



provincie **HOLLAND**  
**ZUID**

Naar vernieuwende verstedelijkingsafspraken

## Handelingsperspectief 'Verduurzaming bestaande voorraad'

Zuid-Holland heeft een grote bouwopgave. Om aan de woningbehoefte te voldoen, moet de bouwproductie in bestaande plannen op korte termijn worden versneld én moeten plannen worden gemaakt voor de middellange en lange termijn. Een groot deel van de behoefte moet binnenstedelijk worden ingevuld. Binnenstedelijke verdichting komt niet zonder meer van de grond. Met Stedenbaan is er destijds een vernieuwende afspraak gemaakt over verdichting in combinatie met frequentieverhoging van de trein, een afspraak tussen publieke partijen en vervoerders.

Momenteel ligt de vraag voor: Wat zijn de vernieuwende verstedelijkingsafspraken van de toekomst? Welke investeringsprikkel wordt ingezet om verstedelijking te richten? Doel is de binnenstedelijke opgaven daadwerkelijk met elkaar te gaan realiseren! En om met de verstedelijkingsopgave ook de verduurzamingsopgave te gaan realiseren. In de afgelopen periode is gestart met het in beeld brengen van mogelijke vernieuwende afspraken voor 1) ontwikkelen langs de lijn, 2) transformatie van bedrijfsterreinen, 3) vitaliteit kernen en 4) verduurzaming bestaande voorraad. Dit handelingsperspectief biedt voor 'Verduurzaming bestaande woningvoorraad' een handvat om te komen tot vernieuwende afspraken.



*Hoe stimuleren en  
richten we investeringen  
die zorgen voor  
verduurzaming van  
bestaande woonwijken?*

**Ambitie.** De ambitie is om voor te zorgen dat de Nederlandse woningvoorraad in 2050 energieneutraal is. Voor nieuwbouw woningen wordt dit geregeld via onder meer het Bouwbesluit. Voor het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad ligt er een omvangrijke opgave. De urgentie wordt mede verhoogt door gemeenten die werken aan aardgasloze wijken. Met het verduurzamen van de woningvoorraad dragen we bij aan de klimaatdoelen van Parijs.

**Praktijk.** In de praktijk zijn de kosten voor renovatie en daarmee verduurzaming van de bestaande woningvoorraad te hoog. Er is onvoldoende schaalgrootte voor investeringen die op wijkniveau nodig zijn. Veelal is sprake van (zeer) uiteenlopende eigendomssituaties (woningcorporaties, beleggers, particulieren). Bij particulieren zijn er grote verschillen in inkomen, investeringsvermogen en investeringsbereidheid. Er is geen langjarige financiering beschikbaar. Ook bemoeilijken technische belemmeringen het verduurzamen van de woningen. De veelheid aan stakeholders zorgt voor complexe besluitvorming en een ingewikkelde koppeling van investeringsagenda's. Dit staat (snelle) verduurzaming in de weg.

Nieuwe verstedelijkingsafspraken. Succesvolle verduurzaming van een bestaande woonwijk vraagt om een overheid die regie neemt, faciliteert en verleidt. Een collectieve aanpak is nodig naast het professionaliseren van processen (inzet van beproefde technieken, toepassing van kwaliteitsstandaarden en goed procesmanagement met de veelheid aan stakeholders) ter bevordering van schaalvergroting en sluitende businesscases. Het helpt om de waarde van de verduurzaming breder te beschouwen dan sec de verlaging van de energierekening: het betrekken van de waardevermeerdering van het vastgoed en het effect op een gebied. Volg gezamenlijk een dubbele strategie: verleid en beloon partijen om mee te doen. Maar maak ook harde afspraken met corporaties en beleggers zonder als overheden voor te gaan schrijven. Zorg voor het op gang brengen van een beweging. Stimuleer buurten die zelf aan de slag willen en organiseer samenwerking tussen buurten en andere gemeenten. Creëer betrokkenheid en snelheid (door bijvoorbeeld serious gaming). Zorg ook dat huidige subsidieregelingen voornamelijk in stand blijven. Bij voldoende schaalgrootte zijn er op termijn naar verwachting voldoende betaalbare concepten en is het aanbod voor het verduurzamen van de woningen divers. In deze fase komt grootschalige renovatie zonder overheidssteun nog onvoldoende van de grond, zeker als het gaat om hoogbouw.

