



‘Er komen de mooiste producten op de markt, maar de invoering ervan loopt stuk doordat mensen bang zijn om ze in te voeren’

Anke van Hal

Duurzaam renoveren vereist samenwerken en out of the box-denken

Op grote schaal duurzaam bouwen en verbouwen is niet alleen een kwestie van geld of kennis. Minstens zo belangrijk is een andere manier van denken. In het buitenland halen ze daarmee op voor ons ongebruikelijke wijze grote successen.

TEKST NICO VAN DIJK

In 2020 moeten nieuwe overheidsgebouwen en scholen volgens Europese afspraken energieneutraal worden gebouwd. Duurzame grootschalige woningbouw wordt ook steeds meer gemeengoed. “Halverwege 2013 brengt een van de top-tien bouwbedrijven volledig energieneutrale woningen op de markt die niet duurder zijn dan een gewoon huis”, weet Frank Grootenboer van het Innovatiecentrum Duurzaam Bouwen (ICDuBo) in Rotterdam. De naam van het bedrijf wil hij niet prijsgeven, maar: “Aannemers en projectontwikkelaars die grootschalige energieneutrale nieuwbouw pas rond 2020 van de grond zien komen, zullen zich razendsnel moeten aanpassen of de boot missen.” Maar zo snel als de verduurzaming in de nieuwbouw zich ontwikkelt, zal bij de bestaande bouw niet realiseerbaar zijn. Toch ziet Grootenboer het ook in dat segment positief in. “In 20 tot 25 jaar kunnen ook alle bestaande scholen, bedrijven en woningen energieneutraal zijn. Dat is heel reëel.”

BESTAANDE BOUW verduurzamen lukt echter alleen door buiten de geijkte kaders te denken, stellen zowel Grootenboer als prof. dr. ir. Anke van Hal, hoogleraar Sustainable Housing Transformation aan de TU Delft en hoogleraar Sustainable Building & Development aan de Nyenrode Business Universiteit. Bij renovatie van woningen uit jaren zestig en zeventig wordt vaak gekozen voor sloop en nieuwbouw, maar dat is veel te duur. Die huizen kun je echter ook in één dag van een nieuwe, betaalbare prefab schil of van stucwerk voorzien, zonder dat de bewoners hun huis uit hoeven. Zowel de energieprestatie als het uiterlijk van de woning kunnen er zo enorm op

vooruit gaan. “De Nyenrode Business Universiteit en De Energiesprong proberen in het project ‘Snel & Slim’ kennis te bundelen en corporaties uit te dagen samen met de markt nieuwe manieren te zoeken waarbij de kwaliteit van standaard woningen uit de jaren zestig en zeventig snel en in bewoonde staat aanzienlijk verbeterd kan worden”, legt Van Hal uit. Zo wordt het mogelijk die grote groep woningen tegen aanzienlijk lagere kosten aan te pakken. Schaalvoordelen maken renovatie goedkoper en bieden kansen voor innovatie. “Mijn ideaal is een nieuwe manier van werken waarin we door slim en prefab werken en rekening houdend met het belang van de bewoners snel de woningvoorraad kunnen verbeteren en een grote stap kunnen maken in terugdringing van het energieverbruik. Je moet dan gelijk flink inzetten om de energiekwaliteit te verbeteren. De energierekening bepaalt een steeds groter deel van de woonlasten en heeft daarom grote invloed op het armoedevraagstuk. In het buitenland is een begrip als energie-armoede al heel gewoon.”

CORPORATIES MOETEN onder meer anders gaan aanbesteden, vindt Van Hal. Ze moeten niet puur op de laagste prijs aanbesteden, maar aannemers vragen met ideeën te komen. “Dat vereist lef, maar gebeurt in Nederland, buiten het project Slim & Snel, nog maar op hele kleine schaal. Er komen de mooiste producten op de markt,

‘Duurzame renovatie moet, want anders worden bestaande woningen onverkoopbaar’

Frank Grootenboer

maar de invoering ervan loopt stuk doordat mensen bang zijn om ze in te voeren. In Duitsland en België gaan de ontwikkelingen veel sneller, ook omdat daar veel meer dan in Nederland de urgentie van het energieprobleem

wordt gevoeld en er, zeker in Duitsland, meer op kwaliteit wordt gestuurd. In Nederland hebben we altijd de focus op de laagste prijs gehad. Veranderingen lopen vast op regeljes, gewoontes en bestaande relaties. De technieken zijn er al, maar om ze doorgevoerd te krijgen, moet je anders denken dan je gewend bent. Zoals Einstein al zei: ‘Je kunt dingen niet veranderen door te blijven denken vanuit de manier van denken waaruit ze zijn ontstaan.’

