

Duurzaam, uitvoerbaar en comfortabel.

Woonstad Rotterdam Energie Challenge: de resultaten

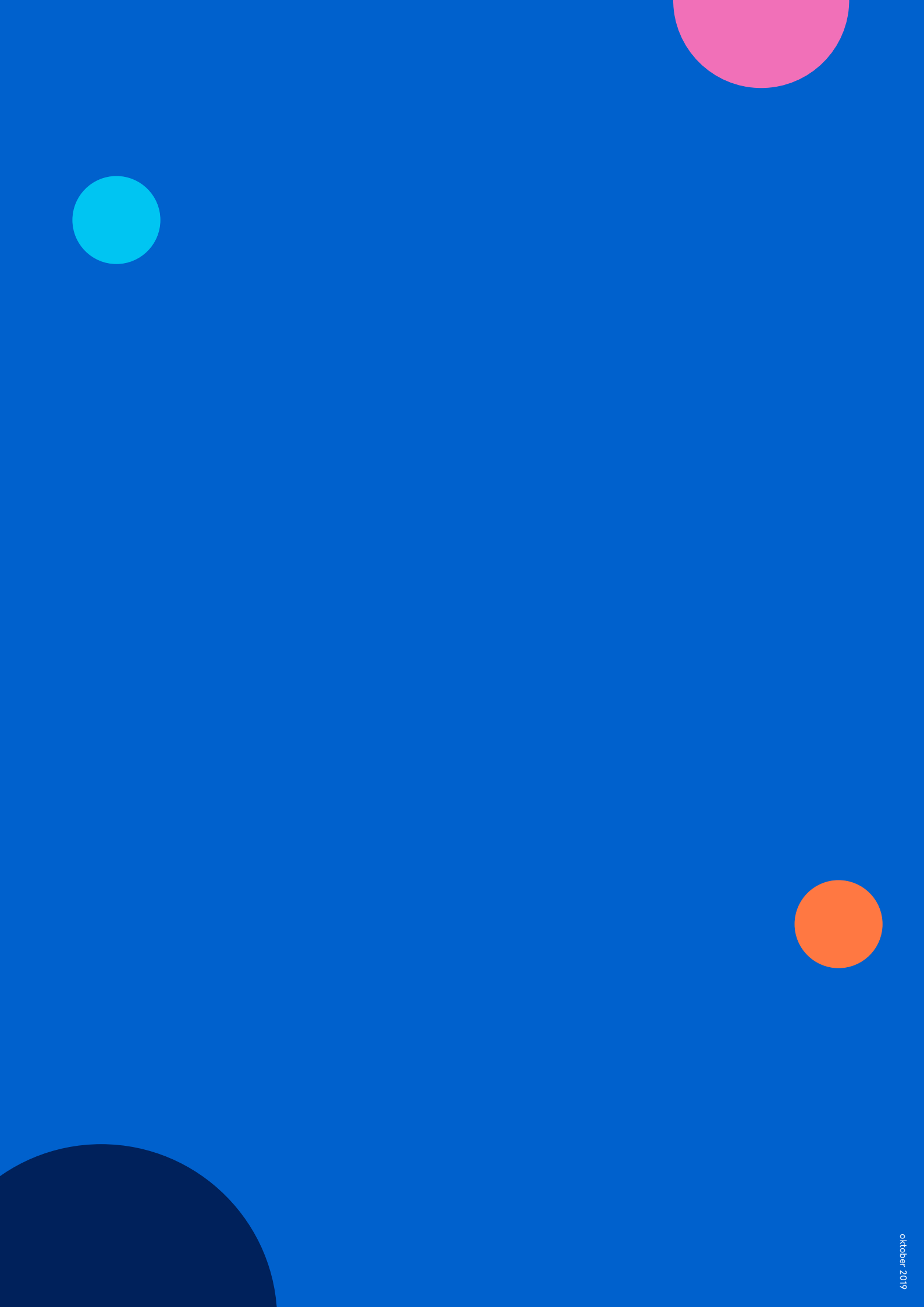


woonstad rotterdam

**Energie
Challenge.**

Groen & Gezond Wonen

woonstad.
rotterdam



De Woonstad Rotterdam Energie Challenge.

