

This project has received funding from the *European Union's Horizon 2020 research and innovation programme* under grant agreement No 649846



Fostering public capacity to plan, finance and manage integrated urban REGeneration
for sustainable energy uptake



FosterREG strategieën *Kennisvragen*

4th Oct 2016, Utrecht

Project duration: June 2015 – May 2017

- › Begin jaren '70 Stadsvernieuwing – 'Bouwen voor de buurt' (10 Waardevolle lessen Pendrecht en Katendrecht in de lift
 - › Vernieuwing van oude, veelal vooroorlogse stadsbuurten.
 - › Nieuwbouw in de sociale huur op aantrekkelijke plekken in de stad met aandacht voor behoud van bestaande sociale structuren.
- › 4G's (goedkoop, gehoord, gestapeld en gehorig) en duidelijk herkenbare sociale huurwijken (goedkoop bouwmateriall)
- › Concentratie van lagere inkomensgroepen
- › Jaren '90 – Stedelijke vernieuwing
 - › Gemende wijken
 - › Fysieke herstructurering
 - › Nog niet echt integraal

- In de jaren zestig kwam er een 80 procent subsidieregeling voor de verwervingskosten bij slopen in het kader van eerst alleen sanering (volkshuivestingsredenen) maar later ook reconstructie (stedenbouwkundige redenen). Deze gaf in het begin aanleiding tot grootschalige woningsloop in de vorm van kaalslag en stimuleerde het verbeteren van woningen juist niet, maar de cityvorming wel (Schuiling e.a., 1990).
- Woningnood + veel slechte woningen maar voorzag het einde van kwantitatieve woningnood in 1970.
- Voor werkgelegenheid en bouwnijverheid daarom essentieel om renovatie snel op te starten.
- Rijk wil het niet alleen doen en wijst op verantwoordelijkheid van de andere actoren zoals gemeenten, eigenaren en verhuurders, corporaties en projectontwikkelaars.
- Grote steden doen zelf onderzoek en schrijven hun eerste Nota's stadsvernieuwing.
- Nota's focussen erg op negatieve elementen en hebben geen oog voor positieve elementen van de oude wijken zoals lage huren, levendige en gemende buurten, nabijheid van het stadscentrum enz.

- Cityvorming, ruimte creëren in de binnensteden voor niet-woonfuncties (kantoren, winkels, hotels etc.) en schaalvergroting en goede autobereikbaar.
- Sloop stadscentra
- Stasplanners willen gezinswoningen in de oude wijken om het centrum
- Nieuw werkveld stadplanners die tijdgeest en ontwikkeling niet goed aanvoelen.
- De “pil” → gezinsverdunding en groei van een en twee persoonshuishoudens met binnenstedelijk woonvoorkeur.
- Groeiend bewonersverzet tegen sloopplannen.
- Combi met economische teruggang (twee oliecrises) → minder behoefte cityvorming.
- Na veel wrijving nieuwe consensus → ‘Bouwen voor de buurt’
- Doorschuifstelsel in buurt voor bewoners
-

- › Zittende bewoners betere of nieuwe woning willen maar de buurt niet willen verlaten
- › Bewoners kunnen nieuwbouwhuren niet betalen en recht op herhuisvesting naar nieuwbou in de eigen buurt kostte teveel (rijks)subsidie.
- › Er komen kleine sociale huurwoningen ipv eerder geplande grote gezienswoningen.
- › Bevriezen van het de bevolkingssamenstelling met lage inkomens in nieuwe woningen.
- › Veel maatschappelijk voorzieningen aan de wijk toegevoegd maar verdwenen is de economische bedrijvigheid en er is ingeboet op de kwaliteit van de openbare ruimte.
- › De eerste conclusie van dit boek is dat de stadsvernieuwing tussen 1970 en 1990 geïsoleerde en in zichzelf gekeerde woonwijken heeft opgeleverd, omdat de oriëntatie van deze wijk op de stad feitelijk is afgezwakt

- › De stadsvernieuwing richt zich op bewoners en buurten, de filosofie heet ‘bouwen voor de buurt’. Buurtbewoners in de oude stadswijken krijgen – vaak na felle protesten tegen sloopplannen – een stem in wat er met hun huis en hun buurt gaat gebeuren. Dat betekent meestal opknappen wat er staat en alleen sloop/nieuwbouw als het echt niet anders kan.

