

A photograph of a brick building with a red-tiled roof. A tree with green leaves and clusters of red berries is in the foreground, partially obscuring the building. The text is overlaid on the right side of the image.

Integrale buurtaanpak

De slimme weg naar een
toekomstbestendige woonomgeving

Inhoudsopgave

- 3 De opgave
- 5 De integrale buurtaanpak
- 6 De verschillende fases van de buurtaanpak
- 8 *Een continu proces:*
Van één individu naar 8 miljoen huishoudens
- 9 *Een participatief proces:*
Bewoners haken makkelijker aan bij een continue renovatiestroom
- 10 *Een coöperatief proces:*
Succesvolle buurtaanpak start met goede rolverdeling
- 12 *Een herhaalbaar proces:*
Componentaanpak zoekt naar eenheid in de diversiteit
- 14 *Een haalbaar proces:*
Het financiële plaatje
- 15 *Integrale buurtaanpak in de praktijk*
Zoetermeer – Waterbuurt neemt heft in eigen hand
Rotterdam – One-Stop-Shop in Het Lage Land
- 18 Duizend woningen per dag
- 19 Colofon



Denk aan het milieu:
lees dit document digitaal.

Deze publicatie is
opgesteld in het kader
van het Europese project
AT LAST

*(Accelerating Transition
of Local Authorities through
Support and Training).*

[Meer hierover op p. 19](#)



De opgave

In de lijn van het Klimaatakkoord uit 2019 is afgesproken dat 7 miljoen woningen en 1 miljoen gebouwen aardgasvrij zijn in 2050. Voor de bestaande bouw is dat een immense opgave. Dat betekent dat al deze woningen en gebouwen in de komende 25 jaar van het gas af moeten, geïsoleerd en duurzaam worden gerenoveerd. Dat zijn ruim 1000 woningen per dag. Er is een enorme versnelling nodig om dat te halen!

We kunnen deze uitdaging niet los zien van andere vraagstukken en opgaves in de buurt. Het veranderend klimaat vraagt om aanpassingen aan onze woningen om ze meer hitte- en wateroverlastbestendig te maken. Krapte op de woningmarkt en veranderingen in de samenstelling van huishoudens vragen om aanpassingen in leefruimte. Veranderingen in mobiliteit vragen om aanpassingen in de directe omgeving. Biodiversiteit en leefbaarheid in de buurt staan hoog op de agenda. En dan hebben we het nog niet eens over de noodzaak van regulier onderhoud en renovatie. Al deze zaken en thema's samen vormen een brede en grote maatschappelijke opgave richting een toekomstbestendige, leefbare wijk.

Het is de vraag welke opgave de woningeigenaar aanspoort om in actie te komen: de van boven opgelegde – maar nog niet verplichte – transitie naar een aardgasvrije woning, of een nieuwe dakkapel, aangename binnentemperatuur of groenere straat? Het zou een gemiste kans zijn als we deze opgaves niet zoveel mogelijk met elkaar verbinden! Een succesvolle verduurzaming van de buurt begint bij de bewoner.



“Verduurzamen van bestaande wijken en buurten kan alleen succesvol zijn als we beginnen bij de mensen die er wonen”



Vanuit deze realiteit pleiten Energie Samen, BouwhulpGroep en Klimaatverbond Nederland voor een integrale aanpak die begint bij de wensen van de bewoner. Dit noemen we de integrale buurtaanpak. Deze publicatie legt uit wat we daarmee bedoelen, en welke kansen maar ook uitdagingen de aanpak met zich meebrengt. De publicatie is bedoeld voor gemeenten en buurtinitiatieven die met deze aanpak aan de slag willen.

De integrale buurtaanpak kent niet één eigenaar. Ons doel is om iedereen aan te sporen vanuit de basisgedachte van de integrale buurtaanpak aan te slag te gaan. Als we in Nederland de opgave van de energietransitie en duurzame renovatie willen halen, zijn alle handen nodig! Verduurzamen van bestaande wijken en buurten kan alleen succesvol zijn als we beginnen bij de mensen die er wonen.

De integrale buurtaanpak

De maatschappelijke en verduurzamings-opgaves combineren met individuele (woon)wensen en deze vertalen naar seriematige oplossingen die betaalbaar, herhaalbaar en schaalbaar zijn in de buurt en regio. Dat is in het kort wat we bedoelen met de integrale buurtaanpak.

De integrale buurtaanpak stelt de bewoner centraal. Het gaat uit van de wensen, het

tempo en draagkracht van individuele burgers in projecten waarmee het collectief - de buurt - op een uitnodigende manier klimaat- en toekomstbestendig wordt gemaakt. Door individuele wensen op een slimme manier te vertalen naar grootschalige en herhaalbare oplossingen, zijn bewoners eerder bereid om mee te doen en kan het proces efficiënter en met lagere kosten worden uitgevoerd.



De belangrijkste ingrediënten van de *integrale buurtaanpak*:

- Een **integraal** proces waarin energetische verduurzaming van de woning gecombineerd wordt met klimaatadaptatie, vergroening, leefbaarheid of andere aanleidingen voor renovatie in de buurt en woning.
- Een **participatief** proces waarin individuele woonwensen centraal staan. De focus ligt niet alleen op de energetische woningverbetering, maar ook andere aspecten van een gebruiksvriendelijke woning en een leefbare wijk.
- Een **continu** proces omdat één renovatieactiviteit doorgaans niet genoeg is om de duurzaamheidsdoelstelling te behalen. Bovendien kun je zo beter aansluiten bij wat een logisch instapmoment is voor bewoners.
- Een **herhaalbaar** proces: oplossingen ontwikkelen die keer op keer en op grotere schaal toegepast kunnen worden.
- Een **haalbaar** proces waarin eigenaren en bewoners geholpen worden met een helder en uitvoerbaar renovatieplan dat rekening houdt met de haalbaarheid, betaalbaarheid en financiering.
- Een **coöperatief** proces: De verduurzaming van de wijk is een langjarig proces waarin allerlei groepen een rol spelen en een belang hebben. Dit vraagt om een continue samenwerking tussen gemeente, bewoners, eigenaren, bewonersinitiatieven, ontwerpende- en uitvoerende partijen.



De verschillende fases van de buurtaanpak

Het traject dat een bewoner aflegt, van eerste contact tot en met het moment van genieten van de afgeronde renovatie, bestaat uit veel verschillende stappen. Voor al deze werkzaamheden zijn verschillende partijen nodig. Bewoners, lokale initiatieven/bewonerscollectieven, de gemeente, (sociaal) ontwerpers, aannemers, energiespecialisten, noem maar op. Doorgaans bestaat zo'n traject uit de volgende stappen.

buurtinitiatieven de gemeente met elkaar in gesprek over de voorgenomen plannen. Ervaring leert dat dit niet in één gesprek lukt, er zullen meerdere contactmomenten zijn. Eerst worden de raakvlakken en verschillen in kaart gebracht, om vervolgens daarover in gesprek te gaan. Soms begint draagvlak bij een gedeeld probleem. Gemeenten en bewonersinitiatieven trekken hierin vaak gezamenlijk op. Het doel is om bewoners enthousiast te krijgen om mee te doen. Het resultaat is een gedragen buurtrenovatieplan.

