

VERSLAG VERKENNING CIRCULAIRE EN AARDGASLOZE WONINGRENOVATIE

11 april 2019

1. INLEIDING

Op Building Holland is op 11 april door De Bouwcampus een verkenningstafel georganiseerd met als thema "Circulaire en aardgasloze woningrenovatie". De Bouwcampus brengt partijen uit de bouwsector bij elkaar rond concrete praktijkopgaven om in co-creatie andere oplossingsrichtingen te ontwikkelen. Het doel is te komen tot betere uitvragen, andere samenwerkingsvormen en innovatieve oplossingen voor vraagstukken op het gebied van leven, wonen en werken. De renovatie van de bestaande (sociale) woningvoorraad is een complex onderwerp. De Bouwcampus focust op één onderdeel om tot versnelling, kwaliteitsverbetering en ambitieverhoging te komen, namelijk: 'Opschaling en versnelling van aardgasloze en circulaire renovatie van het corporatiebezit sociale woningen'.

We lezen elke dag alarmerende berichten over de noodzaak om de bestaande woningvoorraad te transformeren naar gezonde, toekomstbestendige, duurzame en aantrekkelijke woningen en wijken. Bovendien moet de woningvoorraad geschikt blijven voor alle sociale doelgroepen. Terwijl het goed gaat op de bouwmarkt, waardoor de prijzen opgestuwd worden, nemen de ambities met die voorraad toe; aardgasloos, circulair, betaalbaar en met een snelheid van 5.000 woningen per week. Iedereen is het erover eens dat dat niet gaat lukken met de processen, producten en systemen zoals we die vandaag kennen en toepassen. Er moeten integrale, vernieuwende aanpakken komen om deze ambities waar te maken. Op de afzonderlijke deelgebieden wordt al wel geïnnoveerd binnen diverse (innovatie)pilots van corporaties. We constateren dat goede opvolging op deze individuele pilots ontbreekt. Kennis en ervaringen worden intern en extern weinig gedeeld met als gevolg dat we niet profiteren van deze experimenten om werkelijk schaal en snelheid te gaan maken. Dat MOET anders.

Het probleem dat schaal maken na de pilotfase lastig is, wordt door verschillende marktpartijen onderkent. Er zijn genoeg voorbeelden te noemen van goede en nuttige pilots (ook mislukte pilots zijn heel relevant) maar er zijn weinig voorbeelden van vervolgotrajecten waar ook werkelijk wordt opgeschaald. Een voorbeeld van waar opschaling wel heeft plaatsgevonden is de Stroomversnelling.

Tijdens de verkenningstafel op Building Holland is er met een brede groep van ervaringsdeskundigen nagedacht over wat er nodig is om die versnelling en opschaling WEL te kunnen realiseren. In dit verslag lees je een samenvatting van het gesprek met de bevindingen en tips.

2. CIRCULAIRE EN AARDGASLOZE WONINGRENOVATIE

De Bouwcampus organiseert samen met de regionale innovatiehubs BuildinG, Spark, Pioneering en Boosting in vier regio's lokale Communities of Practice. Peter Linders (kwartiermaker en projectleider vanuit innovatiehub Spark) introduceert de opgave. "We bouwen lopende band pilots, maar nu komen we toe aan de vervolgstappen. We lopen tegen allerlei nieuwe problemen aan die vragen om nieuwe oplossingen. Alleen door lessen uit pilots mee te nemen en deze door te vertalen naar volgende projecten (intern en extern) bestaat de kans op betaalbare nieuwe oplossingen. Waarom blijven we efficiënt innoveren zo lastig vinden? En hoe regelen we samenwerking in tussen publieke en private partijen, wie heeft welke rol en op welke verwachtingen mogen we elkaar aanspreken?"

De centrale vragen betreffen:

- › *We zijn allemaal betrokken bij pilots (renovatie - bestaande sociale woningvoorraad) – maar wie doet er wat met de geleerde lessen? Worden ze gedeeld en vertaald?*
- › *Innovatie is nodig om nieuwe proposities / oplossingen te vinden voor problemen waar de sector nu massaal tegenaan loopt (betaalbaarheid / aardgasvrij / circulair / e.d.)*
- › *Om vernieuwing betaalbaar te maken is schaalbaarheid cruciaal. Daarvoor is samenwerken, weten wat er is en wat we nodig hebben noodzakelijk.*
- › *Aanbieders hebben marktperspectieven nodig om beter zicht te krijgen voor innovatietrajecten en de bijbehorende investeringen.*

- › Hoe kan een regionale CoP met een landelijk ondersteuningsprogramma daar het beste aan bijdragen?
- › Wat en wie is nodig voor opschaling?

