

toolkit bestaande bouw aan de slag

toolkit

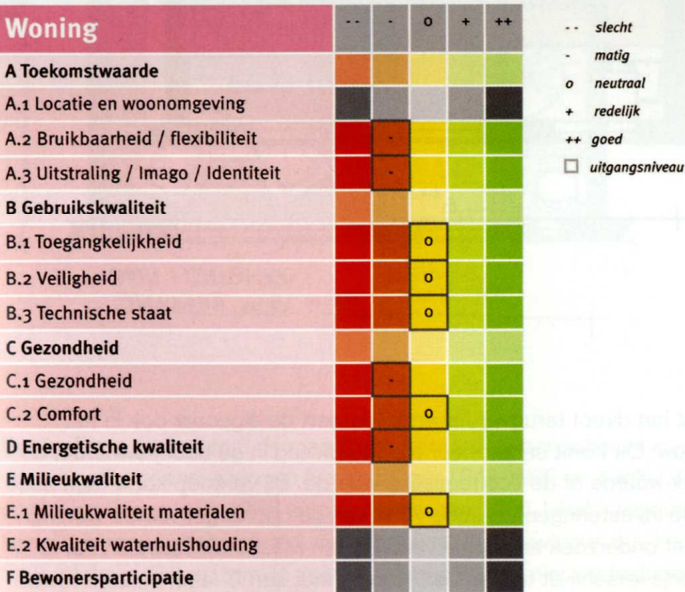
In Renovatie is sinds eind vorig jaar een serie artikelen verschenen over de Toolkit Bestaande Woningbouw. Achtereenvolgens is aandacht besteed aan de totstandkoming van de Toolkit, de Toolkit is in een breder kader geplaatst en vervolgens is uitgelegd hoe een Toolkit-concept kan worden geselecteerd. In deze laatste uitgave gaan we aan de slag. Hoe kan de Toolkit worden toegepast bij een renovatie?

tekst ir. Haico van Nunen, BouwhulpGroep



De Toolkit Bestaande Woningbouw omvat op dit moment drie woongebouwtypen met bijbehorende jaartalklassen. In totaal zijn er nu vijf klassen uitgewerkt. Een voorbeeld daarvan is de rijwoning uit de periode 1946-1965. Voor deze klasse is vastgelegd wat gemiddeld de huidige energetische prestatie is; een energie-index van 2,08 met label E, een gasverbruik van 2085 m³ en een CO₂-uitstoot van 4161 kg. Het is echter niet alleen de energetische kwaliteit die is vastgelegd. Om de totale kwaliteit van de woning in kaart te brengen, wordt gebruik gemaakt van een kwaliteitsprofiel (zie afbeelding 1). Met dit profiel worden de prestaties van de woningen inzichtelijk gemaakt. Hierdoor vallen direct de minpunten van woningen op. Minpunten die bij een renovatie kunnen worden verbeterd.