1. Initiatief: De gemeente, maar vaak ook een andere partij zoals een bewonersinitiatief, neemt het eerste initiatief voor verduurzaming. Het renovatiedoel wordt bij voorkeur in gezamenlijkheid bepaald. Wat is de aanleiding? Wat zijn de wensen in de buurt? Heeft de bewoner bijvoorbeeld behoefte aan een koelere woning, meer sociale veiligheid in de buurt, of een lagere energierekening? De gemeente kan in deze fase belangrijke meekoppelkansen identificeren op andere thema's zoals energiegarmoede, hittestress, biodiversiteit en levensloopbestendig wonen. De aanleiding kan per buurt verschillen. Vervolgens wordt gekeken hoe dat gekoppeld kan worden aan de energetische verduurzaming van de woningen in de buurt.

3. Ontwerp: In deze fase worden met steun van de gemeente de oplossingen vormgegeven. Denk bijvoorbeeld aan het ophalen van een programma van wensen, een woningscan, in kaart brengen van financiële gevolgen, en het opstellen van het renovatieplan. De oplossingen worden voorgelegd aan bewoners om tot een keuze te komen. Je kunt bewoners ook eerder en actiever in het proces betrekken door participatief te ontwerpen. Dat vergroot de betrokkenheid en het vertrouwen in het proces en de uitkomst. Dit is het uitgelezen moment om een menukaart met oplossingen te introduceren, zoals verderop in document wordt uitgelegd.

2. Draagvlak: De ideeën worden breder met de buurt besproken en aangevuld met hun wensen. Via buurtevents of op andere wijze gaan bewoners,

4. Uitwerking: Nu bewoners een keuze hebben gemaakt, begint het technisch uitwerken van de oplossingen. Er wordt specifiek gekeken naar de woning en



hoe de gekozen oplossingen hierin het beste passen. Dit deel van het proces heeft betrekking op de individuele woning, maar wordt bij voorkeur wel in een collectief opgepakt. Dat heeft als voordeel dat de bewoners onderling kennis en ervaring uit kunnen wisselen en elkaar op ideeën kunnen brengen. Voor de uitvoerende partijen wordt het daarmee ook niet één woning maar een project van bijvoorbeeld 25 woningen in de buurt. Er wordt een (technisch) renovatie-advies opgesteld, een financieel plan, en een Programma van eisen.

- 5. Inkoop:** Nadat bekend is wat de bewoners willen, kunnen offertes worden opgevraagd en kan de uitvraag worden gedaan. Ook hiervoor geldt dat dit het beste plaats kan vinden door een collectief van bewoners. Je hebt daar wel een coördinerende partij bij nodig. Dit kan bijvoorbeeld een energiecollectief zijn, maar ook een door de gemeente ondersteunde partij. Deze partner zorgt ervoor dat de groep bewoners kan communiceren met de markt en zo de best passende aanbiedingen krijgt voor hun collectieve vraag.
- 6. Realisatie:** Opdrachten worden vergund, afspraken gemaakt. De uitvoering kan beginnen! De voortgang wordt gemonitord. Door gebrek aan uitvoeringscapaciteit klinkt dit simpeler dan het is. Soms kunnen collectieve

oplossingen uitkomst bieden, zoals verderop in document wordt uitgelegd.

- 7. Gebruik:** De ingebruikname start als de oplevering heeft plaatsgevonden. Het uitvoerings- en opleveringsrapport vormen het technisch kader wat vastgelegd dient te worden. De bewoner zal al snel merken dat de gewenste verbeteringen, meer ruimte, meer comfort of verbeterd onderhoud gerealiseerd is. Door de koppeling met de energetische kwaliteit moet dit ook in het energieverbruik te merken zijn. Kortom, betaalbare woonlasten voor een duurzame woning.
- 8. Service en garantie:** De uitvoerder biedt service en garantie voor gebreken. Hierbij geldt dat als een uitvoerende partij langere tijd actief blijft in de buurt, ze makkelijk kan acteren bij eventuele gebreken.

Het moment van instappen kan per bewoners verschillen. De een weet al wat hij wil en is alleen op zoek naar uitvoering, anderen zijn nog nauwelijks op de hoogte van wat er gaat komen en moeten nog geïnformeerd worden. We zien deze fasen ook niet als een eenmalig traject. Het betreft het opzetten van een doorlopend programma met bijbehorend proces per buurt, dat voor langere tijd passende oplossingen voor mensen zal bieden.

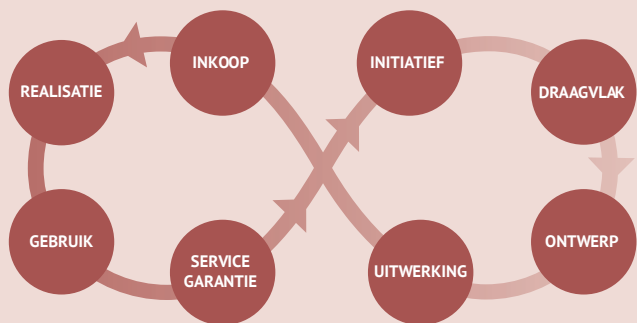
Draagvlak door heldere communicatie

Een belangrijke succesfactor in verduurzamingsprojecten is draagvlak onder de bewoners. In alle stappen van het traject speelt communicatie met- en participatie door bewoners daarom een belangrijke rol, van de initiële gesprekken over hun wensen en eisen tot en met het daadwerkelijke renovatieproces.

Zorg voor heldere en doorlopende communicatie en verwachtingsmanagement. Waar moeten bewoners zich op voorbereiden? Moeten ze bijvoorbeeld gaan sparen? Moeten ze wel of niet tijdelijk hun huis uit? Communicatiemiddelen als een menukaart (zie pagina 17) of een routekaart helpen bewoners bij het maken van keuzes tussen verschillende technische oplossingen en wat die voor hun woonsituatie betekenen.

In welke vorm je communicatie en participatie vormgeeft, hangt onder meer af van de complexiteit van de boodschap, de positie van de betrokkenen (zoals hun zelfredzaamheid) en de mogelijkheden in de buurt. Te denken valt aan informatiegesprekken aan de keukentafel, in groepsverband in het buurthuis of online (zie bijvoorbeeld www.ikwoon.io). Lokale initiatieven kunnen van onmisbare waarde zijn om de buurt volwaardig te betrekken en te informeren, omdat zij veel dichterbij de leefwereld van de bewoners zitten.





De continue renovatiestroom

In de integrale buurtaanpak loopt het proces van initiatie tot oplevering continue door in de wijk. Regelmatig – bijvoorbeeld elke maand – start een nieuwe groep woningen van minimaal 25 woningen een nieuwe renovatiecyclus. Dit houdt in dat er in de buurt steeds meer gerenoveerde woningen komen die als voorbeeld kunnen dienen. Daarnaast doen de aannemers steeds meer ervaring op. Op deze manier wordt het voor hen steeds gemakkelijker om de fases te doorlopen en voor bewoners laagdrempeliger om de stap te nemen tot renovatie. Dit proces blijft zich herhalen tot alle woningen gerenoveerd zijn en de verduurzamingsdoelstellingen gehaald.

Concreet betekent dit dat je met een renovatieprogramma zo'n 5-10 jaar in een buurt aanwezig blijft. Het is een illusie dat je alle woningen in de buurt in één keer kunt verduurzamen. De integrale buurtaanpak moet je eerder zien als proces dan als project. Langjarige aanwezigheid is geen keuze, het is een belangrijk onderdeel van de aanpak. De intensiteit van de werkzaamheden en aanwezigheid kan wel afnemen in de tijd.

