

DEBAT OVER DUURZAAMHEID IN DEN HAAG

‘DUURZAAMHEID
ZOU IN DE GRONDWET
MOETEN’

De technieken zijn er, de wil is er en de kennis is er. Toch gaan de ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid niet zo snel als zou kunnen. Plannen en projecten lopen vooral stuk op financiering, zo blijkt uit het rondetafelgesprek over duurzaamheid in Den Haag. Oplossingen zijn voorhanden, het is nu een kwestie van samenwerken en doorzetten.

STELLING: OVER TIEN JAAR IS DE ENERGIEPRIJS
HOGER DAN DE HUURPRIJS.

Rabin Baldewsingh: “Ik hoop het niet. Mijn grootste hoop ligt bij de innovatieve ontwikkeling van alternatieve energie. Zoals aardwarmte. We zitten daarvoor geografisch op een goede plek. Nu is het nog duur, maar over tien jaar misschien niet meer.”

Joris Deur: “Ik ga ervan uit dat de huurprijs altijd hoger zal zijn dan de energieprij. We zijn voortdurend bezig woningen zuiniger te maken. Warmte/koude-opslag lijkt te werken. En er komen inderdaad steeds meer alternatieve energiebronnen. Ik denk dat het goed komt.”

Hans Kuiper: “Ik ben al vijftien jaar bezig met duurzaamheid en ben er inmiddels achter dat niet de techniek maar de financiering het probleem is. Je zou een woonlastenhypothek moeten kunnen nemen, waarin behalve de bouwkosten ook de energienota verdisconteerd is. Dan kun je op een heel andere manier met duurzame maatregelen omgaan.”

Henk Dilweg: “Binnen BAM proberen we al langer met ontwerpende en adviserende partijen middelen uit te werken voor verduurzaming van de bestaande voorraad. Daar hebben we allerlei toolkits voor ontwikkeld, die na twee jaar ook meer gebruikt beginnen te worden in planstudies en uitwerkingen van architecten. Dat gaat dus de goede kant uit.”

DE DEELNEMERS AAN HET DEBAT

Rabin Baldewsingh.
Wethouder volksgezondheid en duurzaamheid in Den Haag. Bezig aan zijn tweede periode als wethouder.

Hans Kuiper. Stedenbouwkundige en architect bij KOW Den Haag. Voormalig hoofd stedenbouw van de gemeente Den Haag.

Joris Deur. Architect.

Eric Muller. directeur van Aardwarmte.

Henk Dilweg. BAM Woningbouw.

Joost Hoffman. Projectmanager van Bureau Search.



Eric Muller: “De knelpunten zijn de financiering en de continuïteit. Of de prijzen stijgen hangt af van de betaalbaarheid van investeringen die gedaan moeten worden in duurzame projecten. Nu is het nog zo dat we heel erg beperkt zijn in financieringsmogelijkheden, zodat we verplicht zijn aan het begin veel te vragen – voor een buffer. Daarna kun je pas investeren in energie. Bij Aardwarmte hebben we er niet zo’n last van gehad, omdat we werken met eigen vermogen. Ik verwacht dat we op tijd met passende maatregelen komen, waardoor het tij zal keren.”

Joost Hoffman: “Als je naar de grafieken kijkt zie je dat de energieprijzen de huurprijzen snel aan het inhalen zijn. De energieprijzen stijgen met zeven procent, de huurprijzen met twee tot drie procent. De vraag is of we het tij op tijd kunnen keren. Daarvoor is het belangrijk om te kijken naar de synergie in een stad. Synergie tussen mensen, maar ook tussen gebouwen. Hoe kunnen die van elkaar profiteren: de restwarmte van de een kan het voedsel zijn van de ander. Ik denk dat we slim genoeg zijn om het tij te keren, maar daar moet nog wel het nodige voor gebeuren.”

MULLER: ‘ALS WE HET VROEGER KOUD HADDEN, TROKKEN WE GEWOON EEN TRUI AAN. NU WILLEN WE OOK IN DE WINTER IN T-SHIRT EN KORTE BROEK DOOR HET HUIS LOPEN.’

Dilweg: “Er is nu wel meer urgentie ontstaan. Je ziet dat we met een groot deel van de gebouwenvoorraad eigenlijk te laat zijn als het gaat om duurzaam maken. Bewoners en gebruikers van die woningen zijn daarvan het slachtoffer. Het zou zo kunnen zijn dat in Den Haag een flink deel met hogere energie- dan huurprijzen komt te zitten.

