Europese samenwerking maakt duidelijk waar Nederlandse wetgeving tekortschiet

door **Letty Reimerink***



Ben Pluijmers

Wie iets wil proeven van de échte Europese geest, moet niet te lang kijken naar het geruzie van de Europese regeringsleiders, maar naar de praktijk. Ook in de woningbouw zoeken partijen elkaar op om in pilotprojecten kennis en ervaring uit te wisselen. De Rotterdamse corporatie Havensteder participeert in het project *Building Together*, waarin men zij aan zij met andere Europese partijen op zoek is naar het ideale concept voor een passiefhuis. Maar ook hier botsen grootse Europese ideeën vroeg of laat met kleingeestige lokale wetten en regels.



Artist's impression van passiefhuizen in Sénart, Frankrijk

"Voor ons is het van grote waarde om van buitenlandse ervaringen te leren," aldus Ben Pluijmers, directeur Strategie van Havensteder en 'overtuigd Europeaan'. "Beter goed gejat, dan slecht bedacht, is wat dat betreft ons motto."
Havensteder is niet voor niets actief lid van de European Foundation for Living (EFL), een samenwerkingsverband tussen Duitse en Nederlandse partijen in de woningbouw, dat recent ook uitbreiding heeft gezocht naar Frankrijk en Groot-Brittannië. De samenwerking binnen EFL is gefocust op het uitwisselen van kennis en ervaring in concrete projecten, dus niet alleen praten, maar vooral gezamenlijk doen. Pluijmers: "EFL werkt ook samen met een groter Europees netwerk, Eurhonet. Via die weg hoorden we van het project *Building Together*. Het project was al gestart, dus we zijn eigenlijk op een rijdende trein gesprongen. De Franse architect Nicolas Michelin (ANMA) had al een ontwerp gemaakt, dat hij samen met een Duitse installateur uitwerkt. Op locaties in Frankrijk, Duitsland, Zweden, Italië en Nederland gaat het passiefhuis gerealiseerd worden. Als je met zoveel partijen iets ontwikkelt, is het natuurlijk niet *customized*. Voor ons was de belangrijkste afweging: past dit concept op de locatie die we voor ogen hebben? Dat was het geval."

Passiefhuis in sociale huur

Van de deelnemende projecten ligt Darmstadt aan kop. Daar is in 2011 de bouw gestart. De andere locaties zitten in de fase van schetsontwerp of voorlopig ontwerp. De pilot van Havensteder zit in de fase van voorlopig ontwerp en krijgt een plek in Smeetsland-Noord, een buurt van zo'n tweehonderdvijftig woningen op een historisch beladen plek. "Op het terrein stonden tot voor kort nog noodwoningen, die in 1940 na het bombardement op Rotterdam zijn gebouwd," zo vertelt Mildred Pijnenborg, manager gebiedsontwikkeling bij Havensteder. "In 2010 zijn de laatste woningen gesloopt. Hoewel het een wijkje was met een sterke sociale cohesie, waren de woningen na zo lange tijd technisch gewoon te slecht. De bewoners zijn naar tevredenheid in de omgeving gehuisvest. Het nieuwe Smeetsland-Noord bestaat overwegend uit grondgebonden eengezinswoningen in de koopsector. Aan de rand hebben we een appartementencomplex voor de sociale huur gepland met zo'n 27 tot 30 woningen. Daar gaan we ons passiefhuis realiseren."
Een passiefhuis in de sociale huur. Dat klinkt als een gewaagde onderneming. "Dat is het ook," bevestigt Ben Pluijmers. "We hebben eerder een renovatieproject in Capelle bij de hand gehad. Daar wilden we ook een enorme energiesprong maken. Om dat te realiseren heb je echter akkoord van 70 procent van de huurders nodig. Dat hebben we daar bij lange na niet voor elkaar gekregen. Mensen kijken toch vooral naar de ontwikkeling van de huur op de korte termijn. We zouden in Nederland veel meer naar het denken in woonkosten toe moeten, in plaats van huren. In Duitsland is dat al veel meer het geval. Dat heeft er zeker ook mee te maken dat daar het concept passiefhuis al veel meer is ingeburgerd. Er is zelfs een aparte certificering voor. In Nederland is men er daarentegen nog niet zo mee bezig. Onze regelgeving helpt wat dat betreft ook niet. Neem de huurtoeslag. Als de huur te hoog wordt, verlies je de huurtoeslag. Ook al kun je geld terugverdienen op je energierekening, dan staat zo'n regeling een hogere huur om te beginnen in de weg."