TOCH IS VAN HAL NIET pessimistisch over de kansen voor duurzaam bouwen in Nederland. Als voorbeeld noemt ze het Wallisblok in Rotterdam, waar de gemeente in 2004 afbraakpanden voor 1 euro verkocht, op voorwaarde dat kopers de woningen zouden renoveren. “De hele wijk is daar van opgeknapt. Samenwerking is daarbij een toverwoord.” Zo kijkt de Gelderse corporatie Wonion uit Ulft bij renovatie niet naar de laagste prijs, maar naar de kwaliteit en de duurzaamheid. Door de hele keten van huurder tot installateur op een andere manier samen te laten werken, blijkt het mogelijk bestaande

woningen zonder meerkosten energieneutraal te maken. Niet de techniek, maar de bewoner moet daarbij centraal staan. Als een bewoner de balansventilatie uitzet, omdat het apparaat teveel lawaai maakt, is zo’n investering weggegooid geld. “Je moet een balans vinden tussen techniek, comfort van de bewoners en de kosten”, zegt Grootenboer. “Je moet mensen overtuigen van de financiële voordelen. Duurzaamheid moet concurreren met luxe. Consumenten geven liever geld uit aan een luxe keuken dan aan zonnepanelen, maar die laatste verdienen zich terug. Die keuken niet.”

EN DE FINANCIËLE GEVOLGEN van duurzaam bouwen en renoveren beperken zich niet tot de energierekening. Grootenboer voorspelt dat de grootschalige energieneutrale nieuwbouw geweldige effecten zal hebben op de woningmarkt. “Als nieuwe, energieneutrale woningen voor dezelfde prijs worden verkocht als bestaande, niet-energie-neutrale woningen, zullen bestaande woningen 20 tot 25 procent in prijs moeten dalen of duurzaam gerenoveerd moeten worden.” Hij stelt dat de kosten van die renovaties volledig gedekt kunnen worden door de besparing op energieverbruik, mits burens die renovatie gezamenlijk aanpakken. Alleen dan kunnen voldoende besparingen gerealiseerd worden. “En het moet wel, want anders worden oude woningen onverkoopbaar.”

OOK BANKEN MOETEN meer denken vanuit nieuwe woonlastenmodellen, vindt Van Hal. “Door de kosten van de huur of hypotheek meer in verband te brengen met de energierekening ontstaat een ander en veel aantrekkelijker financieel plaatje.” Maar banken zijn zich nog lang niet bewust van de enorme financiële effecten die duurzaam bouwen op het totale woningbestand heeft, constateerde Grootenboer in gesprekken met financiële instellingen. “Het zal nog een hele uitdaging zijn om in gebieden waar tachtig procent van de hypotheek onder water staat banken zo ver te krijgen dat ze duurzame maatregelen financieren. Die financiering wordt misschien nog wel de grootste uitdaging. Maar de vraag is niet of we duurzaam gaan renoveren, maar wanneer.”

5 VRAGEN AAN...

HANS KORBEE, ADVISEUR UTILITEITSBOUW BIJ AGENTSCHAP NL



■ **IN 2050 MOETEN ALLE GEBOUWEN IN NEDERLAND ENERGIENEUTRAAL ZIJN. GAAT DE VASTGOEDSECTOR DIE DOELSTELLING HALEN?** “Ik schat in voor 80 à 90 procent van de gebouwen wel. En voor de resterende 10 à 20 procent bijzondere situaties, bijvoorbeeld monumenten of tijdelijke gebouwen, komen er alternatieve oplossingen.”

■ **IN 2015 STAAT NAAR VERWACHTING EEN KWART VAN DE KANTOREN LEEG. WELKE DUURZAME OPLOSSINGEN ZIJN VOOR DIE PANDEN MOGELIJK?** “Afhankelijk van de ligging, kwaliteit en emotionele waarde van het pand wordt het slopen, renoveren, of herbestemmen. Niet zelden zal sloop daarbij de meest duurzame oplossing zijn.”

■ **AMERIKAANS EN NEDERLANDS ONDERZOEK TOONT AAN DAT DUURZAAM INVESTEREN IN KANTOREN LEIDT TOT EEN BETERE VERHUURBAARHEID, HOGERE MARKTWAARDE EN BETERE PRESTERENDE WERKNEMERS. IS MEN ZICH DAAR IN NEDERLAND VOLDOENDE VAN BEWUST?** “Een groeiende groep vastgoedprofessionals wel. Haast alle nieuwe hoofdkantoren van gerenommeerde bedrijven zijn zeer duurzame gebouwen, met veel aandacht voor een goed werkklimaat. Maar er is ook nog veel onwetendheid en gebrek aan kostenbewustzijn.”

■ **INNOVATIES IN DUURZAAMHEID ZIJN ER GENOEG, MAAR WAAR ZITTEN DE OBSTAKELS DIE EEN SNELLE INVOERING BELEMMEREN?** “De drie belangrijkste obstakels zijn de gewoonte om te kiezen voor de laagste prijs, de fragmentatie van het bouwproces en de belangentegensstelling tussen bouwer en gebruiker. In samenwerking met koplopers in de markt heeft Agentschap NL deze obstakels in diverse projecten succesvol aangepakt.”

■ **HEB BEN BEDRIJVEN IN DEZE TIJD VAN CRISIS WEL GELD OM DUURZAAM TE INNOVEREN?** “Juist door de crisis kunnen we het ons steeds minder veroorloven geld en energie te verspillen. Investeren in energiebesparing is bovendien één van de meest rendabele en risicovrije bestedingen. Door stijgende energieprijzen neemt dit rendement alleen maar toe.”