarnaast is het goed om te onderzoeken wat er met de plannen die in dit onderzoek zijn gepresenteerd daadwerkelijk is gebeurd.
2. Tijdens dit onderzoek was er geen inzicht in het eigen vermogen van woningbouwcorporaties. Het is interessant om te onderzoeken of woningbouwcorporaties met een groot eigen vermogen duurzamer zijn dan woningbouwcorporaties met minder eigen vermogen. Op die manier kan onderzocht worden of duurzaamheid puur en kwestie van geld is en/of een kwestie van draagvlak. Tijdens dit onderzoek werd namelijk vaak de oorzaak van niet duurzaam handelen afgeschoven op de financiële situatie van de woningbouwcorporatie.
3. Veel respondenten hebben aangegeven dat het lastig is om huurders te overtuigen van het nut van energiebesparende maatregelen. Door te onderzoeken waarom huurders daar geen interesse in hebben en hoe zij wel overtuigd kunnen worden kan meer inzicht verkregen worden in de doelgroep.
4. Door onderzoek dieper te laten ingaan op een woningbouwcorporatie kunnen achterliggende motieven worden ontdekt. Een case study zou dan nuttig zijn om woningbouwcorporaties te kunnen doorgronden. Als er meer respondenten per woningbouwcorporatie worden geïnterviewd komt er waarschijnlijk meer en betrouwbare informatie over de rol van duurzaamheid naar voren.

5. Natuur en Milieu kan met dit rapport een nieuwe strategie bepalen voor het verduurzamen van woningbouwcorporaties. Dit rapport levert gegevens over de huidige stand van zaken wat betreft duurzaamheid. Gebleken is dat woningbouwcorporaties over het algemeen wel aan wettelijke verplichtingen voldoen maar zelf weinig actie ondernemen voor het milieu. Natuur en Milieu zou bij het ministerie van VROM kunnen aandringen op meer wetgeving en strengere milieueisen voor de bestaande bouw.

6. Het belang van goede communicatie is in dit rapport duidelijk geworden. Natuur en Milieu kan samen met de Stichting Duurzaamheidbarometer voor woningbouwcorporaties aandringen op voorlichting over duurzaamheid aan huurders maar ook aan medewerkers van woningbouwcorporaties. Onbekend maakt onbemind, gezien de resultaten is dat bij duurzaamheid ook het geval.

## 9. LITERATUURLIJST

---

### Literatuur:

- Baarda, D.B., Goede, M.P.M de & Teunissen, J. (2005). *Basisboek kwalitatief onderzoek. Handleiding voor het opzetten en uitvoeren van kwalitatief onderzoek* (2<sup>de</sup> druk). Groningen/Houten: Wolters-Noordhoff.
- Baarda, D.B., Goede, M.P.M de & Meer-Middelburg, A.G.E van der (2007). *Basisboek Interviewen. Handleiding voor het voorbereiden en afnemen van interviews* (2<sup>de</sup> druk). Groningen/Houten: Wolters-Noordhoff
- Boeijen, H. (2005). *Analyseren in kwalitatief onderzoek; denken en doen*. Z.pl. Boom Onderwijs.
- Centraal Bureau voor de Statistiek, Het Centraal Planbureau, het Planbureau voor de Leefomgeving & het Sociaal en Cultureel Planbureau (2009). *Monitor duurzaam Nederland 2009*. Den Haag: Centraal Bureau voor de Statistiek.
- Ministerie van VROM (1990). *Nationaal milieubeleidsplan plus*. Den Haag: Ministerie van VROM.
- Moratis, L. & Veen, M van der (2006). *Basisboek MVO, maatschappelijk verantwoord ondernemen* (1<sup>ste</sup> druk) Assen: Koninklijke van Gorcum.
- Rakhorst, A. (2008). *De winst van duurzaam bouwen*. Z.pl. Scriptum.
- Saxion Hogeschool (2009). *Syllabus kwalitatief onderzoek*. Enschede.
- Schmid, A. von (2006). *Praktische ethiek*. Z.pl. Boom Onderwijs.
- Soudijn, K (2005). *Onderzoeksverslagen schrijven*. Houten: Bohn Stafleu van Loghum.

### Websites:

---

<a href="http://www.annemarietarakhorst.nl">www.annemarietarakhorst.nl</a>	<a href="http://www.boex.nl">www.boex.nl</a>
<a href="http://www.deltawonen.nl">www.deltawonen.nl</a>	<a href="http://www.de-woonplaats.nl">www.de-woonplaats.nl</a>
<a href="http://www.domesta.nl">www.domesta.nl</a>	<a href="http://www.duurzaamheid.nl">www.duurzaamheid.nl</a>
<a href="http://www.de-alliantie.nl">www.de-alliantie.nl</a>	<a href="http://www.epbdcentrum.nl">www.epbdcentrum.nl</a>
<a href="http://www.farwest.nl">www.farwest.nl</a>	<a href="http://www.inkoopduurzaamhout.nl">www.inkoopduurzaamhout.nl</a>
<a href="http://www.lefier.nl">www.lefier.nl</a>	<a href="http://www.mooilandvitalis.nl">www.mooilandvitalis.nl</a>
<a href="http://www.mvonederland.nl">www.mvonederland.nl</a>	<a href="http://www.nijestee.nl">www.nijestee.nl</a>

