

INSPIRATIESESSIE EN WORKSHOP SUM 'RENOVEREN ALS DE NIEUWE NORM'

20 oktober 2022

Op 20 oktober 2022 vond de inspiratiesessie en workshop SUM 'Renoveren als de Nieuwe Norm' plaats in het provinciehuis in Den Haag. De sessie is georganiseerd door De Bouwcampus, Rijksdienst voor Ondernemend Nederland en de provincie Zuid-Holland.

Opening door Arthur Lippus van De Bouwcampus

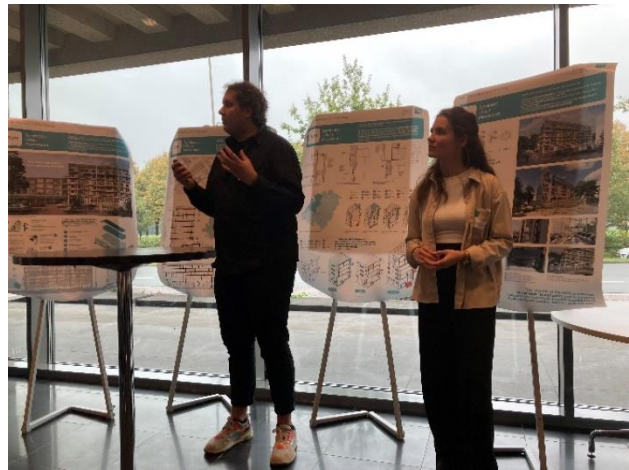


Provincie Zuid-Holland staat voor een grote opgave; vóór 2030 moeten 236.000 woningen gebouwd worden. Optoppen is een belangrijk middel om dit te realiseren, omdat het voornamelijk gaat om binnenstedelijke bouw. Team SUM heeft hier een mooi concept voor ontwikkeld, gebaseerd op renoveren en binnenstedelijk ontwikkelen. In deze sessie licht SUM hun optopconcept toe. Aan de hand van drie ingebrachte casussen zijn de optop-mogelijkheden besproken en de casussen voorgelegd aan deelnemers van team SUM.

Team Symbiotic Urban Movement (SUM)

Team SUM van de TU Delft heeft, met hun optopconcept dat biobased en modulair gebouwd is, meegedaan aan de Solar Decathlon Europe Competitie 21/22. Dit heeft hen de eerste prijs opgeleverd in de categorie 'haalbaarheid'. In 2022 kwam hier ook de publieksprijs voor Beste Tech Idee bovenop.

Het SUM-concept is op meerdere portiekflats toepasbaar en modules kunnen samengevoegd worden voor grotere woningen. SUM hanteert een wijkaanpak om zo een haalbare business case neer te zetten. In de afgelopen drie jaar is samengewerkt met verschillende partners, hiervan zijn er twee tijdens de sessie aan het woord geweest. Wendy Scherpernisse van Smits vastgoedzorg; een vastgoedonderhoud bedrijf, dat sterk is in het onderhouden, verbeteren en transformeren van wijken en hun vastgoed. Smits doet dit voornamelijk voor woningcorporaties in Zuid-Holland. En Jelle Fokkema van Energy Bridge; expert in het verduurzamen van bestaande collectieve stookinstallaties.



Tafelgesprekken

Aan de hand van vijf verschillende tafelgesprekken en twee rondes verdiepten de deelnemers zich in twee van de onderwerpen waar team SUM mee bezig is geweest. De volgende onderwerpen zijn besproken: architectuur, duurzaamheid, stedelijke transformatie, engineering en haalbaarheid.

