

“RENOVATIE IS VRIJWEL ALTIJD DUURZAMER DAN NIEUWBOUW”

Rijd door Zwolle, Apeldoorn, Amersfoort of een andere middelgrote stad en zie dat er een flinke sloop van woningen plaatsvindt. Hele straten verdwijnen om plaats te maken voor nieuwbouw. Is renoveren niet duurzamer en goedkoper?



De naoorlogse wijk Jeruzalem in Amsterdam wordt voor de helft gerenoveerd en voor de andere helft gesloopt en opnieuw gebouwd. Stadsdeel Oost-Watergraafmeer heeft plannen om de wijk CO₂-neutraal te maken. (Foto Christiaan Krop)

DOOR RICHARD MOOI

Wie over de binnenring van Apeldoorn rijdt, merkt dat ten zuiden van het centrum een grote kaalslag heeft plaatsgevonden. Langs de drukke Ravenweg is duidelijk zichtbaar dat er complete straten zijn gesloopt. Achter hoge hekken tierde jarenlang het onkruid welig en de ramen waren dichtgespijkerd voordat de woningen fasegewijs tegen de vlakte gingen. Het opvallende is dat het hier niet ging om de sloop van portieklats, maar om eengezinswoningen, zelfs met een

royale tuin. Woningcorporatie Goede Woning is verantwoordelijk voor deze woestijn, waar inmiddels de contouren van energiezuinige nieuwbouw zichtbaar worden.

TURBULENTE TIJD

Waarom is deze beslissing indertijd genomen? Manager projectontwikkeling Alexander Macke. “We hebben een turbulente tijd achter de rug waarbij de afgelopen twee jaar veel nieuwe mensen in dienst zijn genomen, waardoor het collectief geheugen beperkt is”, zegt Macke die zelf anderhalf jaar geleden bij de Goede Woning kwam.

Het besluit om te slopen dateert echter al uit de vorige eeuw. Er waren destijds plannen om nog meer te slopen, maar dat is toen naar de prullenbak verwezen, heeft Macke gehoord. In algemene termen kan Macke wel iets vertellen over het huidige beleid bij de Goede Woning over sloop of renovatie. De technische staat en huisvestingswaarde zijn hierbij bepalend. Nieuwbouw leidt tot hogere huren en zal voor veel huurders een woning onbetaalbaar maken waardoor eerder een renovatie voor de hand ligt. Maar een complex waar heel veel technische gebreken zijn, bijvoorbeeld verzakking, zal gesloopt worden. Tegen-



Onlangs heeft woningverhuurder SWZ besloten ook de resterende ‘trapjeswoningen’ in Zwolle tegen de vlakte te gooien, renovatie zou de levensduur niet genoeg verlengen. Foto's MMVW

woordig is het in standhouden van de sociale cohesie in een woonwijk ook niet onbelangrijk. Bij sloop moeten bewoners verhuizen, veelal naar andere wijken, en dat willen gemeente en corporaties voorkomen. “Je wilt ze houden in de wijk”, zegt Macke.

KARAKTERISTIEKE TRAPJESWONINGEN

In Zwolle zorgde sloop of renovatie van 310 karakteristieke trapjeswoningen in de achterstandswijk Holtenbroek dit decennium voor flink wat discussie. Jarenlang zou een deel van de kenmerkende woningen, waarbij een trap naar de voordeur leidt, de sloopkogel bespaard blijven. Maar onlangs heeft woningverhuurder SWZ besloten om de nog resterende rijtjes met trapjeswoningen tegen de vlakte te gooien. Nu rest nog een kaal terrein waar ooit portieklats en eengezinswoningen stonden. Volgens woordvoester Ria Kamphuis is tot nieuwbouw besloten vanwege de kosten. “Nieuwbouw is aanzienlijk goedkoper dan de renovatie die wij in gedachten hadden. Die leverde een te hoge onrendabele top op.” Bovendien werd ondanks de ingrijpende renovatie de levensduur van de woning maar beperkt verlengd (25 jaar), terwijl door nieuwbouw de huizen voor minstens vier decennia in de boeken staan. Dat SWZ toch lange tijd naar renovatie van een aantal trapjeswoning keek, komt voort uit de wensen van bewoners. Zij wilden niet verhuizen naar een andere woning. Koepelorganisatie Aedes weet niet of er een trend is naar renovatie in plaats van sloop. Wel wijst woordvoester Martine Laene erop dat woningverhuurder niet alleen bepalen of ze slopen of renoveren. “Gemeenten hebben een woonvisie en corporaties maken prestatieafspraken over hoe zij die invullen.”