Wat de stadsvernieuwing lastig maakt is het versnipperde eigendom van panden, meestal in particuliere verhuur. De huren zijn bovendien zo laag dat eigenaren eigenlijk geen financiële ruimte hebben voor een ingrijpende renovatie.

- › 1979 staan er maar liefst 26 financiële regelingen op een rijtje in een instructieboekje voor stadsvernieuwingsambtenaren van de gemeente Amsterdam. Vooral de Interim Saldo Regeling uit 1977 geeft de buurtgerichte planvorming echt vleugels. Het Rijk betaalt vanaf dat moment het verschil in kosten en opbrengsten per plangebied – ongeacht of het om behoud en herstel of sloop en nieuwbouw gaat. Met name de grote steden kiezen ervoor om particulier verhuurde woningen op te kopen en in beheer te doen bij hun eigen [gemeentelijke woningbedrijf](#) of een [plaatselijke woningcorporatie](#). Als er stadvernieuwingsniewbouw nodig is, doet een woningcorporatie dat. Daarop zijn de subsidieregelingen ingericht.

Bouwen voor de buurt

- › stadsvernieuwing in de bestaande buurten was veel complexer dan van de
- › uitleggebieden, er was al een uitgebreide wegen- of stratenstructuur en de buurten waren al
- › intensief bebouwd. Het niveau van grondkosten was door de sloop- en verwervingskosten
- › veel hoger, dit gold ook voor de bouwkosten omdat de traditionele methoden voor
- › grootschalige nieuwbouw niet zonder meer toepasbaar waren. Voor woningverbetering
- › konden niet dezelfde eisen worden gesteld als voor nieuwbouw, dat zou de sloop alleen
- › maar hebben bevorderd. Bestaande eigendomsverhoudingen maakten de
- › stadsvernieuwingsgebieden ook veel complexer dan nieuwbouw in uitleggebieden. Juist de
- › commerciële verhuurders waren in deze wijken actief en het onderhoud van deze panden liet
- › te wensen over. De overheid kon via sancties de eigenaren dwingen tot onderhoud of de
- › panden zelf aan te kopen. Verder waren de stadsvernieuwingsbuurten bewoond, zittende
- › huurders moesten worden geherhuisvest in de eigen buurt. Dit betekende in de uitvoering
- › een gefaseerde aanpak. Een tweede probleem hierbij was dat de huren van de sociale
- › nieuwbouwwoningen beduidend hoger lagen dan van de oude woningen. De zittende
- › bewoners bleken ondanks de tekortkomingen van de wijk vaak aan de woning en buurt
- › gebonden door de bestaande sociale structuur en vooral het zeer lage huurniveau, veel van
- › de bewoners behoorden tot de lage inkomensgroepen.

- › De stadsvernieuwing kreeg in de steden vaak een eigen wethouder, er ontstonden nieuwe
- › projectmatige organisatievormen binnen het gemeentelijk apparaat, speciaal gericht op
- › stadsvernieuwing met decentrale eenheden in de wijken met ruimte voor invloed van
- › bewoners. Opvallend is de grote rol van gemeentelijke grondbedrijven en de geringe rol van
- › de corporaties, deze hadden vooral bezit in de jonge wijken, met name de vroeg
- › naoorlogse. Pas vanaf de tweede helft jaren '70 namen de corporaties door gemeenten
- › aangekocht particulier bezit over ('aangekocht bezit') en begonnen zelf aan te kopen .
- › Een bepaalde hoeveelheid sloop onvermijdelijk geacht, namelijk van alle woningen met
- › een (bouwtechnische) kwaliteitsachterstand van meer dan 50% van de nieuwbouwkosten.
- › Toch is bij deze woningen ook vaak, mede door inspraak van de bewoners, gekozen voor
- › ingrijpende verbetering. De woningen die wel werden gesloopt, werden meestal vervangen
- › door nieuwe sociale huurwoningen



WONINGEN VOOR WIE?

