

Slim en snel woningen verduurzamen

Een derde van de huidige woningvoorraad in Nederland stamt uit de jaren zestig en zeventig.

Een groot deel van die woningen is vrijwel hetzelfde, want seriematig gebouwd. Zowel bouwtechnisch,

als uit oogpunt van wooncomfort en op energiegebied is de behoefte aan slimme en snelle

renovatiemethodes groot. Natuurlijk met zo min mogelijk overlast voor bewoners. Een grote groep

professionals houdt zich momenteel intensief met deze opgave bezig.

door **Anke van Hal** en **Leonie van der Steen***

De vraag leefde zowel op de TU Delft als op Nyenrode al enige jaren: is het mogelijk om, door de krachten te bundelen, een beweging te starten waardoor het echt lukt seriematig ontwikkelde woningen uit de jaren zestig en zeventig met beperkte overlast voor bewoners op betaalbare wijze te verduurzamen? Een toevallig gesprek begin 2010 met Jan Willem van de Groep, een van de trekkers van het ambitieuze programma EnergieSprong van de SEV, leidde tot concrete actie. Binnen enkele maanden ontstond er een project Slim & Snel, opgebouwd uit een netwerk en een praktijk- en onderzoek-gedeelte. Medewerkers van vele bedrijven, diverse onderzoekers en een afstudeerster zijn inmiddels bezig om in de praktijk te bewijzen dat het écht kan om de gebaande paden te verlaten. Slim & Snel ambieert dan ook door onorthodoxe manieren van werken, mogelijk te maken wat vooralsnog niet mogelijk leek te zijn.

Zwerm witte raven

Diverse partijen proberen al geruime tijd de bouw op andere wijze dan gebruikelijk te benaderen. Denk aan de vier samenwerkende aannemers die er in Roosendaal in slaagden het woningbouwproject De Kroeven in bewoonde staat te transformeren tot Passiefhuizen. En de Verbouwschop uit Tilburg die, met de auto-industrie als inspiratiebron, uitbreidingen van woningen zonder veel overlast gerealiseerd heeft. Het zijn slechts enkele voorbeelden van de zwerm witte raven die momenteel door ons land vliegt. Zij bestaat uit innovatieve bouwpartijen die tot doel hebben grote problemen op te lossen door op een vernieuwende manier te werken. Voor deze relatief kleine partijen is het echter in de praktijk lastig

om echt verschil te maken. Potentiële opdrachtgevers zijn behoedzaam en durven vaak niet te kiezen voor een nieuwe speler op de markt, die bovendien heel anders opereert dan gebruikelijk. Vaak wordt daarom na lange periode van voorbereiding en na vele gesprekken, toch een traditionele partner gekozen.

Krachten bundelen

Door krachten te bundelen en op grote schaal te opereren, wil het project Slim & Snel deze statische situatie in beweging brengen. Doelstelling is om voor seriematig ontwikkelde woningen uit de jaren zestig en zeventig concepten te verkrijgen die op betaalbare wijze een energiereductie van minstens 45 procent realiseren, zonder dat de bewoners hier veel overlast van ervaren.

die bij de opgave van de verduurzaming van jarenzestig- en -zeventigwoningen betrokken zijn, maar ook financiële specialisten en spelers uit het energieveld, werken in dit netwerk samen. Momenteel zijn ruim twintig bedrijven aangesloten. Aansluiting van nieuwe leden blijft mogelijk. De leden van het netwerk betalen elk een bedrag per jaar gedurende drie jaar en creëren op die manier gezamenlijk kapitaal dat het mogelijk maakt gericht onderzoek uit te zetten en activiteiten te ondernemen.

Integrale concepten

Het netwerk is op vele fronten betrokken, onder andere als klankbord bij het praktijkonderdeel van Slim & Snel. Dit deel wordt door de overheid gefinancierd en maakt deel uit van de EnergieSprong van

gelijksoortige woningen in andere delen van het land.