Kwaliteit en knelpunten

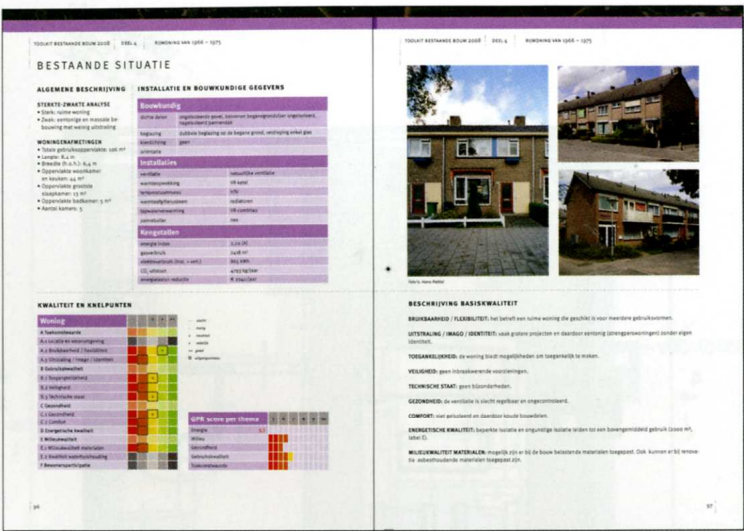


Afbeelding 1: kwaliteitsprofiel rijwoning 1946-1965

Iedere woningklasse is voorzien van vijf uitgewerkte conceptbladen. Deze conceptbladen omvatten informatie over de concepten, variërend van de verbeterde energetische prestatie tot aan een schematische beschrijving van het toegepaste installatieprincipe. Belangrijk onderdeel hierbij vormt het kwaliteitsprofiel. Dit profiel maakt duidelijk welke prestaties verbeterd zijn door toepassing van het Toolkit-concept. Het kwaliteitsprofiel wordt op hoofdlijnen getoond, maar ook de bijdrage per maatregel wordt inzichtelijk gemaakt. Met de integrale aanpak van de concepten kunnen op verschillende vlakken kwaliteiten worden verbeterd. Door de toepassing van het profiel kunnen die kwaliteiten ook met de verschillende partijen worden gecommuniceerd. Van opdrachtgever naar bewoner tot adviseur en uitvoerenden.

Inzicht

Met de Toolkit Bestaande Woningbouw kan vroeg in een project inzicht worden verkregen wat er wordt bereikt en tegen welke kosten dat gebeurt. Hierbij spelen de verschillende aanvieligroutes een rol. De insteek van een opdrachtgever kan zijn om een ingreep met een zo hoog mogelijk CO₂-reductie te realiseren (bijvoorbeeld om te voldoen aan gemaakte afspraken met gemeenten of andere maatschappelijke partijen) of juist om de woonlasten van een complex laag te houden (betaalbaar-



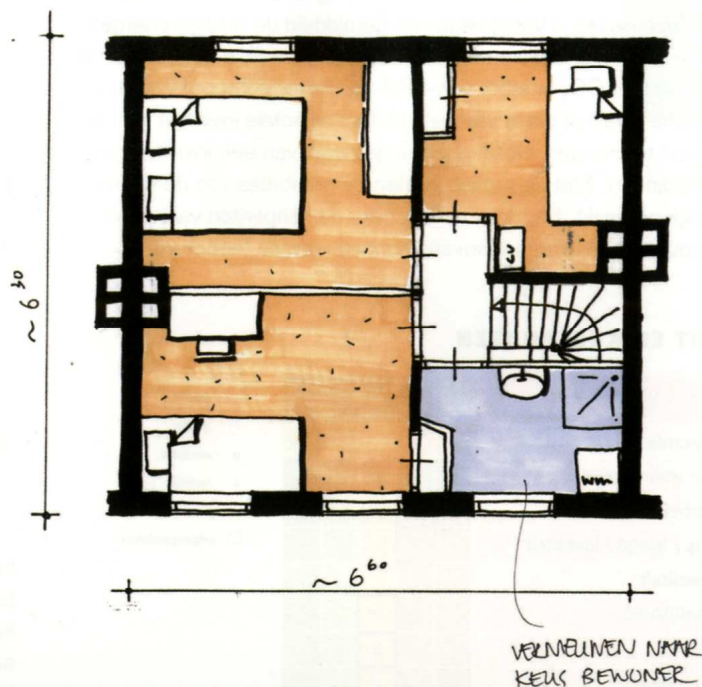
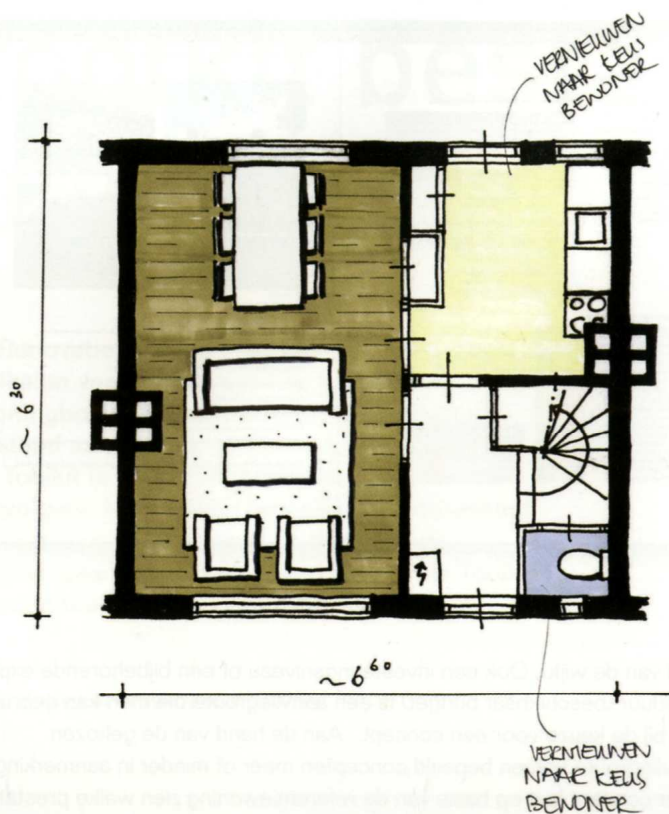
heid van de wijk). Ook een investeringsniveau of een bijbehorende exploitatieduur (beschikbaar budget) is een aanvieligroute die men kan gebruiken bij de keuze voor een concept. Aan de hand van de gekozen aanvieligroute komen bepaald concepten meer of minder in aanmerking. Ieder concept laat op basis van de referentiewoning zien welke prestaties worden bereikt en tegen welke kosten dat wordt gerealiseerd. Deze referentiewoning vormt dan het uitgangspunt voor het eigen project.