ZATERDAG 18 DECEMBER IS ER 'N BIJENKOMST IN DE SMEDERIJ OVER NIEUWBOUW EN VERNIEUWBOUW IN DE BUURT MET DE WETHOUDERS KUIPERS EN CLOE

IEDEREEN IS UITGENODIGD 14.00 - 17.00

sociale woningbouw



dure (veel) nieuwbouw



BOUWEN VOOR DE BUURT



› Financieel

1. Zicht krijgen op gebouw gevonden financiering en hoe deze in beweging te krijgen
2. Afstemming financiële plaatje, wie wannen wat? (v.b. wanneer moet ketel bewoner vervangen worden)
3. Lokale/regionale financiële stromen ontwikkelen – welke voordelen kunnen de bewoners krijgen?

• Informatie

1. Hebben we voldoende zicht/informatie over wat er nu werkelijk in woning aangepast moet worden? Wat is de impact?

• Juridisch

1. Hoe ziet het nu precies met de aansluitverplichting

• Management

1. Gegeven: eerste wijk hoeft niet (onder) dezelfde voorwaarden getransformeerd te worden als de laatste wijk. Bij de eerste wijken zullen de voorwaarden (ontzorgen, garanties

› Financieel

1. Zicht krijgen op gebouw gevonden financiering en hoe deze in beweging te krijgen.
 - Nog niet mogelijk, wel energievergoeding woningcorporaties
 - Onduidelijkheid gevolgen voor woningwaarde (lager) en afschrijving energiepakket.
 - Totaalpakket met energieprestatiegarantie is belangrijk element
http://www.energielinq.nl/uploads/attachment/file/7/6/150922_GEBOUWGEBONDEN_Financiering_sconstructies_in_kaart-1454930387.pdf
1. Afstemming financiële plaatje, wie wanneer wat? (v.b. wanneer moet ketel bewoner vervangen worden)
 - Gasafsluiting aankondigen
 - Verliesaversie, leenketels?
 - E-infrastructuur investeringen?

- › Lokale/regionale financiële stromen ontwikkelen – welke voordelen kunnen de bewoners krijgen?
 - › Wat is (financieel) acceptabel voor bewoners?
 - › Bij stadsvernieuwing rond 50% subsidie

- › Er is brede discussie over het decentrale belastinggebied van gemeenten. Momenteel is er weinig vrijheid over de inkomsten en uitgaven van gemeenten.
- › Het idee achter de huidige situatie is de wens om in het hele land dezelfde voorzieningen te kunnen bieden.

Via het gemeentefonds vindt er herverdeling plaats tussen gemeenten om dit mogelijk te maken.
Verzakt de grond in jouw gemeente (Gouda), dan krijg je hogere uitkering.

- › Hebben we voldoende zicht/informatie over wat er nu werkelijk in woning aangepast moet worden? Wat is de impact?

	Elektriciteit	Warmte lokaal	SV
Koken			
Tapwater			
Verwarming			

- › Binnen ieder kader nadenken over:
 - › Bron (opwek mogelijkheden lokaal),
 - › distributie (kabels en leidingen)
 - › Verbruik (apparaten aanpassen)
 - › Flexibiliteit /opslag

1. Hoe ziet het nu precies met de aansluitverplichting

- › De aansluitplicht van netbeheerders om gasinfrastructuur aan te leggen is geregeld in de gaswet. De gaswet en de crises-en-herstelwet bieden echter geen ruimte voor experimenten. In het energierapport staat wel dat het gasverbruik in de gebouwde omgeving zo laag mogelijk moet worden.
- ›
- › Een woning met gasapparaten moet vanuit Bouwbesluit verplicht worden aangesloten op een gasnet (wanneer binnen 40m aanwezig).
- › Deze verplichting komt met ingang van de omgevingswet te vervallen.

- Management

Gegeven: eerste wijk hoeft niet (onder) dezelfde voorwaarden getransformeerd te worden als de laatste wijk. Bij de eerste wijken zullen de voorwaarden (ontzorgen, garanties

- › Financieel
 - › Wie betaalt de stappen A,I,D: Is vooral organisatie. Revolving fund: energiebelasting lokaal inzetbaar maken, is dit mogelijk? Lening mogelijk door energiebesparing in kaart te brengen en als 'onderpand' te gebruiken? (woonlasten discussie)
 - › Lead time veel te lang: hoe ontzorgen?
- › Informatie
 - › KIEN: woningdossier (BIM) inventarisatie wat staat er in de gemeente en wat is er mogelijk dan?
 - › Kennisuitwisseling
- › Legal
 - › Mag beoogde energiebesparing ingezet worden in de verstrekking van lening? Zie v.b. Reint/Groningen experimenteerruimte mogelijk mbt financiering?
 - › Wordt handhaving energiebesparing bij bedrijven echt gedaan door lokale gemeentes?

