

> Duurzaam bouwen: noodzaak of onbereikbare droom?

We kunnen de kranten niet openslaan of er staat een artikel in over duurzaamheid. Het gaat slecht met de ozonlaag, het broeikaseffect wordt niet minder, de gloeilamp moet verdwijnen en de politiek blijft maar praten over hoe het in de toekomst beter moet. Maar gebeurt er eigenlijk wel wat? Wie om zich heen kijkt, ziet toch eigenlijk geen grote verbeteringen met een paar jaar geleden? Wat heeft Kyoto nu voor zin gehad en wat doet de bouwsector eraan? We vroegen de drie genomineerden voor de BouwKennis Marketing Jaarprijs naar hun visie op duurzaamheid en duurzaam bouwen en welke projecten en inzichten zij hebben op dit gebied.

In Intermediair was onlangs te lezen waarom volgens Gerrit Jan Hoogland van SenterNovem, duurzaam bouwen nog steeds niet werkt. Volgens hem is er in de afgelopen jaren te weinig gedaan. Er is te lang gewacht met het aanscherpen van de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Pas in 2006 is deze met twintig procent verlaagd. Huizen moeten nu zo'n tweeënhalf keer zuiniger zijn dan het gemiddelde, maar met de huidige snelheid waarmee huizen gebouwd worden, zal dat nog wel een tijdje duren. Ook lazen we in Intermediair dat Kees Duijvestein, hoogleraar duurzaamheid aan de TU Delft, de bouwsector aanspreekt. Volgens hem is de sector conservatief, terwijl de sector juist denkt dat zij innovatief is. Als voorbeeld geeft Duijvestein dat je een huis bouwt voor minimaal dertig jaar en het liefst voor honderd jaar. Dan ga je niet experimenteren met duurzame ontwikkelingen. Je wilt lekker wonen. En de bouwers voldoen aan die wens. De bouwers hebben wel alles in huis, maar als er casco opgeleverd wordt en de bewoners willen het niet, dan gebeurt het niet. Ergo, een vicieuze cirkel.

Maar is het allemaal zo somber als we het nu stellen? Is de bouwsector de boeman? Waarschijnlijk ligt de waarheid in het midden. Alleen weten we blijkbaar niet waar het midden is. Er zijn genoeg initiatieven, maar die lijken allemaal op zichzelf te staan. Onlangs is een ambitieus energieplan gepresenteerd aan minister Cramer van VROM dat is opgesteld door de gezamenlijke energiebedrijven, de bouwsector en de woningcorporaties om consumenten inzicht te geven in duurzaamheid. Het belooft een mooi plan te worden, maar als de minister reageert met: "Ik ga kijken of dit uit zichzelf gaat lopen", dan stemt

dat de burger niet hoopvol. Natuurlijk komt er een regiegroep die de voortgang gaat bekijken, maar zijn we dan weer niet lekker bureaucratisch bezig en controleren en onderzoeken we ons helemaal gek terwijl er dus feitelijk niks gebeurt. Of althans veel te langzaam. Enfin, we zullen allemaal moeten samenwerken, willen we wat bereiken.

Bodemwarmte

Zoals gezegd wordt er, als het gaat om duurzaamheid, vaak eerst gedacht aan materiële oplossingen. Zolang we maar duurzame producten gebruiken, komt het wel goed met de duurzaamheid lijken veel mensen te denken. Maar volgens Betonson vergeten we iets heel belangrijks. Onze eigen aarde. Zonder dat we van fossiele brandstoffen gebruik gaan maken uiteraard. De constante bodemtemperatuur kan zorgen voor warmte en koelte in huis. Ed Weenink, product manager business development bij Betonson: "We hebben het concept WelWonen geïntroduceerd, een in onze ogen uniek prefab energiehuis-concept op basis van bodemwarmte. Eigenlijk verkopen we comfort. Het gaat in onze ogen natuurlijk niet alleen maar om duurzaamheid bij het systeem. Het gaat ook om de gezondheid van de mensen. Tel je daarbij duurzaamheid op, dan heb je in de markt toch wel een behoorlijke pré. Er is ook veel aandacht, dankzij Al Gore, voor het milieu en dat helpt ons uiteraard ook. Het wordt voor mensen steeds belangrijker om een goed binnenklimaat te hebben. Vaak denken we dan alleen aan warmte in periodes dat het koud is, maar in de zomer willen we het dan ook graag koel hebben. En dat is allemaal uit onze bodem te halen. Dankzij WelWonen kan van beide gebruik gemaakt worden. Het is comfort en energiebesparing in één concept."

