



Hoe krijgen we al die bestaande woningen duurzaam?

door Isabelle van 't Groenewout, fotografie Hans van den Bogaard / Hollandse Hoogte

We kunnen nieuwe woningen bouwen die bijna geen energie nodig hebben om een aangenaam leefklimaat te creëren. De grootste uitdaging ligt echter in de bestaande voorraad: hoe krijgen we al die bestaande woningen duurzaam?

IN NEDERLAND staan 600.000 woningen uit de jaren 60 en 70. Deze woningen zijn na de oorlog in hoog tempo gebouwd om het woningtekort op te lossen, maar voldoen niet meer aan de wensen van deze tijd. Ze zijn te klein, onaantrekkelijk en hebben zeer matige energieprestaties.

Juist de mensen die minder te besteden hebben, wonen in deze woningen en hebben hoge energierekeningen. In het experiment Slim & Snel wordt gewerkt aan een oplossing: duurzame, betaalbare en opschalbare renovatieconcepten voor deze seriematig gebouwde woningen.

Jan Willem van de Groep, programmaregisseur van de SEV is initiator van Slim & Snel: "Een groot deel van de woningvoorraad zal langer in gebruik moeten blijven dan oorspronkelijk gepland, omdat we niet de bouwcapaciteit en financiële middelen hebben om snel genoeg te vervangen. De gestandaardiseerde concepten uit de zestiger en zeventiger jaren zijn bij uitstek geschikt voor renovatie, waardoor deze woningen weer meer dan 50 jaar meegaan."

Herhaalbaar en integraal

Er zijn talloze redenen waarom de markt niet tot concepten komt die deze woningen snel op het niveau krijgen van hedendaagse woningen. Die redenen liggen zowel bij vragers als bij aanbieders. Woningbouwcorporaties, de vragers, zijn niet snel geneigd over de grenzen van hun eigen organisatie heen te kijken. Individueel benaderen zij de markt met kleinschalige projecten, die voor aanbieders door de beperkte schaalgrootte als complex en te duur worden ervaren. Daarnaast zoeken marktpartijen het antwoord op dit type innovatievraagstukken door het geschakeld aanbieden van deeloplossingen in plaats van het ontwikkelen van een echt duurzame oplossing: herhaalbare, integrale systeemconcepten die financieel aantrekkelijk zijn voor de bouwweigenaar.

Een oplossing die Jan Willem van de Groep al in zijn Wonion-tijd overwoog, was met meerdere woningbouwcorporaties samenwerken bij het benaderen van de markt. Hierdoor ontstaan opdrachten van een dusdanige schaal dat marktpartijen werkelijk de kans krijgen te innoveren.

Innovaties die tot versnelling van de besparing leiden en de kans om deze op grotere schaal toe te passen

Verbouwen in bewoonde staat

Rond dezelfde tijd deed Anke van Hal, hoogleraar duurzaam bouwen aan de Universiteit Delft en Nyenrode Business Universiteit, een oproep tot verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Zij legde daarbij de nadruk op het belang voor bewoners, zoals een lagere energierekening en een gezonder binnenklimaat. Als hoogleraar ziet zij het als een belangrijke taak de markt uit te dagen om te komen tot renovatieconcepten waarin optimaal wordt samengewerkt in de keten. Dit resulteert in goedkopere concepten, maar ook in minimale overlast voor bewoners tijdens de uitvoering van de verbouwing. Slim & Snel betekent voor haar het vergaand, op grote schaal, renoveren van woningen in bewoonde staat. Door optimale ketensamenwerking moet het mogelijk zijn een woning meerdere labelstappen te laten maken, waarbij bewoners maar maximaal 5 dagen de woning hoeven te verlaten. Bewoners krijgen niet alleen een energiezuinigere, maar in het algemeen een veel prettigere woning terug. Strategisch adviesbureau Squarewise is gevraagd het experiment Slim & Snel zo vorm te geven dat beide ambities worden verenigd. Leonie van der Steen, programmamanager vanuit Squarewise, legt uit dat het programma daarom enerzijds uit onderzoek bestaat naar de ervaringen die tot nu toe met systematische renovatie zijn opgedaan en anderzijds een toepassing zijn van de lessen die daaruit voortvloeien in de praktijk. Nyenrode neemt het onderzoeksgedeelte voor haar rekening en de SEV zet in verschillende regio's in Nederland grootschalige experimenten op om de markt daadwerkelijk de kans te geven te innoveren.

Energiesprong

Van de Groep licht toe hoe Slim & Snel binnen de portefeuille van de SEV past: "In opdracht van VROM/WWI zijn we sinds enkele maanden bezig met het versnellen van energiebesparing in de gebouwde omgeving. We doen dit binnen het programma Energiesprong. We merken dat het vooral in bestaand bebouwd gebied lastig is om op grote schaal een energiesprong te maken. En toch is daar de grootste winst te behalen. Slim & Snel richt zich, als een van de experimenten van Energiesprong, juist hierop. We dagen marktpartijen uit om met innovaties te komen die tot een versnelling van de energiebesparing leiden, maar creëren voor hen ook de kans om de innovaties op grotere schaal toe te passen."

