

10 punten actieprogramma Duurzaam Groningen



DUURZAAM GEBOUWD CONGRES 12-11-2015

Voorwoord

Maak van Groningen de Deltawerken 2.0

De ogen zijn gericht op Groningen en in spanning wacht Nederland af wat de provincie gaat doen aan de gevolgen van de aardbevingen.

Het moment om te beslissen over de aanpak van de verouderde woningvoorraad dient zich aan. Kiezen we voor een tijdelijke oplossing of voor echte toekomstbestendigheid?

Vanzelfsprekend is dit een opgave van grote omvang. Om die in te vullen hebben we experts vanuit de integrale bouw- en vastgoedmarkt nodig om advies te geven. Deze marktkennis is kostbaar en moet verzameld en gedeeld worden. Het is belangrijk dat we elkaar inspireren om de verduurzaming van Groningen in één keer goed op te pakken, want er is slechts één moment waarop we kunnen beslissen om het goed te doen.

Als het ons lukt om deze uitdaging in te vullen, hebben we een aardbevingsbestendige, circulaire en all-electric woningvoorraad, volledig klaar voor de toekomst. En met lokale en nationale werkgelegenheid als bonus. Het gevolg is gelukkige inwoners die met gepaste trots kijken naar hun herboren provincie. We zijn ervan overtuigd dat we van Groningen de Deltawerken 2.0 kunnen maken en de gebundelde kennis, ontstaan uit samenwerking tussen markt en overheid, naar het buitenland kunnen exporteren.

De eerste stap hierin die wij als Kennisplatform Duurzaam Gebouwd willen aanbieden is het 10 Punten Actieprogramma Duurzaam Groningen, waarin topexperts hun advies geven. Zij vertellen u onder andere over de snelheid van industrieel bouwen, de toegevoegde waarde van gebruiken in plaats van bezitten, waarom all-electric een kansrijk alternatief is voor fossiele brandstoffen en hoe de rol van netbeheerders verandert. Het overkoe-

pelende uitgangspunt is om u van voldoende kennis te voorzien om een doordachte keuze te maken voor de toekomst.

Als elfde punt zouden we hieraan direct willen toevoegen dat kennis delen en borgen, netwerk opbouw, deling en borging hierin essentieel is. Vanuit Duurzaam Gebouwd willen wij aanbieden u hierin de komende jaren te ondersteunen en te faciliteren.

Namens onze experts en Duurzaam Gebouwd wensen wij u veel inspiratie toe en hopen dat u de voorgestelde maatregelen meeneemt in uw ambitieformulering en uitvoering. Wij blijven de ontwikkelingen volgen en versterken. Samen bouwen aan Duurzaam Groningen. Samen bouwen aan de Deltawerken 2.0!

Met vriendelijke groet,

Wietse Walinga & Richard Klein
Directie Kennisplatform Duurzaam Gebouwd



Ontwikkel samen met alle stakeholders een integraal Masterplan, waarbij het uitgangspunt een optimaal maatschappelijk rendement is.

Het is logisch dat de focus in eerste instantie op veiligheid wordt gelegd. Daarbij moeten acute zaken ook snel worden aangepakt. Maar voordat de grote verstevigingsoperatie van start gaat, moet er toch even goed worden nagedacht. Afgezien van hoe gebouwen en woningen er gaan uitzien, leiden verstevigingsoperaties soms tot gebrek aan functionaliteit. Daarnaast spelen er andere zaken in de regio, zoals krimp van de bevolking en economische transformatie. Er zijn voorstellen om het gebied een grotere rol te laten spelen als bakermat voor een nieuwe energierevolutie. Hierover is ook een artikel gepubliceerd in de Groene Amsterdammer van 14 oktober 2015: 'We nemen het heft in eigen handen'.

Deze stelling is een pleidooi om nu eens niet de NAM de put te laten dichtten als het kalf verdronken is, maar om de bevolking - de inwoners - te laten bepalen wat er met het beschikbare geld moet gaan gebeuren. Het beschikbare budget is te bepalen. De besteding moet flexibel kunnen zijn.