Een continu proces:

Van één individu naar 8 miljoen huishoudens

Om 7 miljoen woningen te kunnen verduurzamen, moeten we landelijk in 14.000 buurten aan de slag, en oplossingen aandragen voor iedere vorm van eigendom, bouwjaar en opgave. Om dit uitvoerbaar te maken, is een meerjarig proces van herhaling noodzakelijk: een **continue renovatiestroom**.

Een renovatie opgave van duizend woningen per dag vraagt om continue renovatiestroom die van buurt naar buurt kan worden uitgebreid. Dit heeft verschillende voordelen:

Een continue renovatiestroom helpt om het probleem van de **uitvoeringscapaciteit** te verkleinen. Er zijn te weinig vakmensen, en zij werken liever voor grote opdrachtgevers zoals woningcorporaties. Door te zorgen voor een langdurige en continue aanpak in

buurten, wordt de opdracht aantrekkelijker. Zo kan een vast team meerdere jaren in dezelfde buurt aan de slag.

Bovendien zorgt de aanpak voor **efficiëntie**. Na de eerste voltooide renovatieronde zal het proces steeds vlotter verlopen. Er wordt kennis opgedaan en routines opgebouwd. Procesondersteuning (vanuit de gemeente, energielcollectief of een externe partij) blijft in elke ronde nodig, maar neemt in intensiteit af doordat andere partijen, zoals aannemers, steeds meer kennisdrager worden. Zo bereiken we een vliegwieleffect. Ook de overstap van de ene buurt naar een volgende buurt zal steeds efficiënter gaan.

Het is een illusie dat een buurt met 500 woningen in één keer wordt verduurzaamd. Dat kost wellicht wel 10 jaar voordat iedereen meegaat. Langjarige aanwezigheid is geen keuze, het is een belangrijk onderdeel van de aanpak.

Een participatief proces:

Bewoners haken makkelijker aan bij een continue renovatiestroom

De integrale buurtaanpak stelt de bewoner en hun wensen centraal. Het gaat uit van de wensen, het tempo en draagkracht van individuele burgers. Daarvoor is bewonersparticipatie nodig. Idealiter organiseer je het continue renovatieproces om bestaande bewonersinitiatieven. Zijn die er niet, dan zal een gemeente in beginsel een top-down aanpak kiezen maar wel zo vroeg mogelijk de buurt betrekken. Het continue en iteratieve proces **geeft ruimte om bewonersparticipatie te laten groeien**. Een bijkomend voordeel van langdurige aanwezigheid in de buurt is dat het **draagvlak in de wijk** kan groeien.

De ervaring leert dat niet iedereen in een buurt op hetzelfde moment wil of kan meedoen met de verduurzamingsplannen. Een gemiddelde buurt in Nederland bestaat al gauw uit 500 huishoudens. Al die mensen hebben een eigen voorkeur voor het moment van aanhaken. Zeker in wijken met veel koopwoningen zullen er bewoners zijn die al verduurzamingsstappen hebben gezet en buurtgenoten die daar, om wat voor reden ook, nog niet aan toe zijn gekomen. Een continue renovatiestroom biedt **flexibiliteit om met tempoverschillen mee te bewegen**.

Het geeft bewoners de mogelijkheid om in te stappen op een moment dat hen past.

Door ze verschillende routes voor te leggen, geef je hen bovendien inzicht in de opties. Ze kunnen zo hun eigen route bepalen op basis van persoonlijke mogelijkheden, terwijl je samen de regie houdt op wat er gedaan wordt, wanneer en in welke volgorde. Met een herhalende aanpak kun je een groep bewoners bereiken die anders misschien niet waren aangehaakt, omdat ze wat meer tijd en aanmoediging nodig hebben. Langjarige aanwezigheid in de wijk is zo ook een wervingsinstrument.

Met deze herhalende aanpak kun je een grotere groep bewoners bereiken die anders misschien niet waren aangehaakt, omdat ze wat meer tijd en aanmoediging nodig hebben. Langjarige aanwezigheid in de wijk is zo ook een wervingsinstrument.

Naarmate de tijd verstrijkt, komen er steeds meer gerenoveerde woningen in de buurt. Dit werkt **motiverend en inspirerend voor andere bewoners**. We onderschatten de kracht van voorbeelden. Denk aan zonnepanelen, die heel zichtbaar zijn en ook anderen aanzetten tot actie. Een succesvolle renovatie met tevreden bewoners werkt als natuurlijke en laagdrempelige 'voorbeeldwoning' voor de andere mensen in de buurt.

Met deze herhalende aanpak kun je een groep bewoners bereiken die anders misschien niet waren aangehaakt, omdat ze wat meer tijd en aanmoediging nodig hebben. Langjarige aanwezigheid in de wijk is zo ook een wervingsinstrument.



Een coöperatief proces:

Succesvolle buurtaanpak start met goede rolverdeling

Een succesvolle buurtaanpak is niet alleen een technische opgave maar ook een sociale. Het vraagt om een goed gefaciliteerde samenwerking tussen gemeentes, bewoners (initiatieven) en bedrijfsleven. Daarvoor is een heldere rolverdeling en nauwe samenwerking belangrijk.

De **gemeente** is als facilitator van de energietransitie de aangewezen regisseur van een integrale buurtaanpak. De diverse aspecten van wonen en woonomgeving die in deze aanpak zijn verenigd, vragen om een multidisciplinaire inzet vanuit de gemeente zodat daadwerkelijk integrale meerwaarde wordt gerealiseerd. De kunst is om hier voldoende middelen en mankracht voor vrij te maken en om de multidisciplinaire inzet zo te stroomlijnen dat het proces niet te complex wordt. Ervaringen uit de praktijk tonen aan dat verduurzaming alleen slaagt als de gemeente een duidelijke regierol neemt of aanwijst, het proces goed organiseert en een stevige uitvoeringsstructuur opbouwt.

Niet alle gemeenten hebben de capaciteit om de regierol te nemen maar energiecollectieven, bewoners, maatschappelijke organisaties of een coalitie daarvan, kunnen deze rol echter ook vervullen, mits ze voldoende capaciteit hebben.

Bewonersinitiatieven staan dicht bij de bewoners en kunnen daarom een belangrijke rol spelen tijdens alle fases van de integrale buurtaanpak. Ze kunnen het directe contact met de buurt onderhouden of een aanspreekpunt zijn voor de gemeente namens bewoners. Ze kunnen informatiepunten bemensen en buurtactiviteiten organiseren om betrokkenheid te stimuleren. Energie Samen heeft in de afgelopen jaren al veel lessen en goede voorbeelden opgetekend hoe bewonersinitiatieven deze rol in de praktijk kunnen vervullen. Met (financiële) ondersteuning vanuit de gemeente kan een bewonersinitiatief een belangrijke schakel zijn in dit complexe proces.

Door de continue renovatiestroom zal een bewonersinitiatief langer actief moeten blijven in hun buurt. Dat vraagt extra financiering, tijd en energie, maar vooral ook lange-termijnperspectief. Het goed verankeren in een organisatievorm is daarom van belang. Dat vraagt ook een zekere mate van professionaliteit van het bewonersinitiatief. De energie coöperatie is hier een prachtig voorbeeld van.

