

Prioriteiten voor Marktontwikkeling Duurzaam Wonen

Met de huidige stand van de techniek en de huidige schaal per project zijn vrijwel zeker de doelen uit het klimaatakkoord nog niet haalbaar. Er is te weinig capaciteit en er zijn te weinig schaalvoordelen.¹ **Innovatie en efficiencyverbetering zijn nodig.** De condities voor groei moeten beter, en wel zó dat de vraag (eigenaren, corporaties, investeerders) en het aanbod (aannemers, installateurs en diensten) kunnen en willen investeren en doorpakken. De totale markt moet groeien in volume en efficiency. **Dit kan** en daartoe moeten we komen tot een **missie-gedreven uitvoerings- en innovatieprogramma**:

*De missie moet zijn om de **condities** op de markt voor duurzame woningverbetering zó in te richten dat partijen willen en kunnen investeren, en dat daarmee deze markt doorgroeit met de innovatie, de kosten, de baten en het tempo **zodat de doelen voor de gebouwde omgeving zullen worden gehaald.***

De belangrijkste periode is hierbij **de komende vijf jaar**, zodat daarna de vruchten kunnen worden geplukt. Aparte prioriteiten zullen moeten gelden voor de verschillende segmenten van de markt, zoals de woningcorporatiewoningen, VvE's en particuliere woningen, en later in nog meer detail.

Hoe moet de groeimarkt 'duurzaam wonen' eruitzien?

Een groeimarkt voor de verduurzaming van de woningvoorraad heeft *aan de **vraagzijde*** voldoende en duidelijke '**benefits**' voor eigenaren en een korte terugverdientijd. *Aan de **aanbodzijde*** is er een duidelijke '**up-side**' voor innovatieve ondernemers om in te stappen. In zijn geheel vereist dit **méér duidelijkheid** en minder neerwaartse risico's. Vraag en aanbod moeten **minder gefragmenteerd** (d.w.z.: optimaal gegroepeerd) zijn, wat leidt tot **méér en betere prikkels tot innovatie en groei**.

Hoe kan de markt worden 'gemaakt'?

Een missie-gedreven uitvoerings- en innovatieprogramma is gewenst om de markt te kunnen 'maken': **samen slim investeren** zodat het onder meer lukt om de verduurzaming van woningen uit de (gezamenlijke) energierekening te betalen. De totale energierekening is momenteel 110 miljard euro per jaar en stijgt. Een **efficiënte volgorde** betekent **nú investeren** in marktontwikkeling en condities voor groei, zodat later de doelen haalbaar zijn op de lange termijn. Dus: nu eerst experimenteren, leren, kennisdelen en dan (continu verbeterend) **opschalen** en **doelen waarmaken**.

De inspanningen en projecten moeten de komende vijf jaar (tot eind 2023) zorgen voor:

1. **Sterke prikkels in vraag en aanbod van 'duurzaam wonen'**. Alleen met heel veel aandacht voor innovatie, automatisering en industrialisering kan het vereiste tempo worden bereikt.
2. **Slimme vormen van collectieve aanbesteding**. Naast een wijkaanpak ook extra aandacht voor efficiency op landelijk niveau: de vraag moet scherp, slim en pragmatisch gegroepeerd zijn.
3. **Een goede kennisinfrastructuur** die (fysieke, digitale en automatische) kennisdeling bevordert. De verduurzaming van de woningbouw moet een aantrekkelijke groeimarkt zijn, voor investeerders, voor innovatieve bedrijven en voor huidig en nieuw aanstormend talent.
4. **Een goede fasering van de aanpak**, waarbij tot 2023 zo goed en slim is geïnvesteerd, dat de doelen voor 2030 en 2050 ook echt kunnen worden gehaald.

