

VERVANGENDE NIEUWBOUW LOONT DANKZIJ SNELHEID EN DUURZAAMHEID

# RENOVEREN OF NIEUWBOUW?

TEKST: Erwin Wijman  
FOTO: Rafaël Philippinen

VERDUURZAMING VAN HET HUIZENPARK IS NET ZO DRINGEND ALS VERGROENING VAN HET WAGENPARK. DAT VINDT PETER FRAANJE VAN HET NVTB, HET NEDERLANDS VERBOND TOELEVERING BOUW. MAAR HOE KAN DE BESTAANDE NEDERLANDSE WONINGVOORRAAD SNEL SCHONER EN ZUINIGER WORDEN? TNO ZOCHT IN OPDRACHT VAN NVTB UIT DAT JE MET VERVANGENDE NIEUWBOUW MEGATONNEN CO<sub>2</sub>-UITSTOOT VERMIJDT. DAARMEE IS DEZE VORM VAN WONINGVERDUURZAMING ONMISBAAR VOOR HET NEDERLANDSE ENERGIEAKKOORD.

De Vogeltjesbuurt in Tilburg was een echte Tilburgse volksbuurt. En nu, na volledige nieuwbouw en renovatie, is de Vogeltjesbuurt in Tilburg nog steeds een echte Tilburgse volksbuurt. Bijna alle bewoners keerden namelijk terug. En dat is mede te danken aan de razendsnelle bouwtijd van de 111 nieuwe sociale huurwoningen. 'De bouwtijd per woning was 25 dagen inclusief sloop en dankzij een uitgekend verhuisplan kon iedereen in de wijk blijven', vertelt Peter Fraanje met twinkende ogen. 'Er werd elke vijf dagen een nieuwe woning opgeleverd. Doordat de woningen een voor een werden aangepakt, blijft de buurt de buurt.' Fraanje is directeur van het NVTB, dat zich inzet

## WAT IS NVTB?

Het Nederlands Verbond Toelevering Bouw (NVTB) bundelt de belangen van leveranciers van bouwproducten en bouwmaterialen in Nederland. Er zijn twaalf brancheorganisaties aangesloten, van hout en staal tot gips, beton en minerale wol, met samen meer dan 600 bedrijven. Het NVTB lobbyt in Den Haag en Brussel en stimuleert industrialisatie en duurzame innovatie.

voor vervanging van de verouderde woningbestand door duurzame nieuwbouw. 'De nieuwe woningen en appartementen hebben allemaal een EPC-waarde, oftewel een energieprestatiecoëfficiënt van 0. De huurders ontvangen zelfs geen energierekening meer.'

## WE LOPEN ACHTER BIJ HET ENERGIEAKKOORD

Het Vogeltjesbuurt-model is al in meerdere plaatsen uitgevoerd. Plaatsen waar gemeenten en woningcorporaties eensgezind samenwerken aan verbetering van zowel energieduurzaamheid als sociale duurzaamheid. En, op macroniveau bekeken, het op grotere schaal vervangen van oudere huizen door duurzame energieneutrale woningen kan een substantiële bijdrage leveren aan de doelstellingen in het Energieakkoord voor Duurzame Groei, dat in 2013 door de regering is afgesloten. Uit een onderzoek dat TNO uitvoerde voor het NVTB blijkt namelijk dat de CO<sub>2</sub>-uitstootbesparingen groot zijn. Het loopt in de honderden megatonnen. Als alle woningen met energielabel E, F en G plaatsmaken voor energieneutrale nieuwbouw scheelt dat in 2050 bijna de helft (47%) in CO<sub>2</sub>-uitstoot oftewel een vermindering van

206 Mton CO<sub>2</sub>. 'Zeker als je bedenkt dat uit tussentijds onderzoek van het Planbureau voor de Leefomgeving blijkt de doelstellingen in het Energieakkoord op basis van het huidige beleid niet gehaald gaan worden, dan is vervangende nieuwbouw een welkome aanvulling', voert Peter Paul van 't Veen van TNO aan. 'Opschaling van duurzame vervangende nieuwbouw is dus zeer aan te raden.'

## SCHONERE AUTO'S? SCHONERE WONINGEN!

'Ik noem het ook wel de verduurzaming van het huizenpark', vertelt Fraanje. 'Kijk eens hoeveel middelen de overheid stopt in het vervangen van brandstofslurpende en verouderde auto's door nieuwe schonere, elektrische of hybride auto's. Dat is ook met woningen nodig, bestaande bouw moet en kan energiezuiniger.' Bovendien neemt het wooncomfort toe en fijner wonen is fijner leven, benadrukt Fraanje. De gemiddelde woningleeftijd neemt sterk toe, blijkt uit TNO-onderzoek. Een miljoen woningen uit de wederopbouwijken uit de jaren '60 van de vorige eeuw is of wordt binnenkort 50 jaar, de leeftijd waarop woningen door woningcorporaties zijn afgeschreven. 'Corporaties leggen nu

het accent op renoveren', vertelt Van 't Veen van TNO, 'maar dat is vaak een kwestie van pleisters plakken. Je kunt er ook voor kiezen om grote stappen te maken en de komende jaren extra te investeren.'