› Management

- › Wie neemt de regiefunctie in een wijkaanpak? Staat bij gemeente maar zakt in elkaar als zij dat zelf moeten organiseren.
- › Hoe brengen we de deling van ervaringen, kennis, successen, valkuilen? Vaak vergeten en wordt vaak geen geld voor beschikbaar gesteld.

1. Wie betaalt de stappen A,I,D: Is vooral organisatie. Revolving fund: energiebelasting lokaal inzetbaar maken, is dit mogelijk? Lening mogelijk door energiebesparing in kaart te brengen en als 'onderpand' te gebruiken? (woonlasten discussie)
 - › Bredere discussie over decentrale belastinggebied van gemeenten. Nu weinig vrijheid over inkomsten en uitgaven van gemeenten → gelijkheid in bieden van dezelfde voorzieningen
 - › Via het gemeentefonds vindt er herverdeling plaats tussen gemeenten om dit mogelijk te maken. Verzakt de grond in jouw gemeente (Gouda), dan krijg je hogere uitkering.
 - › Wel zijn er mogelijkheden tot herverdeling binnen de infrastructuurkosten. Binnen een netbeheerder worden nu de kosten voor gasinfrastructuur gesocialiseerd. Als je isolatie als kostenpost ziet voor de netbeheerder zou je kosten hiervan kunnen socialiseren. Hiermee kan elektrificatie voor de eindgebruiker aantrekkelijker worden, zonder de noodzaak van een lokale energiebelasting.
 - › Isolatie → minder gastransport → minder kosten. Dus isolatie laten betalen voor netbeheerders?

1. Lead time veel te lang: hoe ontzorgen?

Reputatie is hierin belangrijk.

Recensies

Marktplaats vragers en aanbod

- › KIEN: woningdossier (BIM) inventarisatie wat staat er in de gemeente en wat is er mogelijk dan?
 - › Inventariseren is duur (woonconnect)
 - › Onderdeel breder pakket waarbij voor huishoudens makkelijker is om betrouwbare aanbieders te vinden.
 - › Maak gebruik van bestaande tools → <http://pico.geodan.nl/beta2/>
 - › Of kijk op www.energietransitiemodellen.nl voor overzicht

- › Mag beoogde energiebesparing ingezet worden in de verstrekking van lening? Zie v.b. Reint/Groningen experimenteerruimte mogelijk mbt financiering?
 - › Nibud-normen hoeven niet altijd knellend te zijn. Zit ook ruimte in om beargumenteerd hier vanaf te wijken.
 - › Vraagt wel om toestemming van bestaande woningfinancier en deze stelt eisen aan de kwaliteit/garantie van de oplossing.
 - › Volgens mij is dit wenselijk, omdat de woningeigenaar ook wilt dat zijn woning zijn waarde blijft behouden.

- › Wordt handhaving energiebesparing bij bedrijven echt gedaan door lokale gemeentes?
 - › Is breed gedeelde wens om meer na te leven.
 - › Daarnaast lijkt de aankomende label c verplichting utiliteit makkelijker na te leven.

“Er wordt een verplichting tot realiseren van een label C ingevoerd in de kantorenmarkt. Op zo kort mogelijke termijn wordt een effectieve vormgeving van deze maatregel uitgewerkt. De uitwerking en de invoeringsdatum worden vastgelegd in de Voortgangsrapportage 2016 in oktober.”

- › Management
 - › Wie neemt de regiefunctie in een wijkaanpak? Staat bij gemeente maar zakt in elkaar als zij dat zelf moeten organiseren.
 - › Hoe brengen we de deling van ervaringen, kennis, successen, valkuilen? Vaak vergeten en wordt vaak geen geld voor beschikbaar gesteld.



FosterREG Partners



TNO
innovation
for life



Bilbao SURBISA
Berregokipenerako Elkartea
Sociedad de Rehabilitación



www.fosterreg.eu

Project Coordinator:

Francisco Rodríguez Pérez-Curiel
Tecnalia Research & Innovation
Bizkaia Technology Park– Building 700
Spain

tecnalia Inspiring
Business



This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 649846