Woonstad Rotterdam is de grootste woningcorporatie van Rotterdam en de zesde van Nederland, en heeft ruim 56.000 woningen in beheer, waarvan vele nog gebruik maken van aardgas. Verduurzaming van die woningvoorraad is een belangrijke doelstelling voor de komende jaren. Goed voor de bewoners en goed voor het milieu. Het is tevens een bijdrage aan de klimaatambities van de gemeente Rotterdam: een CO₂-reductie van 49 procent in 2030 en volledig klimaatneutraal in 2050. Maar hoe kan deze stip op de horizon worden bereikt? De Energie Challenge Groen & Gezond Wonen van Woonstad Rotterdam daagt de markt uit om met voorstellen te komen die duurzaam, uitvoerbaar en comfortabel zijn. Ze zijn beoordeeld door een bewonersjury en een vakjury. Conclusie: een prachtige oogst aan creatieve inzendingen. Vijf daarvan worden in 2020 toegepast en getest, bij woningen in bewoonde staat.

In 2050 mogen woningen geen CO₂ meer uitstoten. Dat kan alleen worden bereikt door woningen te verduurzamen. Woonstad Rotterdam doet dat op verschillende manieren. Zo worden jaarlijks de nodige grootschalige renovatieprojecten uitgevoerd, met ingrijpende verbeteringen die ook de duurzaamheid ten goede komen. Dat is echter niet genoeg. De opgave is zo groot dat er ook woningen moeten worden aangepast terwijl de huurders er nog in wonen – snel, betaalbaar en zonder overlast voor de bewoners. Er moet nú snelheid worden gemaakt! Daarom daagt Woonstad Rotterdam bedrijven en organisaties uit met de Energie Challenge Groen & Gezond Wonen. Drie portiekflats uit de jaren zeventig en tachtig met bijna 100 woningen (gelegen in het Oude Westen en de Millinxbuurt) worden in 2020 opengesteld voor oplossingen om te verduurzamen in bewoonde staat. Per woning is 15.000 euro (inclusief BTW) beschikbaar voor de aanpassingen. De woningcomplexen zijn zo gekozen dat ze een grote voorbeeldwerking kunnen hebben voor het gehele bezit van Woonstad Rotterdam, met daarin onder meer veel naoorlogse portieketagewoningen.

37 inzendingen

Op de speciale website woonstadrotterdam.nl/energiechallenge kunnen de geïnteresseerde bedrijven meer lezen over de opgave. Hier staat onder meer de 'uitvraag' vermeld van Woonstad Rotterdam: zij zoekt duurzame oplossingen in bewoonde staat, die leiden tot lagere woonlasten voor bewoners. Bij voorkeur wordt een aardgasvrije oplossing aangereikt, die toepasbaar is voor portiekwoningen uit de jaren zeventig en tachtig uit de vorige eeuw met energielabel B, C of D. Deze criteria vormen daarmee ook de basis voor de beoordeling door de twee jury's: een bewonersjury en een vakjury [zie pagina 6].

Bedrijven kunnen tot 12 november inschrijven, dit levert een indrukwekkende oogst van 37 inzendingen op. Deze worden in eerste instantie beoordeeld door medewerkers van Woonstad Rotterdam. Daarbij vallen 19 inzendingen af, om verschillende redenen. Het betreft bijvoorbeeld plannen met prijzen die ver boven het budget van 15.000 euro uitsteken of niet in het eerste kwartaal van 2020 van start kunnen gaan. Ook zijn er inzendingen bij waarbij onduidelijk blijft wat nu precies de voorgestelde maatregelen zijn. Verder komt het voor dat Woonstad Rotterdam de maatregelen nu al toepast; van enige innovatie is dan geen sprake. Helemaal tevergeefs zijn de 19 inzendingen echter niet: er zijn bijvoorbeeld diverse praktische kleine toepassingen bij die door de afdeling Planmatig Onderhoud van de corporatie kunnen worden toegepast (uiteraard in overleg met de inzenders). Deze worden 'doorgespeeld' binnen Woonstad Rotterdam en kunnen direct in de praktijk worden gebracht; een mooie bijvangst van deze Challenge.