Uitvoering en regie van het programma zullen **slim** moeten worden vormgegeven zodat het rijk, de gemeenten, corporaties, burgers en de marktpartijen allemaal hun bijdrage kunnen leveren en echt samen kunnen zorgen voor een optimale invulling. Een jaarlijkse uitvraag van wenselijke verbeteringen moet worden ingebed, en er moet een goede borging zijn van de praktische doelen. Toezicht op het programma moet onafhankelijk en professioneel zodat de prioriteiten eerlijk en transparant zijn. Het toezichtkader verdient extra aandacht: doelgericht, doelmatig en doeltreffend met oog voor bijstelling.

¹ EIB (2018a), *Klimaatbeleid en de gebouwde omgeving*, 08.05.2018, Zie: https://www.eib.nl/pdf/EIB-notitie_Klimaatbeleid_en_de_gebouwde_omgeving.pdf

Kernpunten Programmatische aanpak

- P1. Het programma schept randvoorwaarden die **innovatie, efficiencywinst en groei** bevorderen.
- P2. Het programma werkt aan **heldere marktprikkels** (normen, termijnen, vergoedingen, schaal, kennisdeling en leercurven) zodat het tempo kan ontstaan waarmee de CO²-doelen te halen.
- P3. Aanpak via **de startmotor**. Dit leidt tot leerervaringen voor efficiënte “productie”: methoden om grote groepen woningen efficiënt aan te pakken. Veel **efficiëntiewinsten** zijn hierbij haalbaar.
- P4. Het programma bereidt een landelijke aanpak voor: volumes van **gelijkvormige marktsegmenten**.
- P5. Per wijk per gemeente, in samenspraak met eigenaren plan energievoorziening vastleggen in een gemeentelijke **warmtevisie (verplicht)**. Dan weet iedereen waar hij aan toe.
- P6. De 27 “van het gas af“-wijken zorgen voor de eerste opdeling in **grote(re) volumes**. De aanpak ontwikkelt oplossingen die daarna in alle wijken en kernen kunnen worden toegepast.
- Dichte bebouwing vóór 1995? Warmtenet meestal beter, zeker als warmtebron nabij.
 - Nieuwer, ruim opgezet? “All electric” beter, zeker als afstand warmtebron groter.
 - Waar het aardgasnet lang blijft: isoleren en hybride ketel (tussen)oplossing.
 - Technische staat, wensen bewoners én andere uitdagingen bepalen de aanpak.
- P7. Het programma werkt toe naar **optimale dynamische mix** van serie- en maatwerk voor de woningvoorraad, **via: (a) proeftuinen, (b) experimenteertrajecten, (c) leercycli en (d) opschaling**
- P8. Het programma werkt toe naar optimaal groeperen en aanbesteden: combinaties van wijken, woningtypen en oplossingen:
- Het slim segmenteren van de bouwopgave ‘verduurzaming woningen’.
 - Gezamenlijk aanbesteden: (a) typen woningen (b) combinaties wijken en (c) slimme oplossingen
 - Optimale volgorde bepalen met grote fasen, waarbij leren optimaal
 - Optimale volgorde kan al doende bepalen, waarbij leren en verbeteren worden geoptimaliseerd.

