

Renovatie én vervangende nieuwbouw

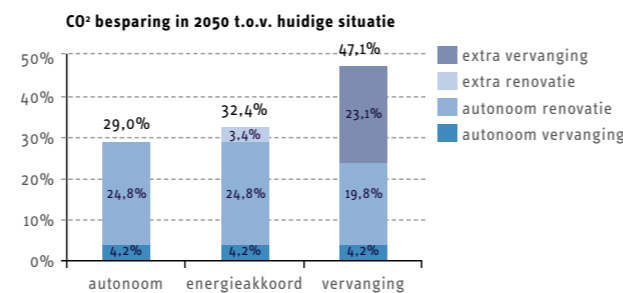
Opschaling van vervangende nieuwbouw van woningen leidt in 2050 tot een reductie van de CO₂-uitstoot van de woningvoorraad van 47 procent, zo blijkt uit TNO-onderzoek. Dankzij innovatie in de bouwindustrie is vervangende nieuwbouw een steeds aantrekkelijker optie om wijken en buurten op te knappen, bewoners modern comfort te bieden en het energiegebruik effectief terug te dringen. Uit de recent uitgebrachte Nationale Energieverkenning (ECN, 2015) komt naar voren dat Nederland de gestelde doelen voor het Energieakkoord in 2020 niet gaat halen zonder extra maatregelen. Het aantal renovaties met verbetering van het energielabel blijft achter en het aantal Nul-op-de-Meter renovaties blijft vooralsnog beperkt tot enkele honderden woningen. Hoogste tijd om naast duurzame renovatie ook werk te maken van snelle, duurzame vervangende nieuwbouw.



dr. ing. P.J. Fraanje

Peter Fraanje is directeur van het Nederlands Verbond Toelevering Bouw (NVTB). Het Nederlands Verbond Toelevering Bouw werkt aan een klantgerichte, innovatieve en duurzame bouwindustrie. NVTB vertegenwoordigt twaalf branches en behartigt de belangen van meer dan zeshonderd producenten en leveranciers van bouwmaterialen, bouwproducten en bouwsystemen. Peter Fraanje werkte eerder bij Bouwend Nederland, TNO, WIE-adviseurs, IVAM, UvA en TU/e. In 1998 promoveerde hij aan de Universiteit van Amsterdam op het gebruik van duurzame grondstoffen voor de bouw.

TNO heeft in opdracht van het Nederlands Verbond Toelevering Bouw (NVTB) onderzocht wat het potentieel is van opschaling van duurzame vervangende nieuwbouw. Door gedateerde woningen met een EFG-label (uitgezonderd monumentenpanden) op grote schaal te vervangen door nieuwe, energieneutrale huizen kan de CO₂-uitstoot uit de gebouwde omgeving fors worden teruggebracht. Tot 2050 kan 206 miljoen ton CO₂-uitstoot worden vermeden. Het gaat dan om een reductie van de CO₂-uitstoot van de woningvoorraad van 47 procent. Worden alleen de EFG-label woningen van corporaties vervangen, dan is een besparing van 38 procent van de CO₂-uitstoot haalbaar. In energie uitgedrukt gaat het om een besparing van 240 petajoule per jaar. Dat is bijna de helft van het totale jaarlijkse energiegebruik in de bestaande woningvoorraad.



FIGUUR 1 Besparingspercentages per scenario

Snelle vervanging groot potentieel

Het potentieel is met andere woorden groot en TNO beveelt daarom aan naast duurzame renovatie óók stimulerend beleid te ontwikkelen voor vervangende nieuwbouw. Als de aanbevelingen uit het rapport worden opgevolgd kunnen de doelen van het Energieakkoord in 2020 worden gehaald dankzij de naar schatting extra 30 PJ besparing die met versnelde vervangende nieuwbouw kan worden bereikt. Concreet gaat het dan om een opschaling van 15.000 naar 45.000 woningen per jaar die vervangen gaan worden. Belangrijk verschil met traditionele slopen en nieuwbouw is dat de vervanging dankzij innovatie, goede samenwerking en

een goede voorbereiding in tijd kan worden teruggebracht van gemiddeld bijna tweeënehalf jaar naar tweeëneenhalve week (Mulder et al., 2015). Vervangende nieuwbouw kan snel en zonder noemenswaardige overlast plaatsvinden en is in kostprijs vergelijkbaar met de huidige Nul-op-de-Meter-renovaties. In Tilburg opende Minister Blok onlangs een eerste NoM-vervangend nieuwbouwproject, gebouwd in opdracht van woningstichting Tiwos. De bewoner krijgt een nieuwe energiezuinige woning van hoge kwaliteit, met modern comfort, een veilig en gezond binnenklimaat. De woning en woningindeling kan geheel naar wens van de klant worden gemaakt. De woningcorporatie doet tegelijkertijd aan verjonging en vernieuwing van haar woningbestand, heeft mogelijkheden om meer variatie te brengen in de wijk en beter aan te sluiten op de vraag. Door de korte levertijd en het duurzame comfort dat de klant/bewoner geboden kan worden is vervangende nieuwbouw een reële optie geworden.

