

Regisseren is vooruitzien

Beleidsanalyse circulaire woningen

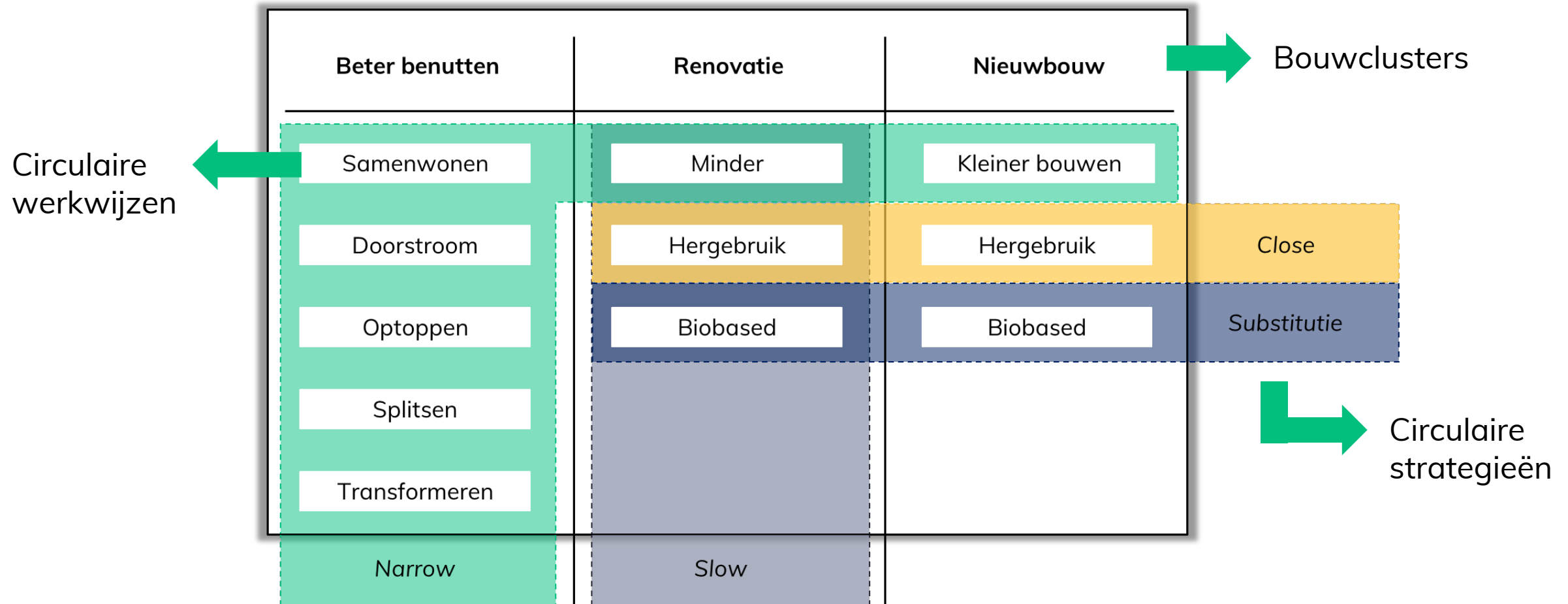


Den Haag
9 september 2024



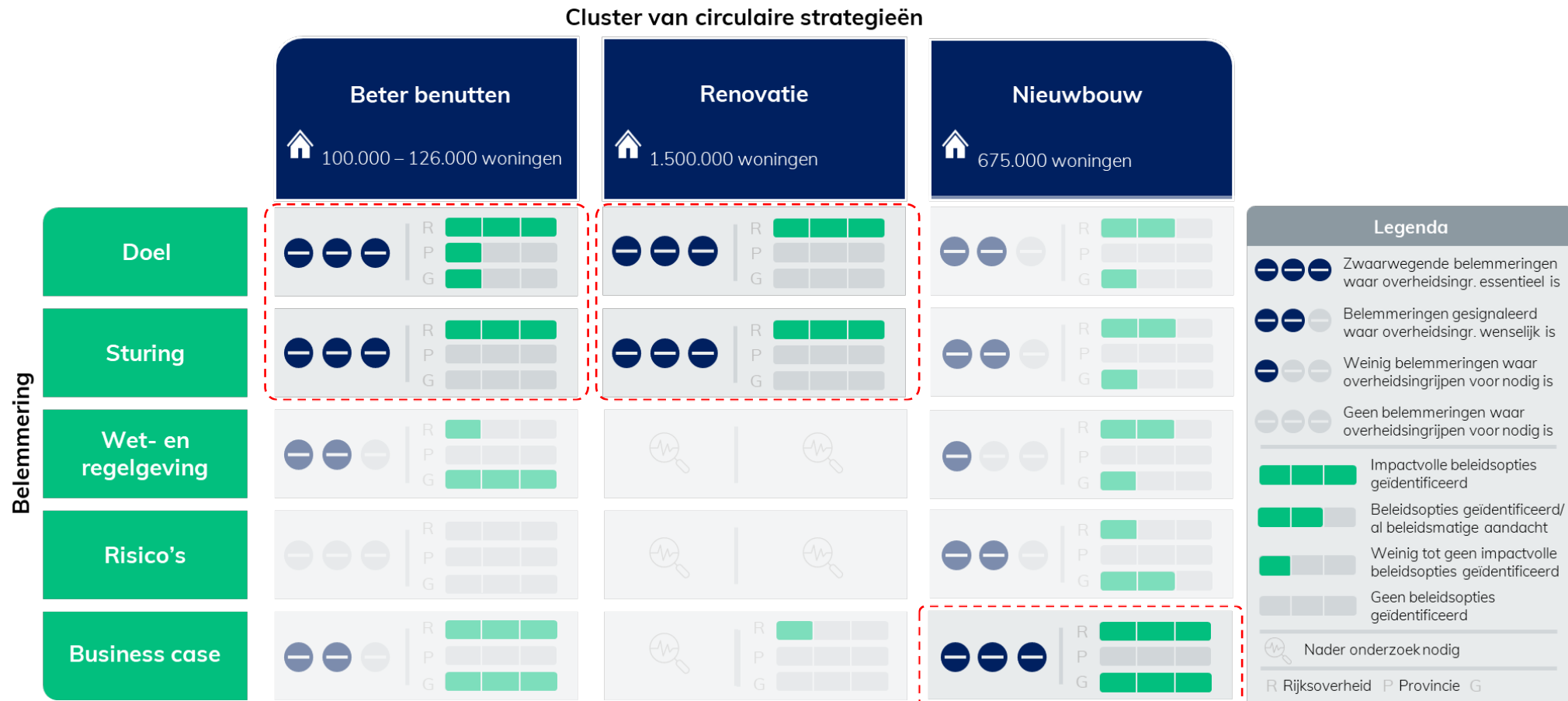
Door focus op beleidsopties andere indeling

Koppeling clusters-werkwijzen-strategieën



Helder doel, sturing en spelregels zijn nodig

Belangrijkste belemmeringen en mate van beleidsalternatieven samengevat



Onbenut potentieel van 'Beter benutten'

Supercirculair, maar onvoldoende onderdeel van circulair programma

Belemmeringen

Type belemmering

Doel	Landelijke programma's met ambities voor optoppen en transformatie ; doel ontbreekt
Sturing	Geen duidelijke sturing op de hoeveelheid woningen die gerealiseerd kunnen worden
Wet- en regelgeving	Lokale wet- en regelgeving lijkt beperkend voor veel werkwijzen onder beter benutten
Risico's	<i>Weinig specifieke risico's gevonden</i>
Business case	Er zijn weinig financiële stimulansen om aan de slag te gaan met deze werkwijzen

Beleidsoplossingen

De Rijksoverheid is nodig om:

- heldere **doelen** te formuleren voor het creëren van woningen middels 'beter benutten'

Uitvoer ●●●●○ Impact ●●●●○

- hierop te **sturen** zodat het ook gemonitord kan worden in het circulaire programma

Uitvoer ●●●●○ Impact ●●●●○

Onbenut potentieel van 'Beter benutten'

Supercirculair, maar onvoldoende onderdeel van circulair programma

Belemmeringen

Type belemmering

