

Energiebesparing en duurzaamheid in de bestaande voorraad

Barrières zijn er om te doorbreken

ir. Jurgen van der Ploeg en ir. Harm Valk

'Barrières doorbreken' was het thema van de tweede Praktijkdag Bestaande Bouw die op 18 november 2010 in Utrecht is gehouden. De initiatiefnemers lieten met praktische voorbeelden zien dat er weliswaar barrières zijn die de aanpak van de bestaande woningvoorraad belemmeren, maar dat deze te doorbreken of te omzeilen zijn. In dit artikel gaan we op een aantal voorbeelden nader in. Een tip van de sluier lichten we vast op: een belangrijke succesfactor is integrale aandacht voor kwaliteit.

W^e moeten energie besparen in de bestaande voorraad. Dit gaat nog niet snel, er zijn veel barrières. Als we het verkrijgen van financiering en dergelijke zaken buiten beschouwing laten, blijven er genoeg hindernissen over die eerst genomen moeten worden. Te noemen zijn: de 70% deelname van bewoners, onduidelijkheid over kosten en opbrengsten voor huurder en corporatie, twijfels over de toekomstkansen, slechte ervaringen uit het verleden, twijfels over het binnenmilieu, en de (on)mogelijkheid een huurverhoging te vragen in verband met onduidelijkheid over het woningwaarderingssysteem. Barrières te over. Tijd voor hoopgevende praktijkvoorbeelden.

TECHNIEK ALS VOORWAARDE

De aanpak van een bestaand complex wordt in veel gevallen geïnitieerd vanuit een meerjarenonderhoudsprogramma. Dat is een goede uitgangssituatie. Er is budget gereserveerd en er is een zeker draagvlak. Voor een echt goed project is wel meer nodig. Daarvoor moet aantal factoren in het project opgenomen worden.

Hoe lang wil de corporatie het complex doorexploiteren? Voor welke doelgroep? Zijn er alternatieven? Wat zijn de sterke en zwakke kanten van het complex? Kortom: op welke manier kan een complex bijdragen aan de huisvestingsvragen van de komende jaren? Daaruit volgen als het goed is zaken als het beoogde energielabel.

BEWIJS DE BESPARING

Bij de gesprekken met bewoners komt al snel de te bereiken energiebesparing aan de orde. Een lastig onderwerp, omdat de rekenmodellen uitgaan van gemiddelden. Voor een bewoner is de eigen jaarafrekening na de ingreep de maatstaf. Om uit dit dilemma te komen is het nodig om te beschikken over betrouwbare referentiegegevens, bewezen besparingen en de instrumenten daartoe. Daarmee kunnen bewoners worden geïnformeerd over hun individuele situatie.

Op de Praktijkdag gaf Arjon Winters van TriaCon een toelichting op de ervaringen bij drie galerijflats in Zwolle. Deze galerijflats van

corporatie Openbaar Belang waren voor de ingreep technisch nagenoeg identiek. Bij het voorbereiden van de ingreep in de derde flat waren al verbruiksgegevens beschikbaar van de verbeterde situatie van de eerste flat. De beoogde besparing bleek ruimschoots gerealiseerd en kon gepresenteerd worden in 'harde euro's'. Dit maakte de voorspellingen geloofwaardig.

Winters besprak hoe bewoners met relatief eenvoudige middelen tussentijds informatie over hun energieverbruik krijgen. Het verbruik wordt op drie manieren vergeleken: met dat in de oude situatie, met het voorspelde verbruik op basis van de huidige cijfers, en met het gemiddelde verbruik van de burens. Als zich bijzondere afwijkingen voordoen, is dat aanleiding voor een gesprek. Dan zijn hele praktische adviezen op maat mogelijk hoe het energieverbruik omlaag te brengen, bijvoorbeeld over de manier van ventileren en verwarmen. Op maat gesneden advies, gestaafd met harde eigen verbruiscijfers, blijkt effectief en vergroot het succes van de ingreep.