'One size fits all' werkt niet

Het idee om één ontwerp te maken dat in vijf Europese landen kant en klaar kan worden toegepast, is helaas een illusie.

'We zouden veel meer naar denken in woonkosten toe moeten, in plaats van huren'

Dan blijkt Europa toch meer divers te zijn dan men dacht. Pijnenborg: "We werken voor Smeetsland samen met architectenbureau Akropolis. Zij zijn verantwoordelijk voor de uitstraling van de gehele buurt, dus daar moet het passiefhuis ook in passen. Dat leidt tot meningsverschillen met de Franse architect. We hebben hier toch een andere bouwstijl dan in Frankrijk."
"Het is niet alleen een kwestie van verschillende bouwwijzen, maar ook van regelgeving," vult Pluijmers aan. "We hebben in Nederland allerlei regels met betrekking tot plattegronden. De slaapkamer moet een bepaalde afmeting hebben, je mag niet direct in de woonkamer binnenkomen, er moet een hal zijn. Dan heb je nog te maken met regels omtrent daglichtintreding en ga zo maar door. Als je kijkt naar fundamentele verschillen in woningplattegronden, dan hebben we in Nederland maximaal tien verschillende types. In andere Europese landen is op dat gebied veel meer mogelijk."
Ondanks de verschillen in uitvoering die noodgedwongen ontstaan, blijft het toch een concept dat genoeg overeenkomsten vertoont om interessante vergelijkingen te maken. Pluijmers: "Optimalisatie van het proces is voor ons belangrijker dan de standaardisatie van het product." Pijnenborg vult aan: "Bovendien blijven we >>

het project ook na afronding nog een aantal jaren volgen om te kijken wat het concreet oplevert in energieverbruik."
Bij het meten van energieverbruik spelen veel factoren een rol. De vraag is hoe je daarmee omgaat. Pluijmers: "Het feitelijke energiegebruik wordt niet alleen door de constructie van de woning beïnvloed, maar ook bijvoorbeeld door de positie van het gebouw ten opzichte van de zon en door klimaatverschillen. In Zweden is het nu eenmaal een stuk kouder dan in Italië. Waar men in Zweden vooral focust op het vasthouden van warmte, is het in de zomer in Italië veel belangrijker om het huis juist koel te houden. Maar goed, klimaatverschillen en positionering van de woningen zijn zaken die je in modellen kunt vastleggen en op die manier kunt meenemen in je metingen. Dat geldt ook voor de verschillen in constructie. Als iemand 10 centimeter isolatiemateriaal heeft, kun je uitrekenen wat het verschil is ten opzichte van 15 centimeter isolatiemateriaal. Wat overblijft is een soort restcategorie, die samenhangt met het gedrag van mensen. Immers, het rendement van een passiefhuis is voor een belangrijk deel afhankelijk van hoe de mensen erin wonen."
Pijnenborg: "Juist in die ontwikkelfase proberen we zo veel mogelijk input te verzamelen die we kunnen gebruiken in onze communicatie met bewoners. Daar ligt voor ons een echte uitdaging. Wat dat betreft werken we ook anders dan normaal. Waar we normaal gesproken eerst kijken naar de wensen van onze doelgroep, voordat we gaan bouwen, bouwen we nu eerst en gaan daarna gericht op zoek naar de passende bewoners."

