

Niet terugdeinzen voor complexiteit

Hoe het Klimaatakkoord en gebiedsontwikkeling elkaar kunnen versterken

Het Klimaatakkoord dat op 28 juni 2019 is gepresenteerd staat boordevol maatregelen met een flinke ruimtelijke impact. Zaken om rekening mee te houden bij gebiedsontwikkeling. Natuurlijk maken de opgaven voor klimaat en energie gebiedsontwikkeling complexer, maar dat betekent niet dat we ervoor moeten terugdeinzen en onze ambities moeten afbakenen tot hapklare brokken. Integendeel: het Klimaatakkoord biedt kansen om gebiedsontwikkeling naar een hoger plan te tillen en te verrijken. Andersom kunnen we vanuit gebiedsontwikkeling een goede bijdrage leveren aan het Klimaatakkoord: door gebouwen, gebieden, steden en regio's te verduurzamen en toekomstbestendiger te maken.

Jantien van den Berg¹

Een belangrijk aspect van het Klimaatakkoord, mede ingegeven door de situatie in Groningen, is de wens om af te stappen van aardgas. De broodnodige energietransitie vergt ontwikkeling van nieuwe niet-fossiele en toekomstbestendige systemen. Een opgave met een enorme ruimtelijke impact zoals we sinds de wederopbouw na de Tweede Wereldoorlog niet meer hebben gekend. Tel daarbij de opgaven voor bereikbaarheid van onze gebieden, nieuwe mobiliteitssystemen, kli-

maatadaptie en de woningbouwopgave, het liefst alles nu al circulair, en de complexiteit lijkt niet meer te overzien. Tenminste dat denken we. Maar daar zit juist de crux. We vinden het nu vooral spannend en lastig. We proberen grip op de zaken te houden door de opgaven af te bakenen. Vanwege de complexiteit groeit de neiging om de opgaven te simplificeren en sectoraal aan te vliegen. En dat werkt averechts. De kracht zit juist in het bundelen van de opgaven en ambities. Door de transitie die het Klimaatakkoord vraagt te omarmen, vinden we nieuwe manieren om dat voor elkaar te krijgen.

Ruimtelijke impact van het Klimaatakkoord

In het Klimaatakkoord stellen de ondertekenaars zich ten doel om in 2030 in Nederland bijna de helft (49%) minder broeikasgassen uit te stoten dan we in 1990 deden. Bedrijven, maatschappelijke organisaties en overheden hebben met elkaar maatregelen afgesproken om dit doel te halen. Het akkoord is opgebouwd uit vijf thema's: Elektriciteit, Gebouwde omgeving, Industrie, Landbouw en landgebruik en Mobiliteit. Drie van deze thema's zijn vooral relevant voor gebiedsontwikkeling, omdat ze het meest direct invloed hebben op onze ruimte en leefomgeving.

- **Elektriciteit:** in 2030 komt 70% van alle elektriciteit uit hernieuwbare bronnen. Met windturbines op zee of op land en met zonnepanelen op daken en in zonneparken. De vraag naar elektriciteit groeit, doordat auto's elektrisch worden, de industrie olie en gas vervangt door schone stroom en doordat gasloze gebouwen meer stroom nodig hebben voor verwarmen en koken. Omdat de stroomvoorziening meer afhankelijk wordt van het grillige weer zijn veel maatregelen nodig om de levering betrouwbaar te houden.

- **Gebouwde omgeving:** in 2050 zijn zeven miljoen woningen en één miljoen gebouwen van het aardgas af. Dat betekent isoleren en gebruikmaken van duurzame warmte en elektriciteit. Als eerste stap moeten in 2030 de eerste 1,5 miljoen bestaande woningen verduurzaamd zijn. Dat gaat wijk voor wijk, maar wel in een steeds hoger tempo. De gemeentes weten in 2021 wanneer een wijk aan de beurt is. Bewoners worden daarbij betrokken. Het is de bedoeling dat de investering in verduurzaming betaald kan worden uit de opbrengst van een lagere energierekening.
- **Mobiliteit:** in 2050 is deze emissieloos en van hoge kwaliteit. Nog niet alle oplossingen zijn voorhanden. Bijvoorbeeld voor het vrachtvervoer. Maar het moet wel schoner, slimmer en dus anders. Hierover zijn tientallen afspraken gemaakt tussen betrokken partijen en de overheid. Die zorgen dat er vóór 2030 structurele veranderingen in gang worden gezet. Elektrisch rijden is daarbij belangrijk.