Idee is om met dit open gesprek te komen tot aanscherping van de centrale vragen, het in kaart brengen van deelvragen en de mogelijkheden en condities voor opschaling te verkennen. Daarnaast gaan we na hoe we effectief de regionale CoP's en een landelijk ondersteuningsprogramma kunnen inrichten.

3. OPVOLGING

Uit de eerdere ervaringen van de deelnemers komen verschillende lessen naar voren voor concrete opvolging van de pilots.

- Het is belangrijk dat de bewoners het zelf zien zitten – commitment vanuit de bewoners is essentieel. Dit betekent geen projectmatige, maar een veel klantgerichtere aanpak. Dit vraagt om een proceswijziging bij de corporatie. Schrijf juist iedereen tegelijk aan en ga aan de slag met enthousiaste bewoners. Vervolgens zien mensen bij elkaar dat het goed is voor het milieu en de portemonnee. Dan is de kans op opschaling groter.
- Zorg voor begeerlijke concepten (naast de portemonnee kan dat ook extra woonkwaliteit, ruimte, faciliteiten en veiligheid zijn). Kortom, zorg voor een 'offer you can't refuse'.
- Opschaling naar andere corporaties blijft nog achter, omdat interne opschaling al een dagtaak op zich is.
- Biedt meerdere concepten aan voor bewoners en laat ze zelf kiezen uit varianten. Dit maakt het aantrekkelijker voor bewoners. Bovendien zijn er in essentie slechts 18 dominante woningtypen, dus dat kun je uniformeren. Tip is om een modelwoning te installeren om het ook echt te laten zien.
- Het traditionele idee, dat de corporatie het bedenkt en dan in de markt zet, loslaten. De markt wil juist graag betrokken zijn en meedenken. Dit vergt een cultuurverandering die veel meer gebaseerd is op vertrouwen. Dit geldt niet alleen tussen corporaties en de markt, maar ook voor de relatie met bewoners.
- Vertrouw erop dat marktpartijen veel kennis hebben van randvoorwaarden waarbij hun producten tot optimale prestaties komen. Dat vraagt een veel vroegere betrokkenheid van deze partijen bij de vraagstelling. Zo ontdek je meer de vraag achter de vraag en kun je beter sturen op een efficiëntere realisatie en implementatieproces.
- Zoek in de samenwerking naar een matchend DNA. Het blijft mensenwerk, dus die klik is belangrijk.
- Zorg voor urgentie. Bijvoorbeeld vanuit de overheid (klimaatakkoord, woondeals) of door middel van triggers zoals subsidies.
- Kennis is onvoldoende beschikbaar voor mensen buiten de bouwsector (particulieren). Veel bewoners willen graag verduurzamen en starten initiatieven op voor hun buurt, maar kunnen niet goed de bouwsector of corporaties bereiken met hun vragen.
- Durf als woningcorporatie een andere vraag te stellen en dit in de markt te zetten.
- Voorkom suboptimalisatie door enkelvoudige thema's die elkaar in tijd opvolgen. Zoek de synergie tussen de verschillende ambities (sociaal, circulair, energie en klimaat).

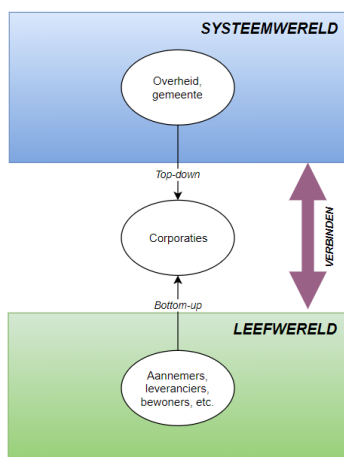
4. COMMUNITY OF PRACTICE

Om richting te kunnen geven aan het traject voor de Communities of Practice, werden de volgende vragen gesteld:

1. Wat zijn belangrijke issues om mee te nemen?
2. Wie kan en wil een bijdrage leveren?

Het is allereerst belangrijk om te beseffen dat opschaling niet om techniek gaat. Het is voornamelijk een procesaanpak. Innovaties gaan snel. Zorg dat je als woningcorporaties blijft meegaan en dit met elkaar deelt (niets doen kost ook geld). De corporaties zijn over het algemeen zeker bereid deze lessen ook te delen met andere corporaties. Alleen gebeurt dit nog te weinig.

