



**duurzaamplus.nl**

zelfstandig, onafhankelijk en ter zake

# Met duurzaam verbouwen heeft bestaande woonvoorraad de toekomst!

Door Désirée Crommelin, 31/12/2011

## MET DUURZAAM VERBOUWEN HEEFT BESTAANDE WOONVOORRAAD WEER EEN TOEKOMST!

Het gaat hier over een duurzame transformatie van de woonvoorraad! “Niet met nieuwbouw, maar door bestaande kantoren en woningen op een duurzame manier aan te passen aan de behoefte van de hedendaagse gebruiker. Voor deze enorme opgave ontbreekt het ons aan kennis”, stelt prof.dr.ir. Anke van Hal. “Het is jammer dat architecten zich hiermee zo weinig bezighouden.”

### *Duurzaam verbouwen*

Als hoogleraar Sustainable Housing Transformation aan de TU Delft en hoogleraar Sustainable Building and Development aan Nyenrode Business Universiteit ziet Van Hal het als haar missie architecten hiervoor enthousiast te krijgen. Aan het nieuwe bouwen ligt een andere manier van denken ten grondslag, die processen binnen de bouwkolom sterk veranderen. Voortaan is het netwerken, kennisdelen en coalities smeden om gezamenlijk innovatieve en creatieve oplossingen te vinden voor de transformatie en verduurzaming van de bestaande woonvoorraad.

Zouden bijvoorbeeld innovatieve vloer- en/of wandverwarming – zuiniger en dus duurzamer – de nieuwe ouderen niet meer ruimte in huis bieden voor een bredere toegang, een lift en domotica? Zij zouden zo in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen.

### *Groei een persoonshuishoudens*

Demografische ontwikkelingen als de vergrijzing, de groei van eenpersoonshuishoudens, de opkomst van krimpgebieden en de potentie van probleemwijken vragen transformatie van de bestaande woonvoorraad uit de '60 en '70-jaren. Daarom heeft prof. Van Hal met Energiesprong Slim&Snel opgericht om slim en snel de woonvoorraad uit die jaren aan te passen aan de huidige behoefte. In het project zitten gebruikers, de woningcorporatie, de toeleverindustrie en de architect aan tafel. De toenemende schaarste in grondstoffen en energiebronnen maakt duurzaam bouwen niet meer een ‘groene’, maar een financiële noodzaak.

### *Doorbreken hiërarchie*

Architecten als Paul de Ruiter, Jeroen van Schooten of Thomas Rau hebben het goed begrepen. Ze breken die traditionele hiërarchie binnen de bouwkolom open en

ontwikkelen samen met diverse partijen nieuwe concepten en producten. Architecten met kennis en ervaring in het aanpassen van de bestaande bouwvoorraad houden zich in deze crisis beter staande houden dan degene die dit niet hebben. Enkele vragen aan prof. Van Hal over het nieuwe (ver)bouwen:

## *Bouwkolom omdraaien*

*Zijn deze procesveranderingen in de bouwkolom de sleutel tot succes voor duurzaam (ver)bouwen in de toekomst?*

“De belangrijkste opgave voor alle partijen in de bouw ligt in de verduurzaming van bestaande kantoor- en woningbouw. Het vraagt een nieuwe manier van samenwerken in een markt waar scherpe concurrentie troef was. Dat is een omslag in de heersende processen in de bouwkolom.”

*Komt dan het concurrentiebeding en de vrije markt niet in gevaar?*

“Ik zie echt niet in waarom partijen niet samen iets mogen uitvinden als oplossing voor een nieuw probleem!”

**“Hoe je milieumaatregelen toepast, niet toevoegt.”**

*Op welk gebied ontbreekt er kennis?*

“Het gaat over algemene kennis: over hoe je milieumaatregelen toepast, niet toevoegt. Over milieumaatregelen die vanaf het begin een integraal deel zijn van het ontwerp en zo de kwaliteit van het bestaande gebouw verbeteren. Als je milieumaatregelen als lastig en duur ziet en tot besluit nog even als een verplicht kunstje ze aan het ontwerp plakt, ben je duurder uit.”