Een **maatschappelijke organisatie** of stuurgroep kan een alternatief of aanvulling zijn op bewonersinitiatieven of externe technische partijen. In een integrale buurtaanpak komen gemeente, markt en bewoners samen. Klimaatverbond





onderzocht eerder de mogelijkheden van een maatschappelijke energiedienstenorganisatie, geïnspireerd door het concept van een Energy Service Company (ESCo). Deze stuurgroep of organisatie fungeert als intermediair tussen publieke en private belangen en ondersteunt bewoners, aannemers, gemeenten, netbeheerders en financiers. Kern van deze aanpak is dat de organisatie de bewoners, gemeentes en uitvoerende partijen ontzorgt. Terwijl ze op regionaal en landelijk niveau als kennisplatform, financieringsvehikel en aanjager van de energietransitie kan dienen. Zo is het meer dan een projectorganisatie: ze speelt een structurele rol in de langjarige wijktransitie.

De uitvoering. Vanuit het langetermijnperspectief van een buurt verduurzamen wil je het liefst herkenbare uitvoerende partijen uit de regio, die langere tijd in de buurt zichtbaar zijn. Partijen die van het ene project in de buurt naar het andere gaan en daardoor zelf steeds meer kennis en ervaring opdoen met de oplossingen. Daarmee neemt

de kwaliteit door de jaren toe, terwijl de voordelen van optimalisatie in prijs met elkaar wordt gedeeld.

Nederland kent een groot tekort aan uitvoeringscapaciteit. De integrale aanpak helpt om efficiënter te renoveren, maar voor grote aannemers blijft de buurtschaal vaak onaantrekkelijk. Ze geven de voorkeur aan langlopende projecten op één plek met een vast team, en de langere voorbereidingstijd schrikt soms af. Met een integrale buurt aanpak ontsluiten we eigenlijk een nieuw potentieel voor deze partijen. De grootste verduurzamingsopgave (in aantallen) ligt namelijk bij de particulier. Met de collectieve integrale buurt aanpak kan het voor uitvoerende partijen juist interessant worden om hierop in te springen. Een collectieve buurt aanpak kan het bedrijfsleven meer zekerheid bieden bij werkzaamheden voor particuliere huishoudens zodat ze oplossingen willen ontwikkelen inclusief de opleiding van aanvullende menskracht.

Daarnaast liggen er ook kansen in de wijken, vooral voor kleinere lokale aannemers of collectieven van zzp'ers. Idealiter pakken zij meerdere buurten op, zodat ze kennis opbouwen over lokale omstandigheden en uitdagingen. Die praktijkervaring is essentieel om renovaties soepel en efficiënt te laten verlopen. De integrale buurt aanpak raakt daarmee ook het economische en sociale domein van een gemeente. Zie hiervoor het voorbeeld van Rotterdam, waar bij gebrek aan een geschikte aannemer met een collectief van zzp'ers is gewerkt, die gezamenlijk de verduurzamingsopgave invulde. Dit is een goede mogelijkheid om de juiste kennis en ervaring in een buurt te krijgen, maar vooral te houden.

Het proces van continue renovatie komt niet vanzelf op gang, en moet ook gevoed worden. Een **externe partner** uit de bouw(advisie)wereld kan in het hele proces een ondersteunende rol spelen. Deze partij kan ook advies geven en technische oplossingen aanbieden. Zeker wanneer

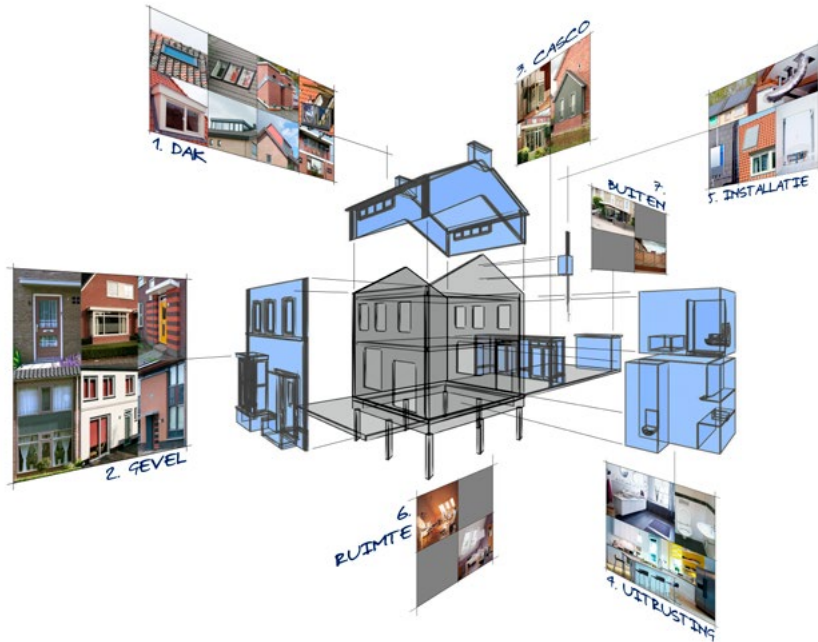
voor een specifieke benadering zoals de componentaanpak wordt gekozen, is externe expertise onmisbaar. Deze brochure is deels gebaseerd op bewezen methoden, diensten en ervaringen in de praktijk van BouwhulpGroep, maar er zijn ook andere partijen die zo'n rol zouden kunnen vervullen.

Zo'n externe partij kan worden ingehuurd door de gemeente, maar ook gezamenlijk opdrachtgeverschap biedt kansen, bijvoorbeeld een combinatie van één of meerdere gemeenten en woningbouwcorporaties. De rekening voor ondersteuning kan op deze manier eerlijk worden verdeeld, en je kunt zo meer massa in de uitvoering organiseren, wat aantrekkelijk kan zijn voor uitvoerende partijen.

Goede samenwerking en afstemming tussen al deze bovenstaande partijen over rollen, verantwoordelijkheden, prestatie en betaling is essentieel.

Een herhaalbaar proces:

Componentaanpak zoekt naar eenheid in de diversiteit



Zoveel mensen, zoveel wensen. De uitdaging is om renovatie-oplossingen te ontwikkelen die flexibel in kunnen spelen op de verschillende eisen, voortkomend uit woningtype, de wensen en mogelijkheden van bewoners en financiële omstandigheden. Om een energie neutrale buurt haalbaar (zie ingrediënten buurtaanpak) te maken, moeten deze **individuele wensen worden omgezet in een seriematige aanpak**.

De componentaanpak is een manier om dit te bereiken. Veel woningen in Nederland lijken op elkaar, dus de oplossingen ook. Daardoor kunnen individuele bewoners op dezelfde manier worden geholpen. In de componentaanpak wordt de woningvoorraad in Nederland bekeken als een verzameling woningen die er weliswaar allemaal anders uitzien, maar bestaan uit een mix van vergelijkbare daktypes, geveltypes of andere 'gebouwcomponenten'. Die componenten kun je in 'families' indelen en koppelen aan de voor deze familie toepasbare standaard renovatie-oplossingen.