In de huidige situatie van de openbare ruimte is er een overmaat aan verkeersruimte en zijn er veel schrale materialen gebruikt.



Scenario 1:
Shared space: meer tuin, hoogwaardiger bestratingen en afscheidingen.



Scenario 2:
Meer tuin, hoogwaardiger bestratingen en afscheidingen. Kopgevels worden voorgesels.



Budget als een notenmix inzetten door op selectieve plekken echte verbeteringen te realiseren

70%-EIS ANDERS BENADEREN

Succesvolle praktijkervaringen op een ander vlak leverde Arno Oldenmenger van woningcorporatie De Woonplaats. Hij gaf twee voorbeelden hoe is omgegaan met de eis van 70% akkoordverklaringen van zittende bewoners. Het eerste voorbeeld betrof vijf identieke flatgebouwen in Enschede. Aanvankelijk bestond slechts in twee flats een 70% meerderheid voor een energiebesparingsplan. De corporatie zocht de publiciteit en maakte nadrukkelijk kenbaar welke flats verbeterd zouden gaan worden. Op de kopgevels van de flats werden billboards aangebracht. De publiciteit leidde ertoe dat bewoners van twee andere flats zelf een actie zijn gestart om handtekeningen te verzamelen. Nu wordt in vier flats een verbeteringreep uitgevoerd, met trotse bewoners als bijkomend resultaat.

Een andere benadering past De Woonplaats toe in een deel van haar laagbouwcomplexen. Daar kiest de corporatie voor mutatiegerichte verbetering: voor een verbeterde woning met bijpassende huurprijs wordt een nieuwe bewoner geworven. Aan deze aanpak kleven ook nadelen, zoals de versnippering binnen een complex. Dit bezwaar is echter niet onoverkomelijk.

DENK ZO INTEGRAAL MOGELIJK

Duurzaamheid is een containerbegrip geworden. De meesten denken eerst aan besparen van energie en bewust toepassen van materialen. Maar er is meer dat op de lange termijn bepaalt of iets duurzaam is of niet. Een te sterke focus op een enkel aspect heeft het gevaar in zich dat cruciale zaken over het hoofd worden gezien.

Voor een ontwerper begint duurzaamheid en toekomstwaarde bij het nadenken over de stedenbouw. Een foute ketel vervangen we binnen vijftien jaar, maar een fout in de stedenbouw is zelden recht te zetten. Er is veel waarde vastgelegd in de stedenbouw. Met het oog daarop moeten keuzes zorgvuldig worden gemaakt. Een groot deel van de bestaande woningvoorraad bevindt zich in wijken met een laagwaardige stedenbouwkundige erfenis. Een bekend voorbeeld zijn de 'bloemkoolwijken' uit de jaren '70 en '80. De waardeontwikkeling van het vastgoed in deze buurten is achtergebleven ten opzichte van het gemiddelde in Nederland.

NOTENMIX

Bij het investeren in dergelijke buurten is het zeer verstandig om naar meer dan alleen energiebesparing te kijken. Een integrale benadering

kost in eerste instantie wellicht meer geld, maar genereert meerwaarde. De praktijk is nu dat investeringen in dit type buurten als pindakaas worden uitgesmeerd over veel kleine posten die geen waarde toevoegen. Voor de wijk Batau Zuid in Nieuwegein bedacht FARO samen met VGG/ Middelkoop en Mitros een alternatieve ontwikkelstrategie. Hun les: investeer niet volgens de pindakaasmethode maar kies voor de notenmix – gebruik het geld voor selectieve kwaliteitsinjecties.

