

# PLAN VOOR: 100.000 WONINGEN ENERGIENEUTRAAL IN 2030



WIJ GAAN VOOR:

- 50.000 NIEUWE ENERGIENEUTRALE WONINGEN
- 50.000 BESTAANDE WONINGEN OPKNAPPEN EN VERDUURZAMEN



**PvdA**  
Rotterdam

**Rotterdam heeft met de grote uitstoot van het haven- en industrieel complex, een regionale luchthaven en veel verkeer een grote bijdrage aan de CO2 uitstoot. Om aan de doelstellingen van Parijs te kunnen voldoen is een forse opgave nodig. Die ligt ook in de woningbouw. Hoe zorgen we ervoor dat Rotterdam de transitie maakt?**

**Kernpunten van het PvdA-plan:**

- **50.000 nieuwe energieneutrale woningen**, waarvan 15.000 in de periode 2018 - 2022
- **50.000 bestaande woningen** energie neutraal maken, waarvan 15.000 in de periode 2018 - 2022
- **8.000-16.000 extra banen** in de nieuwbouw en renovatie van woningen
- Samen met bouwbedrijven en investeerders meerjarige afspraken om duurzaam te bouwen in Rotterdam
- Versnelde instemmingsprocedures voor energie neutrale woningen
- Woningbouwcorporaties en verenigingen van eigenaren nemen het voortouw in verduurzaming bestaande woningen en de gemeente faciliteert
- **Zekerheid voor subsidies** voor duurzaam bouwen en renoveren en een einde aan bureaucratische belemmeringen die energieneutraal maken woningen in de weg staan
- **Lagere energierekeningen** voor huurders dankzij energiebesparing, dus geen hogere woonlasten vanwege de extra investeringen



## 50.000 nieuwe woningen

Iedere nieuwe woning die in Rotterdam gebouwd gaat worden moet energie-neutraal zijn. Een energieneutrale woning heeft over een jaar gemeten een energieverbruik van ten hoogste nul, of wekt zelfs energie op. De woning betreft bovendien niet méér energie uit het openbare net dan de duurzame energie die het opwekt of betreft uit duurzame bronnen in de directe omgeving.

Bij het verstrekken van de bouwvergunning is **100% energie neutraal een eis**. De extra kosten die hierbij komen kijken zijn voor kopers deels te financieren door de lagere energielasten (waardoor je meer geld overhoudt voor de financiering van je woning). Daarnaast staan grote bouwers en investeerders te springen om in Rotterdam aan de bak te gaan, wij willen ze ruim baan geven met versnelde instemmingsprocedures om ervoor te zorgen dat we in recordtijd 50.000 energie neutrale woningen kunnen bouwen. Deze collegeperiode willen we tenminste **15.000 nieuwe woningen** bouwen.

Niet alleen is deze opgave noodzakelijk om verdere krapte op de woningmarkt te voorkomen, het draagt ook een belangrijke bijdrage aan de verduurzaming van onze stad. Het bijbouwen van 50.000 nieuwe energie neutrale woningen zorgt tevens voor **duizenden nieuwe banen** in de stad. Iedere tien woningen waaraan gewerkt wordt leveren 16 arbeidsplaatsen op. Dat betekent dat bij een productie van 5.000-10.000 woningen per jaar er 8.000-16.000 arbeidsplaatsen gecreëerd worden. Er is dus voldoende werk in de verduurzaming van de stad.

## 50.0000 bestaande woningen

Niet alleen nieuwe woningen moeten volledig energie neutraal zijn, ook moet de huidige voorraad versneld verduurzamen. De komende collegeperiode verwachten we minimaal 15.000 woningen, waarvan 80 procent door corporaties. Met woningbouwcorporaties willen we afspraken maken over verduurzaming van de bestaande woningen. Dat betekent dat bij renovatie **fors geïnvesteerd** moet worden in milieumaatregelen. Dat is goed voor het milieu en leidt tot minder energiegebruik.

Daarnaast wil de PvdA de **kracht van de alle Verenigingen van Eigenaren** (VVE) in Rotterdam inzetten. Met organisaties als VVE010, Urbannerdam en het regionale Energieloket zullen particuliere verhuurders en verenigingen van eigenaren benaderd worden en gestimuleerd om energiebesparende maatregelen te nemen. Samen met banken, marktpartijen en de VVE's moet de gemeente Rotterdam ervoor zorgen dat de VVE's de verduurzaming van de woning kunnen financieren middels de lagere energielasten, tegen gunstige voorwaarden.

Als het aan de PvdA ligt moet de gemeente Rotterdam alles doen om de financiële en bureaucratische belemmeringen weg te nemen om **minimaal 50.000 woningen energie neutraal te krijgen**.