## *Duurzame transformatie*

**Maar een architect wil zijn eigen creatie neerzetten en niet voortborduren op die van een ander.**

“In het verduurzamen van het bestaande kan een architect zijn creatie nog steeds neerzetten. Maar in deze nieuwe, vraaggestuurde markt zijn de processen wel omgedraaid. Niet langer wordt iets verzonnen om er vervolgens mensen bij te zoeken; het is de vraagkant die nu iets bestaand wil verduurzamen en wil aanpassen aan de eisen van de tijd.”

*Wat wil die vraagkant?*

Woon- en werkeisen van de gebruiker zijn meer dan zijn energierekening. Hij wil energiebesparende oplossingen die zowel zijn energierekening als zijn woon- en/of werkgenot ten goede komen. Vloer- en/of wandverwarming biedt niet alleen comfort

en energie-efficiency, maar ook ruimte om in het kader van het nieuwe werken thuis te werken. Voor de nieuwe oudere betekent het ruimte voor bredere toegang, een lift en domotica, zodat hij in zijn vertrouwde omgeving kan blijven wonen.

Aan de vraagkant voor kantoren betreft het naast aanpassingen voor het nieuwe werken ook verduurzaming van het gebruik. De Triodos Bank ontwierp hiervoor bijvoorbeeld een huurcontract, waarin de energiekosten een onderdeel van de huur zijn. Een doelmatige oplossing voor het probleem dat tot nu toe de huisbaas betaalde voor de isolatie van een pand, terwijl de huurder via zijn energierekening de vruchten ervan plukte. In het nieuwe huurcontract zal de huisbaas uit eigenbelang optimaal energie-efficiency nastreven.”

### *Wat verstaat u onder duurzaamheid?*

“Verduurzaming is rekening houden met de belangen van de volgende generatie en met die van mensen in andere delen van de wereld, waar we de schadelijke gevolgen van onze welvaart op afwentelen. Duurzaamheid is een manier van denken. Cradle-to-cradle is in de bouw een heel streng keurmerk geworden. Ik ben wat minder streng in de leer, maar hecht wel aan het gedachtegoed achter hun duurzame producten en oplossingen. Die uit te vinden is de creatieve uitdaging in het nieuwe bouwen.”

### *Wat is de rol van de politiek in dit verduurzamen?*

“Het huidige kabinet bemoeit zich weinig met de bouw. Er is ook nauwelijks regelgeving voor de bestaande woonvoorraad, terwijl die belangrijk wordt. De politiek laat de kentering van verduurzaming van de samenleving links liggen. Dat vind ik jammer. Iedereen begrijpt dat er bezuinigd moet worden. Maar dat deze regering niet eens duurzaamheid wil uitstralen, is een gemiste kans. Je ziet in Engeland waar de bezuinigingen niet mals zijn, dat de regering duurzaamheid wel hoog op haar politieke agenda heeft gezet. Nadrukkelijk zoekt men daar hoe met minder geld verduurzaming, ook in bouw gestimuleerd kan worden.”

### *Hoe bereidt de bouwsector zich voor op dit gat in de markt?*

“In het najaar geven we samen met onder andere de BNA in Delft een bijscholingscursus voor architecten om zich voor te bereiden op het nieuwe bouwen. Maar voor sector als geheel geldt: Anticipeer op de enorme maatschappelijke vraagstukken die op ons afkomen. Wees proactief, sta open voor de vraag uit de markt en durf coalities te sluiten om van bestaande kantoren duurzame innovatieve kantoren en woningen te maken of verouderde woningen voor een nieuwe doelgroep in te richten. Dat vraagt nieuwe oplossingen, dus kennis en creativiteit. Hoe zo crisis in de bouw?”