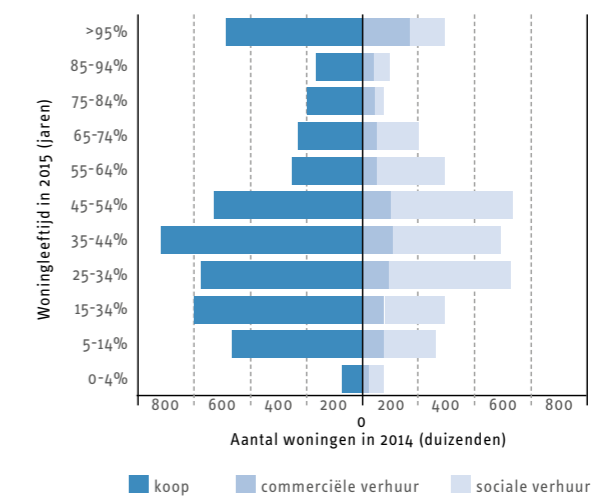
Nu al rendabel voor corporaties

Corporaties kunnen een belangrijke rol spelen bij de opschaling van vervangende nieuwbouw. In het autonome scenario dat TNO heeft doorgerekend worden jaarlijks naar schatting 11.300 corporatiewoningen vervangen. Met een extra investering van 1,3 miljard euro zouden corporaties elk jaar 10.900 woningen extra kunnen vervangen, zodat in 2050 alle EFG-corporatiewoningen zijn vervangen. De vermeden energiekosten (2,1 miljard euro/jaar) en de toename van de WOZ-waarde (0,3 miljard euro/jaar) laten zien dat dit een rendabele ingreep zou zijn: het levert 1,1 miljard euro/jaar op. Naast substantiële CO₂-reductie zou de extra vervanging ook meer werkgelegenheid creëren, naar schatting gaat het dan om 11.500 voltijdsbanen. Opschalen naar 22.000 duurzame woningvervangingen is op korte termijn goed haalbaar. In de periode van de aanpak van achterstandswijken werden er tot 24.000 woningen per jaar gesloopt en vervangen.

Honderdduizenden woningen zijn aan vervanging toe

De gemiddelde woningleeftijd neemt sterk toe omdat Nederland eind jaren zestig en begin jaren zeventig grote aantallen nieuwe woningen bouwde, soms meer dan 100.000 per jaar. Ruwweg een miljoen woningen passeren het komend decennium de 50-jarige leeftijd. Vijftig jaar is voor corporaties de normale termijn waarop woningen worden afgeschreven. Een toenemend aantal woningen voldoet niet meer aan de moderne eisen m.b.t. veiligheid, duurzaamheid en wooncomfort. Ongeveer 300.000 huurwoningen hebben een WOZ-waarde onder de 100.000 en nog eens een miljoen huurwoningen een waarde tussen de 100.000-150.000 euro zo blijkt uit cijfers van CBS en EIB. Het Economisch Instituut van de Bouwnijverheid heeft becijferd dat de komende decennia zeker 600.000 huurwoningen aan vervanging toe zijn. Nog eens 200.000 koopwoningen zijn in dusdanige staat dat het niet loont ze duurzaam te renoveren. Een groot deel van deze woningen hebben een EFG-label. De markt vraagt tegelijkertijd om andere woningen, denk aan kleinere betaalbare woningen voor jongeren, eenpersoonshuishoudens of aan levensloopbestendige woningen voor senioren. Veel woonwijken

zijn door hun monotone opbouw onaantrekkelijk geworden en complete slaapwijken zijn toe aan een echte opknappbeurt. Ook om deze redenen is opschaling van vervangende nieuwbouw wenselijk: corporaties kunnen hun portfolio diversifiëren en gemeenten hebben concrete mogelijkheden om aantrekkelijke woonmilieus te realiseren. Door de sterkere groei van het aantal huishoudens, de lage woningbouwproductie tijdens de crisisjaren en door toename van het aantal asielzoekers is er een grote vraag naar woonruimte. Ook hier kan met vervangende nieuwbouw op worden ingespeeld door een deel van de eengezinswoningen te vervangen door twee- of drie eenpersoonsappartementen bijvoorbeeld. Nieuwbouw biedt de mogelijkheden om die kleinere eenheden ook weer te koppelen, mocht de vraag in de toekomst weer veranderen.