‘ALLES LOS’-CONCEPT
Adviesbureau DWA merkt dat woning-

corporaties veelvuldig discussiëren over het vraagstuk sloop of renovatie. Hans Buitenhuis: “Ze worstelen ermee omdat sloop makkelijk is en relatief goedkoop, maar het betekent wel dat bewoners uit hun huis moeten. Als je dan iets kunt bedenken waardoor bewoners niet hun huis uit hoeven, maar waarbij je wel behoorlijk goed gaat renoveren, is dat interessant.” DWA deed vorig jaar mee aan een competitie van het toenmalige SenterNovem (nu Agentschap NL) om een duurzaam renovatieconcept voor een galerijflat te bedenken. Als voorbeeld diende een flatgebouw van 10 hoog in de wijk Palenstein Zoetermeer [zie ook pagina 14 en 15]. De oplossing van ‘Team Palenstein’ waar DWA in zat, leidde tot twee concepten: ‘dicht bij huis’ en ‘alles los’. Het energieconcept ‘dicht bij huis’ is relatief eenvoudig te realiseren. De collectieve warmtapwaterverwarming in het gebouw wordt duurzaam door benutting van warmte uit afgevoerde ventilatielucht en zonnewarmte en de plaatsing van een warmtepomp. “Dicht bij huis kan zonder meer toegepast worden, maar levert relatief weinig op.” Andere koek is ‘alles los’ waarbij de flatwoningen gaan voldoen aan de strenge Duitse bouwnorm passiefhuis, met onder meer nieuwe goed geïsoleerde prefab-modules tegen de achtergevel, waarin de technische installaties zijn opgenomen. Buitenhuis: “Als zo’n kant-en-klare module arriveert en je hebt de montage aan de flat goed voorbereid, heb je veel minder overlast voor de bewoners”. Ze hoeven niet maandenlang hun woning te verlaten, maar hooguit een week. “Dan kun je ze in een vakantiehuisje onderbrengen.” DWA hoopt hier binnenkort een woningcorporaties voor te kunnen interesseren.

WONINGKWALITEIT-2020

Niet alleen op uitvoeringsniveau staan adviesbureaus sociale woningverhuurders

met raad en daad terzijde. Onderzoeksinstituut OTB van de TU Delft is vorig jaar met dertien woningcorporaties en koepelorganisatie Aedes een samenwerkingsverband opgestart onder de titel ‘Woningkwaliteit-2020’. Professor Henk Visscher: “Wij ondersteunen corporaties bij het vormgeven van hun beleid om energie te besparen en bij andere duurzaamheidsthema’s zoals het materiaalgebruik en binnenklimaat.” TU Delft richt zich niet op de technische oplossingen, maar bekijkt een geplande renovatie in groter geheel en geeft antwoord op vraagstukken als de levenscyclusanalyse (LCA). Visscher: “Bij renovaties kun je verschillende materialen toepassen met bijbehorende energiebesparingsopties. Wij rekenen dat integraal door met LCA-instrumenten zodat je meer inzichten kunt ontwikkelen over de duurzaamheid van verschillende oplossingen. Op deze manier kan je ook nieuwbouw met renovatie vergelijken en dan blijkt renovatie vrijwel altijd duurzamer dan nieuwbouw.” Woningkwaliteit-2020 is in 2009 gestart en heeft een looptijd van 4 jaar. “In deze periode zullen de corporaties veel inzichten ontwikkelen om steeds beter afwegingen te maken voor ingrepen in de woningvoorraad”, verwacht Visscher. “Daarnaast zullen ze meer handvatten hebben voor het vormgeven en uitvoeren van hun energiebesparingsbeleid en het monitoren daarvan.” Het projectteam Woningkwaliteit-2020 houdt de komende jaren geregeld symposia en discussiebijeenkomsten om ook andere woningcorporaties te bereiken. **EG**

HIGHLIGHTS

- Prefab renovatiemodules beperken overlast
- Uit onderzoek blijkt renovatie duurzamer dan nieuwbouw
- Renovatie in plaats van sloop is vaak wens van bewoners

WEBLINKS

- www.energiegids.nl
- www.woningkwaliteit2020.nl
- www.mmwzt zwolle.nl
- www.rivm.nl/milieuportaal/dossier/lca/lca/wat-is-lca
- www.otbz.tudelft.nl