

Hoe gaat de sociale huisvesting zich ontwikkelen in de periode tot 2030? Die vraag staat centraal in het project Sociaal Wonen 2030. In het kader van deze sectorbrede toekomstverkenning verschijnen in *Building Business* interviewcolumns van specialisten die vanuit hun perspectief in enkele grote lijnen trends schetsen. Dit keer gaat het over duurzame bouwtechnieken en meer nog over de nieuwe structuren waarin die technieken kunnen gedijen. Techniek is geen issue meer op de weg die leidt naar een duurzame gebouwde omgeving, zegt Douwe Jan Joustra. Hij is managing partner van One Planet Architecture institute (OPAI). Het instituut is gelieerd aan het Amsterdamse architectenbureau van Thomas Rau. Een bureau met een geprononceerd duurzaam profiel. Behalve voor OPAi nam de architect ook het initiatief voor de oprichting van Turntoo, een platform dat *performance based consumption* propageert. Ook daarop zoomt Joustra in.

Douwe Jan Joustra, managing partner OPAi:

## ‘Behoudende structuur is grootste belemmering’



Douwe Jan Joustra: “Wie wil, kan vandaag een energieproducerend bouwwerk realiseren. De technieken zijn voorhanden en eigenlijk helemaal niet zo gecompliceerd. En ook voor de energetische optimalisering van de bestaande voorraad gebouwen vormt technologie geen onoverkomelijk barrière. De voorbeelden van energieneutrale renovatie- en zelfs restauratieprojecten zijn zelfs in Nederland – een land dat in vergelijking met de omringende landen slecht presteert – al tot stand gekomen. Het ligt dus niet aan de techniek dat we slechts mondjesmaat progressie zien op het terrein van duurzaam bouwen. Waaraan ligt het dan wel? De belangrijkste belemmering is de behoudende structuur waarin vastgoed ontwikkeld en gebouwd wordt. Die staat niet open voor verandering. En dat is misschien ook wel te begrijpen. Wie veranderen wil, moet een extra inspanning leveren. Als dat niet nodig is, dan doe je dat niet. Van de regelgeving is evenmin veel te verwachten. Die is niet leidend, maar volgend. Die crisis biedt wellicht kansen. De bouwsector verkeert in zwaar weer en zal zich opnieuw moeten oriënteren.”

### Vier categorieën

“Waarom denken wij nou dat een koers richting duurzaamheid de juiste is en niet een voorbij waaierende trend of modegril? Kunnen we dat onderbouwen? Jazeker. Er zijn tal van aanwijzingen, trends en argu-

menten. Als je goed kijkt, zijn deze onder te brengen in vier categorieën.

1. De tijd dat idealisten een beroep doen op moraliteit om een duurzaam project van de grond te krijgen is voorbij. Afwegingen omtrent maatregelen die duurzaamheid beogen, hebben in toenemende mate een economisch en realistisch karakter. Trend: streven naar duurzaamheid wordt *common sense*.
2. Ook de tijd dat voorstanders van een duurzame benadering naarstig draagvlak zoeken in de samenleving, heeft zijn langste tijd gehad. Pleitbezorgers voelen niet langer de behoefte anderen te overtuigen. Ze gaan aan de slag en worden ondernemers. Sociaal maatschappelijke trend: de energieke samenleving.
3. Grondstoffen raken op. Dat inzicht raakt verankerd in brede lagen van de samenleving, wereldwijd. We zitten middenin de transitie van een lineaire economie naar een circulaire economie, waarin afval niet meer gedumpt wordt, maar grondstof is voor nieuwe producten. Cradle to cradle en inzet van hernieuwbare bronnen van energie.
4. Voor het gebruik van een gebouw heb je niet langer energie nodig, integendeel, een woning of kantoor kan dankzij technologische ontwikkelingen energie en warmte genereren. Zelfs meer dan het nodig heeft. Een gebouw is geen belasting voor de omgeving, maar levert een bijdrage.”

### TREND Stijging energiekosten

De afgelopen jaren zijn de energiekosten sterk gestegen. Daardoor is het aandeel energiekosten in de woonlasten steeds groter geworden. Dit heeft effect op de bestedingsruimte van de consumenten. Zij zullen initiatieven ontwikkelen waardoor die kosten betaalbaar blijven. Te denken valt aan nieuwe woonvormen, decentrale energieopwekking, en dergelijke.

### Vijf voorbeelden

“Wij vinden dat de huidige structuren niet zijn afgestemd op de genoemde trends. Je zou eigenlijk verwachten dat betrokken ontwikkelaars, ondernemers en dienstverleners wat beter hun best doen om die structuren aan te passen, waardoor ze een slinger kunnen geven aan die onafwendbare ontwikkelingen en er meer grip op krijgen. Volgens ons kan een andere kijk op bezit een belangrijke rol spelen bij de transitie naar nieuwe denkstructuren, die ook nog eens een totaal vastgelopen woningmarkt vlot kunnen trekken. Ik licht dat toe aan de hand van enkele voorbeelden.

**Voorbeeld 1.** Een corporatie gaat de bestaande voorraad renoveren om de boel verhuurbaar te houden. Ook op energetisch terrein moet er iets gebeuren. Onder de huidige verhoudingen zal de corporatie proberen de kosten voor verbetering van de energieprestatie zo laag mogelijk te houden. Met een paar labelsprongetjes is men al snel tevreden. Dat zou anders zijn als de corporatie ook de vruchten van een betere energieprestatie zou kunnen plukken. We verwachten, dat we dergelijke oplossingen, die de *split incentive* doorbreken, vaker zullen gaan zien.

