

De keuze voor duurzaam bouwen

Ad Stas
Woonbelang Veghel

Wat aan de orde ?

- Woonbelang Veghel
- beleid duurzaam (ver)bouwen en ervaringen
- instrumentarium, dilemma's en procesgang
- duurzaam concept; houtskeletbouw
- duurzaamheid en gebruikers
- vragen/overwegingen ter afsluiting

Woonbelang Veghel; wie zijn wij ?

- opgericht 1919
- ruim 3000 woningen in gemeente Veghel
- 32 medewerkers (25 fte's) incl. 3 servicemedewerkers
- 2 B.V.'s (Woonproject Veghel en Woonservice Veghel)
- bestuurder ca. 45 VVE's
- onderzoek samenwerking SVUwonen

Beleid duurzaam (ver)bouwen¹

- bewust verantwoordelijke rol samenleving
- ondertekenaar regionale DUBO-convenant
- duurzaam en energiezuinig bouwen en beheren wordt norm
 - beperken CO₂-uitstoot
 - zorgvuldig gebruik natuurlijke energiebronnen
 - bevorderen energiebesparing
- uitgangspunt; totale woonlasten
- invloed op keuzes van co-makers/bouwpartners

Duurzaam (ver)bouwen²

- bestaande voorraad:
 - hele voorraad gelabeld (tussen D en E-label)
 - primair investeringen met goede balans tussen investering en opbrengst
 - ambitie; minimaal 2 labelstappen of label B
 - accent bestaande voorraad (85 a 90 % woningen in 2030 al aanwezig)
 - aanpassen vergt creativiteit en innovatieve oplossingen (aanpassen versus sloop/herstructurering)
- ervaring op doen

Duurzaamheid; 'containerbegrip'¹

- meer dan beperken CO₂-uitstoot, energiebesparing en zorgvuldig gebruik natuurlijke energiebronnen
 - Voor ons ook:**
 - herindeelbare casco's/multifunctioneel gebruik
 - verschijningsvorm/architectuur
 - beperken toekomstig onderhoud
 - ruimtelijke kwaliteit

Duurzaamheid; 'containerbegrip'²

- gebruik, beleving- en toekomstwaarde
- versterken van identiteit van een "plek"
- duurzame samenwerking met partijen
- duurzaam rendement

Corporatie hebben als grote
opdrachtgevers grote verantwoordelijkheid

Toepassingen bij Woonbelang Veghel

- al 25 jaar HR-ketels
- 90-er jaren WTW-installaties
- vanaf begin deze eeuw HSB (houtskeletbouw)
- zonneboilers nieuwbouw en bestaand
- toepassing FSC-hout en Accoya
- 2007/2008 6 collectieve warmtepompsystemen
- nu; nieuwbouw met individuele warmtepompen, warmtepompboilers, zonneboilers

Negatieve ervaringen

- kinderziektes wtw-installaties
- collectieve warmtepompinstallaties

Oorzaken:

- gesplitste uitvoering (collectief en individueel gedeelte)
- (mechanische) ventilatie en uitvoering bouwkundige details is kritisch
- gebruik door bewoners
- afrekeningnota's

Gevolg: Imagoschade en ontevreden bewoners

Instrumentarium duurzaamheid¹

- zeer divers en dus lastig
- EPC
- EPBD
- GPR (Gebouw Prestatie Richtlijn)
- toolkits nieuwbouw en bestaande bouw
- allerlei keurmerken (o.a FSC)
- convenanten

Instrumentarium duurzaamheid²

- woningwaarderingstelsel (WWS)
- van belang; vertaling naar concrete doelen, werkprocessen en keuzes
- houden van overzicht;
specialistische kennis 'must'

Dilemma's


- balans tussen ecologisch, economisch en sociaal-cultureel kapitaal
- levensduurverwachting woningen en investeringen, m.a.w afwegingen tussen korte en lange termijn
- huursector;
 - investeren door corporatie
 - voordelen bij huurders
 - huurders niet bereid om meer te betalen
 - collectieve aanpak; eis 70% deelname

Procesgang¹

- bouwsector
 - traditioneel
 - veel partijen met eigen belangen
 - veel producten
 - diversiteit oplossingen voor duurzaamheid
 - toename van energiezuinige systemen en concepten
 - afname vaklieden
 - problematiek keuzes+ afstemming
 - veel regels
 - vooral risico's als je voorop loopt

Procesgang²

Proces moet anders, slimmer en beter

- nieuwe samenwerkingsconcepten nodig
 - integrale verantwoordelijkheid bij een partij (innovatie, productie en bouwen bij een contractpartner)
- 
- concepten; slim ontwerpen, hoogwaardig (ver)bouwen, optimaal ventileren, energiezuinige installaties
 - interdisciplinaire samenwerking vereist; ketenintegratie

Concept houtskeletbouw

- beproefde techniek
- multi toepasbaar
 - uitbreidingslocaties
 - inbreidingslocatie
 - optoppen
 - renovatie/uitbreiding woningen

Voordelen HSB¹

Ontwerp

- gevarieerd ontwerpen mogelijk
- fabrieksmatig vervaardigd
- hoogwaardige isolatie zonder ruimteverlies
- milieuvriendelijk
- hergebruik
- veel mogelijkheden voor afwerking
- lichte constructie
- integrale bouwsystematiek
- energiebesparend, betere kierdichting, snelle opwarming

Voordelen HSB²

Kosten

- bij goede voorbereiding, ook voordelig bouwen kleine projecten
- prefab elementen uit moderne fabrieken
- goede bewaking productieproces
- snelle bouwtijd
- gewichtsbesparing op fundering

Voordelen HSB³

Casco

- geen afstemverliezen
- ketensamenwerking
- niet afhankelijk weersinvloeden
- weinig afval
- grote elementen, toch lichte bouwkraan
- minder diefstal/vandalisme

Voordelen HSB⁴

Afbouw

- geen hak-,breekwerk
- droog bouwproces, minder bouwvocht, lagere kosten droogstoken
- schoon en sneller bouwen
- weinig opleverpunten

Bewoners

- goede mogelijkheden zelfafbouw
- lage stookkosten, goede ventilatie, gezond leefklimaat
- mogelijkheid latere wijzigingen, vrije indeelbaarheid

Voordelen HSB⁵

Duurzaamheid

- lagere milieubelasting
- weinig klachten/storingen
- gezonde, comfortabele en waardeevaste woningen

en

Ontzorgen opdrachtgever

Duurzaamheid en gebruikers

- woonlastenbeperking en comfortverhoging
- duurzaam niet alleen fysieke kwaliteit
 - beïnvloeding bewonersgedrag
 - nieuwe techniek; gebruiksvriendelijk
 - veel voorlichting
 - vooroordelen wegnemen
 - verwachtingenmanagement (kritische bewoners)
 - eerst zien, dan geloven

Tenslotte

- grote zorg over financierbaarheid en betaalbaarheid duurzame energietechnieken
- is klimaatneutraal bouwen in 2020 realistisch?
- invloed crisis op haalbaarheid duurzaamheidsdoelstellingen?
- of juist nu wel beter bewustzijn en meer innovatiekracht?