Gedeeltelijk versteviging, gedeeltelijk nieuwbouw, gedeeltelijk investeren in economische ontwikkeling of in andere werkgelegenheid. De inwoners moeten daar de belangrijkste stem in krijgen. Daar is het pleidooi



om een Masterplan te maken waarbij de hoofdlijn van de geldinzet wordt bepaald. Goedkopere verstevigingsmaatregelen leiden dan niet tot minder budget, maar tot budget voor andere zaken. Daarbij moet er dus niet direct door de NAM of de overheid gezegd kunnen worden dat dat niet in de regeltjes past. Het budget is dus meer een boete dan een schadeloosstelling.



Kies voor een integrale en innovatieve verduurzamingsslag op basis van de drie G's: Gebouwen, Gebieden en Gebruikers. NeVaP is hét onafhankelijke kennis- en innovatieplatform in de vastgoedexploitatie sector. Onze doelstelling is om de kwaliteit te verbeteren en de innovatie aan te jagen en om die reden zijn Duurzaam Gebouwd en NeVaP in 2014 een duurzame samenwerking aangegaan.

NeVaP is aanjager én pleitbezorger van een **integrale en innovatieve verduurzamingsslag** op het gebied van gebouwen, gebieden en gebruikers. Ons actieprogramma voor de provincie Groningen bestaat uit drie pijlers. Allereerst de kennisontsluiting op het gebied van energieneutrale kantoren.

Vanuit NeVaP zet ik mij sinds 2014 als verbinder van Kantoor vol Energie hiervoor in. Momenteel zijn we bezig om gemeentes, waaronder de G4, intensief mee te nemen in het programma. Vanaf begin 2016 starten we met een *roadshow* voor andere gemeentes, waarbij we de grote gemeentes in de Provincie Groningen graag meenemen om te komen tot energieneutrale kantoren.

Ten tweede is er de verduurzaming van gebieden, ofwel de kennisontsluiting op het gebied van duurzame gebieden. NL Greenlabel is NeVaP-lid. De oprichters Nico Wissing en Lodewijk Hoekstra bieden de provincie Gronin-

gen graag aan om mee te denken en werken aan de vergroening van de Groningse gebieden om daarmee de leefbaarheid en gezondheid van de stakeholders in de provincie te verbeteren.

Integraliteit van gebouwen, gebieden en gebruikers

De derde en laatste pijler is de integraliteit van gebouwen, gebieden en gebruikers. NeVaP-leden, vooral directeuren en senior managers, werkzaam bij beleggers, vastgoedmanagers, corporaties en adviesbureaus hebben, naast veel kennis op het gebied van de verduurzaming van gebouwen, veel expertise in huis. Hiermee kunnen de (eind)gebruikers van de gebouwen in de Provincie Groningen gestimuleerd kunnen worden, om zelf ook duurzamer gedrag te gaan ontwikkelen.

Graag stellen wij daarom kosteloos een NeVaP organisatielidmaatschap van 1 jaar beschikbaar aan de Provincie Groningen, voor alle professionals binnen de organisatie, die een sturende functie hebben op het gebied van vastgoedexploitatie. Zij kunnen daarmee deelnemen aan onze maandelijkse activiteiten, ontvangen de wekelijkse nieuwsbrieven en kunnen rechtstreeks in contact komen met de bijna 500 senior professionals, met expertise op het gebied van duurzame en innovatieve vastgoedexploitatie.

Met dit actieprogramma draag ik samen met de NeVaP-leden, het NeVaP-bestuur en bureau én met de teams van Kantoor vol Energie en NL Greenlabel graag mijn steentje bij aan de integrale en innovatieve verduurzamingsslag van de Provincie Groningen.

Inzetten op economische vitaliteit door koppeling van geldstromen

Groningen kan de huidige problemen omzetten in een nieuwe economische pijler: duurzaamheid als motor voor economische groei en werkgelegenheid. Door geldstromen te koppelen ontstaan nieuwe kansen. Investeringsafkomstig van overheid en NAM voor de reparatie van aardbevingschade worden gekoppeld aan reguliere investeringsprogramma's van overheid en bedrijven.

Regionale samenwerking tussen overheid, bedrijfsleven en instellingen voor onderwijs en wetenschap maken die investeringsprogramma's tot een krachtige impuls. De voorbeelden die bewijzen dat zo'n aanpak werkt zijn er al. Ten eerste de samenwerking in de regio Eindhoven die in zo'n 15 jaar tijd geleid heeft tot de internationaal geroemde High Tech Campus en de regio op de kaart heeft gezet als een van de 'smartest regions of the world'. Een tweede voorbeeld is de recentere samenwerking in regio Sittard-Geleen die de Brightland Chemelot Campus in een beperkt aantal jaren heeft gemaakt tot een van de grootste vernieuwers in chemische technologie in Europa. Groningen kan een van de duurzaamste regio's van Europa worden als gekozen wordt een vergelijkbare aanpak op het terrein van duurzaamheid.

