

## Vervanging evengoed optie nul-op-de-meter



Den Haag - Jan Willem van de Groep ziet het nog niet gebeuren dat oude huizen worden vervangen door energieneutrale woningen. De gemiddelde woning is 224.000 euro waard, stelt hij, dus sloop is een desinvestering. Volgens de grote roerganger van de Energiesprong zou het nog eens 135.000 euro kosten om de nieuwe energienotuloze woning te bouwen. Peter Fraanje (NVTB) scheidt fictie van feiten en ziet mogelijkheden voor synergie.

Nog maar twee weken geleden waren we samen in Tilburg bij de flitsvervanging van een oude, afgeschreven corporatiewoning door een energienotuloze nieuwbouwwoning. De nieuwe woning werd in opdracht van woningcorporatie Tiwos in één middag geplaatst en feestelijk geopend door minister Blok. En dat binnen twee weken na sloop van de oude woning. Doordat woningen in de fabriek worden voorbereid en doordat de bouwsnelheid is toegenomen, is het mogelijk geworden om in een tijdsbestek van één tot zes weken een oude, gedateerde woning te vervangen door een betaalbare nieuwe. De Nederlandse bouwindustrie levert deze nieuwe energienotuloze rijtjeshuizen voor circa 80.000 euro.

Jaarlijks worden zo'n 15.000 woningen gesloopt. Een fors deel daarvan is corporatiewoning, maar een niet onaanzienlijk deel wordt gesloopt in opdracht van particulieren. In aantrekkelijke woonregio's is zo ongeveer overal gebouwd waar je zou willen wonen. Mensen willen dicht bij voorzieningen zitten of een woning met een mooi uitzicht betrekken. Duizenden particulieren kopen een kavel met een woning, waarna sloop volgt en een nieuwe, comfortabele, energiezuinige woning verrijst.

Net als bij auto's zal duurzame vervanging op de huizenmarkt de komende jaren steeds belangrijker worden. De parallel met de woningmarkt ligt erg voor de hand: beide markten ontwikkelen zich richting energieopwekking uit duurzame bron. Door vervuilende dieselslurpers te vervangen door hybride en elektrische auto's wordt het wagenpark spectaculair snel schoner. Fijn voor de omgeving én fijn voor de gebruiker, want die rijdt in een veilige auto met modern comfort (en een lage bijtelling). Dit is precies wat de bouwindustrie aan bewoners, corporaties en beleggers wil aanbieden: gezonde, duurzame en betaalbare woonruimte met toekomstwaarde in een mooie aantrekkelijke woonomgeving.

## Afgeschreven

Het Economisch Instituut voor de Bouw schat dat de komende jaren zeker 600.000 woningen aan vervanging toe zijn. Ongeveer 300.000 woningen hebben een woz-waarde onder de 100.000 en nog eens een miljoen huurwoningen een waarde tussen de 100.000 en 150.000 euro. Een flink deel van deze huurwoningen is (of wordt binnenkort) vijftig jaar of ouder en afgeschreven: niet zelden zijn dit de energieslurpers van de gebouwde omgeving: woningen met een energielabel E,F of G.

Mooie jarendertigwoningen in goede staat zullen na een renovatie nog wel weer tientallen jaren meegaan. We kennen ook de monotone slaapwijken, met woningen die aan het einde van hun technische levensduur zijn. Of bouwblokken waarvan de bewoners kampen met tocht, vocht en schimmel op de muren. Daar is oplappen geen optie en snelle vervanging een oplossing. Ook combinaties van vervanging en nieuwbouw komt men tegen. Elke corporatie en gemeente wil goede huisvesting voor haar bewoners en verdient de ruimte om zelf een afweging te maken tussen renoveren of vervangen of een combinatie van beide.

## Snelheid

NVTB is medeondertekenaar van de Energiesprong en lidbedrijven uit de bouwindustrie werken samen aan industriële oplossingen voor energieneutraal bouwen. Al schiet het in aantallen nul-op-de-meterrenovaties nog niet zo op, positief effect van de Stroomversnelling tot nu toe is, dat echte prestaties en snelheid steeds meer centraal komen te staan. Door renovatie en vervangende nieuwbouw te begrenzen in tijd ontstaan nieuwe, betere oplossingen, die zowel in de renovatie als in de nieuwbouw kunnen worden toegepast.

Het gaat niet om de categorie (nieuwbouw, renovatie, hybride) of de aanbieder (bouwers, industrie) maar om het doel: snelle vervanging met energieneutrale woningen is een voor de bewoner/klant welkome aanvulling op energieneutraal renoveren. Het zou een goede zaak zijn als de programmaregisseur zijn tunnelvisie inruilt voor een bredere blik, want er zijn veel mogelijkheden voor synergie als we de klant en zijn/haar energievraagstuk centraal zetten. Wat de bouwindustrie betreft maken we die energiesprong samen!

**Peter Fraanje, directeur van het Nederlands Verbond Toelevering Bouw (NVTB)**  
**Fraanje werkt sinds 1988 aan een duurzame en innovatieve bouwindustrie**

*Meer informatie over het TNO onderzoek Vervangende Nieuwbouw kunt u vinden op [www.vervangendenieuwbouw.nl](http://www.vervangendenieuwbouw.nl) of op de website van TNO. Belangrijkste conclusie is dat met snelle vervanging in combinatie met renovatie de doelen van het Energieakkoord voor 2020 gehaald kunnen worden en een energieneutrale leefomgeving in het verschiet ligt.*

Website NVTB: <http://www.nvtb.nl/>

TNO onderzoek: <https://www.tno.nl/nl/over-tno/nieuws/2015/9/doelstellingen-energieakkoord-dichterbij-met-meer-vervangende-nieuwbouw/>