

Met een warmtecamera kunnen particulieren zelf (laten) vaststellen waar de warmte hun huis verlaat. Het oplossen van de energielekken is echter vers twee. Als overheid en professionals al worstelen met verduurzaming, dan is het voor de gemiddelde particulier helemaal lastig om in het woud van mogelijkheden de juiste keuzes te maken



IEDEREEN LIJKT TE WORSTELLEN MET VERDUURZAMING

‘Alles in één keer goed doen’

De woningcorporatie en de particuliere huiseigenaar, de schooldirecteur en de zorginstelling, iedereen worstelt op zijn eigen manier met het grote verduurzamingsvraagstuk. Voor Peter van de Kerkhof, directeur van Peter van de Kerkhof Onderhoud & Renovatie B.V., betekent duurzaam werken dat je ‘simpelweg’ alles in één keer goed doet. Hij deelt zijn visie in deze eerste bijdrage van zijn hand.

• DOOR PETER VAN DE KERKHOF*

Voordat je begint aan een nieuw werk moet je investeren in een goed plan, zodat je gedurende het proces geen materiaal, energie en geld verspilt. Eigenlijk weten we dat allemaal wel. Toch hebben veel partijen daar in de praktijk nog steeds moeite mee. Renovaties zijn al complex genoeg en met de duurzaamheidsopgave van het klimaatakkoord Parijs 2050 is het er niet

eenvoudiger op geworden. Daarin ervaren we ieder onze eigen worsteling, maar ik ben ervan overtuigd dat we met een goed ingericht proces allemaal geholpen zijn.

Verschillende verwachtingen

Grote renovaties worden vaak uitgevoerd in combinatie met andere projectdoelen. Een woningcorporatie combineert het verbeteren

van de leefbaarheid in een wijk bijvoorbeeld met de aanpak van achterstallig onderhoud, groot onderhoud of renovatie. Steeds vaker moeten ze daarbij ook invulling geven aan bepaalde duurzaamheidsambities. Dat is geen gemakkelijke klus, want er worden allerlei oplossingen aangeboden, maar niemand helpt je om de juiste te kiezen. Het aanbod van technische innovaties in systemen, diensten

voerd konden worden op de voorbereiding. Een kwalitatief goed voortraject resulteerde steevast in een kwalitatief goed projectresultaat. Zowel qua techniek, esthetiek, kosten als bewonerstevredenheid.

Digitaal renoveren

Een mooi voorbeeld van een goede voorbereiding is het werken met digitale verduurzamingsmodellen. In een aantal projecten hebben we de SmartTwin software van WoonConnect gebruikt. Hiermee kun je verschillende renovatieopties en mogelijkheden om te verduurzamen heel inzichtelijk met elkaar vergelijken. De digitale woningmodellen besparen je vele gesprekken met allerlei

en subsidies worden een doel op zich. Maar bij het maken van plannen, zeker voor de lange termijn en gecombineerd met een meerjarig onderhoudsplan, is het juist zo belangrijk dat er visie is. Je moet ook de durf hebben te kiezen, voor wat je wilt en ook voor wat je niet wilt.

Overheid en particulier

Nederland moet 'Paris proof 2050' worden, met een tussenstap in 2030. Dat is maatschappelijk en politiek nog een hele uitdaging. We hebben dan ook behoefte aan een betrouwbare overheid die de lijnen duidelijk uitzet. Helaas worstelt die overheid met het uitstippen van een duurzame koers. We weten

“Digitaal renoveren stelt je in staat om een adequate en onderbouwde keuze te maken”

commerciële marktpartijen en combineren op een neutrale manier verschillende renovatiescenario's. De modellen geven inzicht in onder meer prijs, prestatie, energiebesparing, noodzakelijke investering, subsidie, huurpunten en kosten voor de volledige levensduur van een gebouw. Je voert je renovatie als het ware digitaal uit. Dat stelt je in staat om een adequate en onderbouwde keuze te maken. Zeker bij complexe opgaven kan een zorgvuldig opgebouwd digitaal model je helpen.

Uiteraard is de software niet zaligmakend, de methodiek van een zorgvuldig voortraject staat daar immers los van. Je zult moeten blijven investeren in het verkrijgen van de juiste informatie en het maken van een haalbaar plan. Wat we al wisten uit eerdere ervaringen werd in de grote, meer ingewikkelde projecten met de SmartTwin software wel bevestigd: als je het werk goed voorbereid kun je renoveren zonder meer- en minderwerk!

Maak plan en durf te kiezen

Begin altijd met het opstellen van een helder plan: realistisch, maakbaar en betaalbaar. Dan kun je vanaf de start van een project communiceren met bewoners, opdrachtgevers en ketenpartners op basis van betrouwbare projectinformatie. Te vaak zien we bij plannen die door de overheid geïnitieerd zijn een verkrampde poging om de wensen van de rijksoverheid, provincie of gemeente waar te maken. Alles draait om het behalen van targets. Labelsprongen, duurzaamheidsambities

nog niet hoe de toekomst eruit ziet. Gaan we volledig van het gas af, terwijl we hier een kwalitatief uitstekend netwerk hebben liggen? Is waterstof een oplossing? Misschien wordt er in ons land ook wel te veel gepolderd. Mensen sluiten compromissen en nemen beslissingen waarmee ze verschillende partijen tevreden stellen, maar niet per se de meest verstandige keuze maken voor de toekomst.

Als de overheid en de professional al worstelen met deze materie, dan is het voor de gemiddelde particulier helemaal lastig om in het woud van mogelijkheden de juiste keuzes te maken. Probeer als particulier in een overspannen markt maar eens een eerlijke en begrijpelijke offerte te krijgen. De overheid zou wat dat betreft meer aandacht mogen besteden aan het op een neutrale manier informeren van deze particulier. Wij zien het als onze taak om ze hierbij op een transparante en daadkrachtige manier te adviseren en logische, realistische oplossingen te bieden, zodat we samen toch het verschil kunnen maken. •

***) Peter van de Kerkhof is eigenaar-directeur van Peter van de Kerkhof Onderhoud & Renovatie B.V. in 's-Hertogenbosch. Een ondernemer met een eigen visie op vastgoedonderhoud. Hem is gevraagd een paar keer per jaar een bijdrage te leveren. www.peteronderhoudenrenovatie.nl**

en producten is enorm. Veel technieken zijn ook nog eens zo nieuw, dat ze zich nog niet hebben bewezen. Hoe krijg je dan alle mogelijkheden goed en eerlijk in beeld? Daarbij heeft de corporatie te maken met bewoners en hun uiteenlopende wensen en verwachtingen, met subsidies, beschikbare budgetten, wel of geen huurverhogingen, vergoedingen voor overlast et cetera.

Kwaliteit van het voortraject

De afgelopen tien jaar heb ik met mijn team verschillende grote opdrachten uitgevoerd waarin we energiebesparende maatregelen hebben gerealiseerd. Dit gebeurde bijna altijd in combinatie met groot onderhoud of renovatie. Terugkijkend waren er tussen die projecten duidelijke verschillen in het werkgemak tijdens de uitvoering, de hoogte van de subsidieopbrengsten, de mate van tevredenheid onder de bewoners en de aanwezigheid van meer- en minderwerk. In onze evaluaties stelden we achteraf steeds vast dat die verschillen allemaal terugge-