Kuiper: “In 2009 heeft KOW voor de gemeente onderzoek gedaan naar de energieconditie van gebouwen. Daar kwam

uit dat er enorme investeringen nodig zijn om zo duurzaam mogelijk met energie om te gaan.”

GEDRAGSVERANDERING

Muller: “Daarvoor is het ook nodig dat er gedragsverandering komt bij gebruikers. Die moeten meer verantwoordelijkheid nemen. Bij Aardwarmte geven we mensen een zogenaamde douchemanager cadeau. Zodat je na vijf minuten klaar bent. Als we het vroeger koud hadden, trokken we gewoon een trui aan. Nu willen we ook in de winter in T-shirt en korte broek door het huis lopen.”

HOFFMAN: ‘WE ZIJN SLIM GENOEG OM HET TIJ TE KEREN, MAAR DAAR MOET NOG WEL HET NODIGE VOOR GEBEUREN.’

Kuiper: “We moeten ook naar onszelf kijken. In Het Magazijn, de huisvesting van KOW, hebben we tien jaar geleden een klimaatgevel gehangen, waarmee we de warmte van buiten kunnen opvangen. De kamers van het stadhuis waarin we nu zitten, zijn altijd te heet – dat weet ik toevallig. Die moeten permanent gekoeld worden. Dat is belachelijk.”

Muller: “Wat ook lastig is, is regelgeving. Wij hebben een project waar we warmte en kou willen leveren aan woningen. Op driehonderd meter afstand is er een energiecentrale met restwarmte. Die wordt geloosd op een verversingskanaal. Het lukt ons niet om een contract te sluiten met de energiecentrale, omdat die alweer andere contracten heeft met leveranciers. En bij het Hoogheemraadschap, waar we ook moesten aankloppen, zeiden ze dat het wegnemen van de restwarmte de unieke flora en fauna in het water zou aantasten!”

Kuiper: “Daar lopen we ook tegen aan. We willen graag kleine windmolens op Het Magazijn zetten voor windenergie. We krijgen wel subsidie, maar geen bouwvergunning. Er zijn meer intelligente oplossingen voor het energieprobleem. We moeten energiestromen in de wijk goed op elkaar afstemmen. We zijn daarom bezig met smartgrids. Sommige gebouwen wekken energie op, die moeten dat aan het grid kwijt.”

Baldewsingh: “De mindshift moet niet alleen plaatsvinden bij gebruikers, maar bij alle partners. Het bedrijfsleven, de overheid: iedereen moet ervoor gaan. Ik maak me er wel zorgen om dat duurzaamheid niet is meegenomen in het kabinetsakkoord.”

‘SUSTAINISME’

Kuiper: “Ik geloof heilig in het ‘sustainisme’. Dat wordt een nieuwe denktrant en zal ook mainstream worden. Er komen



nu veel eindjes bij elkaar. Daar hoort bijvoorbeeld ook dat idee bij voor woonlastenhypotheken waarin de energielasten zijn verwerkt. En het ontstaan van lokale energiemaatschappijen.”

Dilweg: “Het wegvallen van een scheiding tussen energie- en huurlasten kan een grote acceleratie betekenen voor nieuwe investeringen.”

Muller: “Investeerders moeten hun investering kunnen terugverdienen. Met de manier waarop er nu wordt gefinancierd kan dat niet. Dan zou je investeringen moeten afwentelen op de gebruikers - en dat wil je ook niet.”

KUIPER: ‘DE MENTALITEIT GAAT VERANDEREN. COWBOYS VERDWIJNEN UIT HET ONTWIKKELVAK.’

De ‘Kadernota 2009 – Op weg naar een duurzaam Den Haag’ komt ter tafel. ‘De gemeente heeft daarmee een mooie route uitgestippeld, waarvan het effect al te zien is’, is de stelling.

Baldewsingh: “We hebben ingezet om in 2040 klimaatneutraal te zijn. Dat is een enorm hoge ambitie. Ik blijf enthousiast, want ik denk dat er welk kansen liggen. Bij aardwarmte bijvoorbeeld. Het is alleen lastig om in deze tijd nieuwe woningen te realiseren. Er staat een project op stapel van vier-

duizend nieuwe woningen, die aangesloten zouden worden op aardwarmte. Putten zijn geslagen, water is gevonden. Maar de woningen zijn er nog niet allemaal. We zijn nu wel aan het praten met partners, waaronder de woningcorporaties, om te kijken of bestaande woningen kunnen worden aangesloten. Ik ben ook een voorstander van de uitbreiding van het stadsverwarmingsnet met aardwarmte. De kansen liggen hier voor het grijpen. Het is belangrijk dat er initiatieven uit de stad blijven komen. Ik ben trouwens enthousiaster over zonne-energie dan over windenergie. In deze stedelijke structuur haal je niet veel winst met windmolens. Maar als je al die platte daken ziet, vooral van overheidsgebouwen, dan is er nog wat te winnen met zonne-energie.”