- **Architectuur:** door op te toppen verleng je de levensduur van een gehele pand met zo'n 60 jaar. De module van SUM zelf heeft een levensduur van 120 jaar. Daarnaast zorgt het concept voor meer sociale cohesie en is het concurrerend met nieuwbouw. Er kunnen wel knelpunten ontstaan met betrekking tot parkeren en stedelijk ontwikkeling. Met betrekking tot een goede businesscase zijn er ca. 4-5 gebouwen nodig met optoppingen voordat het rendabel is. Dit is namelijk belangrijk voor de inkoop. Daarnaast maken de verschillende type woningen het een interessante investering.
 - Welstand/stadgezicht; opgelost door toevoeging Delfts Blauwe opdruk op gebouwen. Hiermee geef je de wijk/het pand een eigen identiteit en kun je ook een welstandscommissie overtuigen.
 - Draagstructuur: het toevoegen van massa is een uitdaging. Met het principe 'massa eraf, massa erbij' was dit wel mogelijk.
 - Opscalen: afhankelijk van de staat van de gebouwen. Door het concept op grotere schaal toe te passen werk je aan een wijkaanpak/stedelijke ontwikkeling.
 - Draagcapaciteit: is vaak erg groot door zeer sterke bouwstructuur. Toetsing hiervan is altijd nodig.
 - Houtbouw: hoeken van de modules zijn van staal en voorkomt contactgeluid.
 - Transportbewegingen voor het vervoer van modules: dit is duurzamer dan een bouwplaats, blijkt uit de berekeningen van SUM.
 - Afwerking binnenkanten modules: afwerking is heel strak maar bewoners hebben altijd een behoefte om het te kunnen personaliseren. Daarvoor kan de 'kern' worden gebruikt.
 - Houtbouw, beleving: hoe wordt houtbouw ervaren? Er komt veel van terug aan de binnenkant en het blijkt dat mensen dit als prettig ervaren en er zelfs gezondheidsvoordelen van ervaren (uit studies).
 - Stadswarmte is ook mogelijk aan te sluiten
- **Duurzaamheid:** in het concept zijn zoveel mogelijk biobased materialen gebruikt en waar dit niet kon circulaire materialen. Maar ook betaalbaarheid en een lange levensduur zijn meegenomen. Sociale duurzaamheid; sociale cohesie creëren met buurtbewoners onderling door bijvoorbeeld gemeenschappelijke ruimtes. Bewoners laten identificeren met de woning, plinten activeren. Gebouw wel herkenbaar laten na renovatie. De meest milieutechnische oplossing kan ook de duurste zijn, hierdoor ontstaan conflicten. Van te voren goed doelstellingen in beeld hebben om zo keuzes te maken.
- **Stedelijke transformatie:** gaat over het ontwerpen van het gebouw en de ruimte eromheen. Naoorlogse portiekflats zijn nu voornamelijk ingericht voor auto's, maar willen we meer inrichten voor de bewoners. Met autoluwe straten, meer clusters van parkeren aan de rand van de wijk en elektrische mobiliteit te stimuleren.



Opschaal potentieel

De Bouwcampus doet momenteel een data-analyse om te kijken wat voor soort portiek- en galerijflats er in Zuid-Holland staan, om hier passende optop-concepten voor te kunnen ontwikkelen.

Biobased optoppen

Er is een groep ontstaan die een push wil geven om biobased bouwen op grote schaal toe te passen. Hiervoor ontwikkelen zij samen met woningcorporaties scenario's wanneer je kunt optoppen, een soort menukaart. SUM is hier een goed voorbeeld van. Op dit moment zijn Avans Hogeschool, BOOM, Rooftop Revolution, Staedion, Sustainer Homes, Sweco, Urban Climate Architects, Van Dille, iCircle, Opbouwineenweek, De Bouwcampus en Holland Houtland hierbij aangesloten. De oproep voor de deelnemers is om hieraan deel te nemen. Via Chantal van Schaik (Holland Houtland, chantal@hollandhoutland.nl) kun je hiervoor aanmelden en meer informatie vragen.

Aan de slag – Wereldcafé methode

Tafel 1 – begeleiding: Nando en Nikki

Casus: Project Zuidwal van Staedion,
Casusinbrengers: Roland Hoekstra en Jeroen Wolff van Staedion.

Deze casus gaat over het appartementengebouw Zuidwal in Den Haag, met twee woonlagen en op beide kopen een blok, waar voornamelijk ouderen in wonen. De corporatie wil onderzoeken op wat voor manieren het gebouw opgetopt kan worden, maar wil tegelijkertijd ook de sociale cohesie en veiligheid van het gebouw verbeteren.



