

Manifest voor een duurzaam Eindhoven Gewoon doen!



Manifest voor een duurzaam Eindhoven: ‘Gewoon Doen’

De aarde warmt op. De oorzaak? De economische activiteit van de mens. Daarom is in het klimaatakkoord van Parijs vastgelegd dat we maatregelen nemen om die globale opwarming in te dammen. Als we de temperatuurstijging onder de twee graden weten te houden, blijven de negatieve gevolgen waarschijnlijk beperkt.

Eindhoven levert zijn bijdrage aan deze ambitieuze doelstelling op een manier die kenmerkend is voor onze stad, namelijk langs de weg van de samenwerking. Samenwerking is de basis van het economisch succes van Brainport Regio Eindhoven. En samenwerking is ook het fundament onder de overeenkomst die de vier Eindhovense woningcorporaties (‘thuis, Sint Trudo, Woonbedrijf en Wooninc.’), huurdersorganisaties en de gemeente Eindhoven hebben gesloten.

De vier Eindhovense woningcorporaties bezitten samen ongeveer de helft van het vastgoed in de stad. Door op een onorthodoxe manier samen te werken met huurdersorganisaties en de gemeente willen we:

- de duurzaamheidsdoelstelling sneller realiseren;
- andere vastgoedeigenaren inspireren mee te doen.

Uitnodiging

De opgave is helder. De randvoorwaarden zijn dat niet. Zo roept de wet- en regelgeving nog blokkades en vragen op. Daarom nodigen wij, de Eindhovense woningcorporaties en de gemeente Eindhoven, de (rijks)overheid, energieleveranciers, netbeheerders, kennisinstellingen en bedrijven uit om samen met ons op de schaal van Eindhoven het verschil te maken.

Context

Meer dan veertig organisaties (waaronder Woonbond, Aedes en Rijksoverheid) sloten in 2013 het Energieakkoord voor duurzame groei, waarin energiebesparing in de gebouwde omgeving een belangrijke pijler is. In 2014 is het visiedocument in het kader van de Roadmap Eindhoven Energieneutraal 2045 opgeleverd. In 2016 heeft Eindhoven zich aangesloten bij de ambitie uit het Klimaatakkoord van Parijs om in 2050 de CO₂-uitstoot met 95% (ten opzichte van 1990) verminderd te hebben. We zijn ervan doordrongen dat we niet langer kunnen en mogen wachten. Dit is het moment om duurzaam te transformeren en te ontwikkelen. De eerste successen zijn al geboekt, zoals het groeiende percentage woningen met energielabel B of hoger, *all-electric* nieuwbouwwoningen, circulair slopen, zonnepanelen, hybride installaties en duurzame bouwproducten.

Uitdagingen

Om onze ambities te halen en het tempo te verhogen, moeten we het over een andere boeg gooien. Dat kan alleen als onze plannen op draagvlak kunnen rekenen bij onze huurders. Dat is een proces dat om zorgvuldigheid vraagt. Maar er zijn meer uitdagingen, waaronder strikte regelgeving, investeringsmiddelen die wegvloeien en beperkte ruimte voor innovatie. Wij willen deze obstakels wegnemen. Daarvoor hebben wij de medewerking nodig van diverse partijen.

Om de huidige inspanningen te versnellen willen we intensiever samen werken en onze krachten bundelen, waarbij we kennis, inzet van onze medewerkers en middelen inzetten als ware we één organisatie. Daarbij gaan we uit van de unieke rol en bijdrage van iedere organisatie, maar staat centraal dat we elkaar ondersteunen waar nodig en samen de rug recht houden. Corporaties benutten op die manier optimaal hun rol en positie als vastgoedeigenaar en -beheerder. De gemeente benut zowel haar rol als vastgoedeigenaar als haar publiekrechtelijke taak. Huurdersorganisaties en bewoners hebben een belangrijke taak om mede met andere partijen bewustwording te creëren.

Doelstellingen: wat willen we bereiken?

Onze stip aan de horizon in 2050 is een duurzaam Eindhoven: een toekomstbestendige gebouwde omgeving, voorzien van duurzame energie, waar het prettig wonen, werken en leven is. We hanteren een integraal beeld van duurzaamheid en we laten ons daarbij inspireren door de principes van The Natural Step, als een gedeelde taal voor duurzaamheid:

- niet meer sneller stoffen uit de aardkorst in het milieu brengen dan de natuur kan verwerken;
- niet meer en sneller natuurvreemde stoffen in het milieu brengen dan de natuur kan verwerken;
- de natuur niet sneller afbreken dan de tijd die nodig is om te herstellen;
- geen dingen doen waardoor we mensen niet goed in hun fundamentele behoeften kunnen voorzien.

In vier deelgebieden hebben we een stip aan de horizon geformuleerd. Door intensievere samenwerking willen we belemmeringen op weg naar het einddoel wegnemen.

- **Energie:** een CO₂-reductie in de stad van 95% in 2050 ten opzichte van 1990. Een energie- en CO₂-neutrale gebouwde omgeving, waarin geen aardgas meer wordt gebruikt voor verwarmen en koken.
- **Circulariteit:** grondstoffen worden volledig hergebruikt in 2050.
- **Biodiversiteit:** we vergroten de biodiversiteit in de stad, met als doel een gezonde, prettige en groene leefomgeving. Groene ruimte speelt hierbij een belangrijke rol in klimaatadaptatie en watermanagement in de stad.
- **Aandacht voor mensen en aandacht voor het effect op mensen:** de gebouwde omgeving stelt bewoners in staat op een duurzame manier in hun behoeften te voorzien en draagt bij aan een gezonde gemeenschap waarin mensen prettig kunnen samenleven en –werken. Dat vereist ook een verandering in de wijze waarop we leven, consumeren, ons vervoeren. Daarbij willen wij ervoor zorgen dat verduurzamingsmaatregelen juist samengaan met meer wooncomfort, in plaats van hier op in te leveren.