---

---

[www.nieuwwonenfriesland.nl](http://www.nieuwwonenfriesland.nl)

[www.onsdoel.nl](http://www.onsdoel.nl)

[www.prewonen.nl](http://www.prewonen.nl)

[www.senternovem.nl](http://www.senternovem.nl)

[www.stja.nl](http://www.stja.nl)

[www.tiwos.nl](http://www.tiwos.nl)

[www.vrom.nl](http://www.vrom.nl)

[www.woonwaard.nl](http://www.woonwaard.nl)

[www.woonbron.nl](http://www.woonbron.nl)

[www.wellernet.nl](http://www.wellernet.nl)

[www.woonwegwijzer.nl](http://www.woonwegwijzer.nl)

[www.ymere.nl](http://www.ymere.nl)

---

[www.overheid.nl](http://www.overheid.nl)

[www.portaal.nl](http://www.portaal.nl)

[www.pwsrotterdam.nl](http://www.pwsrotterdam.nl)

[www.staedion.nl](http://www.staedion.nl)

[www.swz.nl](http://www.swz.nl)

[www.talis.nl](http://www.talis.nl)

[www.vivare.nl](http://www.vivare.nl)

[www.woonplus.nl](http://www.woonplus.nl)

[www.wonenlimburg.nl](http://www.wonenlimburg.nl)

[www.woonmensen.nl](http://www.woonmensen.nl)

[www.woongroeptwente.nl](http://www.woongroeptwente.nl)

## BIJLAGE 1

---

Interviewvragenlijst

---

Locatie en tijdstip:

Gegevens informant:

Korte omschrijving woningbouwcorporatie:

Sfeer tijdens het interview:

---

Algemene vraag ter inleiding:

*Wat verstaat u onder duurzaamheid?*

Vragen voor het onderzoek:

Ruimte voor antwoorden:

Hoe is de huidige woningverdeling in de categorie van EPBD label A, B, C, D, E, F, G?	
Hoe gaat de woningverdeling worden in de categorie van EPBD label A, B, C, D, F of G in 2010 en 2015 eruit zien?	
Wat is de doelstelling, zijn er concrete toekomstplannen en prestatie indicatoren voor de woningbouwcorporatie om deze energielabels te upgraden?	
Hoe maakt de woningbouwcorporatie dit inzichtelijk aan belangstellenden zoals individuele burgers, overheidsinstanties en maatschappelijke organisaties?	

Bij hoeveel woningen heeft een beoordeling plaatsgevonden op het gebied van het binnenklimaat?	
Is het duidelijk wat de plannen op het gebied van een gezonder binnenklimaat zijn voor 2010 en 2015?	
Wat is het beleid op het gebied van het verbeteren van een gezonder binnenklimaat en hiervoor worden er prestatie indicatoren gebruikt?	
Hoe maakt de woningbouwcorporatie dit inzichtelijk aan belangstellenden zoals individuele burgers, overheidsinstanties en maatschappelijke organisaties?	

Bij hoeveel woningen zijn er duurzame bronnen toegepast?	
Hoeveel duurzame bronnen per woning staan op de planning om toegepast te worden in de toekomst bijvoorbeeld 2010 en 2015?	
Wat is het beleid op het gebied van toepassen van duurzame bronnen, en er is een duidelijke doelstelling met prestatie indicatoren op dit gebied?	
Hoe maakt de woningbouwcorporatie dit inzichtelijk aan belangstellenden zoals individuele burgers, overheidsinstanties en maatschappelijke organisaties?	

Bij hoeveel woningen waar een ingreep heeft plaatsgevonden of gaat plaatsvinden (nieuwbouw, renovatie, groot onderhoud, klein onderhoud, mutatie onderhoud) wordt hout met het FSC keurmerk gebruikt?	
Hoeveel woningen worden met het FSC keurmerk hout voorzien in 2010 en 2015?	
Wat is de concrete doelstelling met prestatie indicatoren om geen hout zonder FSC keurmerk meer te gebruiken?	
Hoe maakt de woningbouwcorporatie dit inzichtelijk aan belangstellenden zoals individuele burgers, overheidsinstanties en maatschappelijke organisaties?	

Hoeveel woningen worden van alternatieven van koper, lood en zink voorzien in 2010 en 2015?	
Wat is de concrete doelstelling met prestatie indicatoren te verbetering hiervan?	
Hoe maakt de woningbouwcorporatie dit inzichtelijk aan belangstellenden zoals individuele burgers, overheidsinstanties en maatschappelijke organisaties?	

Op welke wijze is er communicatie met medewerkers over het duurzaamheidsbeleid?	
Is duurzaamheid een duidelijke taak binnen de organisatie herkenbaar in managementtaken, functie en taakomschrijvingen van medewerkers en beoordelingen van medewerkers?	
Is het bedrijfsinformatiesysteem is ook gericht op doelen duurzaamheid (kenmerken in woningcartotheek of kenmerken in woningvoorraadbeheer)?	