



Dit is een achtergrondnotie
ten behoeve van de sectortafel
Gebouwde omgeving

Inleiding

Om de **gebouwde omgeving in 2050 CO₂-neutraal** te maken is een forse warmtevraag reductie nodig in de bestaande woningvoorraad, en een verduurzaming van de resterende energievraag. Het **aantal vergaande energierenovaties is veel te laag, de kosten blijven te hoog en investeringen in innovaties blijven uit**. Hierdoor ontstaat een patstelling waaruit snel een doorbraak nodig is. Het huidige tempo van enkele duizenden woningen per jaar moet opgevoerd worden. Er moet een marktvolume gecreëerd worden dat nog niet bestaat. Woningcorporaties, die circa 30% van de woningen in bezit hebben, zouden al **op korte termijn kunnen zorgen voor een aanzienlijk marktvolume**. We bekijken hoe commerciële verhuurders en mogelijk ook particuliere woningeigenaren zouden kunnen participeren.

In dit Klimaatakkoord is voor de periode 2019-2022 de ambitie uitgesproken voor 100.000 vergaande energierenovaties middels de Startmotor. Deze renovaties moeten zoveel mogelijk bijdragen aan het op gang brengen van integrale kostenreductie, opbouw van marktcapaciteit, leerprocessen, noodzakelijke innovaties en kwaliteitszorg, waar zowel de projecten in de startmotor als de noodzakelijke veel grotere aantallen energierenovaties in de volgende jaren profijt van hebben.

In het licht van de ambitieuze klimaatdoelen moet het snel opschalen van de op dit moment nog kleine markt voor vergaande energierenovaties, in een momenteel krappe bouwmarkt, niet diffuus en versnipperd, maar doordacht en gestructureerd plaatsvinden. Hiervoor is de Renovatieversneller ontwikkeld, met als doel te komen tot een marktproces waarbij blijvende efficiencyverbetering en daarmee kostenreductie kan ontstaan. In dit proces zullen alle betrokken partijen (vraag, aanbod, overheid) de optimale condities creëren voor een **zelfdragende markt voor energierenovaties**. De Renovatieversneller draagt hier aan bij door te ondersteunen dat corporaties in de startmotor (een deel van) de vraag **gestructureerd, homogeen, gebundeld en (meerjarig) voorspelbaar** naar de markt brengen, zodat aanbieders **standaardisatie, repeteerbaarheid en industrialisatie** van processen kunnen ontwikkelen, als basis voor integrale **kostenreductie** en **innovatie**. Hiervoor worden uniforme renovatiestrategieën ontwikkeld op basis van woningclassificatie en verduurzamingsaanpakken. Ook wordt een goede **kwaliteitszorg en kennisuitwisseling** opgezet; in een snelle opschalingsfase, met veel nieuwe oplossingen, nieuwe aanbieders, en nieuwe processen, is dit essentieel. Dit zal tevens bijdragen aan een versneld **kennisopbouw- en leerproces** en versnelde **innovatie**. Deze elementen uit de Renovatieversneller maken samen vervolgens een verdere opschaling mogelijk, die weer leidt tot verdere integrale kostendaling.

Landelijk ondersteuningsprogramma

Een meerjarig landelijk ondersteuningsprogramma zal in nauwe samenwerking met opdrachtgevers (in eerste instantie corporaties) en aanbieders worden opgezet om de Renovatieversneller vorm te geven. Voor de uitwerking van de Renovatieversneller zullen de volgende inhoudelijke processtappen worden doorlopen:

1. Ontwikkelen van de elementen van de Renovatieversneller (Woningclassificatie, Vraagbundeling, Veiling & kwaliteitszorg, Monitoring & kennisdeling, Innovatie; zie '*Uitwerking Renovatieversneller*').
2. Bepalen van de meest kansrijke kavels (wat doen we eerst?)
Corporaties, en zo mogelijk ook andere gebouweigenaren, worden uitgenodigd om (eventueel corporatie-overstijgende) kavels van, op basis van woningclassificatie, gelijksoortige te verduurzamen woningen te bundelen. Daarbij wordt gezien welke reeds lopende projecten en

collectieve/regionale initiatieven kunnen worden benut, versneld, gecombineerd of opgeschaald (zie bijlage met de lopende activiteiten die door Aedes, corporaties, Bouwend Nederland, Onderhoud NL en Techniek Nederland zijn ingezet). Het uitvoeringsteam (zie onder 'organisatie') zal het opschalings- en tenderproces ontwerpen, en fungeren als ondersteuner van de samenwerking tussen opdrachtgevers en opdrachtnemers.

