






AFWEGINGSKADER 'RENOVATIE OF VERNIEUWBOUW'

Jeroen Vrijders, WTCB
 Renovatiepact – Werf 3.2
 Werkgroep 2 – 18/01/2016



Onderzoekt • Ontwikkelt • Informeert

Inleiding

- Opmerkingen verslag
- Stuurgroep
- Andere info (andere werven)

'Huiswerk'

- Snelle Screening
- Afwegingskader huiseigenaar (ikv Renovatieadvies)
- Huurmarkt
- Collectievere acties

Varia & vervolg

- RenoFase-cases
- Planning & afspraken

OVERZICHT

Roos Servaes – OVAM

*Zoals ook tijdens het overleg kort aangehaald, lijkt het me logisch dat in de doelstelling voor de volledigheid niet enkel de energieprestatie maar ook (bij uitbreiding) de **materiaalprestatie** wordt meegenomen. CO2-reductie is mogelijk door een betere energieprestatie maar het gebruik van materialen heeft ook een significante voetafdruk. Daarmee wil ik geen pleidooi voor renovatie geven maar is het net belangrijk dat ifv LT-doelstellingen de afweging grondig gebeurt en bv misschien beter kan gekozen worden voor vernieuwbouw om lock-in-effecten (en dus finaal nog meer CO2-impact) op termijn te kunnen vermijden ... Zoals ook in je document van Renofase thv pagina 73 wordt aangehaald is er in het licht van de 2050-doelstellingen een belangrijke afweging te maken inzake energie- én materiaalefficiëntie. Deze twee thema's worden ifv ambitieuze doelstellingen (en dus op termijn) meer en meer communicerende vaten...*

Liesbeth Lemmens – VCB

- Bouwprofessioneel!
- Zwart/wit vs. grijs: emotionele waarde, deels nieuwbouw deels reno

OPMERKINGEN VERSLAG

WTCB – Jeroen Vrijders

Projectfiche?

Geen concrete zaken over deze deelwerf

STUURGROEP

WTCB – Jeroen Vrijders

Werk 1.1 – Langetermijndoelstelling

- E60 / Maatregelenpakket (U = 0.24)
- E30 – E90 ?
- Communicatie

Werk 1.3 – Woningkwaliteit

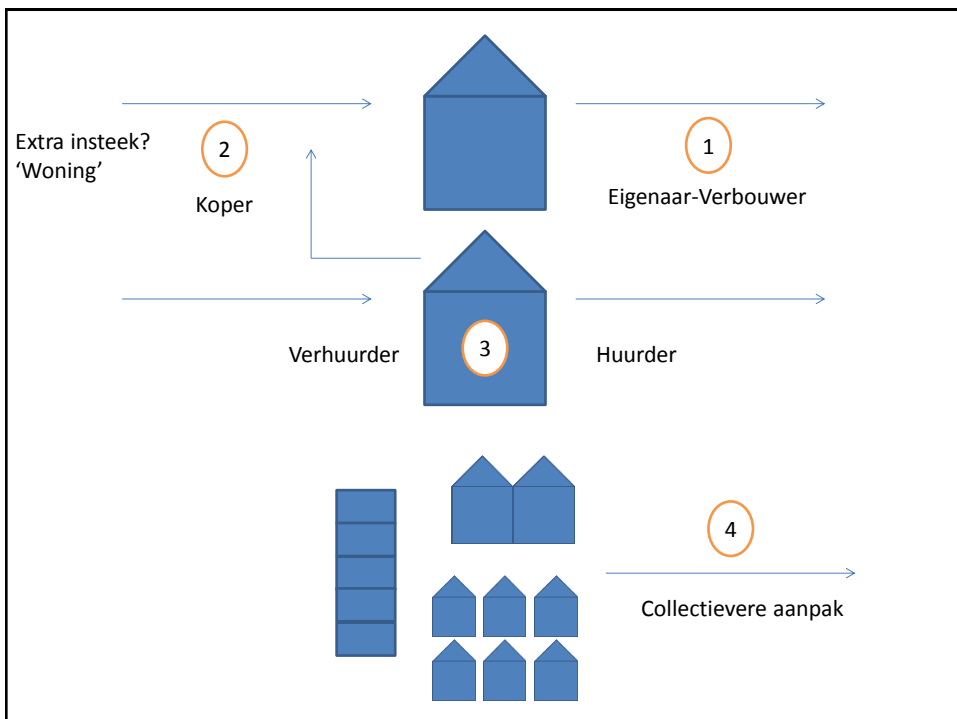
- Het technisch verslag is een zeer goed en waardevol instrument is. alle woningen aan de minimumnormen voldoen. het technisch verslag is het instrument om dat te beoordelen.
- To do: het technisch verslag kritisch bekijken. Standpunt bepalen over wat er wel en niet in een instrument voor het bepalen van woningkwaliteit binnen het kader van langetermijndoelstellingen 2050, zou moeten worden opgenomen.

Werk 3.1 – Renovatie-advies

- Verslag? VEA doet inhoudelijk voorstel tegen feb.
- Gebruiker – Graad van detail
- Moment van advies (aankoop, renovatie, ...)