Kwaliteiten

De Toolkit is een innovatieve manier van duurzame woningverbetering. Energie en energiebesparing nemen hier een belangrijke plek in. Maar daarnaast zijn er veel andere kwaliteiten. Kwaliteiten die ingaan op de toekomstwaarde (onder meer locatie, flexibiliteit en uitstraling), gebruikskwaliteit (toegankelijkheid, veiligheid en technische staat), gezondheid (gezondheid en comfort) en de milieukwaliteit (materialen, water). Beslissingen over het al dan niet renoveren worden op meer vlakken genomen dan enkel energie. Het kwaliteitsprofiel geeft een handvat aan om dit ook daadwerkelijk te onderbouwen. Doelstellingen op het gebied van gezondheid of toekomstwaarde kunnen hiermee daadwerkelijk worden ingevuld. Door de kwaliteiten onder elkaar te presenteren heeft men snel een overzicht van de huidige kwaliteiten. Met dit overzicht kan ook een keuze worden gemaakt voor het uit te voeren concept. Vervolgens levert het kwaliteitsprofiel ook de verbeterde situatie op.

Afweging

De traditionele werkwijze bij een renovatieproject is dat onderhoud moet worden gepleegd, in combinatie met comfortverbeteringen. Er wordt zoveel mogelijk gebundeld en de onderhoudingreep groeit uit tot groot onderhoud. Als het mogelijk is wordt de schil geïsoleerd (tot nieuwbouwniveau) en er wordt een zuinige cv-ketel geplaatst, als dat nog niet eerder gedaan is. Een harde doelstelling ten aanzien van kwaliteit en duurzaamheid ontbreekt hier vaak bij, men kijkt wat mogelijk is. Op het eerste gezicht is dit een lovenswaardige streven, isolatie op nieuwbouwniveau. Kijken we verder dan zien we dat het een ingreep voor vijftig jaar betrof. De komende vijftig jaar wordt die woning niet meer verbeterd. De net gerenoveerde woning zal al snel weer achterlopen bij de nieuw-



bouw, zeker als de EPC de komende jaren wordt aangescherpt van 0,8 naar 0,6 en nog lager. Een hoogwaardige oplossing is hiervoor gewenst.