De sterke cohesie in Groningen en het brede mkb-veld vormen een goede basis voor een 'local for local' werkwijze. Er zijn ontwikkelingen die decentralisatie van productie, distributie en consumptie mogelijk maken, waarbij kleinere ondernemingen en consumenten kunnen bijdragen aan de ontwikkeling van nieuwe producten en diensten. Deze beweging kan bijdragen aan de economische vitaliteit van Groningen als deze breed wordt gekoppeld aan de sterke sectoren zoals agribusiness en energie.

Investeren in een sterke agribusiness kan als basis worden gebruikt voor de ontwikkeling van biobased materials die onder meer gebruikt kunnen worden voor de grote bouwopgave waarvoor wij ons geplaatst zien. Groningen kan hiermee in de toekomst een sleutelrol vervullen in de transitie naar een biobased economy. Kennis en producten kunnen exportartikel worden, zoals we dat ook met kennis van water hebben gedaan.



Groningen is bij uitstek een regio waar niet alleen kennis over duurzame energie samenkomt, maar er ook de ruimte en ambitie is om deze direct te benutten. De hoge concentratie van gaswinning en elektriciteitsproductie geven de regio een potentiële sleutelrol op dit gebied. Realiseer in Groningen duurzame energieopwekking met gebruikmaking van (energie)belastinggeld dat op deze manier in de regio blijft.

‘Kies voor flexibel, gezond en comfortabel’

Het woningbouwbeleid van de provincie heeft een helder uitgangspunt: iedereen in de provincie moet prettig kunnen wonen. Op het platteland en in de stad. Gezinnen, ouderen en jongeren. Een concrete maatregel die de overheid direct kan implementeren om grote stappen te zetten richting Duurzaam Groningen, is kiezen voor gezonde, comfortabele en demontabele nieuwbouw. Deze flexibele en demontabele gebouwen kunnen op een zeer snelle wijze worden gerealiseerd door middel van een industrieel bouwproces en geprefabriceerde bouwelementen.

We weten nu niet hoe mensen een gebouw over vijftig jaar gebruiken. Het is daarom van belang om programmatisch te kijken naar het bredere gebied waarin de gebouwde omgeving tot stand komt.

Belangrijke vragen zijn dan: Wat zijn daar vandaag en morgen gewenste functies? Hoe realiseren we flexibele, gezonde en comfortabele gebouwen die aanpasbaar zijn aan die veranderende behoeftes?

Kijk - om dit te bewerkstelligen - naar gebied, gebouw en gebruiker. Op deze niveaus is het mogelijk continu te streven naar rendement op de lange termijn.



Het volgende maatregelpakket is gericht op de nieuwbouw van comfortabele en gezonde woon- en werkomgevingen waarbij wordt uitgegaan van circulaire economie en demontabel en functioneel bouwen.

Gebiedsgericht en flexibel

Werk gebiedsgericht, want we weten nu niet hoe mensen een gebouw over vijftig jaar gebruiken. Kijk programmatisch naar het bredere gebied, waarin de gebouwde omgeving tot stand komt. Daarnaast is het zaak om flexibel te bouwen. Door het scheiden van drager en inbouw neemt de gebruikswaarde van een gebouw significant toe. Laat flexibiliteit blijvend zijn en aanpasbaar, zodat een gebouw over een langere periode duurzaam gebruikt kan worden.

Ook moet veilig en aardbevingsbestendig worden gebouwd: met beperkte aanvullende maatregelen kunnen bestaande industriële bouwmethoden aardbevingsbestendig worden gemaakt. Bouw volgens de richtlijnen van ‘design for disassembly’ en investeer in circulaire economie. Hergebruik bouwmaterialen die vrij komen bij de sloop en zorg voor een gesloten materiaalbalans. Maak hierbij gebruik van lokale arbeid en werk met organisaties en bedrijven die materialen terugnemen.