FIGUUR 2 Woningvoorraad naar leeftijd

Een nieuwe energieneutrale woning binnen 1-6 weken.

Binnen een week als het moet, kan de nieuwe woning in gebruik worden genomen op de plaats van de oude woning. Het bouwen van een woning wordt in hoog tempo geïndustrialiseerd. Woningen worden goed voorbereid in 3D BIM en op vraag, hetzij geprefabriceerd in bedrijfshallen en fabrieken en geassembleerd op locatie hetzij *lean*, ongekend snel gerealiseerd op de bouwplaats. Bouwbedrijven en bouwindustrie zetten samen een nieuwe standaard waarbij de levertijd wordt teruggebracht naar zes weken. Deze stille revolutie biedt grote kansen voor bewoners, corporaties, gemeenten, investeerders en beleggers: er kan in korte tijd hoge kwaliteit en veel variatie worden geleverd tegen een relatief lage prijs. Dankzij de industriële aanpak kunnen de nieuwe woningen energieneutraal functioneren en desgewenst na bijvoorbeeld 15 of 20 jaar ook weer worden aangepast of gedemonteerd. Net als in de auto-industrie kunnen materialen en componenten voor het overgrote deel worden hergebruikt.

Een kwart minder CO₂-uitstoot in vier jaar tijd

De fiscale stimulering van ons wagenpark is een groot succes geworden. Natuurlijk, de fiscus liep enkele miljarden mis aan inkomsten, maar leaserijders bleken massaal voor een hybride of elektrische auto met een lage bijtelling te kiezen. In amper vier jaar tijd is de gemiddelde CO₂-uitstoot van leaseauto's met bijna een kwart afgenomen. Het Nederlandse wagenpark bestaat uit 7,8 miljoen auto's. Ons 'huizenpark' telt 7,5 miljoen woningen. Elk jaar wordt er een half miljoen nieuwe auto's gekocht, bijna altijd ter vervanging van het oude exemplaar. Ook in de bouw zijn op korte termijn zulke resultaten te behalen door energieonzuinige huizen te vervangen door energieneutrale woningen.

SDE+ regeling ook voor duurzame vervangende nieuwbouw

De Trias Energetica leert ons dat het verstandig is om eerst te kijken naar de mogelijkheden om energie te besparen, dan om de energie zo goed mogelijk te benutten en als derde stap duurzame energie op te wekken. Het Energieakkoord is nu sterk gericht op de derde stap, opwekking van duurzame energie. Het belangrijkste doel voor Nederland is een aandeel van 14 procent duurzame energieopwekking in 2020. Dit doel en ook het besparingsdoel van 100 PJ worden niet gehaald zonder extra maatregelen zo blijkt uit de Nationale Energieverkenning van PBL, ECN en CBS. Door extra in te zetten op besparing kunnen de doelstellingen in 2020 worden gehaald, immers als meer energie wordt bespaard, neemt het aandeel duurzame energie ook toe. Het Energieakkoord zou daarom sterker moeten inzetten op besparing.

Burgers en bedrijven dragen jaarlijks via de energiebelasting miljarden af aan de schatkist. Enkele miljarden hiervan worden gebruikt voor de SDE+ regeling, bedoeld om meer duurzame energie op te wekken. SDE staat voor duurzame energieproductie. Nederland zet nu met name in op grootschalige energieopwekking in windmolenparken op zee. Het SDE+ budget voor 2015, drieënhalf miljard, is inmiddels over bijna 200 grootschalige energieopwekkingsprojecten verdeeld. Het zou een geweldige impuls geven aan vervangende nieuwbouw en duurzame renovatie als de miljarden in 2016 voor de SDE+ regeling zouden worden ingezet voor kleinschalige duurzame energieopwekking en energiebesparing in de woningbouw.