KOSTEN

Een hoogwaardigere oplossing brengt hogere kosten met zich mee. En dat terwijl (renovatie)ingrepen toch al forse investeringen vergen. Hoe is die extra financiering rond te krijgen? Het is mogelijk om een huurverhoging door kwaliteitsverbetering toe te passen, door middel van de wws-punten. Ook is het mogelijk om een huurverhoging af te zetten tegen energiebesparing (eventueel met een besparingsgarantie). Een kwaliteitsverbetering op energetisch gebied komt onder meer tot uitdrukking in de wws-punten. Het aantal extra punten dat daarvoor wordt verkregen, is momenteel beperkt. Er zijn echter veranderingen op komst. Met het laatste voorstel van VROM wordt het verschil tussen een C-label en een A-label 14 punten. Dit komt neer op een huurverhoging van ongeveer € 75,- per maand. Bij een 25-jarige ingreep geeft dit een investeringsruimte van ongeveer € 20.000,- (als het 100 procent in de streefhuur wordt opgenomen).

HUUR

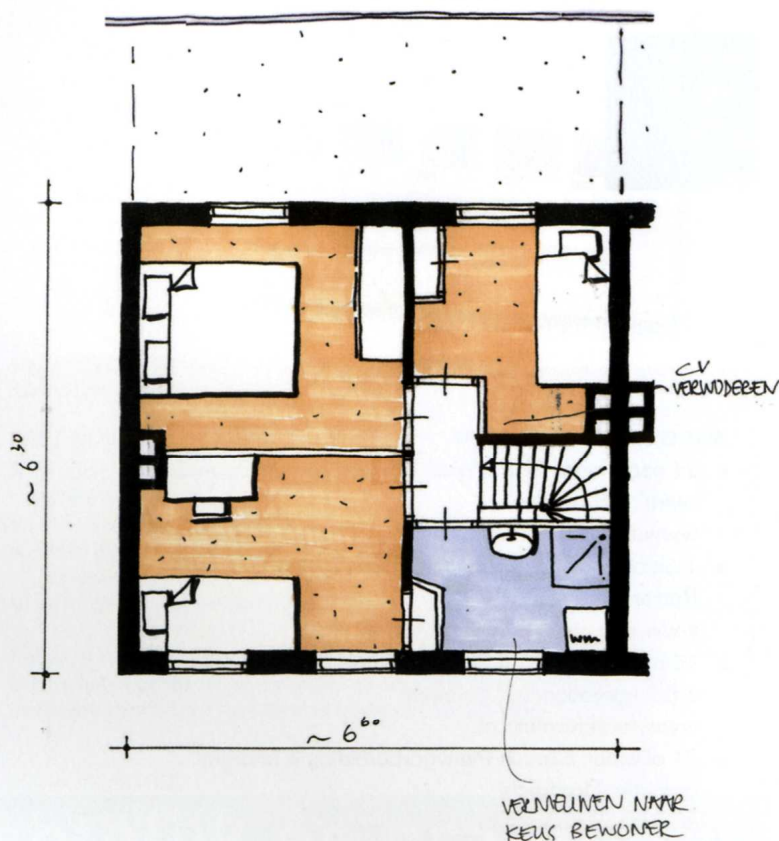
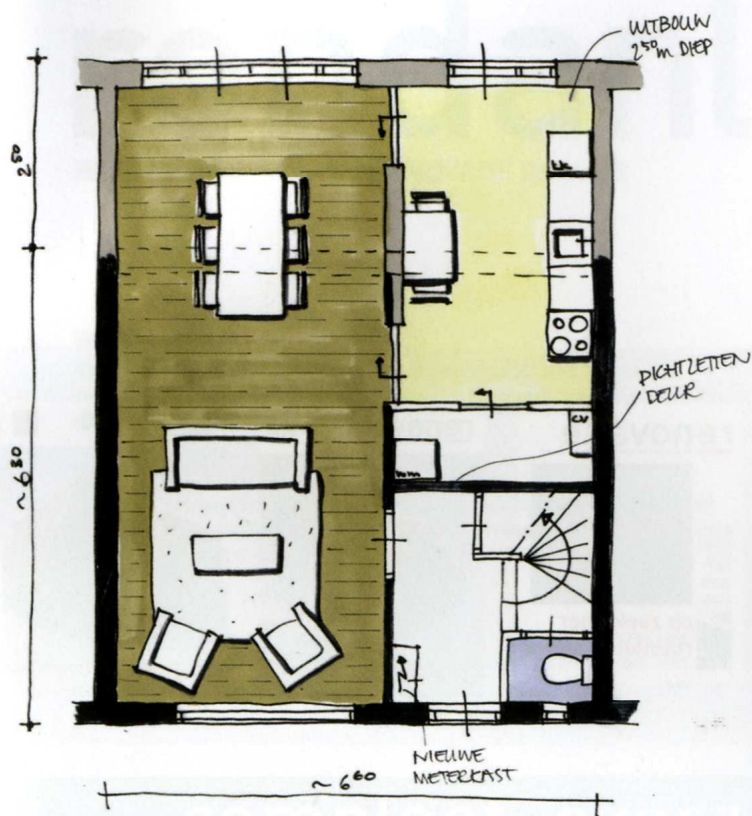
Een andere mogelijkheid is om voordelen in de woonlasten gelijk te laten lopen met de verandering in de huur. Omdat besparingen bewonersafhankelijk zijn, kan hier een marge worden ingebouwd (net als bijvoorbeeld Woonbron doet), bijvoorbeeld 75 procent van de te verwachte energielastenreductie wordt als huurverhoging doorberekend. De woonlasten worden dus lager voor de huurders, maar de corporatie krijgt via de huurprijs de (financiële) middelen om de investeringen uit te voeren. Bovendien kan men hierin afspraken maken over de te verwachten energiebesparing en de te verrekenen kosten. Mocht de berekende waarde in de praktijk (veel) afwijken, dan kan de afspraak worden herzien. Deze afspraken worden in een garantieregeling met de bewoners vastgelegd.