Welke vraag moeten woningcorporaties stellen aan de bouwketenpartners? Het gaat namelijk om doelstellingen en behoeften. Dat is de basis voor opschaling en versnelling. Dat vergt het loslaten van je eigen ideeën. Ook de kreet aardgasloos is een middel, maar daar gaat het niet om. Het gaat om CO²-neutraal worden.



Figuur 1, De verbindende rol van de corporaties

Meerwaarde creëren

Het moet echt gaan om meerwaarde creëren. Denk niet alleen in stenen. Het gaat om de hele leefomgeving.

Samen(werken)

Zoek de samenwerking met de keten, zodat je bijvoorbeeld geen zonnepanelen gaat plaatsen, terwijl het dak slecht is. Dit vergt een cultuuromslag die gericht is op 'samen'. Het is nu nog teveel gericht op individualisme. Voor versnelling en opschaling moet het gaan om samenwerken en kennisdelen, we hebben elkaar nodig. Er gebeurt al heel lang heel veel, maar toch lukt het nog steeds niet echt. Een cultuurverandering brengt die creativiteit. Uit de verkenning blijkt dat de corporaties hier een cruciale rol in hebben. Zij zijn namelijk de spil tussen de systeemwereld, waar overheid en gemeenten met regels, afspraken en ambities druk kunnen uitoefenen, en de leefwereld, waar initiatieven van aannemers, leveranciers en bewoners van onderaf komen. Dit worden ook de push & pull genoemd. De corporatie kan deze werelden met elkaar verbinden om de versnelling en opschaling te realiseren. Zie figuur 1 voor een systematische weergave.

5. CONCLUSIES

De belangrijkste conclusies van deze verkenningstafel zijn:

- Corporaties kunnen nog een stap zetten als verbindende partij
- Er is urgentie nodig om echt stappen te kunnen maken
- Samenwerking is belangrijk en dit vergt een cultuuromslag
- Vertrouwen om in andere samenwerkingsvormen met deze opgaven aan de slag te gaan
- Diversiteit in een team helpt om het anders te gaan doen
- De afstand tussen verschillende partijen is te groot
- Zoek naar de maatschappelijke match en voorkom suboptimalisatie (zoek de synergie)
- Bouw samen (vraag en aanbod) een (nieuwe) financiële businesscase en laat de markt daarop integrale proposities ontwikkelen
- Laat de techniek en de middelen los, focus op doelstellingen en behoeften
- Opschaling en versnelling gaat niet om techniek, maar om een procesaanpak

6. AFSLUITING

Belangrijk voor het opzetten van de Communities of Practice: zorg dat de deelnemers voldoende commitment hebben én voldoende mandaat hebben binnen de eigen organisatie. De volgende stap voor De Bouwcampus is om nu, samen met BuildinG, Spark, Pioneering en Boosting, met deze uitkomsten de regionale Communities of Practice in te richten, gecombineerd met een landelijk ondersteuningsprogramma.

BIJLAGE

Niels Welmer	Van der Leij Bouwbedrijven	Bedrijfsleider Vastgoedonderhoud
Dick van Ginkel	Van Wijnen – Regio Midden	Innovatie Manager
Walter de Vette	Mitros	Adviseur Vastgoedstrategie en Duurzaamheid
Eef Smits	Techniek Nederland	Regiomanager / Secretaris
Jasper Etten	IDBVV	Managing Director
Karin Dorrepaal	DOOR Architecten	Partner
Noor Huitema	Copper8	Co-Founder
Teun Loeffen	De Alliantie	Adviseur Strategie
Jurgen Klaassen	De Alliantie	Gebiedsontwikkelaar

Lieke Kraan	Hemubo	Architect
Jiayi Zeng	Hemubo	Renewable Energy Specialist
Thomas Dill	BDG Architecten	Architect
Dirk De Wolf	Confederatie Bouw/Techlink	Redacteur
Thieme Hennis	Gemeente Amsterdam	
Peter Linders	Stichting SPARK Campus	Community Manager
Atto Harsta	De Bouwcampus	Procescoach
Samantha Wicht	De Bouwcampus	Procescoach
Jordy Janssen	De Bouwcampus	Procescoördinator