ANDERE WERKGROEPEN RENO-PACT

WTCB – Jeroen Vrijders



Werksporen

- Renovatie-Advies
 1. Eigenaar-verbouwer
Bij de start van een renovatie: overweging maken.
 2. (ver)Koper van een woning
Voor aankoop van woning: overweging maken.

- 3. Huurmarkt
Slechtste kwaliteit -> ingrijpen op 'huur', of richting '1' sturen?

- 4. Collectieve aanpak nodig
 - Sociale woningbouw
 - Appartementsblokken
 - Groepswoningen
 - Sturing door gemeente/provincie/stad/ ...

Snelle screening

Afweging/bewustmaking en beslissing gebeurt in 3 fasen. Voor elke fase wordt er een afwegingstool ontwikkeld.

Vóór verkoop:

Kader → nog geen koper in beeld, dus kan ook nog niet rekening gehouden worden met de woonwensen van de toekomstige koper
-> enkel focus op gebouw in bestaande toestand

Doel? → verklikkerfunctie voor toekomstige koper

Wat/wie? → afweging van bouwkundige kwaliteit door deskundige op moment van opstelling EPC

Hoe? → via quickscan/inspectielijst die zich enkel focust op problemen van draagstructuur en vocht (vertrekkend van technische inspectielijst Wooninspectie?)

Vorm advies? → vermelding van gebreken op uitgebreidere EPC

HUISWERK – DEEL 1

Snelle screening

Tijdens aankoopproces:

Kader → potentiële koper is nu bekend en die heeft een beeld van wat hij/zij met deze woning zou willen realiseren ifv zijn/haar huidige (en toekomstige) gezinssituatie en financiële situatie -> focus op zowel kwaliteiten/gebreken gebouw als op woonwensen

Doel? → bouwheer vertrouwd maken/overzicht geven van alle aspecten die in rekening moeten/kunnen gebracht worden mbt aankoop van de woning, incl. grootteorde minimale kosten; hem/haar aan het denken zetten over het potentieel van de woning ifv zijn/haar eigen wensen; bouwheer aanzetten om vroeg genoeg naar architect te stappen, zodat vóór de definitieve beslissing tot aankoop van de woning is beslist of de woning zal worden gerenoveerd of gesloopt.

Wat/wie? → afweging door bouwheer over zowel bouwkundige toestand als woonkwaliteit

Hoe? → via eenvoudige vragenlijst (cfr. vragenlijst VEA rapport, p.36-37 + vragen over woonwensen RenoFase?) die ook doorverwijst naar extra infomateriaal en ev. naar provinciale steunpunten duurzaam wonen en bouwen

Vorm? → via link op EPC naar website? Gecombineerd met een brochure (cfr. BEN)? Moet ook algemeen toegankelijk voor toekomstige kopers van woningen

HUISWERK – DEEL 1

WTCB – Jeroen Vrijders

Snelle screening

Na verkoop:

Kader → woning is verkocht en bouwheer ontwikkelt zijn/haar renovatie- (of sloop)plannen; hiervoor doet hij/zij best beroep op gedetailleerd advies, dat rekening houdt met de eigenheid van de woning en de woonwensen van de bouwheer

Doel? → bouwheer beslist liefst in overleg met professioneel (architect, aannemer) hoe de woning gerenoveerd wordt of, in geval van sloop, hoe vervangen door een nieuwbouw

Wat/wie? → gedetailleerd advies door een professioneel

Hoe? → via tool ontwikkeld voor professioneel (onderdeel van gedetailleerd Renovatie-advies)

Vorm? → via afwegingsmatrix? (cfr. proeftuin Werfgoed afwegingsmatrix voor grondige renovatie)

HUISWERK – DEEL 1

WTCB – Jeroen Vrijders

Opmerkingen op tekst RenoFase

D. Verbeeck

- verkeerde, niet-realistische keuzes doen balans omslaan -> bewust sturen naar 1 vd 2?
 - Structuur vh gebouw
 - Functionaliteit
- Concretere normen voor daglicht, oppervlakte, ... (VMWS etc)
- iets meer sturen richting beslissing (monumenten, slechte funderingen, ...)
- NEN 2767 ?

L. Lemmens

- Deels slopen/reoveren
- Bouwprofessioneel
- Tabellen: duidelijker + en – formuleren
- Noodzaak kader 'aankoop' (met scores?)
- Andere tekstuele opmerkingen

HUISWERK DEEL 2

WTCB – Jeroen Vrijders

De Huurmarkt:

HUISWERK DEEL 3

WTCB – Jeroen Vrijders

Collectievere maatregelen

HUISWERK DEEL 4

WTCB – Jeroen Vrijders

Case study's RenoFase

-> Overzicht NAV

-> al 3 uitgewerkt door WTCB (& thesisstudenten)

ECO-LIFE – De Venning

-> Cijfers beschikbaar, niet publiek

...

VARIA

WTCB – Jeroen Vrijders

Vervolgafspraken & planning

Volgend overleg:

To Do:

VARIA