Winst

Er is veel winst te behalen. Niet alleen in geld, maar ook omdat je gewoon lekkerder in je vel zit. "De betonnen funderingspalen absorberen de constante bodemtemperatuur en geven die door aan het ingebouwde circulatiesysteem in de vloeren. Hierdoor heb je in de zomer koelte en in de winter warmte. Het gevolg is wel dat je een forse energiebesparing kan realiseren die tot een lagere EPC en een lagere CO₂-uitstoot leidt. Pure winst voor jezelf, maar wat nog belangrijker is, pure winst voor het milieu", aldus marketing manager Martin Damman van de Van Nieuwpoort Groep waarvan Betonson deel uitmaakt.

| Marius Heijn, conceptontwikkelaar, ERA Bouw
| Mirjam Groothuis, communicatieadviseur, ERA Bouw |

Het klinkt allemaal high-tech, maar niets is minder waar. Je zou in feite kunnen zeggen dat het systeem low-tech is. "Het begint letterlijk bij de fundering. Vereiste van ons systeem is, dat er geheid kan worden. Ligt dat fundament er eenmaal, dan kan het verdere systeem in principe door elke installateur geïnstalleerd worden. Het was dan ook van belang dat we een systeem ontwikkelden waarbij we voor ogen hielden, dat we het konden inpassen binnen elke bouwwijze. Eigenlijk is het niet zo'n spannend systeem, maar het werkt en het geeft comfort. Dus in die opzet zijn we geslaagd." Bij Betonson doen ze niet zo moeilijk, dat blijkt wel uit WelWonen. "We houden erg van praktisch en uitvoerbaar. Wij kunnen wel allerlei moeilijke dingen willen, maar dan wordt het niet door de bouwsector in gebruik genomen en blijft het op de plank liggen. En dat is nu juist wat we niet willen. Iedere keer zien we weer dat dit principe het beste werkt."

Bestaande voorraad

Betonson richt zich voornamelijk op de nieuw te bouwen woningen en kantoren omdat er altijd geheid moet worden. Maar hoe zit dat bijvoorbeeld met de bestaande voorraad? Wat gebeurt daar? Voor het antwoord kwamen we uit bij ERA Bouw uit Zoetermeer. ERA Bouw ontwikkelde het concept 'Eén blok stad' in Rotterdam voor de renovatie van twee straten, de Zwaardcroonstraat en Snellinckstraat, in Middelland, één van de meest stadse wijken van Rotterdam. Overigens ook een wijk die voorkomt op de lijst van probleemwijken van minister Ella Vogelaar. Hier staan karakteristieke vooroorlogse panden die, zoals bekend, schaars zijn in Rotterdam. Reden te meer om ze te behoeden voor sloop. Marius Heijn, conceptontwikkelaar bij ERA Bouw: "Weliswaar is het vaak goedkoper om te slopen en nieuw te bouwen maar het komt de buurt lang niet altijd ten goede. Als je de panden weghaalt, haal je ook de sociale samenhang weg. En die willen we behouden. Daarom hebben we samen met Woningbedrijf Rotterdam gekozen voor behoud van de sfeerbepalende panden. Het gaat om ongeveer 50 panden die casco worden opgeleverd. Een deel zal terugkeren in de verhuur en een deel wordt verkocht. De buitenkant van de woning, dak, gevel en fundering, worden volledig vernieuwd en zo veel mogelijk in originele staat hersteld. Daarmee zijn de risicovolle elementen die gepaard gaan met de verbouwing van een oud pand, voor de koper afgedekt. Aan de binnenkant van de woning doet ERA



Bouw in eerste instantie niets. De woning wordt leeg en casco opgeleverd. Je kunt dus je huis naar eigen inzicht, tempo en budget afbouwen. Duurzame materialen kunnen daarbij een rol spelen, maar dat is aan de koper."

