

het hele spectrum, bouwen en onderhouden van belang is wil je tot een opschaling van duurzame oplossingen komen. Het is niet meer voldoende om alleen maar te kijken naar een ontwerp, je moet nadenken over tussentijdse aanpassingen. Dat kan met onderdelen die lang mee gaan (spreiden van milieulast) of juist kort mee gaan (reduceren van milieulast). Maar daar houd je in beide gevallen dan wel rekening mee bij het ontwerp. Zo is er niets mis mee om een component na vijftien jaar te vervangen. Zolang je er maar rekening mee hebt gehouden dat dit na vijftien jaar gebeurt en dat de impact daarvan beperkt is. Daar stem je bijvoorbeeld tussentijds onderhoud, als dat al nodig is op af. De kosten moeten beperkt zijn en je zorgt dat de gebruikte materialen een kort cyclische levensduur hebben, of nogmaals gebruikt kunnen worden.

Twee scenario's

Als je op die manier gaat kijken zie je scenario's ontstaan. Je ontwerpt voor een relatief korte periode, waarbij (grote) onderhoudsingenrepen niet voorkomen (a). Het eerste grote onderhoudsmoment betekent het einde van het gebouw. Een voorbeeld hiervan is project XX (3). Dit kantoorpand is in 1999 gebouwd met een ontwerp levensduur van 20 jaar. Het staat er nog steeds maar nadert nu zijn ontwerpperiode. Optimalisatie is in dit geval gezocht in de ontwerpfase, waarbij beheer en onderhoud geminimaliseerd worden. Bijkomend voordeel is dat na de ontwerpperiode er een 'nieuw' ontwerp kan worden gemaakt, naar de wensen en eisen van dat moment. Een verbeteringreep (renovatie) is dus niet nodig. Een andere benadering is om juist voor de lange tijd een ontwerp te maken, maar met ruimte voor tussentijdse aanpassingen (b). Denk hierbij aan de eerder genoemde 120 jaar, of zoals het bij voorbeeld van de Solids in Amsterdam aan 200 jaar (4). In dat geval volstaat het niet alleen om een ontwerp te maken, maar moeten ook de mogelijkheden om in de tijd het nodige onderhoud en aanpassingen te realiseren worden meegenomen. Uiteindelijk zou je beide varianten (a) en (b) middels een Total Cost of Ownership (TCO) willen afwegen. De werkelijke duurzaamheidskosten moeten hierbij dan beschouwd worden, eveneens een aanbeveling uit de workshop.



De praktijk

De praktijk voor de gemiddelde corporatie is echter anders. Er wordt een gebouw ontworpen en doorgerekend met een levensduur van vijftig jaar. Planmatig wordt onderhoud tegenwoordig opgenomen (dat was vijftwintig jaar gelden helemaal niet zo vanzelfsprekend). Hiermee wordt der huidige bouwtechnische staat in stand gehouden. Maar met grote aanpassingen van de gebruikskwaliteit wordt geen rekening gehouden. Hier moeten aanpassingen in de toekomst nog ontworpen worden, in tegenstelling tot het eerder genoemde Solids principe. Daarbij moeten we beseffen dat het casco nog lange tijd mee kan gaan, maar dat de inbouw aangepast moet worden, ook de ingreep die je nu doet. Het is daarom goed om nu bij verbeteringen wél rekening te houden met toekomstige aanpassingen. Dat betekent dus eigenlijk dat elke renovatie die nu wordt uitgevoerd voorzien moet zijn van een plan van aanpak voor toekomstig onderhoud en verbetering. Het gaat dan niet om kant en klare verbeterplannen maar meer om een schets van de mogelijkheden en logische momenten gezien levensduur van bouwdelen en benodigd onderhoud. Zodat je in de toekomst stap-voor-stap de woning aan kan passen aan benodigd onderhoud, maar ook aan de benodigde (woon)kwaliteit.

De uitwerking van de workshop heeft diverse punten naar voren gebracht die van belang zijn om tot opschaling van Duurzame Renovatie te komen. Maar het belangrijkste is het bewustzijn dat er daadwerkelijk overlap is tussen de thema's. Het laat zien dat het niet gaat om het ontwikkelen van één technische oplossing, maar de hele mindset over wonen, bouwen en financieren daar onderdeel van is. Het besef moet ontstaan dat het in eerste instantie blijft gaan om het wonen en dat de bewoner als klant de korte en lange termijn met elkaar verbindt. Het gebruik op korte en lange termijn moeten centraler komen te staan. Het gaat dan niet alleen om het wonen maar ook over werken en zorg. Duurzaamheid wordt bij het ontwerpen voor wonen iets alledaags en gewoons het betekent oog hebben voor de continuïteit van het wonen.

Bronnen:

- (1) Assessment of the sustainability of flexible building', H. van Nunen, 2010 proefschrift Eindhoven University of Technology
- (2) 'De dragers en de mensen', John Habraken, 1961
- (3) [Project XX](#) Post Ter Avest
- (4) [Solids Amsterdam](#) Het Oosten

Delen:

- [E-mail](#)

-

- [Tweet](#)

-

-

Article printed from kennisbank BestaandeWoningBouw: <http://www.bestaandewoningbouw.nl>

URL to article: <http://www.bestaandewoningbouw.nl/duurzaamrenoveren/>

Copyright © 2013 kennisbank BestaandeWoningBouw.