Bron: <https://www.Klimaatakkoord.nl/Klimaatakkoord>



Foto: APPM

Klimaatakkoord inbedden bij gebiedsontwikkeling

Gebiedsontwikkeling en het Klimaatakkoord gaan goed samen. In gebiedsontwikkeling komen technische, sociale, economische, politieke, ruimtelijke en juridische aspecten bij elkaar. Dit geldt ook voor de energie- en warmtetransitie. Voor veel maatregelen in het Klimaatakkoord moeten we nog uitvinden hoe we deze op een slimme en goede manier voor elkaar kunnen krijgen. Neem de verduurzaming van zeven miljoen woningen. De komende jaren gaan we ontdekken wat werkt en wat niet. We hebben daarvoor 31 jaar de tijd. In het begin zal het langzaam gaan, maar we kunnen versnellen richting 2030 om in 2050 klaar te zijn. Ook gebiedsontwikkelingen duren vaak lang. We zijn gewend om langdurige samenwerkingen aan te gaan en om mee te bewegen met tussentijdse ontwikkelingen. Als de ruimtelijke structuur – de basis van elke gebiedsontwikkeling – erop is voorbereid, kunnen we de doelstellingen en maatregelen uit het Klimaatakkoord inbedden.

Er liggen veel kansen om gebiedsontwikkeling naar een *next level* te trekken en tegelijk de doelen van het Klimaatakkoord te realiseren. Dat vergt wel een andere manier van werken. Om een transitie daadwerkelijk tot stand te brengen, moet je nieuwe condities creëren en het systeem veranderen om iets wél mogelijk te maken. Een eigentijdse blik op drie aspecten helpt daarbij.

Kijk buiten de grenzen van het gebouw en het gebied

Vastgoedeigenaren kijken vaak alleen naar de optimalisatie van het eigen gebouw of plangebied. Lekker overzichtelijk en het past goed

bij de eigen businesscase en de investeringsplannen. Gebiedsontwikkelaars denken al meer vanuit een groter geheel. Ze kijken naar de betekenis van het gebied in het stedelijk weefsel en onderzoeken wat de ontwikkeling van een gebied in zijn context betekent. En dat is precies wat nodig is om het Klimaatakkoord tot uitvoering te laten komen.

Hierbij spelen twee aspecten:

- Voor een groot deel van de vastgoedvoorraad is duurzame warmte-opwekking niet geheel op gebouwniveau op te lossen.
- Juist met energiesystemen zoals een warmtenet heb je een grotere schaal nodig wil je de businesscase rond krijgen.

Waar we dus de neiging hebben om het simpel te houden en te zoeken naar oplossingen voor een gebouw of gebied liggen er juist kansen als een gebiedsontwikkelaar buiten de grenzen gaat zoeken naar oplossingen. Dit vraagt bewust schakelen tussen de kansen en mogelijkheden op gebouwniveau, gebiedsniveau, stedelijk en zelfs regionaal niveau. Door de koek te vergroten voor iedereen kun je meerdere belangen bundelen om met elkaar steviger oplossingsrichtingen te vinden.

Dit vraagt wel om een helder perspectief voor gebieden. Vanuit het Klimaatakkoord zijn de doelen helder. Nu moeten deze een plek krijgen in een perspectief passend bij de betreffende gebieden. En dat is waar gebiedsontwikkeling over gaat: de realisatie van ambities en maatschappelijke opgaven voor een bepaald gebied, in nauwe samenspraak met diverse betrokken partijen. Precies wat nu nodig is.

Gebruik energie en klimaat als ordenend principe voor planvorming

Van oudsher vormen bestaande structuren in de ondergrond het primaire uitgangspunt voor gebiedsontwikkeling. Later werd mobiliteit een belangrijk ordenend thema voor de planvorming. Energie en verduurzaming waren lange tijd sluitpost. Het leggen van leidingen voor gas en elektriciteit (andere opties werden niet onderzocht) was de opgave van de netbeheerder. Met de ambities vanuit het Klimaatakkoord wordt dat anders. Energie en klimaat moeten in een veel eerder stadium ten grondslag komen te liggen aan de gebiedsontwikkeling. Hiermee ontwikkel je een gebied dat toekomstbestendig is.

Gemeenten werken momenteel aan warmtevisies, een van de maatregelen vanuit het Klimaatakkoord. Zo'n transitieplan warmte geeft inzicht in welke wijk welke warmtebron en welk energiesysteem interessant kan zijn. Een interessante exercitie en een mooi vertrekpunt om een gebied toekomstbestendig te maken. Denk daarbij ook aan klimaatadaptatie. Juist door plannen te maken die de vormen van het landschap volgen, hoef je niet achteraf allemaal kunstgrepen te doen om bij wateroverlast droge voeten te houden.

