

Aan Provinciale Staten

DATUM	16-11-2021	NUMMER PS	Voegt de griffie toe
DOMEIN	SLO	COMMISSIE	Milieu en Mobiliteit
STELLER	K. Kiszelnik	TELEFOONNUMMER	06-11366892
NUMMER	8239AOEE	PORTEFEUILLEHOUDER	Van Essen

**Onderwerp Statenbrief:**

Evaluatie Kluswoningen Kanaleneiland Utrecht

**Voorgestelde behandeling:**

Ter informatie

Geachte dames en heren,

**Essentie / samenvatting**

In deze brief informeren wij u over de evaluatie van het proces rond de renovatie van de 10 kluswoningen in Kanaleneiland. De evaluatie is uitgevoerd door een onafhankelijke externe deskundige (Ecorys) in opdracht van de gemeente Utrecht en provincie Utrecht.

**Inleiding**

In de periode 2014 – 2021 zijn negen kluswoningen in de wijk Kanaleneiland verduurzaamd naar Nul-Op-de-Meter (NOM) en één woning naar NOM-ready. U bent hierover geïnformeerd middels een Statenbrief d.d. 10-09-2019, nr. 81F7FB73). We hebben u toen ook een evaluatie toegezegd, om lessen uit deze renovatie te kunnen trekken. Die evaluatie is inmiddels afgerond. In deze brief informeren wij u over die evaluatie, uitgevoerd door een onafhankelijke externe deskundige (Internationaal onderzoeks- en adviesbureau Ecorys) in opdracht van de gemeente Utrecht (GU) en provincie Utrecht (PU).

Het rapport van Ecorys geeft n.a.v. de pilot Kluswoningen de volgende conclusies en aanbevelingen:

1. Met de kennis van nu is NOM bij bestaande grondgebonden woningen een lastig uitvoerbaar concept gebleken. Tevens wordt geconstateerd dat door tegelijkertijd maatregelen zowel binnen als buiten uit te voeren dit de uitvoering extra heeft gecompliceerd. De woningen zijn zowel aan de binnenzijde als aan de buitenzijde gestript en werden vervolgens in totaliteit opnieuw opgebouwd, waarbij ook nog ruimte voor maatwerk voor iedere bewoner werd geboden. Een aanpak die niet gericht is op integraliteit, maar één of enkele verduurzamingsmaatregelen, had de uitvoering aanzienlijk makkelijker gemaakt.
2. De bouwsector is in belangrijke mate ingericht op seriebouw en daar was hier geen sprake van. Het was geen project met één aanspreekpunt en een uniform pakket van voorwaarden en eisen;
3. De ervaring hier, maar ook elders in het land, laten zien dat COP (Collectief Particulier opdrachtgeverschap) veel haken en ogen kent. Wensen en meningen van individuele bewoners lopen in praktijk en in de tijd steeds ver uiteen, waardoor de uitvoering steeds complexer wordt;
4. Er wordt geconstateerd dat vooraf een goede risicoanalyse had moeten worden gemaakt met eventuele mitigerende maatregelen bij tegenvallers en dat hier ook naar moet worden gehandeld. Ondanks de politieke wil om een concept als NOM tot een succes te maken, moeten de randvoorwaarden goed geregeld zijn. In dit geval gaat het, behalve om de haalbaarheid van het NOM-concept, ook om de beoordeling van een propositie (zoals die van Alliantie+) op het terrein van seriematige renovaties.

We delen de conclusie van het rapport dat de Kluswoningen zijn uitgegroeid tot een uiterst complex project. De integrale aanpak, het feit dat er niet één maar tien opdrachtgevers waren, dat het NOM-concept in de context van de grondgebonden kluswoningen (qua kosten, tijd, en ambitie) niet standhield en dat, ook al was het een particulier traject, GU en PU zorgvuldiger hadden moeten blijven meekijken bij het bepalen van de randvoorwaarden. We zijn daarom verheugd dat het desondanks, mede dankzij een gerichte inspanning van de bewoners aan het eind (zowel financieel als qua onderlinge afstemming) uiteindelijk toch gelukt is om de woningen naar NOM te renoveren. Dit project is uiteindelijk uiterst leerzaam geweest. De complexiteit en zwakke kanten van het concept zijn zowel door de provincie als de gemeente al snel in het traject onderkend. NOM maakt ook al enige jaren geen deel meer uit van de ambities en doelstellingen van beider programma's gericht op de energietransitie bij bestaande, grondgebonden woningen. Dit project zal enig in zijn soort blijven: er zijn sinds de start in 2015 geen soortgelijke particuliere projecten meer gestart in zowel de gemeente als de provincie.