Ten slotte is het belangrijk om naar energie nul en een duurzame uitvraag te streven. Maak gebruik van thermische activering van gebouwen. Deze zeer duurzame en comfortabele oplossing is op gemakkelijke wijze te realiseren zonder dat de branche nieuwe dingen hoeft te leren of extra moet investeren. Bouw met de minst mogelijke milieulast en kijk goed naar certificering van bedrijven en naar gevalideerde milieuprofielen van producten. Gebruik vertrouwde en betaalbare/beschikbare bouwmaterialen waar geen tekort aan is.

Kies voor all-electric in nieuwbouw en renovatie

De bewoners van Groningen worden tot op de dag van vandaag geconfronteerd met een jarenlang beleid voortkomend uit een lineaire economie. We gebruiken de gasbel in Groningen net zo lang als het duurt en verkopen het gas tegen hoge opbrengsten.

Met de opbrengsten uit de gasbel kunnen we de staatsschuld terugbrengen, investeren in wegen of andere grootschalige projecten. Deze investeringen worden niet gedaan in de regio Groningen of om te investeren in duurzame technologie, nee het is gebruikt als een bank van lening voor de natie Nederland. Letterlijk en figuurlijk is “het gas” vervlogen en daarmee de opbrengsten. Er is een ravage achtergelaten in de provincie Groningen. een beweging waarmee de rest van Nederland van het gas af kan.

De overheid wist dat de voorraad eindig was maar nam geen maatregelen. Nu heeft moeder aarde in Groningen met een flinke schok duidelijk gemaakt dat je haar niet kunt blijven uitputten en dat fossiele brandstoffen eindig zijn. De urgentie om naar all-electric nieuwbouw en renovatie te gaan begint door te dringen bij de beleidsmakers, woningcorporaties, bouwers en bewoners.

We moeten een tweezijdige strategie volgen: enerzijds met de huidige technologie en oplossingen overgaan tot all electric woningbouw en dit concept continu optimaliseren en anderzijds voor de lange termijn kijken naar de oplossingen met Smart Grids. Immers is de uitdaging de opslag van energie en het managen van de energiestromen.

Naar nul-op-de-meter

Vanuit de overheid zijn en worden er allerlei maatregelen genomen zoals de Stroomversnelling welke als doel heeft 4,5 miljoen woningen naar nul-op-de-meter te brengen. In Groningen zijn er inmiddels al pilotprojecten gerealiseerd van all-electric woningen, zoals bijvoorbeeld het wooncomplex Hoendiep. Daarnaast hebben acht woningcorporaties afgesproken met de Nederlandse Aardoliemaatschappij (NAM), het Centrum Veilig Wonen (CV) en de overheid in het aardbevingsgebied 1650 huurwoningen te versterken en op te waarderen naar nul-op-de-meter.

Dit is een circulaire oplossing. Het opwekken van de benodigde energie gebeurt met zonnepanelen en in combinatie met een luchtwaterpomp wordt gebruikgemaakt van de natuurlijke bronnen: zon en lucht. Dit is een eerste positieve aanzet. Echter om dit proces te versnellen dienen vanaf nu alle nieuwbouwwoningen zonder gasaansluiting te worden uitgevoerd. Vanzelfsprekend moet hier wel rekening gehouden worden dat er een eerlijk speelveld blijft met de bestaande woningbouw.

Daarnaast het stimuleren van particulieren. Een beloning voor particulieren wanneer ze een bestaand huis kopen of verkopen en deze all-electric wordt gemaakt. Financiële oplossingen zoals de opbrengsten van geen energie-



rekening gebruiken voor je hypotheek en vermindering van de hypotheek rente. De overheid heeft hier een belangrijke rol om dit mogelijk te maken, middels vereenvoudigde procedures van vergunningen en meer.

De toekomst – Smart Grid

Stimuleer en investeer nu in innovatie en samenwerking met de markt, onderwijs en wetenschap naar een Smart Grid-netwerk. Een slim netwerk dat autonoom monitort en stuurt. Huizen worden energiecentrales welke zelfvoorzienend zijn inclusief mobiliteit. Echter zullen deze micro centrales soms teveel energie af geven of soms zelf te weinig opwekken. Deze energiestromen dienen daarom slim te worden gemanaged.

Industriële bouwproductie in Groningen: een eerste verkenning

De komende jaren zal een fors deel van de Groningse woningen versterkt moeten worden om toekomstige risico's met betrekking tot aardbevingschade te voorkomen. Een flink deel van deze woningen zullen van buiten aangepakt moeten worden. Schil en dak moeten daardoor bijna altijd vernieuwd worden. Met nieuwe producten, productietechnologieën en geïndustrialiseerde processen is het mogelijk om die opgave op een snelle en betaalbare manier uit te voeren.