Dit kan allemaal heel goed als je een blanco vel hebt en vanaf de tekentafel met elkaar een nieuw stuk stad mag ontwikkelen. Maar ook

in bestaand gebied kan dit. Juist daar is het van belang om vanuit deze ordening aan de slag te gaan. De beperkingen zijn namelijk veel groter. Neem bijvoorbeeld de drukte in de ondergrond. Zomaar een nieuw systeem ernaast leggen is vaak lastig. Door vooraf het energiesysteem bij de kop te pakken, kun je richting geven aan wat in bestaand gebied mogelijke oplossingen kunnen zijn. En dat kan tot drastische keuzes leiden: gebouwen slopen en van scratch af aan bouwen is soms goedkoper dan een complex nieuw systeem neerleggen bij bestaande bouw.

Zoek nieuwe samenwerkingen, aanpakken en businesscases

Om het Klimaatakkoord te realiseren moeten we een transitie door en daarvoor is het nodig om de geijkte paden te doorbreken. We kunnen een nieuwe opgave niet oplossen met oud gereedschap. Nieuwe systemen krijgen alleen een kans als we denken vanuit mogelijkheden en ons niet laten weerhouden door belemmeringen in wet- en regelgeving of in ons denken en doen.

Het is draaien aan veel knoppen tegelijk. Innovatieprogramma Energiesprong heeft in de periode 2010-2015 onderzocht hoe je met het uitgangspunt woonlastenneutraliteit de woningen van huurders en kopers kunt verduurzamen. Dit was een complexe puzzel waarbij diverse systemen anders moesten worden ingericht.



Foto: APPM



Foto: APPM

- Voor huurders en woningcorporaties is uiteindelijk de Energieprestatievergoeding (EPV) ontstaan. Met deze regeling kan de corporatie een bedrag aan de huurder vragen als compensatie voor de extra investering om de woning te verduurzamen. Ook met die EPV blijven de totale woonlasten gelijk.
- De bouw werd gestimuleerd om goedkopere producten (goed geïsoleerde gevels en daken en nieuwe installaties) te ontwikkelen om de beloofde energiebesparing te realiseren.

Energiesprong heeft geleid tot mooie resultaten, maar opschaling is gewenst. De Wet VET, waardoor nieuwbouw niet meer op aardgas mag worden aangesloten, dwingt partijen om tot andere oplossingen te komen. Een objectgebonden financiering zou ook zo'n aanjager kunnen zijn.

Naast deze instrumenten om iets nieuws tot stand te brengen, is het goed om oog te hebben voor andere samenwerkingen. Is de aannemer om de hoek degene die de besparingsmaatregelen bedenkt en realiseert of ontwikkelt IKEA een geïsoleerd dak inclusief zonnepanelen, in twee delen geleverd en als bouw pakket in elkaar te zetten? Zoek dus naar minder vanzelfsprekende partijen en andere samenwerkingen om tot oplossingen te komen.

Aan de slag: leren en experimenteren

Het Klimaatakkoord is nog papier. En met papier alleen zijn we er niet. Ook hier heeft gebiedsontwikkeling het Klimaatakkoord veel te bieden.

In heel Nederland zijn we bezig met het ontwikkelen van gebieden. Anders dan vroeger is de overheid nu niet de partij die hierin zwaar de lead neemt. Er ligt een enorme opgave, maar we hoeven niet morgen al het antwoord op alle vragen te hebben. Gelukkig is er in het Klimaatakkoord – en zeker bij het thema Gebouwde omgeving – veel ruimte om te leren. Denk bijvoorbeeld aan de pilots met aardgasvrije wijken.

We zullen de opgave veel meer in gezamenlijkheid moeten oppakken door de doelen centraal te zetten en met nieuwe methoden en technieken oplossingen te bedenken. Daarbij moeten we ervoor waken dat we niet in discussies blijven hangen over wat goed is en wat niet. We moeten aan de slag. Maar het hoeft niet in één keer perfect. Het beste resultaat bereik je in meerdere stappen. Dan kan je ook bijsturen met de nieuwste ontwikkelingen. Door te experimenteren kunnen we nieuwe competenties en skills aan ons arsenaal toevoegen. Want één ding staat vast: de techniek gaat razendsnel en daar moeten we in gebiedsontwikkelingen mee om kunnen gaan. Als we de opgaven van het Klimaatakkoord met andere ogen bekijken, helpen we om die doelstellingen te realiseren en kunnen we onze eigen gebiedsontwikkeling verrijken.

Noot

- 1 Jantien van den Berg is managing consultant Ruimte & Energietransitie bij APPM.