Op deze manier kun je eenvoudig een 'menukaart' van bouwkundige standaardoplossingen opstellen die toepasbaar is voor de verschillende componenten van de te renoveren woning. Binnen die standaarden kun je vervolgens met kleine aanpassingen variëren. Door bij iedere oplossing informatie te geven over kosten en (gebruiks-) kwaliteit, help je de bewoner om passende keuzes te

maken. Het voordeel van componenten is dat ze over de woningtypen heen gaan. Zo kan een woning uit de jaren zestig hetzelfde dak hebben als de woningen uit de jaren tachtig. Ondanks dat we het woningtype anders inschalen, zijn de daken gelijk. En daarmee de renovatie oplossingen ook.

Door uit de menukaart de passende componentoplossingen bij de woning te kiezen, kan een **bewoner zijn eigen route en tempo bepalen**. Kies je voor alle componenten in één keer (bijvoorbeeld omdat de staat van onderhoud slecht is) of kies je voor een stap-voor-stap-aanpak zodat je telkens kunt sparen voordat je een volgende ingreep doet?

Afhankelijk van de eigen wensen kan de renovatieambitie anders ingevuld worden. Een voorbeeld is onderstaande menukaart waarin de bewoner kan **kieszen tussen verschillende ambitieniveaus**, van een betaalbare optie tot de meest duurzame optie. Het overzicht maakt eenvoudig inzichtelijk wat de mogelijkheden en gevolgen zijn voor de woning, het energielabel en de portemonnee.

Elke oplossing is gebaseerd op integrale kwaliteit. Hiermee bedoelen we dat bijvoorbeeld het vervangen van glas geen losstaande maatregel is; dé maatregel is het verbeteren van de gevel. Daarvoor zijn er verschillende opties, van glasvervanging

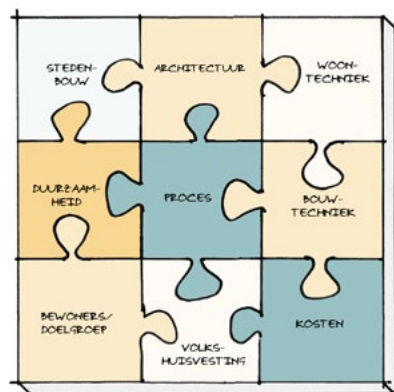
	DAK								
	FAMILIE I	FAMILIE II	FAMILIE III	FAMILIE IV	FAMILIE V	FAMILIE VI	FAMILIE VII	FAMILIE VIII	FAMILIE IX
	GEVEL								
	FAMILIE I	FAMILIE II	FAMILIE III	FAMILIE IV	FAMILIE V	FAMILIE VI	FAMILIE VII		
	RUIMTE								
	FAMILIE I	FAMILIE II	FAMILIE III	FAMILIE IV	FAMILIE V				

Door te denken in woningcomponenten kun je woningtypes indelen in 'families' met vergelijkbare kenmerken.

met behoud van het kozijn, spouwisolatie en verbeteren kierdichting, tot aan het volledig vervangen van een gevel.

De gebruiksfunctie staat bij de component centraal. Dat betekent dat bij het aanbrengen van isolatiemateriaal, de wand ook weer netjes wordt afgewerkt en geschilderd. Door deze integrale kwaliteit vanaf het begin in het ontwerp mee te nemen, kun je discussies daarover in een later stadium voorkomen. Zo borg je niet alleen kwaliteit, maar win je uiteindelijk ook aan snelheid.

Ook in het **vergunningstraject** kan de menukaart voor versnelling zorgen. Zie het voorbeeld van gemeente Zoetermeer, waar



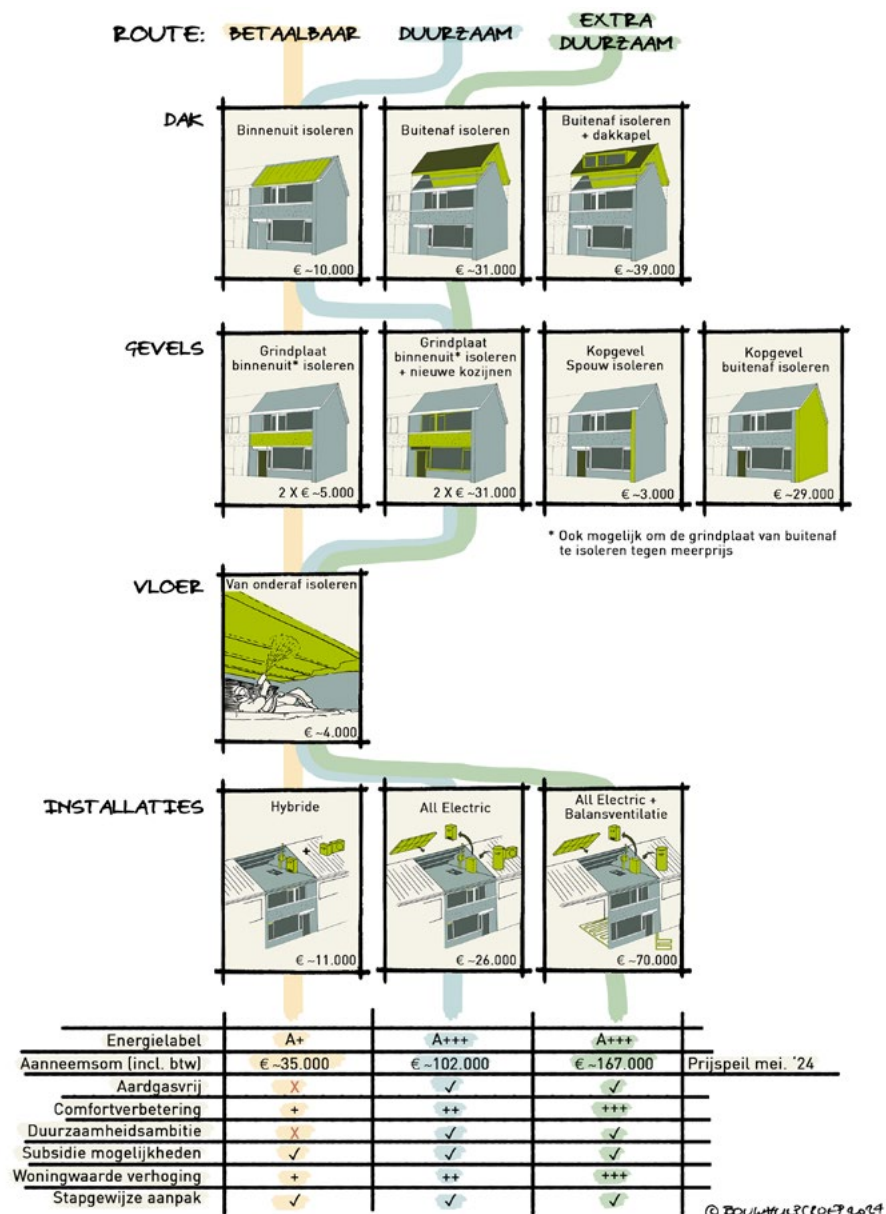
Verschillende afwegingen voor een renovatie

de gemeente op voorhand vergunning heeft gegeven voor oplossingen die passen binnen het opgestelde beeldkwaliteitsplan. Ook voor bewoners biedt dit voordeel, het kost ze namelijk minder tijd en geeft op voorhand meer zekerheid.

Componentrenovatie is in beginsel niet ingewikkeld. Sterker nog het is een middel om de grote renovatie opgave eenvoudiger te maken. Het maakt de menukaart-aanpak mogelijk, wat bewoners helpt in het maken van keuzes.

