

"We moeten verduurzamen. Dat willen we ook, want we willen in een comfortabel, toekomstbestendig gebouw wonen. Maar wat betekenen die ingrepen voor de VvE-bijdrage? En hoe weten we zeker dat we de juiste keuzes maken? Als we lang wachten, hebben we misschien nog maar één keus: slopen." Over dat dilemma sprak VvE Magazine met Reimar von Meding, algemeen directeur van architectenbureau KAW (Koöperatieve Architecten Werkplaats) dat vestigingen heeft in Rotterdam, Groningen en Eindhoven. Hij is duidelijk: slopen is niet aan de orde. De VvE heeft echt wel opties.



Bestaande gebouwen kunnen een heel goed antwoord vormen op de vragen van de woningmarkt

66

Bestaande gebouwen renoveren op nieuwbouwniveau

VOOR EN NA - FOTO: BAS GIJSSSELHART

Slopen of verduurzamen? De VvE heeft geen keus!



REIMAR VON MEDING - FOTO: PIM GEERTS

Om maar meteen een heikel punt te noemen: de terugverdientijd doet niet ter zake. Von Meding: "Dat is een groot verschil met de situatie van huurders: zij moeten - net als VvE-leden - meebetalen aan een renovatie of verduurzaming, maar ze houden er niets aan over. Appartementseigenaars investeren in hun eigen bezit en de meerwaarde is ook voor hen. Je moet dus niet kijken naar de terugverdientijd van verduurzamingsmaatregelen, want dat doe je met andere investeringen ook niet. Goed beschouwd moet je alleen de rente die je betaalt, meenemen in je budgettering. De rest blijft immers je eigen bezit. En juist nu kan een VvE nog steeds erg goedkoop lenen, terwijl de energieprijzen de pan uit rijzen. Ik weet dat er mensen zijn die denken dat die prijzen vanzelf weer een keer gaan dalen, maar ik zie dat niet zo snel gebeuren. Misschien moeten we wel wennen aan aanzienlijk hogere prijzen dan we gewend waren. En vergis je niet: woningkopers kijken wel degelijk naar de energielasten omdat ze heel goed weten dat die een groot aandeel hebben in hun woonlasten. Een goed geïsoleerde woning is dus altijd meer waard dan een niet-geïsoleerde. Als je de juiste maatregelen neemt, is een rendement tussen 5 en 15 procent op je investering makkelijk haalbaar. De beste belegging, want bij welke bank krijg je überhaupt nog rente op je geld?"

'Meer verplichten'

Von Meding weet maar al te goed dat veel eigenaars opzien tegen de hoge bedragen die gemoeid zijn met verduurzaming. "Het energieneutraal renoveren van een woning kan 50.000 tot 100.000 euro kosten. De VvE heeft het voordeel dat een appartement - vergeleken bij eengezinswoningen - betrekkelijk weinig gevel heeft, maar toch. Bij een gebouw met 60 appartementen gaat het al snel om drie tot zes miljoen euro. Logisch dat eigenaars schrikken van zo'n bedrag. Zo moet je het dus ook niet presenteren, want een groot deel van die investering vloeit terug in hun eigen zak."

Dat inzicht leeft nog lang niet bij alle VvE's, ondanks alle hulpmiddelen, zoals de VvE Campagnebox van VvE Belang. "Daarom zou de overheid veel meer maatregelen moeten verplichten", vindt de architect. "Als je wacht op de goede wil van de eigenaars, kan het allemaal lang duren. Velen zien op tegen de hoge kosten én tegen alle overlast. Daarbij kijken ze vaak naar projecten die jaren geleden zijn uitgevoerd, maar ze vergeten dat de techniek bepaald niet heeft stilgestaan. De huiver voor 'optoppen' (een extra laag woningen op het dak) is echt niet meer terecht. Wél moet je ervoor waken dat je een mooie laag op een gedateerd gebouw plaatst. Het hele gebouw moet dan een facelift krijgen in de vorm van o.a. een isolerende gevel."

Woningen splitsen

Geld hoeft niet het probleem te zijn, betoogt de architect. "Er zijn aardig wat manieren waarop een VvE over extra financiële ruimte kan beschikken. En dat geldt ook voor de eigenaars. Veel ouderen wonen in grote woningen van 120 m² of meer. Slechts een kwart van alle woningen is kleiner dan 75 m², terwijl driekwart van alle huishoudens uit één of twee personen bestaat. Er is dus heel veel behoefte aan woningen van 50 à 60 m². De oplossing is simpel: splits de grote woning in twee appartementen. Daarvan kun je er één verhuren of verkopen. Daardoor heb je kapitaal voor de verduurzaming. De VvE heeft per saldo ook meer inkomsten doordat het aantal appartementen wordt vergroot. Zoiets houdt natuurlijk wel het een en ander in voor de splitsingsakte en de kadastrale zaken, maar dat is allemaal wel op te lossen. Ik pleit overigens niet voor het verkameren van appartementen, want dat vind ik een heel onwenselijke ontwikkeling."

Optoppen en aanbouwen

Von Meding geeft een voorbeeld: een sterk gedateerd gebouw uit de jaren 70, waarin een grooteigenaar meer dan de helft van de appartementen in eigendom heeft. "Geen enkele partij is in staat om dat hele gebouw te kopen, vervolgens te slopen

en daarna nieuwbouw te plegen", zegt hij. "Als een gebouw constructief goed is, zou dat ook kapitaalvernietiging zijn. In dit geval hebben we gebruik gemaakt van de stedenbouwkundige ruimte die er is om een extra 'toren' aan het gebouw te bouwen en er een extra laag op te bouwen. De financiële ruimte die daarmee ontstond, was voldoende voor het plaatsen van een nieuwe, isolerende gevel. Het gebouw ziet er weer als nieuw uit en het is zeer energiezuinig. De bewoners verbruiken straks substantieel minder energie dan voorheen."

Op nieuwbouwniveau renoveren

Von Meding is geen voorstander van de aanleg van warmtenetten. "Veel te duur en onpraktisch", is zijn oordeel. "Bovendien heb je te weinig zekerheid over de levering van energie in de toekomst én over de prijs. Een eigen warmtebron is een veel betere optie. Als je daarbij het gebouw renoveert op 'nieuwbouwniveau' bespaar je al snel minstens 100 euro per maand; dus 1.200 euro per jaar. Voor dat bedrag kun je met een lening van twee procent al 60.000 euro lenen; in veel gevallen het volledige bedrag dat voor een energieneutrale renovatie nodig is."

Hij laat een voorbeeld zien van een gebouw waarin de bewoners zegge en schrijve zeven euro per maand betalen voor hun energie. Dat is weliswaar nieuwbouw, maar Von Meding is van mening dat dat niveau ook mogelijk is bij een ingrijpende renovatie.

"Ik kan me voorstellen dat het voor veel VvE-bestuurders een ingewikkeld verhaal is", zegt hij. "Het perspectief ontbreekt ook. Daarom moet een architect c.q. adviseur duidelijk kunnen maken wat dat perspectief inhoudt. Daarbij moet je naar het hele plaatje kijken - en liefst ook naar de omgeving waarin het gebouw staat. Slopen is geen optie. We moeten beter gebruiken wat we al hebben. En we moeten kijken naar passende oplossingen. Dan kunnen bestaande gebouwen een heel goed antwoord vormen op de vragen van de woningmarkt." ●