Naast het direct terugverdienen investeert de eigenaar ook in het gebouw. Dit komt onder meer tot uitdrukking in de bedrijfswaarde, de Aedex-waarde of de economische waarde. Bij verkoop komt (een deel) van de investeringen vrij in de vorm van de opbrengst van de woning. Recent onderzoek aan de universiteit van Maastricht laat zien dat er een prijsverschil zit tussen een woning met een C-label en een A-label van 7,8 procent. De gemiddelde doorzonwoning kost € 185.500,- wat een meerwaarde inhoudt van ongeveer € 15.000,-. Hiermee kan de investering deels worden terugverdiend.

Naast alle mogelijke manieren om terug te verdienen wordt de woning meer gewaardeerd door de bewoner, vanwege een hoger comfort, een beter binnenklimaat en gezonde woonomstandigheden.

VAN BELEID NAAR UITVOERING

De Toolkit Bestaande Woningbouw is ontwikkeld als een instrument voor verschillende doelen. Zo moet het management op basis van de concepten (beleids-)beslissingen kunnen nemen, maar ook de uitvoerder kan het gebruiken om te kijken welke problemen er te verwachten zijn. Alle tussenliggende lagen kunnen de Toolkit gebruiken. Tot nu toe lijkt het vooral het middenkader te zijn die de Toolkit gebruikt. Het zijn dan vooral planvoorbereiders en projectleiders die de mogelijkheden aan het verkenen zijn om energiebesparende projecten te realiseren. Op management-niveau wordt er nog te weinig gebruik gemaakt van de kennis die de Toolkit omvat. Een nog te verschijnen managementsamenvatting gaat die kennis ontsluiten. Daarmee wordt het nog eenvoudiger om op basis van de uitgewerkte concepten de afgesproken ambities in te vullen. Ook aan de andere zijde wordt gewerkt om de Toolkit nog vollediger te maken. Door middel van uitwerkingsinstructies krijgt de projectleider middelen aangereikt om bij de realisatie van een concept te communiceren. Bijvoorbeeld met de directie, de architect of de bewoners. Hiermee wordt de Toolkit nog meer een instrument dat een bijdrage levert aan duurzaam renoveren.