In het kader van de verduurzamingsopgave is de bouwindustrie de afgelopen jaren al uitgedaagd om innovaties rondom nieuwe gevel- dak- en installietechnologieën te bedenken. Resultaten daarvan worden nu gecombineerd met versterken en uitgetoetst bij 1650 woningen van de Groningse corporaties in het aardbevingsgebied. Deze beweging staat echter nog in de kinderschoenen en ontwikkelt zich traag.

De versterkingsoperatie heeft topprioriteit de komende jaren. De Nederlandse en Europese renovatieopgave biedt op de lange termijn echter aanvullende kansen. Renovatie van de bestaande voorraad zal in de toekomst in toenemende mate gecombineerd gaan worden met vergaande besparingsmaatregelen. Schilrenovaties kunnen nu al voor veel woningen rendabel worden uitgevoerd door de bespaarde energierekening te zien als investeringsmotor.



De combinatie van de huidige versterkings- en verduurzamingsopgave in Groningen en de renovatieopgave in de rest van het land maakt Groningen bij uitstek geschikt als locatie voor industriële productie van renovatieoplossingen. Goedkopere, snellere en hoogwaardiger producten helpen de Groningers aan veilige en energiezuinige huizen. Daarnaast biedt een productie-eenheid de Groningers zo'n 500 structurele arbeidsplaatsen op de langere termijn. Groningen kan daarmee de katalysator worden waarmee de rest van Nederland van een beweging waarmee de rest van Nederland van het gas af kan.

Een Groningse Renovatie Fabriek

Een Groningse Renovatie Fabriek kan op verschillende manieren vorm gegeven worden. Koplopende bouwers kunnen worden uitgedaagd om te investeren in Groningen, met mogelijke ondersteuning van Provincie en de Economic Board Groningen. Ook valt te denken aan een samenwerking met de toeleverende industrie los van de aannemerij. Beide kennen zo hun problemen.

Feit is dat het ideale product om industrieel op te schalen nog niet bestaat. Er zal dus eerst fors geïnvesteerd moeten worden in productontwikkeling vanuit het perspectief van industriële opschaling. Gelukkig beginnen we niet helemaal op nul en zijn er voldoende verbindingen, kennis, competenties en mensen met goede ideeën voorhanden. Het ontwikkelen van een product met productielijnen zal zo'n twee tot drie jaar in beslag nemen, met ontwikkelingskosten van ongeveer 3 miljoen. De verwachting is dat een deel daarvan gealloceerd kan worden bij de toeleverende industrie. De investeringskosten in een fabriek zullen rond de 15 miljoen euro liggen.

De toekomstige markt voor een Groningse Renovatie Fabriek

In de stabiliserende woningmarkt van Europa ligt een enorme uitdaging met betrekking tot de renovatie van de bestaande voorraad. Woningen worden nauwelijks nog gesloopt. De woningen moeten aangepast worden aan moderne maatstaven en in toenemende mate voldoen aan vergaande duurzaamheidsnormen. De huidige bouwpraktijk is hier simpelweg niet toe in staat. De kwaliteit die wordt geleverd is slecht, de prijs hoog en de levering duurt lang en gaat gepaard met veel overlast. Het aanbod zal gekenmerkt worden door industriële productie, snelle assemblagetijd, weinig overlast, prestatiegarantie en een substantieel lagere prijs. Met deze ingrediënten wordt het potentieel van een enorme markt ontsloten. Het wordt betaalbaar, acceptabel en cool om je woning te renoveren. Daarbij is de NoM-ambitie uitgangspunt.

Wat levert de Groningse Productie Unit

De nieuwe fabriek ontwikkelt, produceert en levert woning make-overs, in eerste instantie met de focus op Groningen. Integrale producten waarmee de versterkingsopgave snel en betaalbaar gerealiseerd kan worden bij voorkeur in combinatie met vergaande energiebesparingsopties. Op een later tijdstip zal de fabriek zich ook gaan richten op de markt daarbuiten. De fabriek koppelt innovatieve maakbedrijven (groot en klein, lokaal en globaal) aan dwarsdenkers door middel van multidisciplinaire teams. De onderneming werkt intensief samen met vaste partners uit de toeleverende industrie. Het liefst met partijen die in staat zijn cross-overs te maken met andere industrieën. Dit moet leiden tot nieuwe concepten voor geveltechnologie, energieopwekking, installaties, productietechnologieën (3D print, robotica, 3D visualisatie etc.) en industrialisatieprocessen.

