

BAM Woningbouw en Natuur en Milieu werken samen om te laten zien dat woningen veel energiezuiniger kunnen. Een goed doel voor de één; werk aan de winkel voor de ander. Een honderd jaar oud monumentaal woonblok wordt passiefhuis.

Rotterdam biedt uitdagend project voor energiezuinig gebouw

Bart Mullink

Rotterdam - Een 'moeilijk' project moest het zijn, om te bewijzen hoeveel er mogelijk is. De woningen op het Noordereiland zijn oud, liggen binnenstedelijk en vallen onder beschermd stadsgezicht.

De plaats van handeling, de Sleephellingstraat, is een van de laatste dwarsstraten aan de westzijde van het eiland in de Maas, nabij de Erasmusbrug. Het is een voorbeeldproject waarbij Lenie Klein Holkenborg van Natuur en Milieu en Peter van der Have van BAM Woningbouw Volker Bouwmaatschappij hun vingers aflikken. "Als je hiervan prima passiefhuizen kunt maken, kan dat zeker van heel nog veel andere woningen."

De bestaande woningvoorraad is de plaats waar de grote slag moet worden gemaakt, weten zij ook. Als bouwverlener en milieulobbyist hebben ze een verschillende achtergrond maar hun neuzen staan dezelfde kant op: woorden over energiebesparing moeten worden omgezet in daden. Aan de intenties van de verschillende partijen zal het niet liggen, denken ze. Het onderwerp leeft momenteel

“
Kopers kijken eerst naar type, dan locatie en als laatste energie
”

sterk bij overheden, onderzoeksinstellingen, lobbyorganisaties, corporaties, bouwers en industrie. Natuur en Milieu richt het vizier op corporaties. Die zijn aan te spreken op hun maatschappelijk ondernemerschap en beschikken over een voorraad waarmee ze aan de slag kunnen.

De eerste passiefhuisprojecten kunnen dienen als voorbeeld voor latere grootschalige toepassing. Klein Holkenborg mikt verder op afspraken over terugdringing van de CO₂-uitstoot over een langere periode, bijvoorbeeld met een bepaald percentage per jaar. Met verschillende corporaties is dat beklonken. Ook De Woonbron, een andere grote corporatie in Rotterdam, doet mee. In de bestaande voorraad valt eveneens nog een hoop laaghangend fruit te plukken. "Dat kan efficiënt in combinatie met reguliere onderhoudsbeurten", verklaart ze.

Klacht

Een bekende klacht over sociale huur is dat de eigenaar moet betalen terwijl de huurder profiteert. De koopsector heeft misschien nog wel een grotere handicap: de kandidaat koper. Die ziet de meerwaarde van een energiezuinig huis onvoldoende. Een bouwverlener haalt de extra kosten er daardoor niet uit, zeker niet bij een passiefhuis. Projectontwikkelaars



Lenie Klein Holkenborg van Natuur en Milieu en Peter van der Have van BAM Woningbouw Volker Bouwmaatschappij. Foto: Dijkstra



De voorzijde van het pand aan de Sleephellingstraat blijft onveranderd.

klaagden al bij de recente epc-verlaging naar 0,8 al luid dat ze de kosten niet in de verkoopprijs konden doorberekenen.

Volgens Klein Holkenborg is dat maar het halve verhaal. Ze zegt ook bij professionele partijen te stuiten op veel gebrek aan kennis, zowel financiële als bouwtechnische. "Zeker voor de oudere panden ligt de ambitie daardoor veel te laag. Dat je monumentale panden nauwelijks kunt isoleren, hoorde ik pas nog bij de gemeente Amsterdam. Dit project in Rotterdam toont aan dat je ook met zulke gebouwen ver komt."

Eerder waren in Rotterdam te renoveren portiekflats uit de jaren zestig in beeld, in de wijk Pendrecht. Over dit type bouw bestaan weleens twijfels. Van der Have: "Als pilot hebben we onderzocht of het mogelijk was de flats tot passiefhuis om te bouwen."

Bij BAM durfden ze het wel aan, met goede isolatie en aanpassingen aan het profiel. Voor de noodzakelijke aanpak van koudebruggen waren oplossingen bedacht zoals

woonruimte doortrekken boven een doorgestorte balkonvloer. Van der Have: "Daarmee sla je twee vliegen in een klap want je krijgt ook meer woonruimte. Aan de buitenzijde kun je dan weer een nieuw balkon maken."