**Voorbeeld 2.** Als je een huis koopt moet je de hypotheekschuld bij de bank binnen dertig jaar afbetalen. Maar waarom eigenlijk? De bank kan net zo goed eigenaar van het woonhuis blijven en de woondiensten uitbesteden aan een corporatie. Het woonhuis kun je dan afschrijven over honderd tot honderdvijftig jaar, de te verwachten levensduur. De bewoner heeft lagere woonlasten en waarschijnlijk een hogere kwaliteit wooncomfort. We spreken dan eerder over woondiensten dan over eigendom.

**Voorbeeld 3.** Wij hebben een contract gesloten met Philips over licht. De producent van lampen garandeert tegen een vast bedrag onder alle omstandigheden 500 lux op de bureaubladen van ons kantoor. Philips betaalt de energiekosten en blijft eigenaar van de armaturen en de lampen. Daardoor wordt de producent gestimuleerd lampen te ontwikkelen die zo zuinig mogelijk zijn. Philips is van plan dit model volledig door te voeren.

**Voorbeeld 4.** Pensioenfondsen betalen het opgebouwde pensioen uit in woonrecht voor een bepaalde termijn. Deze optie kan en zal aanleiding zijn voor de fondsen om te investeren in waardeverbetering door bijvoorbeeld te zorgen voor nulenergie woningen (pensioen in natura).

**Voorbeeld 5.** Bewoners in een buurt met sociale woningbouw betalen wasmachineproducent Bosch per wasbeurt. Deze plaatst de beste en meest zuinige machine in de huizen. Daardoor is een wasbeurt goedkoper dan een wasbeurt omgerekend zou kosten, als de bewoner de machine zelf zou aanschaffen. Het verschil kan men delen. Een aantrekkelijk concept voor beide partijen.”

### Gebruik is het nieuwe bezit

“Ik zou het aantal voorbeelden van anders denken over bezit nog behoorlijk kunnen uitbreiden. *Performance based consumption*, optimalisering voor de gebruiker. Gebruik is het nieuwe bezit.” ◀◀

### SOCIAAL WONEN 2030

Sociaal Wonen is een initiatief van BeBright en Finance Ideas. Strategische partners zijn de Rijksoverheid, Aedes, Vidomes, Staedion, Stadlander, Portaal, Havensteder, Wonen Limburg, Eigen Haard, de Alliantie, Heijmans en Building Business.

### WHAT-IF?

In september kwamen ongeveer vijftig mensen uit de bouw- en corporatiewereld bijeen voor de tweede bijeenkomst in het kader van de toekomstverkenning Sociaal Wonen 2030. De eerste brainstormsessie resulteerde in een flink aantal trends, dit keer wilden BeBright en Finance Ideas, de initiatiefnemers van de verkenning, in een workshopsetting de deelnemers laten nadenken over onzekerheden. Daartoe hebben de organisatoren enkele *what-if* situaties voorgelegd aan de deelnemers op basis waarvan zij scenario's mochten ontwikkelen.

### Creativiteit triggeren

Het kostte de deelnemers aanvankelijk enige moeite zich te verplaatsen in de situaties met een hypothetisch gehalte. Wat moet je met cases die op grote afstand staan van de dagelijkse praktijk? Bijvoorbeeld: wat gebeurt er met de woningmarkt als door opwarming van de aarde een watersnoodramp dreigt van ongekende orde, waarbij met zekerheid grote

delen van Nederland blijvend onder water komen te staan?

Maar juist doordat de situaties niet direct op de dagelijkse praktijk te enten waren, werden de deelnemers uiteindelijk toch getripped om – gewapend met hun kennis, ervaring en inbeeldingskracht – plausibele scenario's te verzinnen. Om even bij het voorbeeld te blijven: migratiestromen van west naar oost komen op gang, ontwrichting van de samenleving, mobiele huisvesting neemt hoge vlucht, de staat neemt het heft in handen en moet fundamenteel regulerend optreden waardoor eigendom en bezit in een volledig nieuw daglicht geplaatst worden. Of: men heeft kunnen anticiperen en er zijn drijvende nederzettingen ontwikkeld. Alle scenario's zijn denkbaar.

### Betrekkelijkheid

Een aardige exercitie, vonden de deelnemers achteraf, waardoor ook de betrekkelijkheid van toekomstverkenningen duidelijk is geworden. Je kunt je nog zo goed voorbereiden op een te verwachten ontwikkeling, er

kan morgen iets gebeuren waardoor alles anders wordt en waarvoor geen of slechts rudimentaire scenario's op de plank liggen. Je vóórbereiden op het onverwachte kan wél. Bijvoorbeeld door vaardigheden te ontwikkelen die snel schakelen en flexibel opereren mogelijk maken. Het inzichtelijk maken van trends, ontwikkelen van scenario's en het verkennen van de toekomst zijn daarbij zinvolle tools.

### Bouwstenen

De uitkomsten van de workshops – de laatste vond plaats op 12 december – vormen samen met literatuuronderzoek, gesprekken en interviewcolumnen de bouwstenen voor scenario's over hoe de samenleving en de sociale huisvesting er in 2030 uit kan zien. Deze scenario's kunnen ingezet worden voor een strategisch en innovatief beleid. Boekwerk en scenario's worden gepresenteerd op 27 maart 2013 tijdens het congres Sociaal Wonen 2030.

Meer info: [www.sociaalwonen2030.nl](http://www.sociaalwonen2030.nl)