Corporaties gebruiken Warmtewet voor energiebesparing middels Publiek-Private Samenwerking

De Warmtewet, die per 1 januari 2014 actief is, leidt bij woningcorporaties tot strategische keuzes. Deze wet geldt voor eigenaren die met een centraal opgewekt warmtenetwerk, (stadsverwarming, WKO, houtverbrandingsinstallaties of ketelhuis) warmte leveren aan consumenten. Alle corporaties hebben daarom met de Warmtewet te maken. De Warmtewet beschermt de consument voor monopolistisch gedrag van de energieleverancier, stelt maximale tarieven vast en zorgt voor betrouwbaarheid van de levering. De corporaties die vanuit een strategische keuze kiezen om geen energieleverancier te willen zijn, dienen deze rol op een andere manier te organiseren.

Het organiseren middels een Publiek-Private Samenwerking blijkt een goede manier om energiebesparing bij appartementencomplexen te realiseren. Omdat de huidige wetgeving volstaat zijn door deze keuzes, focus, professionalisering en standaardisatie de voorwaarden geschapen voor echte verduurzaming. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar de opwekinstallaties maar wordt ook gekeken naar het afgiftesysteem bij de huurders. Door de langjarige samenwerking wordt de projec-



taanpak omgezet naar een programma-aanpak. De corporatie blijft zelf eigenaar van de installaties omdat die een essentieel onderdeel vormen van haar vastgoed- en verduurzamingsstrategie en zeer bepalend zijn voor de hoogte van de energierekening van de huurder.

De eerste PPS wordt op dit moment door een corporatie en Unica opgezet voor meer dan 1300 huurders. De keuze voor Unica is gebaseerd op haar visie rondom energie neutrale gebouwen en de integrale benadering rondom energiemanagement, technisch beheer, energie-inkoop en exploitatie gebaseerd op de Warmtewet. Unica neemt als energieleverancier de Warmtewetverplichting over van de corporatie en neemt ook het onderhoud van de binnen-installaties over. Hiermee heeft de huurder één aanspreekpunt voor comfortklachten en de energierekening. Een gezamenlijke ambitie is vastgesteld om het vastgoed te verduurzamen en de energierekening te verlagen. Met name het proces om deze samenwerking vorm te geven kenmerkt zich in het organiseren, structureren, standaardiseren en borgen van de processen om alle kennis over de huurders en de gebouwen te delen. De corporatie en Unica hebben immers dezelfde klant en hetzelfde belang: de huurder.

De corporaties in Groningen kunnen met deze aanpak actief stappen zetten om de reductie van de energierekening van hun huurders te realiseren, hun vastgoed te verduurzamen door op termijn geen gas meer te gebruiken en een bijdrage te leveren aan de veiligheid en leefbaarheid in de gebieden die door gasbevingen worden geteisterd.

Betaal alleen voor gebruik en creëer echte waarde

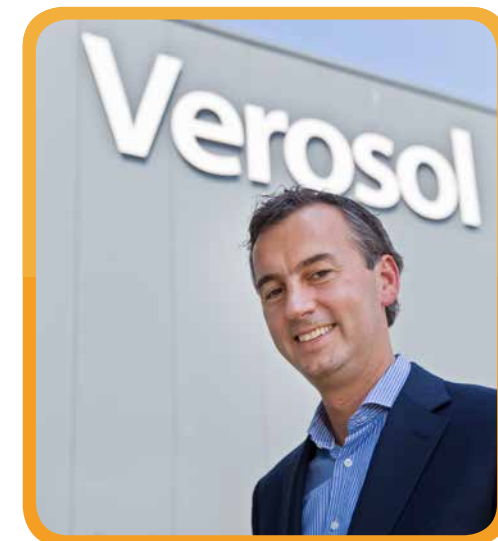
Als we veel zaken die nodig zijn voor gezonde gebouwen, duurzaamheid en energie besparing zouden kunnen krijgen alsof we een hotel kamer huren, een lease auto hebben en een parkeer garage betalen... dus alleen betalen voor gebruik. Dan kunnen we veel leren van andere industrieën. Ik kies dan namelijk voor datgene wat ik wil gebruiken en wil daar ook voor betalen. Het onderhoud van een vliegtuig bijvoorbeeld wordt betaald op basis van gemaakte vliegreizen. Dus de onderhoudspartij heeft een incentive om ervoor te zorgen dat het vliegtuig zoveel mogelijk vliegt. Dit geldt natuurlijk ook voor een hotelkamer.