De kunst zit hem in het toepassen van een **mix van een individuele en collectieve aanpak**. Ook een bewoner die maar één component uit de menukaart wil (of kan) laten uitvoeren, moet in het proces kunnen worden ingepast. Daarbij is de belangrijkste voorwaarde dat een beperkte renovatie nu, verduurzamingsstappen later niet in de weg zullen zitten.

Het is niet noodzakelijk dat alle burens meedoen, maar hoe groter de deelname, hoe efficiënter het proces zal zijn, zeker wanneer de woningen naast elkaar liggen. Noodzakelijk is dat echter niet. De kans dat je buurman/buurvrouw op hetzelfde moment als jij dezelfde plannen heeft, is namelijk klein. De menukaart met oplossingen is daarom individueel toepasbaar, als onderdeel van een seriematige uitvoering in de wijk.



Voorbeeld van een menukaart met verduurzamingsroutes

De integrale buurtaanpak in vergelijking met andere aanpakken

De integrale buurtaanpak bundelt aspecten van collectieve inkoop en de contingentenaanpak en verrijkt die met herhaalbaarheid. Er zijn echter ook verschillen:

- **Collectieve inkoop** richt zich doorgaans op één type oplossing (bijvoorbeeld zonnepanelen of isolatie), niet op de totale verduurzamingsambitie voor 2050. De uitvoering is veelal een lineair traject met vast begin- en eindpunt voor alle deelnemers. Bij collectieve inkoop wordt de oplossing vaak niet in samenhang met andere maatregelen gezien. Zo kan het zijn dat het dak waarop de zonnepanelen zijn gelegd, enkele jaren later moet worden vervangen.
- De **contingentenaanpak** is evenals de integrale buurtaanpak gericht op de verduurzaming van woningen op grote schaal en het creëren van efficiënte bouwstromen in een seriematig bouwproces. Bij de contingentenaanpak staat echter één oplossing vanuit de aanbieder centraal, en wordt bekeken waar deze oplossing herhaald kan worden. Er zijn dus geen componentkeuzes. Omdat de gemeente hier geen procespartner is, kan het vergunningstraject omslachtiger zijn. Evenals bij collectieve inkoop, wordt bij deze aanpak niet naar benodigde renovatiemaatregelen van andere componenten gekeken (de route). De oplossing is hier het vertrekpunt van de ordening.
- De **integrale buurtaanpak** begint bij de woning en zijn bewoners en onderzoekt van daaruit naar oplossingen. Het biedt oplossingen voor bewoners met verschillende uitgangspunten. Dat kost in beginsel meer tijd en inspanning, maar uiteindelijk bereik je per woning meer. Deze werkwijze stroomlijnt bovendien vergunningverlening. De aanpak neemt alle aspecten van renovatie en de samenhang tussen verschillende maatregelen mee. Door te streven naar een continue renovatiestroom van woningen, is de slagkracht en de impact op de totale verduurzaming uiteindelijk groter dan bij eenmalige projecten. De vraag in de buurt is hier het vertrekpunt.



Een haalbaar proces:

Het financiële plaatje

Een grote drempel bij verduurzaming is de financiering. Hoewel er veel subsidies zijn, is het de vraag of bewoners hier gebruik van kunnen maken. Bijvoorbeeld omdat ze toch ook een deel zelf moeten betalen. Zelfs bij rendabele maatregelen blijft geld een obstakel. Veel mensen willen geen extra schulden aangaan zonder zekerheid over het rendement of de lange-termijngevolgen. Daardoor neemt slechts een selecte groep met voldoende financiële middelen en kennis de eerste stappen tot verduurzaming. Informatie over financiering, zoals Nationaal Warmtefonds, subsidies of gemeentelijke regelingen moeten bewoners meer inzicht verschaffen over de mogelijkheden. Ook de landelijke regelingen voor mensen met een laag inkomen proberen de financiële drempel voor bewoners te verlagen.

Een integrale buurtaanpak met een menukaart met oplossingen biedt schaalvoordelen en mogelijke financieringsroutes om dit probleem aan te pakken. Dankzij de seriematige uitvoering en daaraan gekoppelde efficiency en schaalgrootte zijn vanaf 25 woningen prijsvoordelen van 20% tot 40% haalbaar ten opzichte van kleinere (individuele) projecten. Ook is gebleken dat een bouwteam van zelfstandige professionals, mits goed georganiseerd, kosten kan besparen ten opzichte van grote bouwbedrijven. De continuïteit in de buurt en continuïteit in oplossingen leiden tot efficiëntie.

Daarnaast helpt een collectieve aanpak bewoners bij het aanvragen van subsidie of financiering. **Ontzorgen is een kerntaak voor de partij in de regio**, zodat financiering geen obstakel blijft. Zo kan er gezocht worden naar creatieve oplossingen, zoals **collectieve financiering** vanuit het Warmtefonds.

Ook de organisatie van een integrale buurtaanpak vraagt financiering. Rollen zoals regie, technische expertise en ondersteuning van bewonersinitiatieven vragen extra middelen. Toch liggen deze organisatiekosten grotendeels in lijn met reguliere renovatie-trajecten, terwijl schaalvoordelen de kosten verder drukken. Gemeenten kunnen hiervoor subsidies zoals SPUK-gelden inzetten. Europees onderzoek wijst uit dat bewoners, zeker in de voorfase, niet aan deze overheadkosten willen bijdragen. Zij zien de gemeente als informerende en organiserende rol. Vanaf het moment dat bewoners kiezen voor daadwerkelijk verbetering zijn ze bereid om voor advies en begeleiding te betalen.



Integrale buurtaanpak in de praktijk

In de afgelopen jaren is de integrale buurtaanpak op meerdere plaatsen in de praktijk gebracht. We delen twee voorbeelden, die beide op een andere manier zijn aangevlogen. In *Het Lage Land in Rotterdam* zette een buurtinitiatief de eerste stap, terwijl in de Waterbuurt in Zoetermeer de gemeente het initiatief nam.

Zoetermeer – Waterbuurt neemt heft in eigen hand

De gemeente Zoetermeer gaat 26 buurten verduurzamen om voor 2050 een klimaat-neutrale gebouwde omgeving te realiseren. De Waterbuurt is er daar een van. Door de verkoop van huurwoningen is dit een wijk met 'gespikkeld bezit': koop- en huurwoningen staan er door elkaar. Hierdoor verschillen de verduurzamingsambities en -mogelijkheden per bewoner. Maar de gedeelde wens is: comfortabele, duurzame woningen met een lagere energierekening.

Een gezamenlijke visie en aanpak

De Waterbuurtbewoners zijn een unieke samenwerking tussen huurders en eigenaren gestart om hun wijk duurzamer en leefbaarder te maken. Woningcorporatie Vidomes en de gemeente Zoetermeer ondersteunen dit initiatief. Om een gezamenlijke integrale aanpak te ontwikkelen, hebben buurtbewoners samen met de woningbouwvereniging en experts het karakter van de buurt in kaart gebracht en een toekomstvisie geformuleerd. De gekozen aanpak faciliteert zowel (ver)huurders als eigenaren om op een zelfgekozen moment, op eigen tempo en binnen de eigen financiële mogelijkheden te verduurzamen.