De afwegingen van de jury

Formeel gebruiken beide jury's een invulschema aan de hand waarvan de inzendingen worden 'gescoord'. Bij de bewoners ligt de nadruk daarbij op aspecten als gebruiksgemak, de montage en de bewonersbegeleiding. Bij de vakjury wordt daarnaast ook gelet op het beheerplan en het montageplan.

De bewoners geven aan dat zij naast de concrete opbrengsten (ook in financiële termen) en de terugverdientijd ook andere zaken meenemen in de beschouwing: hoe lang komen de uitvoerders over de vloer en voor hoeveel overlast zorgen zij, hebben zij nog een vrije keuze in energieleverancier, wat doet de corporatie en wat doen de bewoners zelf en wordt er voor techniek gekozen die mogelijk op korte termijn al weer verouderd? Ook de privacy vinden zij belangrijk; hoe wordt er omgegaan met de gebruiksgegevens? De vakjury let extra op aspecten als bewustwording en de sociale duurzaamheid ('Een plan dat breder kijkt dan alleen energie heeft een pré'), het innovatieve karakter maar ook op de garanties. Durven de inzenders het bijvoorbeeld aan om een prestatiegarantie af te geven? En wordt er in dat verband met bewezen technieken gewerkt en met teams die de uitdaging kunnen waarmaken?

Over één ding zijn beide jury's het hartgrondig eens: inzendingen die de woningen – het liefst in één keer – aardgasvrij maken, verdienen de voorkeur. Weliswaar heeft Woonstad Rotterdam dit vooraf niet als harde voorwaarde geformuleerd, maar de jury's achten het belang hiervan wel groot – naast het verlagen van de CO₂-uitstoot. Met name het dóór-investeren in gas-gerelateerde oplossingen wordt als niet-kansrijk beoordeeld.

De eerste indrukken

De jury's komen – eerst afzonderlijk en daarna in een gezamenlijke zitting – eind november bij elkaar om de overgebleven 18 inzendingen te beoordelen. Er is enthousiasme: over het aantal en over de kwaliteit. Waardering is er ook in algemene zin voor dit gedurfde initiatief van Woonstad Rotterdam, op dit moment ('We zijn klaar voor meer' aldus

een jurylid) en de aanpak in stappen. Ook de dadendrang van de corporatie wordt geprezen: het blijft niet bij de woorden van de Challenge alleen, de winnende oplossingen worden ook daadwerkelijk straks getest en toegepast. Op zijn Rotterdams dus.

Kijkend naar de inzendingen valt op dat de diversiteit groot is. Dit geldt met name voor de inzenders van de plannen: van éénpitters en kleine Rotterdamse bedrijven tot en met grote landelijke spelers en consortia. Gevarieerd is ook de aard van de voorgestelde maatregelen. Deze lopen uiteen van een technische uitvinding die in één klap de woningen aardgasvrij maakt tot en met plannen die ook de omgeving erbij betrekken. Bij de technische maatregelen worden veel dezelfde concepten gebruikt, zoals de inzet van warmtepompen en zonnepanelen. Opvallend genoeg wordt windenergie maar één keer ingezet als vorm van energieopwekking. Een oplossing als infraroodverwarming als hoofdverwarming ontbreekt zelfs geheel.

De focus ligt bij de meeste inzenders op het verlagen van het energiegebruik en de CO₂-uitstoot, een enkeling neemt ook een doelstelling als klimaatadaptatie mee in de uitwerking. Bijzonder is tevens dat lang niet alle inzenders gebruik maken van het maximale budget van 15.000 euro.