## Rol Verenigingen van Eigenaars

De helft van de woningen in Rotterdam is in bezit van Verenigingen van Eigenaars. Deze mini-samenlevingen staan daarmee aan de lat van een groot deel van de energietransitie van de bebouwde omgeving. Ook Rotterdam bestaat in 2050 voor het grootste deel uit gebouwen die er nu al staan. Als we de kracht van deze verenigingen van eigenaren gebruiken, leveren zij niet alleen een grote bijdrage aan onze klimaatdoelen, maar tevens aan de kwaliteit en leefbaarheid van de stad. Ook levert het plan een bijdrage aan de armoedebestrijding omdat de energierekeningen omlaag kunnen.

Voor de particuliere voorraad ligt een forse opgave. Rotterdam kent 12.000 verenigingen van eigenaren met 300.000 woningen. Kortom, een aanzienlijk aandeel van de totale stedelijke woningvoorraad.

Laten we meters maken en beginnen met de grootste Vve's. Er zijn 500 Vve's die meer dan 100 woningen hebben, waarbij ook de corporaties betrokken zijn. Dan gaat het dus om 50.000 woningen van de bestaande woningvoorraad.

Wij vinden dat belemmeringen op gebied van organisatie, regelgeving, financiën moeten worden weggenomen. Met verleiden van voorlopers en dwingen van achterblijvers willen we binnen 4 jaar een energiebesparing plan in uitvoering voor de verenigingen van eigenaren.

Enkele duizenden particuliere woningbezitters gaan de komende jaren aan de slag om het onderhoud van hun huizen op peil te brengen. Met het programma Steigers op Zuid stimuleert de gemeente woningeigenaren op Rotterdam-Zuid om onderhoud te plegen aan hun huizen. Met het opknappen van de woningen voorkomen bewoners problemen die ontstaan door achterstallig onderhoud. Tegelijkertijd komen die opgeknapte woningen ook de uitstraling van de buurt ten goede. Belangrijk is om tegelijkertijd duurzaamheidsmaatregelen te nemen.



## **1. Meer groene banen en opleiden dankzij energiebesparing**

De PvdA vindt dat zowel in de sociale woningen als woningen in de particuliere sector een flinke verduurzamingslag gemaakt moet worden. Voor een lagere energierekening en voor meer werkgelegenheid. En dat kan: in samenwerking met kennisinstellingen en investeerders (die staan in grote getale al klaar!) is de ambitie om baan-garantie te bieden en praktijkopleiding om energieneutraal te bouwen. Bouwbedrijven moeten zicht hebben op de bouwopgave, voordat ze nieuwe werknemers in dienst nemen. Daarom is perspectief op veel werk de komende jaren relevant. Naast het potentieel aan mensen dat nu aan de kant staat, richten we ons ook daarbij op mensen die een startersbaan in de sector ambiëren. Hoe mooi is het wanneer we een meester-gezel principe hierbij inzetten, waarbij vijftig plussers een jongere/student met een werk-leerplek gecombineerd kan worden.

Op Zuid is een grote particuliere voorraad en heeft het Nationaal Programma Rotterdam Zuid een opgave om baangaranties aan jongens en meiden die kiezen voor perspectiefrijke opleidingen. Bouw en installatie, onderdeel van techniek horen daar zeker bij. Opleidingscentra zoals Zadkine en Albeda kunnen bijdragen aan het voldoende opleiden van installatie, zodat er ook de komende jaren voldoende werknemersde arbeidsmarkt op komen om installatie te doen.

## **2. Oprichten van een Groen Bouwfonds**

Voor het werven en selecteren, opleiden en begeleiden van extra arbeidskrach-

ten is geld nodig van bouwbedrijven, regionale opleidingcentra en de overheid. Rotterdam ontvangt aan dividend jaarlijks van het Havenbedrijf Rotterdam tientallen miljoenen. Geld dat opgebracht wordt voor een haven- en industrieel complex dat voor het grootste deel draait op fossiele brandstoffen maar dat is geld dat vooral verdiend wordt met fossiele energie. Dat geld kan mede aangewend worden om de bestaande en nieuwe woningen te verduurzamen. Met minimaal 30.000 energie-neutrale en betaalbare woningen erbij. Zo zorgen we voor meer werk, een schonere lucht en doen we iets aan het woningtekort.

## **3. Samenwerking voor verduurzamen particuliere woningvoorraad Rotterdam**

Prioriteit van het nieuwe college van B & W is om voor het einde van het jaar te werken aan het verlengen, uitbreiden van het VvE beheersconvenant, waarbij een Rotterdamse coalitie geformeerd moeten worden waarbij gemeente, corporaties, VvE beheerders, adviseurs, banken en marktpartijen samenwerken in het verduurzamen van VvE's. Het VvE beheersconvenant uit 2012 moet op dit punt geactualiseerd, verbreed met concrete doelstellingen en monitoring voor de komende jaren.