In de wereld van de gebouwen zijn we daar nog niet beland. En waarom eigenlijk niet. Iedereen praat over split incentive huur en servicekosten. Maar zelfs al in de servicekosten in zijn geheel kunnen we veel betekenen met dit soort lease oplossingen. Waar blijft de split incentive als een lease oplossing ervoor zorgt dat de eindklant tevreden is en daar niet per se meer voor hoeft te betalen. Als het in de servicekosten geabsorbeerd kan worden en het pand gezonder, duurzamer en energiezuiniger wordt, dan zou dat kunnen betekenen dat klanten er graag langer blijven zitten. En happy zijn met het gebouw. Dan zou ik zeggen dat er helemaal geen split incentive is. En dat je met een beetje samenwerken de case van de eigenaar, onderhoudspartij en vooral de eindklant allemaal dient.

Maar dan moet de toeleverende industrie wel opstaan en meer gebruiksgerecht gaan aanbieden. En meer integraal gaan kijken hoe alle elementen in een gebouw samenhangen. Deze kennis is op dit moment nog niet breed aanwezig in de markt. Dus ik daag de gebouweigenaar en beheerder om de

vraag te stellen: “Ik wil gebruik maken van een gezond gebouw, duurzaam en energiezuinig en wil daar voor betalen als ik er ben.” En ik daag mezelf en veel medeleveranciers uit om de oplossingen en producten, eigenlijk proposities waarin wij ons laten betalen voor gebruik waar de eindklant gelukkig van wordt.

Daarmee bereiken we denk ik een heel mooi doel en dat is dat iedereen aan de juiste waardes werkt, namelijk de klant die gebruikmaakt van een gebouw. Ik ben er ook heilig van overtuigd dat hiermee veel grote investeringsaanvragen naar de achtergrond verdwijnen en dat er gewoon jaarlijkse kosten zijn voor een goed gebouw die betaalbaar zijn.



Start een one-stop-shop voor consumenten in Groningen voor onafhankelijk advies en begeleiding bij verduurzaming

Veel huiseigenaren vinden een grondige verduurzaming van hun woning een kostbare en te complexe aangelegenheid. En geef ze eens ongelijk: de nieuwe technieken om huizen van warmte te voorzien, bijvoorbeeld met warmtepompen of zonneboilers, zijn duurder in aanschaf, en technisch complexer van aard dan de vertrouwde HR-ketel. Ieder huis en iedere bewoner heeft eigen keuzes te maken, er is geen eenvoudige blauwdruk voorhanden.



Als huiseigenaren een energiezuiniger huis willen moeten zij vooraf een forse investering doen, die zichzelf niet altijd zal terugbetalen. Ondanks een recente subsidieregeling van de Rijksoverheid. Juist daarom is het noodzakelijk om de consument die deze investering wel wil doen, een optimaal rendement uit zijn gedane investeringen te kunnen laten behalen. Bovendien is het een optie om verduurzaming van de woning niet in een keer, maar volgens een meerjaren stappenplan uit te voeren. Een grondige verduurzaming van een woning wordt hierdoor laagdrempeliger en de eigenaar weet waaraan hij zijn geld uitgeeft.

One stop shop

De oplossing is een one-stop-shop voor consumenten in Groningen voor onafhankelijk advies en begeleiding bij verduurzaming. Dat betekent dat consumenten geadviseerd en begeleid worden door een onafhankelijke partij, bij het opstellen van een plan van aanpak om te komen tot een energiezuiniger huis. Bij deze one-stop shops kunnen huiseigenaren laagdrempelig, betrouwbaar advies krijgen. Hier staan de beste combinaties van isolatievormen en vervanging van bestaande warmtetechniek centraal.

Deze one-stop shops moeten ook goed bereikbaar zijn, zowel fysiek, telefonisch als digitaal. Bovendien kan via deze weg beter zicht gekregen worden op de maatschappelijke kosten (netwerkinvesteringen) die het gevolg zijn van de beslissingen van individuele huishouden en zo nodig kan hierop actie worden ondernomen.