De evaluatie biedt helaas geen kant en klaar antwoord op de vraag hoe we dan een integrale opschaling van de verduurzaming van bestaande woningen realiseren. In het Klimaatakkoord is door alle partijen bevestigd dat opschaling en kostenreductie op dit terrein zeer wenselijk is. We kunnen het ons niet permitteren om niet te blijven zoeken naar integraal collectief aanbod. De focus van de aanpak in de GU is inmiddels verschoven naar het gebruik maken van natuurlijke momenten (verduurzaming gekoppeld aan onderhoud of verbouwing), waarbij ze uitgaan van stapsgewijs steeds één of meer maatregelen. Dat moet leiden tot een behapbare aanpak op blok of straatniveau, met vaker een groepsgewijze begeleiding aan bewoners. Als PU ondersteunen we gemeenten, maar ook bijvoorbeeld verenigingen van eigenaren en bewonersinitiatieven bij het organiseren, stimuleren en uitrollen van collectieve energiebesparende maatregelen. Dit kunnen ook innovatieve aanpakken zijn, die het uitvoeren of financieren van een renovatie vergemakkelijken en die aansluiten bij de behoefte van woningeigenaren en bewoners. Een recent voorbeeld is het op innovatieve wijze aardgasvrij maken van de Kerckeboschflat in Zeist. Dankzij een innovatieve techniek waarbij een isolerende schil wordt gelegd rond het gebouw uit 1961, is na de renovatie bijna geen verwarming meer nodig. Als provincie hebben we financieel bijgedragen aan dit project om de toegepaste techniek ook voor appartement complexen toegankelijk te maken<sup>1</sup>.

We zoeken steeds de samenwerking met gemeenten. Ook met GU werken we steeds intensiever samen. Een voorbeeld daarvan is de recente ontwikkeling van "referentiewoningen": een database van representatieve woningen die bewoners handelingsperspectief bieden door een spijtvrij stappenplan naar een woning die toekomstbestendig is, ongeacht welke nieuwe warmtevoorziening er in de toekomst ook komt. En in die aanpak blijven we op zoek naar mogelijkheden tot opschaling. Daarbij zullen zowel GU als PU steeds opnieuw kritisch moeten bepalen of experimentele projecten een zinvolle bijdrage kunnen leveren. En als dat zo is, hoe we dan kunnen bewaken of de belangen en wensen van de inwoners voldoende zijn geborgd.

#### **Financiële consequenties**

Er zijn voor de gemeente en de provincie geen financiële consequenties verbonden aan de evaluatie. Wel blijkt uit de evaluatie dat voor de aanpak en uitvoering van de werkzaamheden aan de kluswoningen de kosten veel hoger zijn uitgevallen dan op voorhand ingeschat. In totaal is er een provinciale bijdrage geweest van €214.500, €20.000 voor procesbegeleiding van de bewoners in 2016, €90.000 voor een subsidie voor de 10 woningen in 2017 en €104.500 in 2019 voor cofinanciering van de afbouw van de woningen. Eerder bent u ook geïnformeerd over de rol van SETU in de kredietverstrekking aan Alliantie+ (d.d. 15-12-2020, nr. 821C4DA5).

#### **Vervolprocedure / voortgang**

In deze brief willen we u direct meenemen in de ontwikkelingen rondom SETU welke los staan van deze evaluatie. Zoals medegedeeld tijdens de commissievergadering M&M op 27 oktober starten we eerder met de evaluatie van SETU. In de vorige statenbrief (d.d. 15-12-2020, nr. 821C4DA5) informeerden we u over SETU en hebben we aangegeven dat we u op de hoogte zouden houden van de voortgang van het fonds en de voorgenomen reorganisatie van het fondsmanagement door het bestuur van SETU. Inmiddels is bekend dat na een periode van acht jaar het bestuur afscheid neemt van de fondsmanager. Een interim fondsmanager neemt zijn taken voorlopig waar. In gezamenlijk overleg met het bestuur van SETU vervroegen wij de voor 2023 geplande evaluatie, zodat we de uitkomsten en aanbevelingen kunnen gebruiken om het fonds voor de toekomst passend in te richten. Onderdeel van dit proces is op korte termijn een beoordeling van een deskundig bureau, of de huidige organisatie voldoende is ingericht om het fonds en eventuele risico's goed te managen.

---

<sup>1</sup> <https://www.provincie-utrecht.nl/actueel/nieuws/kerckeboschflat-op-innovatieve-wijze-aardgasvrij>

Dit besluit

betekent ook dat het fonds de komende periode vooral standaard aanvragen in behandeling neemt (tot EUR 50.000). Maatwerk aanvragen worden niet meer actief geacquireerd en alleen in behandeling genomen als het relatief eenduidige aanvragen zijn. Zodra de evaluatie is afgerond, informeren we u over de uitkomsten. De verwachting is dat wij u in het voorjaar van 2022 verder kunnen informeren.

**Bijlagen**

Evaluatie Kluswoningen Kanaleneiland Utrecht

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

Voorzitter,  
mr. J.H. Oosters

Secretaris,  
mr. drs. A.G. Knol-van Leeuwen