Spijtvrije menukaart

BouwhulpGroep werd ingeschakeld als externe expert om een buurtaanpak te ont-

wikkelen in samenwerking met het bewonersinitiatief, bewoners, woningcorporaties en de gemeente. Na onderzoek werden drie verduurzamingspakketten samengesteld: Betaalbaar, Slim & Snel en Duurzaam. De maatregelen omvatten onder andere verbeteringen aan daken, gevels, vloeren en installaties.

In opdracht van de gemeente en Vidomes is een 'spijtvrije menukaart' ontwikkeld: een overzicht van bewezen verduurzamingsmaatregelen die geschikt zijn voor de Waterbuurt. Met deze menukaart kunnen bewoners individueel of collectief verduurzamen, op een manier die bij hun situatie past, zonder dat ze achteraf spijt krijgen van minder efficiënte keuzes.

Vergunningsvrij verduurzamen

Vergunningen kunnen bouwprojecten vertragen en burgers op kosten jagen. Om dat voor te zijn hebben de Waterbuurtbewoners, Vidomes, de stadsbouwmeester en de gemeente onder leiding van BouwhulpGroep spelregels opgesteld voor vergunningsvrij verduurzamen. Een voorbeeld van een spelregel is dat de dakgootlijn behouden moet blijven bij dakisolatie van buitenaf. Deze voorwaarden zijn vastgelegd in een document met beeldkaders, zodat verduurzaming eenvoudiger en sneller kan verlopen.

De kracht van participatie

De inspanningen en tijd om tot vergunnings-spelregels en de menukaart te komen zijn een eenmalige investering die in de jaren dat het renovatieproject loopt veel tijd en geld zal besparen. Het vereenvoudigt de verduurzamingsopgave voor bewoners én gemeente. De aanpak draagt bij aan een samenhangend straatbeeld en voorkomt versnipperde verduurzamingsmaatregelen.

Dankzij de participatieve aanpak is de verduurzaming in de Waterbuurt echt gaan leven. De eerste bewoners zijn inmiddels begonnen hun woningen energiezuiniger te maken. Een inspirerend voorbeeld van bottom-up verduurzaming.

Waterbuurt, Zoetermeer



Rotterdam – One-Stop-Shop in Het Lage Land

Europese versnelling

Rotterdam en Valencia doen mee met het Europese verduurzamingsproject Save the Homes (www.savethehomes.info). Dit project beoogt het aantal renovaties in de particuliere woningbouw te verhogen door middel van een One-Stop-Shop, een fysiek contactpunt waar huiseigenaren terecht kunnen voor verduurzaming van hun woning. BouwhulpGroep introduceerde dit concept in de Rotterdamse wijk Het Lage Land, onderdeel van stadsdeel Prins Alexander.

Wel geld maar geen bouwcapaciteit

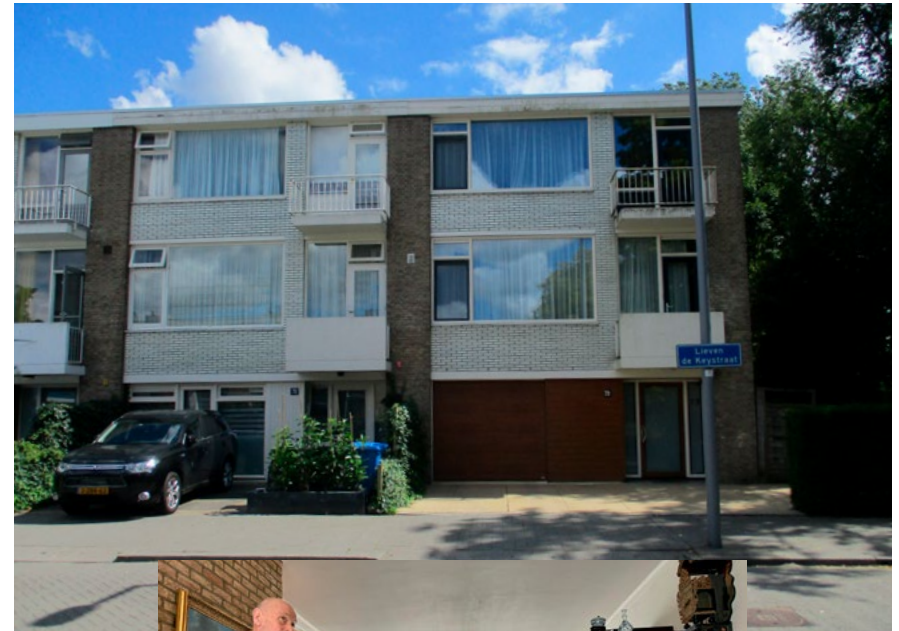
De One-Stop-Shop ontzorgt bewoners en biedt een oplossing voor verduurzamingsplannen die stuklopen op financiering of een tekort aan bouwcapaciteit. In samenwerking met de gemeente Rotterdam en het lokale energiecollectief Alex Energie is onderzocht hoe verduurzaming op buurniveau op gang kon worden gebracht én gehouden.

Met het EnergieTransitieFonds Rotterdam dat leningen verstrekt, was het financieringsvraagstuk grotendeels opgelost, maar de uitvoeringsvraag nog niet. Met steun van de provincie Zuid-Holland is daarom een bouwcollectief van regionale zzp'ers gevormd. Een succesvolle strategie.

Samen kun je meer dan alleen

De andere succesfactor was het vormen van buurtcollectieven waarin bewoners samen plannen maken voor renovatie. Actieve buurtbewoners die hun woning willen verduurzamen zijn de ambassadeurs die buurtgenoten enthousiasmeren om mee te doen. Actieve ondersteuning door de gemeente Rotterdam bleek de smeerolie in dit proces.

De gekozen aanpak combineert collectieve verduurzamingsambities met ruimte voor individuele keuzes. Door collectief te opereren is de uitvoering efficiënter en toegankelijker. Zo blijkt maar weer: samen kun je meer dan alleen.



Het lage land, Rotterdam

Titel :

Omschrijving :

Categorie :

Gevefamilie :

Conceptschets :

Invoerd op:

Beeldkwaliteit (uitstraling) :

Woonkwaliteit (comfort) :

Duurzaamheid (isolatie) :

Gebruikskwaliteit (ruimtegebruik) :

Trotse bewoners:

Bewonersoverlast :

Uitvoeringsduur :

Impact op energielasten :

Bewonersopties :

Prijs :

Uitvoeringswijze :

Referentie foto :