Maar het Pendrechtse project bleek al te ver gevorderd om er nog met een passiefhuizenplan in te stappen. Het wachten was op een vol-



De achterkant wordt anders.

gende kans en met het woonblok op het Noordereiland werd dat meteen een buitenkans. Ook al omdat corporatie Woonstad Rotterdam hiermee als opdrachtgever en verkopende partij een opvallend gezicht toont. Verouderde complexen uitponden en modernisering overlaten aan de nieuwe eigenaren, geldt doorgaans als meest lucratief.

Door in plaats daarvan vóór de verkoop grondig te renoveren, doet De Nieuwe Unie een financiële concessie. Die betaalt zich terug in buurtverbetering. Deze aanpak past bij een sociale doelstelling maar is tegelijk ook gunstig voor de waarde van de andere corporatiewoningen in de buurt.

De extra investeringen om de woningen op te tillen tot passiefhuisniveau, kunnen maar beperkt worden doorberekend in de prijs. "Kopers hebben ook hier eerst gekeken naar het woningtype en vervolgens naar de locatie. Energie kwam pas op de derde plaats. Maar de woningen waren wel erg snel weg." Mogelijk hebben de bewoners er toch meer voor over. Alle huurders zijn weg zodat de bouwvallers makkelijk uit de voeten kunnen. Een renovatie op dit niveau kan volgens Van der Have alleen voorafgaand aan de verkoop. "Als we het nu niet doen, krijg je de huizen later nooit meer op dit niveau."

De extra investering overstijgt die van veel andere passiefhuisprojecten. Wordt voor nieuwbouw soms al gesproken over 10.000 euro per woning, hier liggen de meerkosten op 25.000 tot 30.000 euro.

De toekomstige bewoners besparen volgens berekeningen bij de huidige prijzen jaarlijks gauw 1600 euro op de gas- en elektriciteitsnota. Daarbovenop komt nog circa 1000 euro rentevoordeel dankzij een groenhyptothek. "Zo komt de besparing al op 2500 tot 3000 per jaar. Dat de huizen minder snel verouderen, is ook een voordeel, zeker hier. Komt bij naoorlogse portiekflats de uiterste houdbaarheidsdatum nog wel in zicht, dit zal altijd blijven staan."

Geluid

Het gebouw krijgt een nieuwe indeling met beneden een drielaagse woning met tuin en boven een tweelaagse met dakterras. Tussen de woningen komt extra goede geluidsisolatie omdat in een stil huis nu eenmaal elk ongewenst geluidje extra opvalt. Belangrijk is daarom ook dat het ventilatiesysteem weinig geluid maakt.

De houten schuiframen in de voor-gevel worden opgeknapt. Erachter komt zonwering en daarachter weer dubbel glas in een kantelraam. Bij elkaar levert dat drie lagen glas op, wat gangbaar is bij passiefhuizen. Ook op de begane grond aan de straatzijde kunnen bij dit systeem de ramen veilig open staan.

De terugverdientijd van de investeringen is zeker bij verder stijgende energieprijzen niet zo lang meer, onderstrepen Klein Holkenborg en Van der Have. Ze vergelijken hem met die van dubbel glas in de jaren tachtig. Dat was toen relatief duur en nauwelijks rendabel. Van het eerste prijsverschil met enkel glas is intussen weinig meer over. De prijzen van materialen voor passiefhuizen zouden bij grootschalige toepassing eveneens kunnen dalen. Van der Have: "De Nederlandse industrie begint er langzamerhand op in te spelen. Als eerste zie je nu de kleinere en middelgrote producenten instappen." ■

Projectgegevens

- adres: Sleephellingstraat, burg. Hoffmanstraat, Noordereiland Rotterdam
- 7 benedenwoningen
- 7 bovenwoningen
- 16 verblijfseenheden voor maatschappelijke opvang
- Bouwkosten: circa 3 miljoen euro
- verkoopprijzen: vanaf 172.500
- bouwfysica: DHV
- constructie: Wulfraat en partners
- aannemer: BAM Woningbouw
- co-makers: Agpo Ferroli, Rockwool, Sto Isoned
- ontwerp: Villanova architecten
- opdrachtgever: Woonstad Rotterdam