- Versterken van het regionale energieloket  
Daar waar VvE's forse maatregelen willen nemen, is de ervaring dat de aanbodzijde, de bouwers en installateurs, geen passend aanbod hebben. Het vraagt onafhankelijke deskundigheid om vraag en aanbod op elkaar te laten aansluiten. Die rol kan de WoonWijzerwinkel (regionale energieloket) vervullen.

Zij hebben heel veel aanbiedende partijen achter zich en zij kunnen die onafhankelijke verbindende rol organiseren. Dat betekent wel dat zij die onafhankelijke functie ook in de toekomst moeten kunnen uitoefenen. Rotterdam moet dit regionale energieloket ondersteunen, zodat ze de komende vier jaar haar rol kan vasthouden en uitbreiden.

- Organisatiekracht Vereniging van Eigenaren versterken  
Doorzetten loketfunctie, financiering aan VVE010, een samenwerkingsverband van corporaties en gemeente Rotterdam loopt dit jaar af op voor deze dienstverlening aan Vereniging van Eigenaren die met meerjaren onderhoudsplannen en verduurzamen aan de slag willen. Hiervoor is 300.000 euro nodig jaarlijks

- Energiebesparingteams  
In samenwerking met Urbannerdam, een stichting die veel ervaring heeft met de particuliere woningvoorraad kunnen energiebesparing teams ingezet worden om huurders te helpen met energiebesparende maatregelen. Gekeken kan worden hoe achterstallig onderhoud kan worden aangepakt. Dat kan doordat soms de huren hoger zijn dan wettelijk is toegestaan. Per saldo kan dit leiden tot betere isolatie en minder huurlasten. Hiervoor is 300.000 euro nodig jaarlijks

#### **4. Aantrekkelijker maken van leningen voor investeringen in duurzaamheid**

Wat we graag willen is dat eigenaren de investeringen in verduurzaming niet direct uit eigen portemonnee hoeven te betalen maar dat de VVE een lening aangaat.

De aflossing en rente kan dan gespreid over een lange looptijd terugbetaald worden. De kosten komen dan voor een groot deel uit uitgespaarde energiekosten en vermeden onderhoudskosten (bv geen schilderwerk bij kunststof kozijnen van HR++ ramen). Een woonlastenneutrale benadering dus waarbij onderaan de streep de lasten grofweg neutraal uitpakken en de woning toch fors verbeterd wordt.

- Doorzetten Elena regeling voor financiering van de maatwerkadviezen (die loopt volgend jaar af en VvE's kennen een doorlooptijd van minimaal 2 jaar van contact tot realisatie)
- Creëren van een leningmogelijkheid voor Rotterdamse VvE's met een lange looptijd. Het Nationaal Energiebespaarfonds (NEF) biedt aan huiseigenaren en VvE's gunstige leningen voor energiebesparende maatregelen. Het fonds is opgericht door de Rijksoverheid en banken, en heeft geen winstoogmerk. De lening kan boetevrij versneld worden afgelost, als je dat zou willen. Het huidige fonds heeft een looptijd van 15 jaar. We willen een looptijd van 25 jaar zodat er meer investeringen gedaan kunnen worden. Zodanig dat '0 op de meter' mogelijk kan worden).
- Daarnaast kunnen VvE's kleiner dan 10 woningen niet lenen. Wij vinden dat zij ook van deze regelingen gebruik zouden moeten kunnen maken, want er zijn nogal wat hiervan in Rotterdam

#### **5. Regelgeving aanpassen: duurzaamheid is kernopgave Vve**

Wij vinden dat investeren in duurzaamheid onlosmakelijk verbonden zijn met de kernopgave van een Vereniging van Eigenaren.

Lobby richting rijk op nog meer verbeteringen wetgeving, gelijktrekken van quorum eisen duurzaam aan 'normaal onderhoud'. Nu is er nog sprake van een verzaamd quorum aangezien splitsingsaktes zijn opgesteld voor instandhouding van het bestaande gebouw. Dat betekent dat nemen van investeringen op gebied van duurzaamheid bestaande regelgeving niet gunstig is.

## 6. Zekerheid bieden over subsidies

Landelijke steun voor de komende vijf jaar over de opvolging subsidie regeling eigen huis: U kunt de Subsidie energiebesparing eigen huis tot en met 31 december 2018 aanvragen via [mijnrvo.nl](http://mijnrvo.nl).



**PvdA**  
Rotterdam