Stedelijk vernieuwing

Deze vorm van stedelijke vernieuwing is voor ERA Bouw evengoed een belangrijke methode om te werken aan duurzaamheid. Mirjam Groothuis, communicatieadviseur bij ERA Bouw: "Het aspect duurzaamheid zit dan niet zo zeer in materialen en producten, maar in het duurzaam binden van mensen aan een buurt. We onderzoeken waar een wijk of stad behoefte aan heeft en welke groepen bewoners je moet aantrekken om diezelfde buurt sterker te maken en een duurzame toekomst te bieden. In veel gevallen wordt de consument daar zelf ook bij betrokken via enquêtes en klantenpanels. Vervolgens denken we na welk woonconcept hierbij past zodat deze doelgroepen ook daadwerkelijk worden aangetrokken." Marius Heijn vult aan: "Bij dit Rotterdamse project hebben we eerst gekeken naar de bestaande situatie en de kansen en mogelijkheden die daar liggen. Daaruit komt naar voren dat beide straten in een hoogstedelijke omgeving liggen die gekenmerkt wordt door eigenzinnige bewoners met vaak creatieve beroepen. Mensen met 'hart voor de stad'

die geloven in de maakbaarheid van een eigen buurt en die niet schrikken van stedelijke dynamiek zullen zich aangetrokken voelen tot deze buurt. Het concept 'Eén blok stad' is hiervan het resultaat."

Eén blok stad

Eén blok stad kenmerkt zich daarnaast door een grote mate van flexibiliteit en keuzevrijheid. Belangrijke waarden voor de beoogde doelgroep, denkt ERA Bouw. "In een pand met vijf bouwlagen kan men, afhankelijk van de woonwensen en budget, kiezen voor twee of meer verdiepingen. Een tweelaagse casco benedenwoning van circa 110 vierkante meter, mét diepe tuin, is er al voor circa anderhalve ton. Per verdieping is dan ongeveer nog een budget van 25.000 euro nodig om de woning bewoon-



| Frank Bijdendijk, algemeen directeur Het Oosten |

Het Oosten

Het Oosten is een vooruitstrevende woningcorporatie in Amsterdam, met 17.515 woningen, woon/werk- en bedrijfsruimten in beheer (inclusief bij en voor derden). Het Oosten speelt op de vastgoedmarkt een veelzijdige rol. Ze bieden woningen en bedrijfsruimte in alle prijsklassen voor een brede doelgroep. Ze verhuren en beheren bezit voor henzelf of derden, zoals Verenigingen van Eigenaren. Verder zijn ze actief met de verkoop van bestaand en nieuw gebouwd onroerend goed en kopen ze grond en gebouwen aan. Tenslotte treden ze op als belegger en projectontwikkelaar. Het Oosten wil haar werk graag met liefde doen; dat geeft haar handelen richting. Liefde voor de stad en de mensen die daar wonen. Vanuit een ondernemende instelling en binnen een onderneming met essentiële waarden: betrouwbaarheid en gericht op samenwerking, openheid en transparantie. Volgens de bedrijfsfilosofie van Het Oosten is er maar één zekerheid, namelijk dat mensen, hun woonwensen én de stad voortdurend in een wisselend tempo veranderen. Vanuit een sterke financiële positie moeten ze daarop inspelen. De missie van Het Oosten: "Waarborgen van betaalbare huisvesting waarvan mensen kunnen houden, voor een brede doelgroep van de samenleving in een aantrekkelijke en gemengde leefomgeving."

www.hetoosten.nl

baar te maken. Als je zelf klust, kan dit bedrag lager uitvallen. Je kunt er ook voor kiezen de woning door ERA Bouw te laten afbouwen. Die vrijheid heeft de koper." Het project 'Eén blok stad' wordt ondersteund met een vernieuwende marketingcampagne, zie www.eenblokstad.nl. Het bedrijf probeert op een andere manier dan de traditionele wijze kopers te vinden. "Internet speelt daarin een belangrijke rol, juist ook om de voor dit project interessante doelgroep te bereiken." Op de site is een korte documentaire over het project te zien in vier filmafleveringen en is alle informatie over de woningen te vinden. Een teaserclip is rondgemaild met de bedoeling dat deze weer doorgestuurd wordt en staat op onder meer You Tube. Op deze wijze moet de bekendheid van Eén blok stad zich via persoonlijke netwerken als een virus verspreiden.

