

Integraal kijken levert duurzame meerwaarde

Kwaliteit bestaande bouw als uitgangspunt bij aanpak

Neem kwaliteit als uitgangspunt voor het verbeteren van de bestaande bouw en denk over de grenzen van je vakgebied. Twee stellingen van een adviseur met een technische achtergrond die pleit voor aandacht voor de dierbaarheid van de woonomgeving. De visie van Nieman Raadgevende Ingenieurs, verwoord door ir. Harm Valk, senior adviseur Energie en Duurzaamheid.



ir. Harm Valk

Duurzaamheid en de bestaande voorraad

Haast ongemerkt is het maatschappelijke landschap veranderd. Duurzaamheid was tot voor kort vooral een papieren tijger, plechtig vastgelegd in convenanten, handboeken en voorbeeldprojecten. Gedreven adviseurs en enthousiaste politici hielden de moed erin, maar de realiteit stak bleek af bij de goede voornemens. Dat is veranderd: duurzaamheid is anno 2011 mainstream en meer dan energie alleen. Duurzaamheid kan wat Nieman betreft het beste worden vertaald als 'integrale kwaliteit': in proces en project, voor alle betrokken partijen. Een nieuwe inhoud voor triplé P.

Dan de bestaande bouw. De volumes verbeterde woningen vallen tegen. In dit tempo duurt het meer dan veertig jaar tot we de corporatievoorraad van woningen met een F- en G-label hebben aangepakt tot een niveau dat we nu acceptabel vinden, maar dat dan waarschijnlijk weer als onvoldoende wordt ervaren. Andere aspecten van duurzaamheid lijken helemaal achter de horizon te verdwijnen. De bouw is nog niet van de crisis af en duurzaamheid lijkt daar het slachtoffer van te zijn.

Corporaties in de knel?

Voor de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad kijken alle betrokkenen naar woningcorporaties. Logisch: 2,5 miljoen woningen zijn in beheer bij 492 corporaties. Dat is een veel eenvoudiger doelgroep dan 3.968.626 eigenaren/bewoners (bron: CBS/Aedes). Toen het in 2008 duidelijk werd dat de nieuwbouwproductie in een stevige dip terecht kwam, was het vizier al snel op de corporaties gericht. Dat sloot aan op de ambities: betaalbare woningen in een duurzame woningvoorraad. Via de woonlastenbenadering zijn investeringen in verduurzaming goed te motiveren.

Maar inmiddels zijn corporaties in de knel gekomen. De verkoop van corporatiewoningen blijft ver achter bij de prognoses, met een directe impact op het beschikbare budget. Financieringsmogelijkheden zijn verminderd, de mutatiegraad staat onder druk en de euforie over de wijziging van het Woonwaarderingstelsel wordt getemperd door

het besef dat de bovengrens van de huurtoeslag in de praktijk een plafond vormt. Het resultaat op korte termijn is dat ambities voor het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad naar beneden zijn bijgesteld.

Toch heeft de sector veerkracht. Er zijn nieuwe initiatieven, zoals 'de mutatie-aanpak' en 'de serie van 1' aan de ene kant, en corporatie-overstijgende projecten uit het netwerk 'Slim & Snel' aan de andere kant. Daarmee doorbreek je bestaande denkkaders en daaruit ontstaan altijd nieuwe mogelijkheden. Een ketengeïntegreerd bouwbedrijf die een mutatie-aanpak uitrolt voor een corporatie heeft daarmee ook een aantrekkelijk aanbod voor de particuliere eigenaar. Als vanzelf wordt zo een belangrijke stap gezet naar een wijkaanpak.