Muller: “We moeten klein beginnen.”

Hoffman: “Dat werkt. Dat zie je in Duitsland. Daar wordt 25 procent van de energievoorraad nu decentraal opgewekt. Om-



DILWEG: ‘HET WEGVALLEN VAN EEN SCHEIDING TUSSEN ENERGIE- EN HUURLASTEN KAN EEN GROTE ACCELERATIE BETEKENEN VOOR NIEUWE INVESTERINGEN.’

Corporaties hebben zich gecommitteerd om een aantal woningen te leveren aan het project Aardwarmte, maar ze gaan echt niets extra’s doen.”

Dilweg: “Twee zaken zijn interessant voor financiering. Omslag naar woonlasten en langdurige betrokkenheid.”

Muller: “Een van de beperkingen die je hebt is dat banken een horizon hebben van vijftien jaar op een systeem dat minstens dertig jaar meegaat. Als je over dertig jaar kunt afschrijven, kun je de lasten beter spreiden.”

Kuiper: “Er zou zoiets moeten komen als het gemeentelijke garantiefonds voor hypotheek. Maar dan voor duurzame investeringen.”

Baldewsingh: “Dat vind ik lastig.”

DUURZAME INVESTERINGEN

Muller: “Ik ben ervan overtuigd dat banken bij het verstrekken van hypotheek gaan kijken naar de woonlasten van mensen. Mensen in een duurzame woning zullen eerder kans maken op financiering omdat zij minder risico op hoge woonlasten hebben. Dus gaan mensen woningen uitzoeken waar duurzaamheid is ingebracht. Zo voedt de markt zichzelf op.”

Kuiper: “Je ziet nu dat commerciële partijen goedkopere pensioenen aanbieden. Als de overheid geen garanties kan verstrekken voor duurzame investeringen, springen commerciële partijen daar misschien wel op in.”

Het gesprek komt op leegstand. Een groot probleem in Nederland waar zo’n zeven miljoen vierkante meter kantoorruimte ongebruikt staat. Hergebruik is duurzaam, maar niet eenvoudig.

Deur: “We proberen aan de ene kant duurzaam te bouwen, maar we kijken niet naar wat we achterlaten. Leegstand is een enorm probleem. Het is een mentaliteitsprobleem. Het woord duurzaamheid zou in de grondwet moeten worden opgenomen.”

dat ze het mogen terugleveren. Het zou goed zijn wanneer er in Nederland ook wat langlopende subsidies zouden komen, waar mensen echt beleid op kunnen maken. Zoals in Duitsland.”

Muller: “Er zou een soort garantiefonds moeten komen, waar je onder bepaalde condities projecten zou moeten kunnen aanmelden. Dat zou de geldstroom opgang brengen.”

Baldewsingh: “We moeten vooralsnog op lokaal niveau het verschil gaan maken. Bijvoorbeeld met het afval. Den Haag brengt jaarlijks 160 duizend ton afval naar Rozenburg, twintig kilometer verderop. Dat afval wordt verbrand en komt er op driehonderd en nog wat graden uit. Waarom zouden we die warmte niet terugtransporteren naar de stad? Dat kost miljoenen, dus dan moeten de energieleveranciers ook aan boord komen. En Rotterdam en Delft moeten ook meedoen. Zoiets zouden we zelf kunnen doen. Als er iemand binnenkomt die dat wil doen, geef ik gelijk garanties.”

Dilweg: “Ik denk ook dat het belangrijk is om initiatieven te bundelen tot een platform of een soort proeftuin, waar bedrijven aan kunnen deelnemen.”

KENNISINSTITUUT

Baldewsingh: “De gemeente Den Haag is bezig met de voorbereiding van een klimaat- of duurzaamheidscentrum. Die ambitie is opgenomen in het coalitieakkoord. Zo’n centrum moet een plek van expertise worden, een kennisinstituut. Dat kunnen we niet alleen doen. Bedrijfsleven, banken, universiteiten, de Haagse Hogeschool en NGO’s moeten aangetakt zijn. En natuurlijk moet het ook een centrum zijn waar burgers en scholen met hun vragen en ideeën terecht kunnen.”