Verder wijzen de bewoners erop dat de techniek van de maatregelen bij veel inzenders centraal staat. Gecombineerd met het vakjargon maakt dit voor hen sommige voorstellen lastiger te beoordelen. Daar staat tegenover dat andere inzenders juist wel bewust vanuit het bewonersperspectief hun ideeën toelichten, met passend taalgebruik en een conceptuele benadering die vanuit de eindgebruiker is opgesteld. Een goed voorbeeld is de inzending Roffa.a waarbij vanuit een menustructuur bewoners zelf het gewenste pakket aan maatregelen voor hun woningcomplex kunnen samenstellen. Ook zijn er inzendingen bij die de techniek nog even laten voor wat hij is en zich meer concentreren op het te doorlopen proces – met veel aandacht voor participatie, ontmoeting en communicatie.

Vijf winnaars

En dan wordt het spannend. Uit het overleg van de bewonersjury resulteren tien kanshebbers, de vakjury komt tot acht potentiële winnaars. In een gezamenlijk afsluitend overleg worden de lijsten naast elkaar gelegd en besproken. De overlap tussen beide jury's maakt het benoemen van maximaal vijf winnaars goed mogelijk. Niettemin passeren alle kansrijke inzendingen nogmaals de revue, met hun plussen en minnen. Daarbij vallen enkele plannen af waarvan de 'validatie' echt een probleem is. Er worden beweringen gedaan over de inzet van maatregelen en hun veronderstelde effecten maar deze zijn niet te verifiëren door de jury. De samengestelde jury wijst uiteindelijk deze vijf winnaars met hun 'pitches' aan (zonder rangorde):

Breman: Betaalbaar, beheersbaar en bewonersvriendelijk

Dit concept zet in op een collectief warmtepompsysteem in combinatie met lage temperatuurverwarming.

Een degelijk plan, zo geeft de jury aan. Er is aan veel zaken gedacht en de inzending ademt een 'activistische' sfeer, dat spreekt aan. Er wordt nadrukkelijk aansluiting gezocht bij de ervaringswereld van bewoners. De gekozen oplossingen komen logisch over en mogen in deze Challenge niet ontbreken. Bewoners gaan er direct qua comfort en binnenklimaat op vooruit. Opgemerkt wordt dat het concept (nu nog) niet aardgasvrij is.

Escom.nu: Woonstad Energiek

De woningen krijgen een eigen energiecentrale waarbij een hoogtemperatuur warmtepomp wordt gekoppeld aan PVT-panels (zonnepaneel en zonneboiler ineen).

Een innovatieve inzending, met onder meer het gebruik van kokosolie (!) als PCM/ faseovergangsmateriaal voor de opslag van warmte. De partijen komen ervaren over en willen mee-investeren in het gekozen concept. Ze zorgen op één punt wel voor een mogelijk risico: het betrekken van een PVT-paneel bij een Franse leverancier. Het gaat hier om een nog relatief jonge techniek die zich nog moet bewijzen. Een ander nadeel is de verplichte keuze voor een vaste energieleverancier.

HMM Vastgoedonderhoud: 'Doelstelling Woonstad in 2050 energieneutraal' door consortium en modulair denken

Dit concept zoekt de verbinding van isolatie (buitengevels en glas) en het gebruik van een warmtepomp.

De inzending maakt de woningen aardgasvrij. Ook is sprake van een zorgvuldige omgang met de bewoners. Bijzonder is de innovatie van de coating die aan de binnenzijde van de gevels wordt aangebracht, een toepassing die in de maritieme sector al langer wordt gebruikt. Het plan stapelt een aantal laagdrempelige maatregelen.

HR Solar: GERS, het Rotterdamse Groene Energiedak geeft bewoners een comfortabele en duurzame woning

Het dak van de portieketagewoningen wordt ingezet voor een combinatie van PVT-panels en warmtepompen.

Een inzending die kundig overkomt maar weinig doet met de bewoners zelf. De woningen worden van het gas afgehaald, de optie van het groene sedumdak is interessant. Twijfels zijn er bij de privacy en de monitoring: de corporatie lijkt in dit plan toegang te krijgen tot de gebruiksgegevens van de huurders.