© Bouwmaatschappij

	G.01 - Gevelonderhoud en spouwisolatie	G.02 - Pui vervangen	G.03 - Isoleren aan buitenzijde gevel	G.04 - Isoleren aan binnenzijde gevel
<u>Omschrijving :</u>	Een gereinigde, herstelde en nageïsoleerde gevel met nieuwe beglazing in de bestaande kozijnen, nieuwe draaiende delen, een nieuwe voordeur en vernieuwd hang en sluitwerk.	Een gereinigde en nageïsoleerde gevel met een nieuwe pui van nieuwbouwkwaliteit. Hiermee is de uitstraling en inbraakwerendheid van de gevel verbeterd en klaar voor een duurzame toekomst. Voorzieningen tegen oververhitting voorkomen opwarming van de woning.	Een aan de buitenzijde nageïsoleerde gevel met een hoge isolatiewaarde, nieuwe kozijnen, vernieuwd hang en sluitwerk en een nieuwe uitstraling. Voorzieningen tegen oververhitting voorkomen opwarming van de woning.	Een aan de binnenzijde nageïsoleerde gevel met een hoge isolatiewaarde en nieuwe kozijnen. Voor deze oplossing is een chirurgische aanpak nodig met aandacht voor detaillering, kleur- en materiaalgebruik vanwege de bestaande hoge beeldkwaliteit.
<u>Categorie :</u>	Conserveren	Renoveren	Renoveren	Renoveren
<u>Gevefamilie :</u>	  	  	  	  
<u>Conceptschets :</u>				
<u>Beeldkwaliteit (uitstraling) :</u>				
<u>Woonkwaliteit (comfort) :</u>				
<u>Duurzaamheid (isolatie) :</u>				
<u>Gebruikskwaliteit (ruimtegebruik) :</u>				
<u>Bewonersoverlast :</u>				
<u>Uitvoeringsduur :</u>				
<u>Impact op energielasten :</u>				
<u>Bewonersopties :</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Ornamenten • Afwerking HWA • Vensterbanken • Aanbrengen elektra 	<ul style="list-style-type: none"> • Ornamenten • Afwerking HWA • Vensterbanken • Aanbrengen elektra 	<ul style="list-style-type: none"> • Ornamenten • Afwerking HWA • Vensterbanken • Aanbrengen elektra 	<ul style="list-style-type: none"> • Ornamenten • Afwerking voorzetwand • Vensterbanken • Aanbrengen elektra • Buitenkraan achterdeur • Isolerende achterdeur
<u>Prijs :</u>				
<u>Uitvoeringswijze :</u>	 	 	 	 
<u>Referentie foto :</u>				

Verduurzamingsvoorbeelden

Met de menukaart in de hand werden de verduurzamingskansen van Prins Alexander in beeld gebracht. Veel woningen uit de jaren 90 in deze wijk hebben een plat dak, wat beter isoleren eenvoudig maakt. Dit biedt kansen voor (collectieve) verduurzaming.

In een ander deel van de wijk organiseerde energiecollectief Alex Energie collectieve inkoop van onder meer zonnepanelen en isolatie. Een deel van de woningen is grootscheeps gerenoveerd en gasloos gemaakt. Daarnaast is een keur aan andere woningaanpassingen mogelijk gemaakt.

Voorbeeld van een mogelijke menukaart



Duizend woningen per dag

De immense renovatieopgave vraagt om een integrale aanpak die niet alleen focust op energetische woningverbetering, maar ook op een toekomstbestendige leefbare wijk. Met de integrale buurtaanpak slaan we een brug tussen mens en techniek met plannen die ontworpen zijn door en voor de buurt. Zo creëren we draagvlak in de buurt en nieuwe (sociale) verbindingen in de wijk; een leefbare wijk waarin vraagstukken als energiearmoede, hittestress, biodiversiteit, zorg aan huis en extra woonruimte voor specifieke doelgroepen aangepakt kunnen worden, met herhaalbare en betaalbare oplossingen. Want uiteindelijk moet iedereen mee kunnen doen.

De integrale buurtaanpak zet niet in op één project, maar een programma dat in een wijk een continue uitvoeringsstroom kan opzetten en meerder jaren draaiende houden. Om van daaruit de overstap naar de volgende buurt of wijk te maken. Op die manier zullen leveranciers en uitvoerders bovendien inzien dat hier een grote markt ligt.

Gemeenten en energiecollectieven werken hard aan een goed georganiseerde wijkuitvoering. Met een integrale buurtaanpak kunnen we dit proces de komende jaren effectief vormgeven. Op naar de 7 miljoen echt duurzame woningen. Tijd om aan de slag te gaan!

De integrale buurtaanpak werkt, dat laten diverse gerealiseerde voorbeelden zien. De participatiegraad, de schaal, het componentaanbod, de flexibele instapmomenten en de lange adem zorgen voor meer duurzame meters dan je met ander bekende methodes kan maken. Bewoners worden betrokken en inspireren hun burens om ook mee te doen.



Colofon

Wil je meer informatie over deze aanpak? Of wil je eens van gedachten wisselen hoe je in jouw gemeente of buurt aan de slag kunt met de integrale buurtaanpak? Neem dan contact op met één van ons:



Deze publicatie is opgesteld in het kader van het Europese project **AT LAST** (*Accelerating Transition of Local Authorities through Support and Training*). Dit programma heeft tot doel om gemeenten in Europa te ondersteunen met het structureel versnellen en opschalen van de verduurzaming van buurten aan de hand van een wijkuitvoeringsplan (WUP). In dit kader organiseert Klimaatverbond Nederland een Community of Practice met 10 Nederlandse gemeenten.



Disclaimer: Co-funded by the European Union. Views and opinions expressed are however those of the author(s) only and do not necessarily reflect those of the European Union or CINEA. Neither the European Union nor the granting authority can be held responsible for them.

Afbeeldingen

Beeld cover en P. 1-2: pexels.com
Alle andere afbeeldingen in deze publicatie zijn van BouwhulpGroep.



Energie Samen

Energie Samen is de landelijke koepel en belangenorganisatie van energiecoöperaties. We ondersteunen duurzame energie-initiatieven van burgers en lokale ondernemers met belangenbehartiging, diensten en kennis. Energie Samen faciliteert o.a. de Community of Practice Opschaling vanuit de Participatiecoalitie Aardgasvrij.



Contactpersoon:

Hank Ort, Adviseur lokale energiebesparing.
Email: Hank.Ort@energiesamen.nu.



BouwhulpGroep

BouwhulpGroep werkt sinds 1978 aan duurzame renovatie en slim woningbeheer. We ondersteunen overheden, (professionele) woning-eigenaren en bewonersgroepen bij het verduurzamen van buurten. Met ervaring uit meer dan een half miljoen woningen combineren we strategisch voorraadbeheer, sociaal ontwerp en technische expertise om draagvlak te creëren en integrale, herhaalbare renovatieplannen te realiseren. BouwhulpGroep ondersteunt Klimaatverbond in de organisatie van de Community of Practice Buurtgestuurde verduurzaming, als onderdeel van het Europese project AT LAST



Contactpersoon:

Yuri van Bergen, Directeur BouwhulpGroep.
Email: y.v.bergen@bouwhulp.nl



Klimaatverbond Nederland

Klimaatverbond Nederland is een vereniging van decentrale overheden opgericht in 1992. Onze vereniging telt op dit moment 150 leden bestaande uit gemeenten, provincies en waterschappen. Samen met hen werken we op lokaal, regionaal, nationaal en internationaal niveau aan actief en impactvol klimaatbeleid. Hierin nemen we de rol van wegbereider, verbinder en onafhankelijke partner. Klimaatverbond faciliteert de Community of Practice Buurtgestuurde verduurzaming, als onderdeel van het Europese project AT LAST.



Contactpersoon:

Melanie Miltenburg
Email: melanie.miltenburg@klimaatverbond.nl



Integrale buurtaanpak

De slimme weg naar een
toekomstbestendige woonomgeving

De transitie naar een aardgasvrije omgeving vraagt om een slimme koppeling met klimaatadaptatie, woningmarkt en mobiliteit voor toekomstbestendige buurten.



Klimaatverbond
Nederland

BouwhulpGroep

Renovatie expert sinds 1978



energie
samen