Key take-aways uit het gesprek:

- Bij fabrieksgebouwen optoppen zijn er knelpunten in de circulatie.
- De afweging die gemaakt wordt is standaardisatie vs. aanpassing.
- De pijnpunten kunnen als oplossing gebruikt worden.
- Bewoonde vs. onbewoonde staat beïnvloedt de optopmogelijkheden.
- Het is mogelijk om tijdelijke woningen te gebruiken, zodat de woningen leeg zijn wanneer wordt opgetopt. Of het gebouw in delen te gaan renoveren.
- Mogelijk een gemeenschappelijke ruimte of gemeenschappelijke tuin creëren.

Tafel 2 – begeleiding: Kelvin en Annemiek

Casus: Leimuiden/Lexmondplaats in Arnhem
Casusinbrenger: Nico van Ginkel van Tsedaka

Deze casus gaat over een galerijflat in Arnhem, met gemengde Vereniging van Eigenaars (VvE) waarbij de woningcorporatie de opdrachtgever aanjager is voor de verduurzaming van de flat.

Key take-aways uit het gesprek:

- Er is een financieringstekort, de verduurzaming van de bestaande flats is kostbaar en kan alleen maar gedeeltelijk worden uitgevoerd door het warmtefonds.
- Er moet draagvlak gecreëerd worden voor meer ingrijpende veranderingen aan de flat die meer toekomstbestendig zijn, zoals de ambitie om op te toppen.
 - Koop, koop & huur en verhuur in het gebouw is gecombineerd binnen een VvE waardoor het creëren van een draagvlak lastig is.
 - Er zijn verschillende stakeholders: corporatie, belegger, particuliere huur.

- VvE bezit 10% van de woningbouwvoorraad in Nederland, $\frac{3}{4}$ moet instemmen wegens een stichtingsacte.
 - Voorbeeld Parijs, hier is een wetswijziging doorgevoerd: Voorkeursrecht voor de bovenste verdieping; Stadsurgentie voor voorkeursproces (2 jaar voordat dit er doorkomt bij de gemeente).
- Het warmtefonds financiert wel renovatie en niet optopping.
- Er zijn verschillende scenario's tussen VvE's en woningbouwcorporaties.
- Renovatie van het bestaande:
 - Uitdagingen met contactgeluid
 - Hoe te doen als bewoners er moeten blijven wonen
 - Sloop is geen optie



Oplossingen die hiervoor zijn aangedragen:

- De overheid moet splitsingsakte wijzigen.
- Een draaiboek voor VvE transformatie projecten is gewenst. Het advies is; begin dit traject altijd vanuit de VvE en bewoners en vraag hen eerst wat verbeterd kan worden aan hun woonomgeving, dit is draagvlak vergrotend (wordt vaak vergeten en er wordt meteen begonnen met het maken van een visie zonder dat bewoners betrokken zijn). Creëer sentiment en een duidelijk plan voor de eigenaar en huurders van het gebouw. Hypotheekverstrekkers of beleggers moeten er ook mee instemmen. Het is dus belangrijk dat eerst geluisterd wordt en problemen worden opgelost voordat het plan gepresenteerd wordt aan bewoners.
Stappenplan: luisteren, voorstel, draagvlak, draaiboek, bewijs voordelen van renovatie.
- Denk bij optoppen aan nieuwe VvE beleidsvormen; zoals het veto recht van bewoners, transformeer dit in een voorkeursrecht. Hiermee krijgen huidige bewoners (vooral die van de bovenste bestaande bouwlaag) de mogelijkheid om als eerste biedingen te doen op de nieuw te bouwen optopwoningen. Dit is draagvlak vergrotend en vaak helpt dit ook met groeiende gezinnen die kinderen in aanmerking kunnen stellen voor deze nieuwe woningen, zo ontstaat er een intergenerationeel systeem dat ook weer sentiment opwekt.
- Een goed pilot project, uitgevoerd in een 100% corporatieflat, kan ook enorm helpen om VvE's te overtuigen van de voordelen van verduurzaming en optopping.
- Het dak verkopen of voorkeursrecht en loting voor de bovenste verdieping van het bestaande gebouw.
 - Hypotheek op nieuwe appartementen afsluiten.
 - Modules inzetten op/naast bestaande gebouw om tijdelijk te kunnen huisvesten.
 - Als het binnen 21 dagen gerenoveerd kan worden, kunnen mensen in hun woningen blijven; renovatie van de gevel en minimaal intern.
 - Dakwaarde gaat naar VvE voor bekostiging van de energietransitie.
 - VvE's overtuigen met pilotprojecten uit corporaties uit die VvE die 100% zuiver zijn, dus waar het makkelijker is om zo iets te realiseren.
- Voorkeursrecht: Welke bewoners wonen er en wat zijn hun belangen. Bewoners met kinderen zien vaak de noodzaak in van extra woningen, overtuig hen.
- Draaiboek ontwikkelen samen met alle stakeholders: gemeentes, beleggers, bouworganisaties en corporaties