Kuiper: “Wij zijn bezig met een duurzaamheidscentrum. We hebben contact met mensen van de TU Delft. Daar is geen sprake van een duurzaamheidsgroep, dat is verspreid over alle faculteiten. Dat maakt het voor ons moeilijk te weten waar we moeten zijn voor de kennis.”

Baldewsingh: “Zo’n initiatief zou geparkeerd moeten zijn in dat kenniscentrum. Als we allemaal samenwerken, kunnen we het heft in eigen handen nemen.”

Muller: “Het gaat niet alleen om samenwerking. Je hebt ook met menselijke factoren te maken. Je kunt niet zomaar bestaande gebouwen gaan aanpassen. Daarvoor moet je bewoners meekrijgen.”

Hoffman: “Die gaan wel mee, als je ze maar bij de hand neemt en dingen duidelijk uitlegt.”

Muller: “Nou ja, het is ook nog een eurokwestie. Als je een bestaande woning aansluit op aardwarmte ben je tussen de 7.000 à 8.000 euro kwijt. Dat is een behoorlijk bedrag.



Dilweg: “Daar zijn wel oplossingen voor. In Zoetermeer worden programma’s gestart voor hergebruik van leegstaande kantoorruimte, maar dat succes staat of valt met de boekwaarde. Beleggers willen niet afwaarderen. De gemeente heeft bij haar gebouwen die boekwaarde zelf in de hand.”

Hoffman: “Er moeten soepeler regels komen om de gebouwen een nieuwe bestemming te geven. Je kunt niet dezelfde criteria hanteren als bij woningen.”

Baldewsingh: “De leegstand is gebleven, ondanks het feit dat Den Haag de laatste jaren is gegroeid.”

Kuiper: “Dat wordt alleen maar groter. Ook door de nieuwe manier van werken. Wij zijn nu bezig met een project waar we alleen maar werkplekken gaan verhuren, geen kantoren.”

Baldewsingh: “We zijn ook bezig met het stadskantoor Leyweg. Daar gaan 1.100 mensen werken. Er zijn daar veel flexplekken. Het nieuwe werken is ook erg actueel vanuit oogpunt van duurzaamheid en efficiency.”

En dan komt natuurlijk de crisis nog even ter sprake...

Deur: “Crisis is heilzaam voor duurzame ontwikkeling. Een crisis is duurzaam op zich.”

Dilweg: “Maar het zet wel even de rem op de daadwerkelijke uitvoering.”

Kuiper: “De mentaliteit gaat veranderen. Cowboys verdwijnen uit het ontwikkelvak. Tien jaar geleden, toen alles crescendo ging, mocht ik het niet hebben over duurzaamheid. ‘Ik verkoop die hutten toch wel’, werd er geroepen.”

Dilweg: “Daarin is de crisis heel nuttig geweest.”

Kuiper: “Het is alleen de vraag hoe snel we alles weer vergeten, als het straks beter gaat.”

INTENSIEVE SAMENWERKING

Hoffman: “Het gesprek tussen overheid, marktpartijen en eindgebruiker moet eerder worden gevoerd. Alleen door inten-



DEUR: 'JE MOET DINGEN DECENTRAAL GOED ORGANISEREN. DE OVERHEID MOET IN MIJN OGEN CENTRAAL VEEL STRENGER STUREN OP RUIMTELIJKE ORDENING, LEEGSTAND EN DUURZAAMHEID.'

sieve samenwerking van overheid en marktpartijen komen we tot een systeem waarin duurzame projecten gewoon worden. Het zijn nu nog veel te veel ‘bijzondere’ projecten. Maar je krijgt het balletje alleen echt aan het rollen als je het de wijk in brengt. Bewoners moeten aan de hand worden meegenomen. Niet alleen op energiegebied. Een duurzame wijk gaat ook over diversiteit en synergie. Goed wonen, werken en leven in onze steden is hetgeen waarvoor we duurzaam willen en moeten bouwen.”

Deur: “Je moet dingen decentraal goed organiseren. De overheid moet in mijn ogen centraal veel strenger sturen op ruimtelijke ordening, leegstand en duurzaamheid. Al deze problemen hangen samen en vragen om overzicht. Dat is er te weinig en dit nieuwe kabinet helpt niet echt.”

Dilweg: “Maar ook in de steden gebeurt nog te weinig. We hebben in Den Haag het Platform Duurzaam, daar moet ook eens vaart mee worden gemaakt. Er liggen allemaal convarianten te wachten om getekend te worden. Aan ons ligt het niet. We barsten van de plannen.” ■

