



Verschuivende accenten tijdens de doorbraak

Bestaande voorraad anno 2011

Voorspellingen lijken zinloos. Zodra er zich een perspectief aftekent is er wel een ontwikkeling die het net verkregen inzicht verstoort. De bestaande bouw lijkt zijn belofte niet in te lossen: corporaties aarzelen onder druk van een veranderend financieringsperspectief en de particuliere woningmarkt zit muurvast. Toch zijn er signalen dat er zaken structureel veranderen.

Tekst: ir H.J.J. (Harm) Valk

Welke trends kun je aanwijzen in de verduurzaming van de bestaande voorraad? Wat is hype, wat een werkelijk duurzame verandering? In dit artikel een verkenning van het speelveld, vanuit een positieve insteek: duurzaamheid is tegen de stroom in mainstream geworden. 2011 is het jaar van de doorbraak.

Papieren tijger

Haast ongemerkt is het maatschappelijke landschap veranderd. Duurzaamheid was een jaar of tien geleden vooral een papieren tijger, plechtig vastgelegd in convenanten, handboeken en een aantal meer en minder geslaagde voorbeeldprojecten. Een nichemarkt voor aanbieders met uitblijvende vraag als constante. Gedreven adviseurs en enthousiaste politici hielden de moed erin, maar de realiteit stak wat bleek af bij de goede voornemens.

Nu breidt AH zijn assortiment Puur&Eerlijk bijna wekelijks uit, adverteren de energiebedrijven dagelijks op prime-time met isolatiemaatregelen en struikel je in hetzelfde reclameblok over A-label auto's. Bedrijven nemen massaal duurzaamheid op in hun missie en handelen er ook naar: maatschappelijk verantwoord ondernemen



ir H.J.J. (Harm) Valk -senior adviseur Energie & Duurzaamheid bij Adviesburo Nieman

Uitstel van ingrepen betekent ook tijd voor reflectie

neemt een grote vlucht. 2011 lijkt een doorbraakjaar te worden voor elektrisch rijden, betaalbare zonne-energie en eerlijke chocolade. De jury van de Nationale Renovatieprijs, De Gulden Feniks, constateert dit voorjaar dat 'dit keer voor het eerst zeer veel aandacht is uitgegaan naar verduurzaming van bestaande gebouwen'¹. Duurzaamheid is meer dan alleen energie. Dat besef breekt nu goed door.

Dan de (bestaande) bouw. De volumes verbeterde woningen vallen tegen. In dit tempo duurt het meer dan veertig jaar tot we de corporatievoorraad F en G-label woningen hebben aangepakt tot een niveau dat we nu acceptabel vinden, maar dat dan waarschijnlijk weer als onvoldoende wordt ervaren. Hoewel de EPC-eis voor nieuwe woningen is aangescherpt, zijn de aantallen zo klein dat dit per saldo nauwelijks bijdraagt aan de terugdringing van onze energieconsumptie. 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 als eerste naar woningcorporaties. Logisch: van de ruim zeven miljoen woningen in Nederland zijn er 40% huurwoningen. 2,5 miljoen woningen zijn in beheer bij 492 corporaties. Dat is een veel eenvoudiger doelgroep dan 3.968.626 eigenaar/bewoners².

Toen het voor velen in de loop van 2008 duidelijk was dat de nieuwbouwproductie in een stevige dip terecht kwam, was het vizier al snel op de corporaties gericht. Dat sloot aan bij de ambitie van veel van hen: betaalbare woningen in een duurzame woningvoorraad. Via de woonlastenbenadering zijn investeringen in verduurzaming goed te motiveren. Er was goede hoop dat via het gewijzigde woningwaarderingstelsel (WWS) er ook enige financiële dekking zou komen voor investeringen in met name energiezuinigheid.

Maar inmiddels zijn corporaties in de knel gekomen. De verkoop van corporatiewoningen blijft ver achter bij de prognoses, wat een directe impact heeft op het beschikbare budget. Financieringsmogelijkheden zijn ook voor corporaties sterk verminderd door een strenger acceptatiebeleid en de noodzaak meer op de markt te lenen. De Europese eisen rondom de inkomensstoets voor huurders brengt veel onduidelijkheid en onzekerheid. De mutatiegraad staat onder druk omdat de uitstroom naar de koopsector is weggefallen. En de euforie over de uiteindelijke acceptatie wijziging van het

WWS door de Tweede Kamer wordt getemperd door het besef dat de bovengrens van de huurtoeslag in de praktijk een plafond vormt. Zo bezien lijkt het of de tien plagen van Egypte over corporatieland zijn uitgestort.