Gebrek verantwoordelijkheid

Duurzaamheid blijkt bij velen verschillende associaties op te roepen. Men gaat er letterlijk creatief mee om en dat is misschien wel zo mooi eigenlijk. Maar hoe zit dat met woningcorporaties? Eerlijk gezegd zijn die niet het meest innoverend binnen de bouwsector. Althans, ogenschijnlijk is dat het geval. Het is waarschijnlijk ook moeilijk om echt te innoveren als je altijd in een sobere sociale woningbouw moet opereren. Frank Bijdendijk is directeur van woningcorporatie Het Oosten in Amsterdam: "In de jaren negentig van de vorige eeuw is mij gevraagd om een studie te maken over duurzaamheid van bestaande gebouwen. We leefden toen in die tijd met de zogenoemde DUBO-lijst, waarop stond welke materialen je wel en niet mocht gebruiken. Ik stond er eerlijk gezegd blanco tegenover, maar mij werd al snel duidelijk dat de kern van het probleem niet in de techniek zat maar in het gebrek aan verantwoordelijkheidsgevoel bij de mensen. Dus als je daar iets aan wilt doen, dan moet je zorgen dat die mensen zich verantwoordelijk gaan voelen. Hoe kun je er nu voor zorgen dat mensen zich zo betrokken voelen bij het bouwen en de gebouwde omgeving dat ze zich ook daadwerkelijk verantwoordelijk gaan voelen? Ik denk dat er twee factoren zijn die daarbij de hoofdrol spelen. Het accommodatievermogen van het gebouw, dus de mate waarin het functieverandering aankan. En de aantrekkelijkheid van een gebouw. Dus de mate waarin mensen zich ermee kunnen vereenzelvigen. Ik realiseerde me dat deze twee kwaliteiten geld kosten. Daarom heb ik toch een studie gemaakt naar verschillende exploitatiemodellen. Ik heb toen een vergelijking gemaakt tussen wat ik noem de boshut, de piramide en de sociale woningbouw. Van de eerste is duidelijk dat hij duurzaam is het milieu niet belast, omdat je materiaal gebruikt uit het bos. Het is bestaand materiaal en dus goedkoop. Maar het is tijdelijk. De piramide is precies het omgekeerde. Je onttrekt materiaal aan de omgeving en dat blijft heel lang staan. Je bouwt het eigenlijk voor de eeuwigheid.

Als je dan kijkt naar de sobere sociale woningbouw, dan is dit eigenlijk de slechtste van de drie. Als je tenminste kijkt naar het exploitatiemodel. De boshut kost niks, de piramide blijft altijd staan, dus die hoeft je niet te slopen en niet te onderhouden en hij krijgt steeds meer waarde. Maar de sociale woningbouw moet altijd onderhouden worden en stijgt niet echt in waarde." 'Duurzaamheid loont' was toen mijn conclusie. De hoge aanvangsinvestering wordt terugverdiend in de exploitatie.