Drastische CO₂-reductie

Gasunie maakt zich sterk voor een drastische CO₂-reductie in de gebouwde omgeving in 2050. Een energievoorziening die de behoefte van consument en maatschappij volgt. De inzet van gas - steeds meer in de vorm van hernieuwbaar gas - evolueert van een bulkleverancier van 'fossiele calorieën' naar een energiedrager en leverancier van groene systeemcapaciteit. Vanuit deze gedachte dat gas op maat gebruikt moet worden, is Gasunie graag bereid om bij te dragen het tot stand komen van laagdrempelige, betrouwbare, one-stop-shops.

De regionale netbeheerder is onmisbaar voor de energietransitie.

De provincie Groningen wil koploper zijn als het gaat om energietransitie. Samen met partners wil zij projecten faciliteren die zorgen voor de transitie naar volledig duurzame energiebronnen, zoals wind- en zonne-energie. In de provincie zijn momenteel dan ook veel initiatieven in voorbereiding ten behoeve van de ontwikkeling van zonne-energie. Deze vorm van duurzame opwekking kan immers een betekenisvolle bijdrage leveren aan het terugdringen van de CO₂-uitstoot en de energietransitie. De komst van zonneparken op daken, in de bebouwde kom of in het buitengebied, vraagt om een zorgvuldige inpassing in het landschap en aansluiting op het netwerk. Dit vraagt weloverwogen keuzes en goede processen, waarbij de belangen van alle betrokkenen gediend worden en waardoor het grootschalig opwekken van energie uit zon kan bouwen op een groot draagvlak.

Enexis heeft de ambitie om vanuit haar rol als netbeheerder bij te dragen aan de energietransitie. De ontwikkelingen rond zonne-energie in Groningen zijn in het bijzonder relevant voor Enexis vanwege de grote impact op het netwerk en de balancering daarvan. Enexis wil daarom graag het voortouw nemen en bijdragen aan een gezamenlijke aanpak in de provincie Groningen.



Als eerste stap op weg daar naartoe, brengt Enexis beleidsmakers en initiatiefnemers, zoals bedrijven en lokale initiatieven bij elkaar via een Alliantiefabriek, met als doel om gezamenlijk na te denken over de organisatie van zonne-energie in Groningen. In een Alliantiefabriek gaan partijen met elkaar het gesprek aan over vraag en aanbod, ideeën, wensen en belangen. Deze methode daagt partijen uit om gezamenlijk aan de slag te gaan met concrete plannen om de verduurzaming van de energievoorziening te realiseren.

Met de uitkomst van de bijeenkomst wil Enexis alle betrokkenen helpen om te komen tot een weloverwogen beleid ten aanzien van zonne-energie, waarmee de provincie Groningen zich kan onderscheiden in haar ambitie ten aanzien van de energietransitie.

Het 10 punten actieprogramma Duurzaam Groningen wordt mogelijk gemaakt door de input van de volgende experts:



Bert Melles



Mariëlle
Wieman



Hans de
Jonge



Thies van
der Wal



Babette
van Loon



Jan Willem
van de Groep



Jan Maarten
Elias



Bas
Ambachtsheer



Hans
Coenen



Cor
Brockhoven

Duurzaam Gebouwd Congres

Op donderdag 12 november 2015 kwamen directieleden, managers en senior professionals uit de bouw- en vastgoedsector naar MartiniPlaza te Groningen. De zevende editie van het Duurzaam Gebouwd Congres vond hier plaats, met als thema 'Samen bouwen aan duurzaam Groningen', gericht op de enorme bouwopgave in Groningen.

Bouwopgave Groningen 800 miljoen euro per jaar

De bouwopgave in Groningen is enorm en voor de komende jaren geschat op 800 miljoen euro per jaar in het kader van revitalisatie en herstel. Hoe kunnen we deze enorme opgave volbrengen op een aardbevingsbestendige en duurzame manier? Hoe komen we tot de meest duurzame provincie van Nederland en hoe creëren we in dat kader ook werkgelegenheid en economische groei? Door met circa 800 professionals vanuit de integrale bouw- en vastgoed tijdens het congres te bouwen aan Duurzaam Groningen!

WWW.DUURZAAMGEBOUWDCONGRES.NL

Duurzaam Gebouwd

Congres