Het resultaat op korte termijn is dat ambities voor het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad naar beneden worden bijgesteld. "Wij starten in 2011 geen nieuwe projecten op"; "Wij beperken ons tot 2 labelstappen, meer niet"; "Geen zeshonderd, maar tweehonderd woningen per jaar de komende tijd". Zo maar enkele reacties die ik de afgelopen tijd heb gehoord van vastgoedmanagers bij woningcorporaties. Jammer, het lijken gemiste kansen.

Maar de sector heeft veerkracht. Er zijn nieuwe initiatieven: 'de mutatie-aanpak', 'de serie van 1' aan de ene kant, corporatieoverstijgende projecten uit het netwerk 'Slim&Snel' aan de andere kant. Daarmee doorbreek je bestaande denkkaders en daaruit ontstaan altijd nieuwe mogelijkheden. Ketenintegratie, partnerschap en meerjaren vastgoedonderhoud krijgen inhoud aan de aanbodkant, bij de bouwbedrijven.

Een ketengeïntegreerd bouwbedrijf die in een wijk een mutatie-aanpak uitrolt voor een corporatie heeft daarmee ook een aantrekkelijk en praktisch aanbod voor de particuliere eigenaar, waarmee en passant het vraagstuk van het versnipperd bezit is opgelost. Als vanzelf wordt daarmee ook 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 verduurzaming van de voorraad.

Integendeel, de beperkte isolatie-ingrepen uit de jaren '80 en '90 vormen nu soms een technische of financiële blokkade voor een ingreep nu. Ook zijn gedeeltelijk geïsoleerde woningen uit die jaren minder eenvoudig energetisch te verbeteren dan een ongeïsoleerde woning of appartement uit de jaren '50, '60 of '70.

Kansen voor duurzaamheid liggen er ook door beter na te denken, meer integraal. De afgelopen jaren hebben ingrepen vaak een te eenzijdige focus gehad op het behalen van resultaten op het gebied van energiebesparing. Op zichzelf nuttig en nodig,

Alle tien plagen van Egypte zijn over corporatieland uitgestort

maar onvoldoende voor verduurzaming. Vaak is dan ook een verbetering nodig op andere thema's van duurzaam bouwen: materiaaltoepassing, waterbesparing en niet te vergeten een gezond binnenmilieu. Dat binnenmilieu wordt vaak vergeten en dat leidt dan altijd tot teleurstelling en klachten bij de bewoners.

Over een goed binnenmilieu, hoogwaardige en simpel te begrijpen ventilatie, thermisch comfort, goede geluidsisolatie en voldoende daglicht is heel veel te zeggen: stof voor een themanummer! Onnodig te zeggen dat we daarbij ook buiten de kaders van de duurzaamheidstools moeten denken, een goede score in GPR, Greencalc of BREEAM leidt niet automatisch tot een goed gebouw, andersom vaak wel.

Dierbaarheid

In dit artikel wil ik uw aandacht vragen voor het echte 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. Letterlijk en figuurlijk: een goed proces (planning) en de goede plek ('planten' in de wijk).

Een aantal marktpartijen heeft het initiatief genomen om op deze integrale manier naar de verduurzamingsopgave te kijken. Ze noemen zich de 'Taskforce CO₂ reductie bestaande bouw' (zie pagina 37 in dit nummer) omdat dat de trigger was, omdat daarmee de markt in beweging is gekomen en omdat het natuurlijk een belangrijk doel is voor ingrepen in de bestaande voorraad.

Maar de blik is juist breed: techniek, architectuur en stedenbouw, bruikbaarheid, waarde-creatie en een gezonde exploitatie. De eerste projecten in opdracht van verschillende corporaties zijn in onderzoek en er is plaats voor meer. De groep is begin dit jaar van start gegaan en u zult er in de loop van 2011 zeker meer van horen.

Integraal denken en doen

Samenwerking is dan misschien niet het buzzwoord van 2011, het is wel 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 duurzaamheid. ●

Noten

1. Citaat van Bouwwereld.nl
2. Bron: CBS/Aedes