Tafel 3, begeleiding: Birgitta en Monique

Casus: Woonzorgcentrum Oostduin Goetlijfstraat, Benoordenhout Den Haag van Staedion.

Casusinbrengers: Jorge Paesch van Staedion

Deze casus gaat over het appartementengebouw van 7 bouwlagen hoog en 41 appartementen, gelegen naast een zorggebouw. Bewoners hebben last van kou en geluidsoverlast. De corporatie wil onderzoeken of het mogelijk is de installatie en het huidige gebouw te verduurzamen, en een toevoeging van vier lagen te realiseren. In het bestemmingsplan is ruimte voor extra hoogte maar dan wel bij een Sloop-Nieuwbouw optie die meer zichtlijnen naar het park levert. Er zijn nog geen verkennende gesprekken met de gemeente gevoerd.



Key take-aways uit het gesprek:

- Haak aan bij CO2 uitstoot-onderzoek i.s.m. Cirkelstad.
- Kijk binnen de mogelijkheden van het pand.
- Gebruik de aantrekkelijke locatie in de branding.
- Combineer zonnepanelen met andere buitenruimte op het dak.
- Schil is op, 2/3^e reductie CO2-uitstoot, onderzoek het casco.
- Bespreek de parkeernorm met gemeenten, vraag eens of deelmobiliteit een optie is i.p.v. het toevoegen van nieuwe parkeerplaatsen.
- Informatie uitwisselen op CO2-besparingen.
- Start in een vroeg stadium met flora- en faunaonderzoek.
- Onderzoek wat bewoners willen.
- Anderen die gebruikmaken van het gebied betrekken.
- Verzamel verkoopargumenten (ontmoetingsplekken tegen eenzaamheid, zie regeling SOO/verhuisvergoeding procestijd, materiaalgebruik).
- Gebruik aftopping voor tijdelijke huisvesting.
- Extra schil voor de zomer en winter, soort wintertuin (zorgen voor diversiteit).
 - Is dit buiten de huidige schil een extra laag.
 - Dan kun je daarin ook je circulatie regelen, waardoor je extra ruimte binnen de schil overhoudt voor wonen en een eventuele gemeenschappelijke ruimte/verdieping.
- Is er ruimte en behoefte aan collectieve voorzieningen waardoor de woonunits kleiner kunnen worden? Denk hierbij aan gedeelde logeergeplek/wasruimte/werkruimte/keuken en eetfaciliteiten.
- Wat voor behoefte is er in de wijk aan voorzieningen, kan iets gekoppeld worden?
- Combineer woningen van zorgbehoeftigen, starters en partnerwoningen van mensen die in het zorgpand ernaast zitten.
- Haalbaarheidsonderzoek:
 - Constructie;
 - 40 jaar door exploreren;
 - Casco voldoende kwaliteit.
- Ga in gesprek met de gemeente.
- Ga met meer stakeholders aan tafel, dat helpt om je beter te verdiepen.
- Behoud betaalbaarheid voor bewoners.
- Gemeenschappelijk groen dak (klimaatadaptatie).
- Kijk bij de business case breder dan stenen. Hier kun je welzijn en zorg in meenemen en een grotere ambitie formuleren.
- Rijswijk Wonen heeft recentelijk een isolatie met steenstrips toegepast op een renovatie project.
- Welk energielabel wil je behalen? Is "van het gas af" prioriteit?