Maatregelen vraagkant

- V1. **Heldere informatie:** Komen tot leidraad met transparante, gevalideerde data over:
(a) woningkarakteristieken, (b) energieverbruik, (c) lokale duurzame bronnen,
(c) planning energie-infrastructuur en (d) meerjarige onderhoudsplanningen van corporaties
Hiermee eenduidige basis voor maatschappelijke én individuele beslissingen.
1-stop shop voor gebouweigenaren voor verduurzaming, mogelijke financieringsvormen, nazorg.
- V2. **Beprijzing en normering:**
- Belastingtarieven aanpassen: goedkopere energie, duurder gas
 - Energiegebruik van woningen helder normeren
 - Toewerken naar scherpe kwaliteits- en prestatiegaranties
 - Aandacht voor efficiency gap²: haalbaarheid hangt af van technologische vooruitgang.
- V3. **Aantrekkelijkheid voor particulieren:** z.s.m. zorgen dat altijd bij koop of herfinanciering woning:
- gebouw-gebonden financiering: lange looptijd, lage rente, uitbreiding financiering van VvE
 - alle isolatiemaatregelen met positief totaalrendement aantrekkelijk aanbieden
 - goed aanbod, inclusief aanvullende financiering verduurzaming, ontzorging.
 - met heldere norm(en) per woningtype vanaf 2020
- V4. **Aantrekkelijkheid voor corporaties:** Financieringsvormen voor de lange termijn
- Verbreding / verruiming SDE+ voor restwarmte, zon-thermisch en aqua-thermisch
 - Niet alleen de corporaties: ook andere eigenaren vastgoed moeten zichtbaar overgaan
- V5. **Aantrekkelijkheid voor beleggers:** Liefst per verduurzamingsopgave³.
- Richtlijn: zorg dat 95% van wat loont, gebeurt (in mandjes en defragmenteren van de vraag)
- V6. **Beter en collectief aanbesteden:** (rijksoverheid ontwikkelt experimenten, normen en uitrol)
- (a) Innovatieve aanbesteding, (b) Vraagsturing op kwaliteit, (c) Geordend tendersysteem
 - (d) Via wijkgerichte aanpak, VvE’s, grote woningbezitters en corporaties
 - (e) Defragmenteren vraag zodat grote schaalvoordelen per type woningverbetering

² Problematische rentabiliteit, zie: EIB (2018b) - Klimaatbeleid en de gebouwde omgeving (2), 23.05.2018, Zie: [https://www.eib.nl/pdf/EIB-notitie_Klimaatbeleid_en_de_gebouwde_omgeving_\(2\).pdf](https://www.eib.nl/pdf/EIB-notitie_Klimaatbeleid_en_de_gebouwde_omgeving_(2).pdf)

³ Samenstelling gebouwenvoorraad, zie: EIB (2018a), Klimaatbeleid en de gebouwde omgeving, 08.05.2018, Zie: https://www.eib.nl/pdf/EIB-notitie_Klimaatbeleid_en_de_gebouwde_omgeving.pdf

Bundelen : Per wijk, per type en regionaal; Lokaal en interregionaal: >1000 zelfde type woningen
Maatregelen aanbodkant

- A1. Aannemers, installateurs, producenten en dienstverleners investeren tijd en geld in product- en marktontwikkeling als en alleen als: **marges aantrekkelijk, groeipotentie en risico's voorspelbaar**
- A2. 'Incentives' zijn groter als baten kunnen worden geïnternaliseerd⁴: bundelen en belonen.
 (a) Stimulerende contractvormen, (b) Pre-concurrentieel samenwerking, (c) Externe financiering
- A3. **Reputatie en innovatie belonen**: via past-performance, RVO-instrumenten en heffingskorting LB
- A4. Verminder en ontmoedig risicomijdend gedrag: vooral in aannemen van ambitieuze projecten.
- A5. Toetsbare afspraken met overheid en dienstensector via verfijning en bijstelling doelen/stappen.

Maatregelen technologie en productiefunctie

- T1. **Kennis moet circuleren, en innovatie moet lonen!** Bouw en Techniek Innovatie Centrum (BTIC):
 TKI Urban Energy herijken: **innovatielijnen voor de gebouwde omgeving**:
 - Innovatielijn 'de fabriek': standaardcomponenten dak/gevel, gerobotiseerde productiestraten
 - Innovatielijn 'de logistiek': optimaliseren materialen/componenten/mensen, inzet circulaire bouw
 - Innovatielijn 'ICT': BIM-details, betere planning en monitoring, zelflerende mechanismen
 - Innovatielijn 'proces': procesoptimalisatie en minimalisatie ongemak, gebruik van data
 - Innovatielijn 'warmte': stille, efficiënte individuele warmte, procesverbetering collectieve warmte
- T2. Ontwikkelen naar **hogere productiviteit, lagere kosten en hogere kwaliteit**.
- T3. Aandacht voor innovatiemanagement bij gemeenten, corporaties en opdrachtnemers:
 Pre-concurrentieel samenwerken, hybride organisatiestructuren, onderwijs en HRM-beleid⁵.