Door intensievere afstemming en samenwerking gaan we slim versnellen, schaalvergroting en –voordelen bereiken, obstakels wegnemen en samen onderzoeken en ontwikkelen. Daarbij zetten wij in op *synergie* en *vermenigvuldiging*. *Synergie* in de zin dat we samenwerken. *Vermenigvuldiging* in de zin dat de ene corporatie een nieuwe oplossing voor duurzaam wonen schaamteloos mag en zal kopiëren. Alles om versnelling te realiseren.

Een nieuwe praktijk: hoe willen we het bereiken?

Snelle verduurzaming van het vastgoed vraagt soms om een onconventionele aanpak. Dit moet leiden tot een nieuwe praktijk voor betrokken partijen, zowel voor het gezamenlijk toepassen van bekende en bewezen oplossingen, als het testen, innoveren en verkennen van nieuwe, opkomende technologieën die duurzaam wonen helpen realiseren. Daarbij is een, voor Nederland unieke, manier van samenwerking noodzakelijk.

Samen innoveren en experimenteren als ware één campus

Om beter in te spelen op nieuwe, opkomende oplossingen en technologieën willen we nauwer aansluiten op de diverse kenniscampussen en incubators, en open source informatie en kennis uitwisselen. De kracht van deze activiteiten ligt in sector overstijgend en in open source samenwerken en kennis delen, omdat nog niet altijd duidelijk is uit welke hoek de kansrijkste innovaties voor duurzaamheid komen. We koppelen het volume van onze gezamenlijke opgave op dit vlak aan de innovatiekracht van Brainport, door intensievere samenwerking en kennisdeling met onderwijs en lokaal bedrijfsleven te stimuleren. Innoveren vraagt ook om experimenteeruimte in, en aanpassing van de huidige wet- en regelgeving. Bijvoorbeeld mogelijk maken dat collectieve energieopwekking voor huurders niet belast wordt met BTW. Eindhoven wordt een proeftuin waar nieuwe regels kunnen

worden ontwikkeld die de duurzame ontwikkeling stimuleren in plaats van tegenhouden, en waar experimenteerimte in de wet- en regelgeving is.

Samen investeren als één vastgoedbedrijf

Corporaties en gemeente bezitten samen meer dan de helft van het vastgoed in de stad Eindhoven. Stel, we zouden het zien als één vastgoedbedrijf met middelen. Hoe zouden we deze middelen dan slimmer kunnen investeren? Die gedachte willen we uitwerken in een **gemeenschappelijke investeringsagenda**. Waarin we afspreken ons investeringskapitaal voor verduurzaming inzichtelijk te maken en de investeringsprogramma's af te stemmen als dat leidt tot versnelling. We maken ons samen sterk voor de beschikbaarheid van de benodigde investeringen in duurzaamheid. Hierbij hebben we het over het maximaal benutten van subsidies, belangenbehartiging omtrent onze wens om investeringen in duurzaamheid te mogen opvoeren als aftrekpost voor de zogenoemde verhuurdersheffing, externe financiering optimaliseren en de onderlinge uitruil van delen van de opgave c.q. vastgoed.

Samen implementeren als één lerende (netwerk)organisatie

'Gewoon doen' vraagt om implementatiekracht. Samen optrekken, ook met bewoners (zowel particuliere eigenaren als huurders), om te zorgen dat we stappen zetten. Daarvoor werken we aan een gezamenlijk en uniform monitoringssysteem zodat de samenwerkende partijen weten of we op de juiste koers zitten, de juiste voortgang boeken en leren met strategie of middelen die het effectiefst zijn. Het vereist ook dat we op een experimentele manier met elkaar werken en fouten durven te maken, zodat wij en anderen daarvan kunnen leren.

Om deze ambities te bereiken hebben we behoefte aan een daadkrachtige netwerkorganisatie. Die zal bestaan uit:

- het Bestuurlijk Overleg Wonen (BOW) in Eindhoven. In het BOW zijn de vier woningcorporaties, de gemeente en de huurdersorganisaties vertegenwoordigd. In de eerste helft van 2018 zullen op bestuurlijk niveau de duurzaamheidsambities en afspraken scherpgesteld worden in een pact. In opdracht van het BOW gaat een supervisor inspireren, regie voeren, verbinden en prioriteren;
- in een eerste ring werken de corporaties en gemeente samen in themagroepen en werkgroepen aan innovatie en uitvoering van projecten;
- in een tweede ring nodigen wij partijen als (rijks)overheid, energieleveranciers, netbeheerders, bedrijfsleven en kennis- en onderwijsinstellingen uit om samen te werken, condities te creëren en kennis uit te wisselen.

We leggen de lat hoog qua ambitie, maar blijven realistisch en pragmatisch. We dagen elkaar uit en dagen de partijen om ons heen uit mee te doen. Bij ons staan de deuren open, om op een open-source-wijze met elkaar te leren en innoveren. Door samenwerking vergroten we deskundigheid en versterken we onze slagkracht, om de benodigde sprong richting een duurzame gebouwde omgeving in Eindhoven te kunnen maken. **Een duurzaam Eindhoven: Gewoon Doen.**