Regelpaneel voor de markt

Nyenrode zal kansen en belemmeringen voor duurzaam renoveren afleiden uit het onderzoek naar eerder opgedane ervaringen in renovatie-experimenten. De factoren die op deze kansen en belemmeringen invloed uitoefenen, zoals te ontwikkelen technische producten, aanbestedingsregels en samenwerkingsvormen, worden als knoppen van een 'regelpaneel' weergegeven. Naast het ontwikkelen van dit regelpaneel zal Nyenrode ook inzicht geven in wie wanneer aan deze knoppen kan draaien om tot een succesvolle nieuwe werkwijze in de sector te komen. Het regelpaneel zal uiteindelijk aan de markt beschikbaar worden gesteld.

Om de resultaten van het onderzoek zo goed mogelijk te laten aansluiten bij de ervaringen van de markt, wordt partijen uit de gehele keten gevraagd mee te denken over de vormgeving van het onderzoek. Hiertoe wordt een 'netwerk' Slim & Snel opgestart. Als kennisinstuties maken naast Nyenrode en de TU Delft ook de Hogeschool Utrecht en het OTB deel uit van dit netwerk. Ook wordt aan beide onderdelen een promovendus verbonden, om (kennis-)uitwisseling tussen het onderzoek en de experimenten te borgen.

Betaalbare concepten door schaalvergroting

Naast het onderzoek zal Slim & Snel grootschalige renovatie-experimenten uitvoeren in verschillende regio's in Nederland. Hierbij richt het zich op het initiëren van experimenten in vier regio's in Nederland. Binnen deze experimenten wordt samenwerking gezocht en gestimuleerd tussen woningbouwcorporaties om gezamenlijk een cluster projecten ineens in de markt te zetten (uitgangspunt is circa 400 woningen). 'Ineens' betekent dat het cluster in zijn geheel gegund wordt aan een consortium, maar dat er fasering in de uitvoering zit, spreekt voor zich. Slim & Snel begeleidt de woningbouwcorporaties om tot een collectieve opdracht te komen.

De gedachte achter deze clustering is dat marktpartijen de kans moeten krijgen op kleinere schaal een concept en bijbehorend proces uit te testen, te verfijnen en daarna op grotere schaal rendabel uit te voeren. Slim & Snel gaat uit van de gedachte dat dit voor woningbouwcorporaties inhoudt dat zij energiezuinige woningen met een minder hoge onrendabele top kunnen realiseren. Het is aan de markt om te bewijzen dat dit kan, aan Slim & Snel om de gelegenheid hiervoor te creëren.

Trendbreuk in marktbenadering

Bij eerdere trajecten in de bouw zijn positieve ervaringen opgedaan met het betrekken van marktpartijen in een precompetitieve fase, in de vorm van een marktconsultatie. De komende maanden zullen de ideeën achter Slim & Snel in alle openheid met de markt worden bediscussieerd. Het netwerk neemt daar een prominente positie bij in. Het doel is belemmeringen in een zo vroeg mogelijk stadium te ondervangen en de toekomstige vraag zo vorm te geven dat voor zowel marktpartijen als voor opdrachtgevers een optimaal resultaat wordt behaald.

De marktbenadering zal ook alles behalve traditioneel zijn. Na het vormen van de eerste clusters zal Slim & Snel per regio een oproep aan de markt doen consortia te vormen met elk een eigen visie op de opdracht. Op basis van deze visie zal de selectie plaatsvinden. Woningbouwcorporaties

stellen kaders vast voor het te behalen resultaat, maar de markt krijgt maximale vrijheid om invulling te geven aan die kaders. Elke partij krijgt zo de kans de rol te pakken waarmee de meeste duurzame waarde wordt toegevoegd.

Innoveren is mensenwerk

Squarewise draagt zorg voor het programmamanagement van het onderzoek en de experimenten. De insteek is alle betrokken partijen te prikkelen en uit te dagen op een innovatieve manier na te denken over hun rol in het proces. Leonie van der Steen: "Innoveren is mensenwerk; zelfs als we alle omstandigheden kunnen beïnvloeden, gaat het er uiteindelijk om dat partijen in de keten op een andere manier met elkaar samenwerken en gelijktijdig kritisch naar hun eigen rol kijken. Bij het vormgeven van Slim & Snel hebben we daarom zowel gekeken naar het inrichten van het proces op een zodanige manier dat innovaties tot stand kunnen komen, maar zullen we ook investeren in het coachen van de consortia om tot vernieuwende concepten te komen. Ook vóór de gunning al, aangezien juist vroeg in het proces de grootste optimalisatieslagen gehaald kunnen worden."

Het is aan de markt om te bewijzen dat dit kan, aan Slim & Snel om de gelegenheid hiervoor te creëren

Maximale openheid

Speciaal aandachtspunt binnen het programma is open communicatie en maximale transparantie om de rest van de bouwsector te inspireren. Leonie van der Steen: "Van alle partijen, dus ook van ons, als adviseurs betrokken bij het programma, wordt maximale openheid verwacht. We werken in dit traject samen met andere adviesbureaus en ook wij moeten onszelf er regelmatig aan herinneren dat we onze kennis moeten delen om samen echt impact te kunnen hebben." In dit experiment zullen alle partijen open moeten staan voor de kennis en kunde van andere partijen en de meerwaarde van samenwerking moeten onderkennen. Alleen met die houding wordt een optimale ketenintegratie bereikt waardoor faalkosten worden beperkt en betaalbare duurzame renovatie mogelijk wordt. ●

Meer informatie energiesprong@sev.nl

Energie gebouwde omgeving
Sprong