Wocozon: Warmte en stroom van hetzelfde dak – snel, goedkoop én effectief

Naast stroom wordt warmte van het dak gehaald, met een combinatie van zonnepanelen en thermomodules. Deze laatste halen warmte uit de lucht en functioneren als bron voor een warmtepomp.

Deze partij heeft inmiddels ruime ervaring in het verduurzamen van corporatiewoningen. Wel is het zo dat het concept 'WocoWarm' nog niet eerder is toegepast. Er wordt een compleet verhaal neergelegd, vindt de jury. De opbrengst voor de bewoners is hoog maar het concept is niet aardgasvrij. Daarentegen wordt als enige inzending een prestatiegarantie afgegeven.

Hoe nu verder

De vijf winnaars gaan in gesprek met Woonstad Rotterdam over het vervolg. Zij worden daarbij ook bevraagd op aspecten die nog onvoldoende duidelijk zijn geworden, bijvoorbeeld ten aanzien van de monitoring van het energieverbruik en de keuze voor energieleverancier. Komen de inzenders ook deze fase goed door dan wordt met hen vervolgens de toepasbaarheid bij de drie woningcomplexen van Woonstad Rotterdam concreet onderzocht op haalbaarheid en uitvoerbaarheid. De inzendingen moeten dan 'passend' worden gemaakt voor de specifieke situatie ter plekke, ook bijvoorbeeld in termen van bewonersparticipatie.

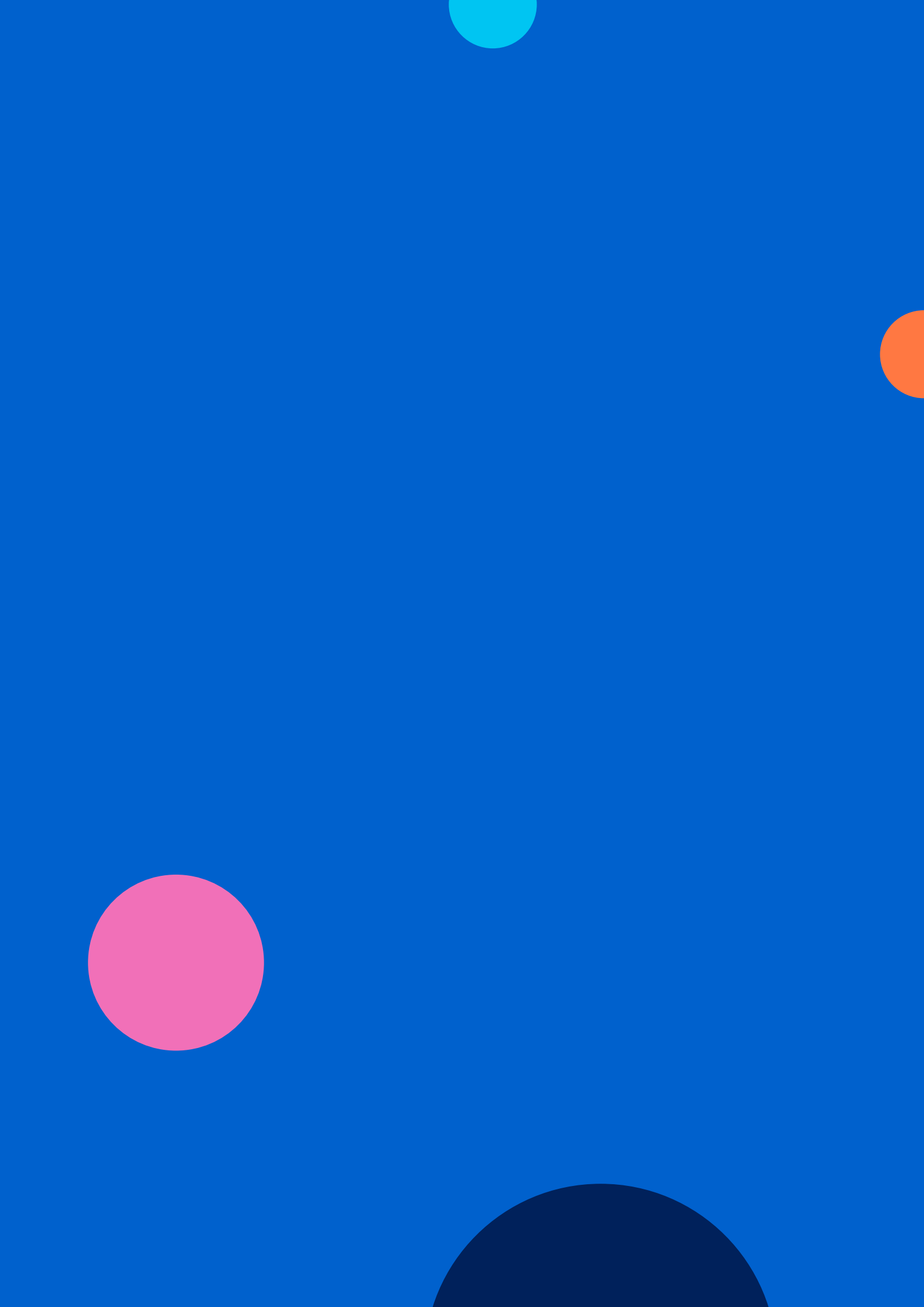
Voor de inzendingen die het niet tot de top-5 hebben gehaald, betekent dit overigens niet dat zij helemaal buiten beeld zijn geraakt. Naast de eerdergenoemde technische maatregelen die Woonstad Rotterdam mogelijk direct kan toepassen, zijn er interessante voorstellen bij die een nader overleg tussen corporatie en inzenders verdienen – zo maakt de samengestelde jury duidelijk. Het is voorstelbaar dat bepaalde ideeën in een een-op-een testomgeving (bijvoorbeeld een sloop- of kluswoning) verder worden verkend. Ook zijn er concepten die bijvoorbeeld goed bij mutatieonderhoud kunnen worden verkend.