Stad binnen één gebouw

Elk gebouw binnen de sociale woningbouw heeft een specifieke functie en dat is nu net waar Bijdendijk van af wil. "Functies van gebouwen veranderen omdat mensen veranderen. We komen uit een wereld waarin wij tegen huurders zeggen dat wij weten wat goed voor hen is. De overheid bepaalt wat mooi en praktisch voor je is. Het gaat ervan uit dat ieder mens dezelfde behoeftes heeft en dus bouwen we zo uniform. Dat is hopeloos achterhaald, want jij weet zelf wel wat het beste voor je is. Je hebt ook te maken een veranderende behoefte en daar moet je wat mee doen. Waarom dan niet binnen de woningbouw? Wat hebben wij nu gedaan? We hebben onlangs de eerste paal geslagen van het Solids-concept. Wij bouwen als het ware de ombouw een heel mooi casco en we laten de rest volledig over aan de huurders. Ze mogen doen wat ze willen, hoe ze de ruimte willen gebruiken en ze kunnen zelfs via een internetveiling hun eigen huurprijs bepalen. Op deze manier krijg je binnen het gebouw eigenlijk een stad. Met verschillende functionaliteiten en gebruikers." Solids zijn stadspaleizen waarin altijd alles kan. Daarom verbinden de gebruikers er zich mee, voelen zich verantwoordelijk. Daarom zijn Solids duurzaam.

Toekomst

De ideeën van Bijdendijk zijn interessant en op zijn minst zeer innovatief. Is de bouwwereld er wel klaar voor? En de huurder? Wat vindt die er allemaal van? Bijdendijk gelooft heilig in Solids en waarom het ook zal slagen. "Wat van belang is, is dat iedereen begrijpt dat niet gestuurd moet worden op stichtingskosten maar het exploitatiemodel leidend is en dat men veel voordelen van hogere aanvangsinvesteringen kan hebben. Natuurlijk is het in het begin erg duur een Solid neer te zetten, maar juist omdat het altijd verhuurbaar is, je kunt tenslotte zelf doen wat je wilt, zal het terugverdienen snel gaan. Solids worden niet gebouwd voor dertig of veertig jaar. Nee, we gaan liever uit van honderd jaar of meer. Nou als dat niet duurzaam is, dan weet ik het niet meer." De toekomst zal uitwijzen of innovatieve producten als betonkernactivering, het Eénblokstad-concept of de Solids van Het Oosten en Bijdendijk de tand des tijds zullen overleven en welke het duurzaamst zal zijn. Een ding is zeker, ook al is het noodzakelijk dat we duurzaam bouwen, het wordt er niet saai op in de toekomst.

ERA Bouw

ERA Bouw B.V. is ontstaan als industriële woningbouwer in de jaren zestig van de vorige eeuw. Gemeenschappelijke productontwikkeling van de Rotterdamse bouwer J.P. van Eesteren en de dienst Volkshuisvesting van de Gemeente Rotterdam leidde tot het concept van een flat met een overspanning van 7,50 meter op basis van de tunnelgietbouw methode. De ERA flat -een begrip in de volkshuisvesting- was het eerste voorbeeld van de scheiding van drager en inbouwpakket.

Van industrieel woningbouwer heeft ERA Bouw zich ontwikkeld tot een brede woningbouwaannemer en vervolgens tot een ontwikkelend bouwbedrijf. In de geschiedenis van ERA Bouw vormen lokale overheden en woningcorporaties belangrijke samenwerkingspartners. De keuze die ERA Bouw begin jaren negentig maakte voor stedelijke vernieuwing is een logisch gevolg van deze samenwerking. ERA Bouw is één van de weinige ondernemingen uit de jaren zestig, die zich autonoom heeft ontwikkeld en onder eigen naam en faam opereert.

www.erabouw.nl

Betonson

Betonson is een toonaangevende, Nederlandse onderneming met ruim 700 medewerkers. Het hoofdkantoor staat in Son. Daarnaast heeft Betonson vestigingen in Kampen, Arkel, Moers (Duitsland) en Zellik (België). Betonson biedt ruim 100 jaar ervaring in prefab. In die jaren heeft het bedrijf een leidende positie opgebouwd in vloeren, funderingen, bouwelementen en ondergrondse infra. Betonson weet zich te onderscheiden door een combinatie van gespecialiseerde en creatieve oplossingen en een grote productiecapaciteit. Zo kan het bedrijf continu investeren in vernieuwende bouwtechnologie en steeds efficiëntere productiemethoden. Voor de klant een garantie voor optimale kostenefficiëntie en optimale oplossingen.

www.betonson.nl

| Ed Weenink, productmanager business development Betonson
Martin Damman, marketingmanager Betonson |