Als naast de afgesproken 11.300 corporatiewoningen die elk jaar worden vervangen nog jaarlijks 10.900 woningen extra worden vervangen, zijn in 2050 alle corporatiewoningen met een E-, F- of G-label vervangen. Van 't Veen: 'Dan vermijd je echt heel veel energiekosten. En bijvangst door toegenomen WOZ-waarde en werkgelegenheid is ook groot.' Om per project een optimale keuze te maken tussen renovatie en nieuwbouw ontwikkelde TNO een analysemodel dat een advies op maat geeft (zie ook kader).

## VERTICAAL BOUWEN

Bouwsnelheid is een belangrijke factor in de bouwsector, legt Fraanje uit. De bouwindustrie heeft veel geïnvesteerd in betere producten en snellere bouw tijden, waarbij veel voorbereid wordt in de fabriek. 'Waar we vroeger in rijtjes dachten oftewel "horizontaal bouwen", gaan we nu meer en meer over op "verticaal bouwen". We kunnen desgewenst één huis in een rijtje eruit halen en er binnen een week een nieuwe woning voor in de plaats zetten.'

Veel gemeenten en corporaties weten nog niet dat bouwen tegenwoordig echt zo snel kan, vertelt Fraanje. 'En met gegarandeerde prestaties', voegt hij toe. 'Dankzij industrialisatie en rationalisatie kunnen wij als bouwers turn-key en woonklaar opleveren, zonder teleurstellingen en taaie kwesties.'

Zien is geloven, zegt hij. 'Hiermee wordt het handelingsperspectief van corporaties en gemeenten vergroot. En ook van particulieren. Die profiteren ook van snellere bouw tijden, alleen al door de dubbele woonlasten die dan groten-deels wegvallen.'

## HET NIEUWE BOUWEN

Dankzij de nieuwe technologie, die ook nog eens gepaard gaat met lagere logistieke kosten, lagere faalkosten en kortere doorlooptijden, kan de bouw niet alleen flexibeler en meer agile inspelen op economische ontwikkelingen, maar kunnen ook saaie monotone bestaande woonwijken veel aantrekkelijker gemaakt worden. Dat is alweer een reden waarom opschaling wenselijk is, betoogt Van 't Veen: 'Nu nog is vervangende nieuwbouw duurder dan een renovatie waarbij een woning met twee labelstappen omhoog gaat, maar niet veel duurder dan de huidige 'nul-op-de-meter-renovaties'. En het kan ook steeds sneller. Het zou goed zijn als gemeenten en corporatiedirecteuren zich meer bewust worden van de mogelijkheden van het



De Vogeltjesbuurt in Tilburg is een geslaagd voorbeeld van vervangende nieuwbouw.

nieuwe bouwen. Je creëert een aantrekkelijker woonmilieu en dat brengt nieuw elan.' Dat bewijst zich in de Vogeltjesbuurt in Tilburg, waar het nieuwbouwproject niet leidde tot ongewenste gentrificatie van een volksbuurt. Er zijn dus geen mensen met hoge inkomens in deze wijk komen wonen, waardoor de wijk van karak-

ter zou veranderen. Integendeel. Het leidde tot behoud en zelfs versterking van de bestaande sociale binding. De informele goede samenwerking van gemeente, corporatie, bewoners, architecten en bouwers leidde tot een aanzienlijke reductie van de hele proceskosten waardoor de vernieuwing ook economisch haalbaar werd.

## WAAROM TNO?

'Als NVTB hadden we een discipline overstijgende vraag', verklaart NVTB-directeur Peter Fraanje waarom hij TNO inschakelde. De reductie van CO<sub>2</sub>-uitstoot is natuurlijk essentieel, benadrukt hij. 'Maar TNO werkt heel multidisciplinair. TNO heeft een traditie in deze bouwsector, zowel bouwkundig en bouwtechnisch als op het gebied van materialen, duurzaamheid en innovatie. En ook de wijkaanpak speelt hierbij een rol – met alle sociale, politieke en bestuurlijke aspecten – en op het gebied van regelgeving, leefbaarheid, veiligheid en gezondheid. TNO heeft daarin ruime knowhow en ervaring en weet van de benodigde statistieken en de strategische woningvoorraad.' Vandaar ook dat TNO de aangewezen partij was om een analysemodel te ontwikkelen om de afweging te maken tussen renovatie en nieuwbouw, met een advies op maat. Zo kan een gemeente of corporatie per geval tot een afgewogen besluit komen.

Minstens zo belangrijk is de rol van TNO naar de toekomst toe, brengt Peter Paul van 't Veen van TNO naar voren. 'Wij geven het innovatieproces vorm en begeleiden het, we organiseren pilots en we brengen de nodige partijen bij elkaar, zowel uit politiek, lokale overheden als het bedrijfsleven.' Deze ontwikkeling naar duurzaam bouwen en nieuwbouwen verdient namelijk brede steun, vindt hij. 'De T in onze naam staat niet voor niets voor Toegepast.' Van 't Veen prijst ook de rol van het bedrijfsleven. 'De betrokken ondernemers staan echt voor hun product en weten dat ook te vertalen naar een aanpak waarmee we in Nederland verder komen in de vernieuwing van onze woningvoorraad. Waar vroeger de overheid dit soort ontwikkelingen aanjaagde, is het nu het bedrijfsleven dat initieert. De overheid hoeft enkel te stimuleren en faciliteren. Dat maakt dit interessant. Hier staat echt wat te gebeuren.'