'We bouwen passiefhuizen eerst en gaan dan pas op zoek naar passende bewoners'

Zwaktes in Nederland

"Zo'n buitenlandse uitwisseling is bijzonder leerzaam, maar niet altijd makkelijk," aldus Pluijmers. "Een passiefhuis bouwen voor een doelgroep die steeds minder te besteden heeft, betekent dat je goedkoper moet bouwen. Dat brengt ons soms in aanvaring met deelgemeenten. Daar is nog onvoldoende het besef doorgedrongen dat de wereld niet meer zo is als een paar jaar geleden. Wat dat betreft staan we in Nederland voor twee grote uitdagingen. De overheid moet zich instellen op andere, goedkopere plannen en ook iets doen aan de regelgeving, zoals de huurtoeslag en de bouwvoorschriften. Ten tweede moeten we beseffen dat duurzaamheid geen modegril is, maar een blijvertje."
Voor Havensteder zijn internationale projecten wat dat betreft een waardevolle leerschool, ook voor de toekomst. Pluijmers relativeert tot slot: "Niet alleen in Nederland gaan dingen soms niet zoals je wilt, maar ook in andere landen. In Stockholm, bijvoorbeeld, is het project stopgezet, omdat er onenigheid was over de bouwlocatie." ◂◂

**Letty Reimerink is zelfstandig adviseur en publicist. www.reimerink.com*

Opinie

EDWIN GROOT, DIRECTEUR STICHTING KLANTGERICHT BOUWEN



Op een website worden bouwprestaties ook voor de klant zichtbaar

Er wordt in de bouw al heel lang gesproken over klantgericht bouwen en renoveren, maar de resultaten gaan mondjesmaat vooruit. De waardering van klanten voor de dienstverlening van bij de Stichting Klantgericht Bouwen aangesloten bouwers, daalde zelfs iets. Klantgerichte bouwers kregen in 2011 een 6,8 voor de kwaliteit van hun dienstverlening, in 2010 was dat een 7,2. Klantgerichte Bouwers leverden hun nieuwe woningen in 2011 met gemiddeld 10,4 opleveringsgebreken op, tegen 10,7 in 2010. Hoe kunnen we de klantgerichtheid in de bouw verder verbeteren?

"Het bouwen van een woning is geen lopendebandwerk. Elk project is anders en het bouwproces is versnipperd. Vaak wordt er in wisselende samenstellingen gewerkt, met verschillende opdrachtgevers, aannemers en onderaannemers. Ketenintegratie en Lean bouwen helpen de klantgerichtheid te verbeteren. Door met vaste partners te werken raken ze op elkaar ingespeeld, weten ze wat hun zwakke punten zijn en kunnen ze die verbeteren.
Gebreken kun je trouwens nooit helemaal vermijden, maar het is wel zaak om die voor de oplevering te verhelpen. Het gaat bijna altijd om afwerkpunten zoals krassen op ramen of kleine mankementen in badkamers en keukens. Door die professioneel en met een glimlach te verhelpen, is een klant zelden of nooit echt ontevreden over zijn woning. Slechte woningen worden er in Nederland niet gebouwd.
We zien trouwens dat bouwers met weinig opleveringsgebreken hoger scoren op de kwaliteit van dienstverlening. Ze communiceren niet alleen goed met hun zakelijke partners en personeel, maar ook met de klant.
Om de kwaliteit in de bouw een boost te geven gaat de Stichting Klantgericht Bouwen dit jaar met steun van Woningborg, de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen en Bouwend Nederland een website lanceren. Hier zullen alle prestaties van bouwers ten aanzien van nieuwbouwwoningen te vinden zijn. Ook van bouwers die niet zijn aangesloten bij onze stichting. De website wordt voor iedereen toegankelijk, dus ook voor de klant. We baseren de uitkomsten telkens op basis van de prestaties van de afgelopen acht kwartalen, waarbij het laatste kwartaal het zwaarst weegt in het oordeel. Een 9 als gemiddelde is wellicht hoog gegrepen voor de bouw, maar een 7,5 moet toch haalbaar zijn!"