Kansen voor duurzaamheid

Uitstel van ingrepen betekent ook tijd voor reflectie en daarin liggen kansen om te komen tot een werkelijk duurzame gebouwde omgeving. Want laten we wel zijn: het plukken van laaghangend fruit is alleen een oplossing voor de korte termijn en leidt niet tot echte verbetering van de voorraad. In tegendeel, de beperkte isolatie-ingrepen uit de jaren tachtig en negentig vormen nu soms een technische of financiële blokkade voor een ingreep. Ook zijn gedeeltelijk geïsoleerde woningen uit die jaren minder eenvoudig energetisch te verbeteren dan een ongeïsoleerd appartement uit de jaren vijftig of zestig.

Er liggen kansen voor duurzaamheid door meer integraal te denken. Geen eenzijdige focus op



Bestaande situatie complex KleurrijkWonen te Culemborg

energiebesparing, maar een integrale verbetering met niet in de laatste plaats een gezond binnenmilieu. Dat binnenmilieu wordt vaak vergeten en dat leidt altijd tot teleurstelling en klachten bij de bewoners. Huurders verwachten het van de bouwprofessionals: een goed binnenmilieu, hoogwaardige en simpel te begrijpen ventilatie, thermisch comfort, goede geluidsisolatie, voldoende daglicht en vanzelfsprekend ook brandveiligheid.

Als Nieman denken we daarom altijd integraal, in alle fasen: in voorbereiding, tijdens de uitvoering, bij oplevering en tijdens de exploitatie. Onnodig te zeggen dat we daarbij ook buiten de kaders van duurzaamheidstools denken. Een goede duurzaamheidsscore leidt niet automatisch tot een goed gebouw, andersom vaak wel.

Kwaliteit in techniek en beeld

Bij onderzoek voorafgaand aan renovatie komen vaak bouwfysische problemen aan het licht. Dan

blijkt dat de onderzochte woningen niet voldoen aan de minimum brandveiligheids- en ventilatie-eisen voor bestaande bouw. Ook is er sprake van overmatige geluidsoverlast tussen de woningen onderling en worden vochtproblemen aangetroffen, zoals optrekkend vocht, schimmelproblemen en vochtdoorslag. Niet toevallig komen dergelijke gebreken het meest voor in complexen met de laagste energielabels. Geen probleem als het complex (energetisch) wordt verbeterd; die zaken nemen wij integraal mee.

Laten we ons vooral realiseren dat duurzaamheid staat of valt met de waardering in het dagelijks gebruik. Daarom vragen wij aandacht voor het ondergeschoven kindje van de duurzaamheidsontwikkeling: dierbaarheid. Een woning, wijk, dorp of stad om van te houden: veilig, groen, bereikbaar, divers, open en bovenal mooi. Het kan als je krachten bundelt. Het is niet ingewikkeld als je open staat voor de visie en inbreng van andere betrokkenen en deskundigen. Het hoeft niet meer te kosten als je je ingrepen zorgvuldig plant.

Een aantal marktpartijen heeft het initiatief genomen om op deze integrale manier naar de verduurzamingsopgave te kijken. We noemen ons de 'Taskforce CO₂-reductie in de woningbouw', omdat dit de trigger was en het natuurlijk een belangrijk doel is voor ingrepen in de bestaande voorraad. Maar de blik is breed: techniek, architectuur en stedenbouw, bruikbaarheid, waardecreatie en een gezonde exploitatie. De eerste projecten in opdracht van verschillende corporaties zijn in onderzoek en er is plaats voor meer.



Complex KleurrijkWonen te Culemborg na verbetering (ontwerp: K3 Architectuur)

Integraal denken en doen

Samenwerken is de trend. Het is ook de winst van een tijdje wind tegen: samen staan we sterker, samen weten we meer. Kennis delen, processen integreren, een brede blik: integraal denken en doen biedt kansen voor de bestaande voorraad en echte duurzaamheid.

Meer informatie?

Bent u enthousiast over de integrale aanpak van Nieman? Wij praten graag met u verder. Al onze contactgegevens vindt u op www.nieman.nl.



RAADGEVENDE INGENIEURS

Nieman

Bouwfysica, -techniek en -regelgeving