Doel	Landelijke programma's met ambities voor optoppen en transformatie ; doel ontbreekt
Sturing	Geen duidelijke sturing op de hoeveelheid woningen die gerealiseerd kunnen worden
Wet- en regelgeving	Lokale wet- en regelgeving lijkt beperkend voor veel werkwijzen onder beter benutten
Risico's	<i>Weinig specifieke risico's gevonden</i>
Business case	Er zijn weinig financiële stimulansen om aan de slag te gaan met deze werkwijzen

Beleidsoplossingen

Gemeentes kunnen ruimte creëren:

Herzie het **parkeerbeleid**

Uitvoer ●●●○○ Impact ●●○○○

Wijk gemotiveerd af van **welstandsadvies**

Uitvoer ●●●●○ Impact ●●○○○

Pas **vergunningprocedures** aan

Uitvoer ●●○○○○ Impact ●●●○○

Handhaving op **label-C kantoorpanden**

Uitvoer ●●●●○ Impact ●●●○○

Onbenut potentieel van 'Beter benutten'

Supercirculair, maar onvoldoende onderdeel van circulair programma

Belemmeringen

Type belemmering

Doel	Landelijke programma's met ambities voor optoppen en transformatie ; doel ontbreekt
Sturing	Geen duidelijke sturing op de hoeveelheid woningen die gerealiseerd kunnen worden
Wet- en regelgeving	Lokale wet- en regelgeving lijkt beperkend voor veel werkwijzen onder beter benutten
Risico's	<i>Weinig specifieke risico's gevonden</i>
Business case	Er zijn weinig financiële stimulansen om aan de slag te gaan met deze werkwijzen

Beleidsoplossingen

De Rijksoverheid kan helpen door:

- De (M)KBA van **nieuwbouw vs. transformatie** te onderzoeken om passend beleid te maken

Uitvoer ●●●●● Impact ●●●○○

- Een **leegstandsheffing** in te voeren

Uitvoer ●●●●○ Impact ●●●○○

Gemeentes kunnen:

- Korting bieden op de **grondwaarde** voor transformatieprojecten

Uitvoer ●●●○○ Impact ●●●○○

- De **leges te verlagen** bij bijv. splitsing

Uitvoer ●●●●○ Impact ●●●○○

Paradox van renoveren

Bij renovaties wordt met name gestuurd op energetische kwaliteit

Belemmeringen

Type belemmering

Doel	Doelstelling ontbreekt voor circulaire renovaties
Sturing	Geen (integrale) sturing op duurzaamheid van renovaties
Wet- en regelgeving	<i>Te weinig ervaring / literatuur</i>
Risico's	<i>Te weinig ervaring / literatuur</i>
Business case	<i>Te weinig ervaring / literatuur</i>

Beleidsoplossingen

Rijksoverheid :

- is nodig om heldere **doelen** te formuleren voor circulair renoveren.

Uitvoer ●●●●○ Impact ●●○○○

- De **materiaalgebonden milieu-impact** meenemen als sturingsmechanisme (bijv. MPG renovatie, MEPG, CO2-terugverdientijd)

Uitvoer ●●○○○○ Impact ●●●○○

Circulaire nieuwbouw: opschaling blijft uit

Het loont nog onvoldoende om structureel circulair te bouwen

Belemmeringen

Beleidsoplossingen

Type belemmering

Doel	Doelstelling is vaag , bedrijven weten niet welke keuzes zij moeten maken.
Sturing	Sturing sluit onvoldoende aan op circulaire doelen.
Wet- en regelgeving	Gevoel dat wet- en regelgeving belemmert
Risico's	Vernieuwing leidt tot hogere risico's – zowel ON als vergunningverleners zijn risico-mijdend
Business case	Onvoldoende prikkels om een gezonde markt voor circulair bouwen te maken

Rijksoverheid:

- Is nodig om **helder doel** te formuleren;

Uitvoer ●●●●○ Impact ●●●●○

- CO₂-budget** op organisatieniveau helpt om strategieën 'hoog op de R-ladder' te belonen

Uitvoer ●●●○○ Impact ●●●●●

- Zet door op **versterking milieuprestatiestelsel**

Uitvoer ●●●●○ Impact ●●●○○

Circulaire nieuwbouw: opschaling blijft uit

Het loont nog onvoldoende om structureel circulair te bouwen

Belemmeringen

Type belemmering

Doel	Doelstelling is vaag , bedrijven weten niet welke keuzes zij moeten maken.
Sturing	Sturing sluit onvoldoende aan op circulaire doelen.
Wet- en regelgeving	Gevoel dat wet- en regelgeving belemmert
Risico's	Vernieuwing leidt tot hogere risico's – zowel ON als vergunningverleners zijn risico-mijdend
Business case	Onvoldoende prikkels om een gezonde markt voor circulair bouwen te maken

Beleidsoplossingen

Rijksoverheid:

- Beprijzen van **externaliteiten (true pricing)**

Uitvoer ●●○○○ Impact ●●●●●

- Verlagen van de **lasten op arbeid**

Uitvoer ●○○○○○ Impact ●●●●●

- Meenemen circulariteit in **handboek marktwaardering**

Uitvoer ●●●●○ Impact ●●●○○

- Onderzoeken **CSC-credits**

Uitvoer ●●●○○ Impact ●●●●○

Circulaire nieuwbouw: opschaling blijft uit

Het loont nog onvoldoende om structureel circulair te bouwen

Belemmeringen

Type belemmering

Doel	Doelstelling is vaag , bedrijven weten niet welke keuzes zij moeten maken.
Sturing	Sturing sluit onvoldoende aan op circulaire doelen.
Wet- en regelgeving	Gevoel dat wet- en regelgeving belemmert
Risico's	Vernieuwing leidt tot hogere risico's – zowel ON als vergunningverleners zijn risico-mijdend
Business case	Onvoldoende prikkels om een gezonde markt voor circulair bouwen te maken

Beleidsoplossingen

Gemeentes:

- Erfpacht gebruiken voor circulaire voorwaarden

Uitvoer ●●●○○ Impact ●●○○○

- Groene leges

Uitvoer ●●●●○ Impact ●●●○○

Reflectie: brede inzet nodig voor opschaling

Beleidsanalyse eerste aanzet vanuit productieperspectief



Afweging maken tussen
simpel en integraal sturen



Beter benutten van de bestaande
woningvoorraad heeft ook te
maken met het gedrag van de
bewoner



Rol van de overheid als
launching customer is voor
de woningbouw indirect



Markt vraagt om een
sterkere rol van de
overheid in de transitie



Voor verandering is een
nieuwe blik nodig

“We do not need more knowledge – we
need more courage.”

(unknown)