- Kijk of je toch gebruik kunt maken van het huidige ketelhuis = twee gebouwen.
 - Dit kan voor je strategie bepalend zijn.
 - Renovatie met extra isolatie dus een nieuwe gevel hiermee kun je de warmtevraag beperken.
- Kunnen je eigen bewoners straks doorstromen naar de zorginstelling
- Is het genoeg om het dak gemeenschappelijk te maken. (Multifunctionele daken, 4 kleuren).
- Verhoog de stabiliteit voor het ophogen (draagkracht is vaak niet het probleem).

Belangrijkste punten die naar voren kwamen bij de casussen:

- Stabiliteit is vaak een groter probleem dan de draagkracht van een gebouw.
- Het betrekken van gemeenten moet je vroegtijdig doen, omdat bestemmingsplannen vaak aangepast moeten worden. Gemeenten zijn hier niet altijd zo happig op.
- Kosten kunnen vaak gedrukt worden als meerdere panden in de omgeving of binnen het portfolio tegelijk aangepakt worden.
- Vaak is de twijfel tussen sloop en nieuwbouw of renoveren. Echter is renoveren meestal beter, omdat hier een lagere CO2-uitstoot bij vrijkomt dan bij sloop en nieuwbouw.
- De woningen die worden gebruikt bij optoppen kunnen vaak eerst gebruikt worden op een andere locatie om mensen tijdelijk uit huis te plaatsen, alvorens ze op het dak worden bijgeplaatst.
- Een idee is om mensen die in het pand wonen (vooral bovenste lagen) voorrang te geven om de nieuwe woningen te kopen of te huren die opgetopt worden. Hier is in Frankrijk een wet voor aangepast om mensen gewilliger te maken woningen te laten optoppen. Idee voor Nederland?

Suggesties richting landelijke regelmakers:

- Wetgeving staat op dit moment vaak in de weg om optoppen mogelijk te maken.
- Ook maken veel verduurzamingsregelingen/-subsidies het niet mogelijk om het verduurzamingstraject te combineren met optoppen. Dat zou namelijk overlast schelen, maar maakt het project groter dan alleen verduurzaming. Je mag vaak niks aanvragen of je moet het project opsplitsen, wat zorgt voor meer overlast.

Afsluiting

Tafel 1: Project Zuidwal, Roland en Jeroen – “Toch nog veel nieuwe ideeën op kunnen doen. Met fasen en deels uitplaatsen kunnen we veel dingen toch anders doen.”

Nando – “Alle rondes waren een vervolg op het vorige gesprek, elke ronde bleef nieuwe informatie en tips opleveren.”

Tafel 2: Nico Tsedaka – “Procesoptimalisatie, draagvlak creëren, wie gaat het doen? Mooi om hier een standaardproces van te kunnen maken.”

Kelvin – “We konden snel aansluiting vinden bij de eerdere gesprekken, er ontstaat geen herhaling in het verhaal.”

Tafel 3: project Oostduin/Goetlijfstraat, Jorge – “Veel interessante ideeën gehoord, zoals gebruikmaken van een gemeenschappelijke daktuin i.p.v. losse buitenruimtes. Inspiratie vanuit SUM om modulaire woningen ernaast te zetten voor tijdelijk onderdak.”

Monique – “Ieder gesprek heeft iets aanvullend, bij alle drie de rondes. Variëteit aan mensen met eigen expertise.”

Ervaring SUM van de dag

Optopunits als tijdelijks huisvesting, om bestaande woningen tijdelijk leeg te maken blijkt een goede oplossing te zijn. Ook wel kritiek op concept ontvangen, waar we weer mee verder kunnen. VvE aspect hadden wij niet meegenomen, interessant om te horen wat hier nog kan en welke uitdagingen hier liggen, maar ook wat we wel al kunnen overnemen.

Reacties vanuit publiek

- We moeten het doel van de ingreep goed voor ogen houden, niet optoppen om het optoppen, maar leefbaarheid, duurzaamheid in acht houden.
- Belangrijk om proces eerst op orde te hebben, het concept volgt wel.

Begin december vindt een vervolgssessie plaats met dezelfde groep. Andere mensen zijn ook van harte welkom om aan te sluiten!

SUM zal ook aanwezig zijn op de 6^e Bestuurlijke Verstedelijkingsconferentie op 17 november. Ervaringen, acties, afspraken etc. kunnen worden meegenomen in de volgende sessie in december.