Experimenteel aan het praktijkprogramma is dat op geheel nieuwe wijze door consortia van marktpartijen in onderlinge concurrentie, maar in samenwerking met (coalities van) opdrachtgevende corporaties, aanbod én vraag worden ontwikkeld. Op dit moment worden corporaties actief benaderd om deel te nemen en binnenkort start ook de zoektocht naar consortia aan de aanbodzijde. Zij worden straks uitgedaagd om niet met een oplossing te komen die bestaat uit gestapelde deeloplossingen, zoals dubbel glas en extra isolatie, maar een integraal concept dat toegepast kan worden op een groot deel van de bestaande voorraad uit de jaren zestig en zeventig. De SEV verzorgt intensieve procesbegeleiding om deze oplossingen in de praktijk werkelijkheid te laten worden.

Kansen en belemmeringen

Natuurlijk is het in praktijk brengen van deze ambities niet alleen een technische kwestie. Integendeel bijna. De behoudende reactie van opdrachtgevers werd al genoemd, maar er zijn veel meer 'zachte' oorzaken die tot gevolg hebben dat in de praktijk maar moeizaam ambitieuze voornemens behaald worden. Voorbeelden zijn weerstand van bewoners en slechte marktomstandigheden. Voorafgaand aan het praktijkprogramma is daarom een groot onderzoek gestart met

als doel alle mogelijke kansen en belemmeringen in kaart te brengen. Elke kans en belemmering wordt getoond als een knop waaraan gedraaid kan worden, wat de werktitel 'het regelpaneel' heeft opgeleverd. Wie

momenteel in de wensen en eisen van bewoners met betrekking tot een Slim & Snel-aanpak.

Pas over drie jaar zullen we weten of het oogde doel echt behaald is, of gaat worden.

'Consortia van marktpartijen in onderlinge concurrentie ontwikkelen aanbod én vraag samen met corporaties'

in welke mate wanneer aan welke knop moet draaien, verschilt per situatie. Deze situaties worden als scenario's in kaart gebracht. Voor de zomer is het onderzoek in zijn eerste vorm af. Gedurende de looptijd van het programma zullen de resultaten vervolgens jaarlijks geijkt worden.

Zinvol programma

Aan Slim & Snel zijn drie kennisinstituten verbonden: Nyenrode, de TU Delft en de Hogeschool Utrecht. Ook hier geldt dat andere partijen zich kunnen aansluiten. Het is de bedoeling het gehele project te laten volgen door een promovendus. Ook zullen afstudeerders zich in deelaspecten van het project vastbijten. Een eerste afstudeerster, van de TU Delft, verdiept zich

In de tussentijd is het uniek dat praktijk (netwerk) en overheid (praktijkprogramma), zelfs financieel, de krachten bundelen. Maar 'uniek zijn' is het doel niet, ambitieuze doelen in de praktijk behalen wél. Daaraan werken is heel inspirerend, zo ervaren de netwerkleden momenteel, maar vooral ook erg zinvol. ◀◀

**Prof. Anke van Hal is hoogleraar Sustainable Housing Transformation aan de TU Delft en hoogleraar Sustainable Building & Development op Business Universiteit Nyenrode. Leonie van der Steen is senior consultant duurzaam bouwen bij Squarewise, adviesbureau voor strategie en innovatie.*

Voor meer informatie over het netwerk Slim & Snel: j.vanettekoven@nyenrode.nl.

'Diverse partijen proberen al geruime tijd de bouw op andere wijze dan gebruikelijk te benaderen'

Een van de voorwaarden is dat bewoners niet langer dan vijf dagen hun woning uit hoeven, maar bij voorkeur wordt het noodgedwongen verlaten van de woning helemaal vermeden.

Het project bestaat uit verschillende onderdelen die op elkaar ingrijpen; een netwerk, praktijkprogramma en een grootschalig onderzoek. Het netwerk Slim & Snel wordt gehost door het Center for Sustainability van Nyenrode. Leden uit de hele bouwketen

de SEV (Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting). Door middel van praktijkexperimenten wil de SEV energiebesparing in de gebouwde omgeving een grote sprong laten maken. Slim & Snel realiseert met het praktijkprogramma vier projecten van ieder minimaal vierhonderd woningen. Deze projecten starten binnen een jaar en zijn binnen drie jaar afgerond, maar belangrijker, ze leveren concepten op die herhaaldelijk toegepast kunnen worden op