STARTPUNT

De Toolkit is gestart met de meest voorkomende woongebouwtypen en -klassen. Eengezinswoningen (vooroorlogs, 1945-1965 en 1965-1975), portiekwoningen voor 1966 en galerijwoningen 1966-1988. Uiteindelijk kan dit worden uitgebreid met meerdere woongebouwtypen en -klassen. Ook zal de Toolkit op termijn worden aangepast aan nieuwe technieken en inzichten, zodat het een effectief hulpmiddel blijft.

REKENVOORBEELD

Tijdens de cursus die gegeven wordt over de Toolkit wordt onder meer een fictief project als voorbeeld behandeld. Hierin wordt een vergelijking gemaakt tussen een project zonder Toolkit en een project waarbij het Toolkitconcept 'nieuw leven met nieuwe techniek, (5157)' wordt gebruikt.

Het project had voor renovatie een energieverbruik van 2085 m³ (gas) en 795 kwh (elektra voor hulpenergie). De huur voor de ingreep bedroeg gemiddeld € 363,-. Met de genoemde verbruiken komt daar maandelijks €131,- bij, zodat de woonlasten €494,- bedragen.

De reguliere aanpak bestaat uit het isoleren van de schil, aanbrengen van HR++ glas, mechanische ventilatie en het plaatsen van een HR-ketel. De woning wordt aan de achterzijde uitgebreid met een uitbouw over de volledige breedte, waardoor de woning meer gebruiksmogelijkheden krijgt. Door deze aanpak wordt de huur € 451,- (een verhoging van € 35,- voor energiebesparende maatregelen en € 53,- voor de uitbouw en andere verbeteringen). Het gasverbruik daalt naar 1030 m³, het gebruik van elektra stijgt door de mechanische ventilatie naar 986 kwh. Dit betekent maandelijks € 72,- aan energiekosten, zodat de totale woonlasten uitkomen op € 523,- (€ 29 meer dan voor de ingreep, maar wel meer ruimte.)

Indien men kiest voor het Toolkit-concept dan wordt het huis hoogwaardig geïsoleerd (dak 3,0 m²K/W, gevel 3,5 m²K/W en vloer 2,5 m²K/W), hybride vraaggestuurde ventilatie en een HRe-ketel worden

aangebracht. Ook nu komt er een uitbouw. Met dit maatregelenpakket daalt het gasverbruik nog verder, naar 599 m³ en het elektraverbruik naar 768 kWh. Dit houdt in dat de energielasten op € 47,- per maand komen. Daarmee komen de woonlasten op € 451+ € 47 = € 498,-. Dit is net iets meer dan voor de ingreep.

Natuurlijk vergt de laatste variant een hogere investering. Dit kan op verschillende manieren worden terugverdiend. Bijvoorbeeld door een extra huurverhoging. De extra investering ten opzichte van de reguliere aanpak bedraagt €14.200,-. Deze kan kostendekkend worden (bij 40 jaar) door een verhoging met € 70,-. Voor de huurders betekent dit bij een stijging van 4 procent van de energielasten nog steeds een voordeel van € 5600,-, bij 8 procent stijging is het voordeel zelfs € 29.700,-, contant gemaakt over 40 jaar. Hierin zijn de gestelde doelen zoals reductie van de CO₂-uitstoot (-64 procent) en de vermindering van gebruik van fossiele brandstoffen (jaarlijks 1486 m³ minder gas) niet meegenomen.

Fictief rekenvoorbeeld

	Huidig	Regulier	Toolkit
Gasverbruik	2085 m ³	1030 m ³	599 m ³
Elektraverbruik	795 kWh	986 kWh	768 kWh
Nieuwe huur /mnd	€ 363	€ 451	€ 451
Energielasten /mnd 2009	€ 131	€ 72	€ 47
Woonlasten /mnd			
huur	€ 363	€ 363	€ 363
verbeterpakket		€ 53	€ 53
energie gerelateerd pakket	€ 131	€ 35	€ 35 + € 70?
energie lasten		€ 72	€ 47
	€ 494	€ 523	€ 498
CO ₂ uitstoot	4.161 kg	2.391 kg	1.501 kg
Ingreep	-	40 jaar	25/40* jaar
Investering Energie gerelateerd	-	€ 13.341	€ 27.547
Totaal	-	€ 78.647	€ 92.853