3. Op landelijk niveau in beeld brengen en monitoren van volumes te verduurzamen woningen .
4. Op basis van de tendersystematiek en het meerjarig tenderprogramma in de markt zetten van kavels voor het verduurzamen van corporatiewoningen.
5. Toewerken naar een eerste (proef)veiling in de tweede helft van 2019
6. Op basis van de nieuwe marktcondities werken aanbieders, ondernemers uit zowel groot- als MKB-bedrijf, aan gestandaardiseerde oplossingen, gestroomlijnde processen en investeringen in industriële productie van deelsystemen. Innovatie van zowel producten, diensten als processen worden hier ingezet.
7. Op basis van inschrijvingen, en een kwaliteitstoets van de aanbiedingen, besluiten corporaties over opdrachtverlening en wordt de verduurzamingsaanpak uitgevoerd.
8. Evaluatie eerste (proef) veiling en doorontwikkeling/opschaling aanpak.

Organisatie

Het Rijk stelt, in goed overleg met betrokken partijen bij de Startmotor, zo snel mogelijk een **kwartiermaker** Renovatieversneller aan, die als opdracht krijgt om te bewerkstelligen dat de elementen van de Renovatieversneller in een hoog tempo worden doorontwikkeld en ingevoerd om daarna toe te passen op de energierenovaties in de Startmotor.

In overleg met betrokken partijen wordt een **bestuurlijke stuurgroep** ingesteld met vertegenwoordigers van de vraagzijde, de aanbodzijde en overheden. Als 'driehoeksverband' zijn zij gezamenlijk verantwoordelijk voor de sturing op en de voortgang van het programma. Partijen bevorderen gezamenlijk dat hiervan bij de energierenovaties in het kader van de Startmotor maximaal gebruik wordt gemaakt.

Onder leiding van de kwartiermaker werkt een **uitvoeringsteam** Renovatieversneller' bestaande uit professionals, met nauwe betrokkenheid vanuit de sector, aan de uitwerking en implementatie. Er wordt in de uitvoering intensief contact onderhouden met de bij de uitvoering van de Integrale Kennis en Innovatie Agenda (IKIA) voor de gebouwde omgeving betrokken partijen om ervoor te zorgen dat bij de energierenovaties maximaal gebruik gemaakt wordt van de beschikbare kennis- en innovatieprogramma's en dat deze programma's omgekeerd ook maximaal worden aangestuurd vanuit de eisen die de versnelde energierenovatie-opgave stelt en een koppeling met circulair bouwen wordt gelegd.

De werkzaamheden van stuurgroep en uitvoeringsteam zijn er op gericht om tweede helft 2019 een eerste (proef)veiling te houden, waarna vanaf 2020 grotere contractvolumes voor energierenovaties van grote series corporatiewoningen voor uitvoering in de jaren 2021 en verder kunnen worden gecontracteerd. Daarbij wordt gemikt op die categorieën woningen met het hoogste potentieel voor integrale kostenreductie en reproduceerbaarheid, ook met het oog op snelle opschaling van de markt voor energierenovaties. In elk volgend jaar zal een nieuwe veilingronde worden doorlopen; het ontwerp van deze veilingen zal worden aangepast op basis van de lessen uit voorgaande rondes.

Uitwerking Renovatieversneller

Uitwerking van de elementen van de Renovatieversneller in nauwe samenwerking met corporaties, marktpartijen, betrokken gemeenten, overheid en netbeheerders.