Tot slot draagt jury de suggestie aan om na een jaar goed te evalueren: werken de voorgestelde maatregelen ook daadwerkelijk in de praktijk? De kennis die daarmee wordt opgedaan kan uitstekend binnen en buiten Rotterdam worden gedeeld. Zo krijgt deze Energie Challenge een echte voorbeeldwerking.


Verslag: Kees de Graaf [Studio Platz]

De leden van de jury's

Juist omdat deze verduurzaming van de woningen van Woonstad Rotterdam in bewoonde staat plaatsvindt, hecht de corporatie veel aan de mening van de bewoners. Hoe kijken zij aan tegen de voorstellen die de marktsector aandraagt? De bewoners van de drie woningcomplexen aan de Borselaarstraat, de Josephstraat en de Schietbaanstraat worden daarom uitgenodigd zitting te nemen in de bewonersjury. Zeven bewoners nemen de uitdaging aan: Florence Lobrij, Ans van Mourik, Piet Burggraaf, Kenneth Josias, Han van Mourik en Seyoum Weldensei. De vakjury bestaat uit Annemarie van Doorn (directeur Dutch Green Building Council), Mieke Oostra (lector Nieuwe Energie in de Stad, Hogeschool Utrecht), Jenny Vermeeren (directeur Verhuur en Wijkbeheer Woonstad Rotterdam), Wigger Verschoor (Operationeel Directeur Thuisbaas) en Dennis Lausberg (directeur Vastgoedbeheer en Onderhoud Woonstad Rotterdam). De jury wordt bijgestaan door Dictus Miedema (adviseur portfolio Woonstad Rotterdam) en Erik Hoeflaak (procesmanager Wijk van de Toekomst Woonstad Rotterdam).



Contactgegevens

 (010) 440 8800

 woonstadrotterdam.nl

woonstad.
rotterdam