**Hoe samenwerken?** Samenwerking kan een formele vorm aannemen of meer de principes van 'coalition of the willing' volgen. Verduurzaming van de bestaande woningvoorraad gaat over het op gang brengen van een beweging. En daarmee samenwerken vanuit 'coalitions of the willing'. Verken welke stakeholders en shareholders in een bepaald gebied mee willen werken aan verduurzaming (startend met de gemeente, corporaties en beleggers) en ga daarmee aan de slag. Wijs gezamenlijk een verantwoordelijk bestuurlijk trekker aan (van gemeente of bijvoorbeeld woningcorporatie). Formuleer met elkaar de opgaven die voor dit gebied van toepassing zijn en betrek andere partijen die mee zouden kunnen doen.

Ontwikkel een aanpak met en voor particulieren in het gebied. En los gericht de knelpunten op, waaronder organiseren van langjarige financiering en schaalgrootte. Zorg voor onderling vertrouwen en werk bijvoorbeeld met een open boekhouding. Leg de afspraken met de betrokken en actieve partijen vast in een bindend gebiedsakkoord. Wijs een gebiedsmanager aan, iemand met mandaat, die de voortgang van de realisatie monitort; een boegbeeld die helpt met het op gang brengen en houden van de beweging.



**Hoe nu verder?** De volgende stappen geven richting en houvast voor het vervolg.

1. Wijs een bestuurlijk trekker (regisseur) aan voor het gebied.
2. Betrek de relevante partijen. Start met degene die kunnen en willen en stel een gebiedsmanager aan.
3. Formuleer gezamenlijk de ambitie, de specifieke opgaven voor dit gebied, en leg dit vast in een Gebiedsakkoord.
4. Ga gericht aan de slag met het oplossen van de belangrijkste knelpunten en investeer in het op gang brengen van de beweging.
5. Aan de slag!

Rapporteer de voortgang op een bestuurlijk moment in het voorjaar van 2018

## Inspiratie voor de te sluiten akkoorden

(de meest gekozen interventies tijdens de gamesessies)



### Beleid- en programmering

- Harde afspraken maken met corporaties en beleggers over wanneer welke maatregelen
- In kaart brengen energieverbruik en -kosten
- Ambitie formuleren voor operationeel warmtenet in 2025



### Financieel en uitvoerings-instrumentarium

- Inzetten lening gebouwgebonden financiering (bv met koppeling aflossing aan OZB) waarbij lasten van de lening  $\leq$  maandelijkse energierekening
- Bij marktfalen: overheden rol in voorfinanciering of afdekken specifieke risico's in ontwerp en ontwikkeling
- Het versneld afboeken van (particulier) bezit als katalysator (grond tegen lagere inbrengwaarde in grondexploitatie)
- Als gemeenten gezamenlijk aanbesteden t.b.v. schaalvergroting
- Ontwikkeling ZEI: Zone voor Energie Investerings (vergelijk GIZ); meerderheid akkoord, minderheid ook mee
- Toepassen social impact bond
- Risicoreductie door toepassing van bewezen technieken
- Oprichten ontwikkelingsmaatschappij (ontwikkelen + risicodragend investeren)



### Professionalisering van processen

- Ketenbenadering: intensieve samenwerking met marktpartijen om faalkosten te reduceren
- Vaststellen gemeentelijke wijkverordening (garantie financiering voor verduurzaming voor 30 jaar met rente 1%)
- Professionaliseren /versterken procesbegeleiding en ontwikkelen kwaliteitsstandaarden en protocollen



### Wet- en regelgeving

- Aanpassen gaswet t.b.v. niet fossiele levering Agendering bij het Rijk (Min EZ)
- Bieden van experimenteeruimte rol corporaties (agendering Rijk/BZK)
- Verhuurdersheffing gebiedsgericht inzetten (agendering Rijk/BZK)

**Colofon.** Dit handelingsperspectief is eind 2017 opgesteld door de provincie Zuid-Holland en APPM Management Consultants als opbrengst uit diverse (bestuurlijke) gamesessies 'Naar vernieuwende verstedelijkingsafspraken'.