1. **Woningclassificatie:** een voor kostenreductie geoptimaliseerde woningclassificatie met een heldere definitie van de variatie van woningen, en een palet aan verduurzamingsaanpakken om standaardisatie en industrialisatie van oplossingen mogelijk te maken. Deze classificatie gebruikt reeds bestaande databases waarbij enerzijds aandacht is voor analyse van de belangrijke bouwkundige en energetische aspecten van homogeniteit, en anderzijds voor de belangrijke aspecten van homogeniteit voor producenten, zodat uniforme renovatiestrategieën bepaald kunnen worden.
2. **Vraagbundeling:** corporaties kunnen op basis van deze classificatie gelijksoortige woningen bundelen tot kavels van een nader te bepalen minimale omvang (mogelijk 500 woningen) die door consortia van aanbieders - waar ondernemers uit zowel groot- als MKB-bedrijf onderdeel van kunnen uitmaken - gedurende 4 à 5 jaar in 'treintjes' uitgevoerd worden. Hierdoor ontstaat een voorspelbare en gelijkmatige benutting van productiefaciliteiten en uitvoeringscapaciteit; dit is een belangrijke voorwaarde voor industrialisatie en kostenreductie.
3. **Veiling & kwaliteitszorg:** deze kavels worden meerjarig in 'veilingronden' aanbesteed: aanbiedingen worden door onafhankelijke experts geëvalueerd op een range prestatie- en innovatiecriteria (zie ook 5.), waaronder een integrale kostenafweging. Kwaliteitszorg van de aanbiedingen betreft zowel de bouwfysische, uitvoeringstechnische als procesorganisatorische aspecten.
4. **Monitoring & kennisdeling:** proces, kosten en uitvoering van renovaties en de prestaties na oplevering worden gemonitord en jaarlijks geëvalueerd, om daarmee het proces te verbeteren en bij te sturen, marktpartijen te informeren over de ontwikkeling, de innovatie te voeden, het Rijk te voorzien van beleidsrelevante informatie en informatie ten behoeve van het sectorale Borgingsoverleg. . Daarnaast worden praktische knelpunten en optimalisatie-kansen geïnventariseerd en verspreid. Tot slot vindt kwaliteitsborging en aanscherping van het veilingproces zelf plaats op basis van een monitor en evaluatie.
5. **Innovatie:** relevante innovatieprogramma's worden benut en afgestemd op de behoefte vanuit de versnellende markt voor energierenovaties, en de ervaring vanuit de Renovatieversneller wordt benut voor verdere bijsturing van de programma's.

Bijlage

Lopende activiteiten verduurzamingsaanpakken Aedes, corporaties, Bouwend Nederland, OnderhoudNL en Techniek Nederland

- Aedes organiseert momenteel een roadshow van 24 bijeenkomsten langs regionale bestuurlijke samenwerkingsverbanden van corporaties. Hier wordt de regionale opgave gepresenteerd, met als doel om te leren wat er slimmer en samen kan. Ook wordt er actief gesproken over collectief opdrachtgeverschap.
- Aan de hand van de Aedes-routekaart CO₂-neutraal is er een sectorbeeld ontwikkeld waarmee de lokale en landelijke opgave in beeld is gebracht.
- Er is een document *Visie op samenwerken* ontwikkeld waarbij de verbinding tussen betaalbaarheid en duurzaamheid gelegd wordt. Expliciet worden hierin de kansen van collectief opdrachtgeverschap genoemd. Per scenario uit de CO₂-routekaart is een Vraagspecificatie (functionele prestatie-eisen) op hoofdlijnen ontwikkeld en beschikbaar, aangevuld met advies ten aanzien van inkoop en aanbesteden. In sommige regio's, waaronder West-Brabant, Noord-Holland, Limburg, Achterhoek, lopen al initiatieven, die gezien kunnen worden als voorlopers van de Renovatieversneller. In overleg met betrokkenen kan wellicht gekozen worden om hier te beginnen.
- Bouwend Nederland en Aedes hebben met 8 duo's van directeuren van bouwers en corporaties gewerkt aan innovatieve oplossingen ten behoeve van opschaling.
- AEDES, Techniek Nederland, OnderhoudNL en Bouwend Nederland werken reeds aan het ontwikkelen van een 'menukaart' waarmee zij corporaties en aanbieders vanuit regionale collectieve initiatieven ondersteunen bij het wegnemen van veel voorkomende knelpunten in alle fasen van het inkoopproces bij verduurzaming. De ontwikkeling van de Renovatieversneller zal hier nauw op aansluiten.