Uit de ontkenningfase

“Nederland is uitgebouwd” stond er nog maar twee jaar geleden in het Financieel Dagblad boven een interview met Rijksbouwmeester Frits van Dongen. Sommige bouwers begonnen zelfs te geloven dat het wel zo'n beetje over was. Het is de hoogste tijd dat bouwende Nederland uit de ontkenningfase komt. Jarenlang is gepredikt dat we alleen nog renoveren en – vooruit dan - transformeren. Dat er een grote vervangingsopgave is, dat onze woningen massaal de pensioengerechtigde leeftijd naderen, dat de leefbaarheid in sommige wijken is afgenomen en dat bewoners in weinig comfortabele soms ronduit ongezonde huizen wonen, werd voor lief genomen. Eensgezindheid en samenwerking in de bouw zijn een vereiste om samen te bouwen aan een duurzame en veilige leefomgeving voor iedereen. Het goede nieuws is dat er mede dankzij innovatie in de bouw-industrie meer keuzemogelijkheden zijn voor corporaties, gemeenten, woningeigenaren en ontwikkelaars en dat oplossingen in tegenstelling tot vroeger snel kunnen worden verwezenlijkt. Per situatie kan worden gezocht naar de meest optimale aanpak: onderhoud, renovatie, vervanging en alle hybride vormen hier tussenin.

Stimuleren helpt

Het zou een goede zaak zijn als de Rijksoverheid een programma ontwikkelt om de woningvoorraad versneld te verduurzamen. Een programmatische aanpak voor de huursector kan helpen bij de opschaling van de verduurzaming. In het verleden is deze aanpak in de woningbouw zeer effectief gebleken. Een aantrekkelijke fiscale regeling voor woningeigenaren die hun onzuinige woning willen laten omkatten tot of vervangen door een energie-neutraal huis zou een impuls kunnen geven van doorslaggevende betekenis. Een deel van de middelen uit de SDE+ regeling zou gebruikt kunnen worden voor een dergelijk programma.

De overheid stimuleert woningcorporaties om oude woningen te renoveren door middel van de Step-regeling waarin 400 miljoen euro zit. Particuliere huiseigenaren kunnen voor renovatie gebruik maken van de 300 miljoen euro in het Energiebespaarfonds. Ook is er een Revolverend fonds Energiebesparing Verhuurders (75 miljoen euro) voor renovatie van woningen naar Nul-op-de-meter. Deze stimuleringsregelingen en programma's zoals de Stroomversnelling zouden ook voor vervangende energiezuinige nieuwbouw kunnen worden opengesteld.

Woonproviders

Dat Nederland nooit is uitgebouwd is natuurlijk goed nieuws voor alle studenten aan bouwopleidingen. Van de nieuwe generatie bouwers worden wel andere vaardigheden en competenties verwacht. Natuurlijk blijft techniek belangrijk, maar meer nog dan vroeger zullen bouwers in de toekomst uitgedaagd worden om prestaties te leveren voor de echte klant, de bewoner, de gebruiker. Daarmee wordt een bouwopleiding alleen maar interessanter en maatschappelijk meer relevant. Het leeuwendeel van de woningbouwproductie zal een industrieel karakter krijgen, waarbij de bouwindustrie staat voor de kwaliteit en prestaties van de woning als product en begrijpt dat de klant van vandaag morgen wil wonen.

Bronvermelding

ECN. (2015). *Nationale Energieverkenning 2015*. Petten: Energieonderzoek Centrum Nederland.

EIB. (2015). *Investeren in Nederland: Scenariostudie*. Amsterdam: Economisch Instituut Bouwnijverheid.

Fraanje, P.J. (2015). Een woning = een product met specs. *Innovatiecatalogus Stedebouw & Architectuur*, pp. 70-72.

Fraanje, P.J. (2014). Bij welke woonprovider zit jij?. *Innovatiecatalogus Stedebouw & Architectuur*, pp. 74-75.

Fraanje, P.J. (2014). Renovatie is niet zaligmakend. *Renda*, 2014(2), pp. 10-14.

Fraanje, P.J. (2014). Morgen Wonen. *Stedenbouw & Architectuur*, 2014(4), pp. 10-11.

Haas, J. (2015). Tot 2040 1 miljoen nieuwe woningen nodig. *Bouw2020 Bouwend Nederland*, pp. 40-43.

Mulder, G., et al. (2015). *Vervangende Nieuwbouw*. Delft: TNO

Schoots, K., & Hammingh, P. (2015). *Nationale Energieverkenning 2015*.

Het TNO onderzoeksrapport is in te zien of kan worden gedownload worden op www.vervangendenieuwbouw.nl