Maatregelen arbeidsmarkt

- AB1. Innovatieve sector: **jong talent kiest graag voor bouw** als beroep en toekomst
- AB2. Kennisopbouw vereist **continu investeren in menselijk kapitaal**: door-ontwikkelen expertise: specialisatie bestaande vakmensen, zorgen voor méér goede (zij-)instroom
- AB3. Kennisontwikkeling, innovatieprogramma's en **scholingsopgaven koppelen**
- AB4. Meer hulpmiddelen, prefab -> Kortere bouw- en installatietijd -> **hogere productiviteit p.p.**
- AB5. Korting op loonkosten innovatie (**wbso**) en gebruik overige **RVO**-instrumenten

Prioriteiten Deelmarkten

Prioriteiten	Markt corporatiewoningen	VvE-markt	Markt particulier bezit
1.Programma-aanpak:	<ul style="list-style-type: none"> • slim selecteren van eerste en grote groepen woningen om aan te pakken • grootschalig groeperen/aanbesteden • focus op opschaling en leercycli 	<ul style="list-style-type: none"> • ideaal voor proeftuinen • experimenteertrajecten, met name ook in het kader van de wijkaanpak 	<ul style="list-style-type: none"> • experimenteer met groeperen / uitvoeren kleine schaal: opmaat grote schaal • niet te vroeg opschalen
2.Vraag:	<ul style="list-style-type: none"> • borgen financieringsvormen voor de lange termijn • bundelen en defragmenteren markt • continueren van de SDE+/ISDE en andere instrumenten 	<ul style="list-style-type: none"> • betere informatie eigenaren • objectief lonende investeringen mogelijk maken • gebouw-gebonden financiering en via investeerders 	<ul style="list-style-type: none"> • ontwikkeling gebouwgebonden financiering, heldere normering en bandbreedte haalbaar aanbod per woningtype
3.Aanbod:	<ul style="list-style-type: none"> • ruimte voor technische innovatie, standaardisatie, data-gedreven groei • bundelen van aanbod, wel goed aansluiten bij wijkaanpak 	<ul style="list-style-type: none"> • efficiënt leren van kleinschalige initiatieven • toewerken naar opschaling >1000 per type 	<ul style="list-style-type: none"> • leer van grootschalige aanpak corporaties en VvE • focus op voorbereiden nieuwe marktontwikkeling
4.Technologie en innovatie:	<ul style="list-style-type: none"> • ontwikkelen standaardcomponenten o.a. dak/gevel, productiestraten • tonen bovengrenzen efficiëntie-winst • maximalisatie hefboom van innovatie-inspanningen naar alle markten 	<ul style="list-style-type: none"> • minimalisatie ongemak • gebruik data (smart buildings) • inzicht in hefboom van innovatie-inspanningen naar alle markten 	<ul style="list-style-type: none"> • procesoptimalisatie • voorbereiden opschaling, leren corporaties en VvE • verbeteringen IT / BIM • zelflerende processen maken
5.Arbeid:	<ul style="list-style-type: none"> • voorbeeldfunctie nemen voor scholing en werving: • investeren in menselijk kapitaal • aantonen productiviteitswinsten 	<ul style="list-style-type: none"> • aansprekende voorbeelden scholings- en kennisprojecten • door-ontwikkelen expertise, specialisatie vakmensen 	<ul style="list-style-type: none"> • ontwikkelen competenties voor opschaling • beleidsexperimenten m.b.t. loonkosten innovatie (wbso)

vetgedrukt: noodzakelijke voorwaarde voor welslagen

⁴ EIB / Universiteit Twente (2017), Innovatie in de Bouw, [https://www.eib.nl/pdf/Rapport Innovatie in de bouw web.pdf](https://www.eib.nl/pdf/Rapport%20Innovatie%20in%20de%20bouw%20web.pdf)

⁵ EIB / Universiteit Twente (2017), Innovatie in de Bouw, [https://www.eib.nl/pdf/Rapport Innovatie in de bouw web.pdf](https://www.eib.nl/pdf/Rapport%20Innovatie%20in%20de%20bouw%20web.pdf)