VERGEET BEELDKWALITEIT NIET

Naast een hoge kwaliteit van de openbare ruimte is de beeldkwaliteit van de architectuur een belangrijke factor die de waarde en de houdbaarheid van een buurt bepaalt. Analyses uit twee internetonderzoeken van FARO bevestigen dit (zie architectuursmaaktest.nl en smaaktesthaarlem.nl). De combinatie van de beeldkwaliteit van de architectuur en van de openbare ruimte heeft een sterk effect op de waardering van woonconsumenten. Steeds blijkt dat schraalheid een zeer negatief effect heeft op de vastgoedwaarde. In buurten met een hoge consumentenwaardering is de trots van bewoners af te lezen aan de zorg voor indi-



Proefwoning De Kroeven. Nieuwe isolatieschil biedt kans op een ingrijpende energetische en architectonische verbetering. Bijzonder is dat de bewoners geen wisselwoning nodig hadden en dat deze make-over in 15 dagen gerealiseerd is.

viduele geveltuinjes en erfscheidingen. Trots zijn op je buurt is een eerste voorwaarde voor duurzaamheid. Mooie dingen zijn per definitie duurzaam; die sloop je niet zomaar. Voor de verduurzaming van naoorlogse architectuur biedt dit enorme kansen om barrières te doorbreken. Juist in de lelijkste buurten kan een dubbelslag

geslagen worden: mooier en zuiniger! Een bekend voorbeeld is het project De Kroeven in Roosendaal.

BINNENMILIEU

Bij een integrale afweging hoort ook de zorg voor een goed en comfortabel binnenmilieu.

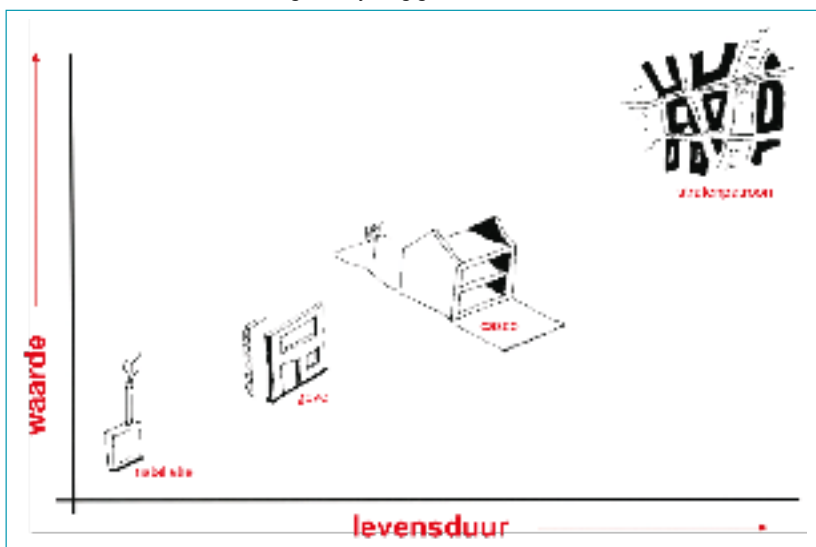
Nu is dit in de planvorming vaak een blinde vlek, mede door het ontbreken van regelgeving en goede en praktische richtlijnen. Op dat vlak is nog veel te winnen en veel te leren. Een thema voor een volgende Praktijkdag?

INTEGRALE KWALITEIT

Terugkijkend op de Praktijkdag Bestaande Bouw constateren we dat veel barrières te slechten zijn. De gepresenteerde praktijkervaringen bewijzen dat. Het kan gaan om het omzeilen van het 70%-dilemma, het aantonen van berekende besparingen of het integraal bekijken van kwaliteit. Kwaliteit vertegenwoordigt waarde en dat is de basis voor een gezonde exploitatie in de toekomst.

Opvallend bij succesvolle projecten is dat het de betrokkenen steeds is gelukt om over de grenzen van eigen vakgebied en ervaring heen te kijken. Door integraal te analyseren waar kwaliteit toegevoegd kan worden, ontstaan verrassende mogelijkheden. ■

Bij ingrijpende verbetering moet beoordeeld worden of de stedenbouw ook voor de lange termijn nog goed is.



Ir. Jurgen van der Ploeg is partner bij FARO Architecten en was spreker op de Praktijkdag Bestaande Bouw. Ir. Harm Valk is senior adviseur Energie en Duurzaamheid bij Adviesburo Nieman en trad op als dagvoorzitter.