

## ERVARINGEN IN PRESIKHAAF EN MALBURGEN, ARNHEM

# ‘Nul op de meter renovatie gespreid uitvoeren’



### meer informatie

Opdrachtgevers  
Corporaties Portaal en Volkshuisvesting

Opdrachtnemers  
Bouwbedrijven Dura Vermeer en Landstra

Projectleider  
Marc van der Burght

E-mailadres  
Marc.van.der.burght@arnhem.nl

website  
<http://stroomversnelling.nl/nul-op-de-meter-plannen%E2%80%A8-betrek-de-netbeheerder/>

*“We zaten te laat aan tafel, er was al gekozen voor Nul op de Meter in Presikhaaf. Precies de wijk waar wij in 2009 het gasnet hadden aangepakt terwijl nu 96 woningen all-electric worden. Als we dit eerder hadden geweten, hadden we die grote investering niet op deze manier gedaan.”*

Rob Goes - Nul op de Meter / coördinator bij netbeheerder Liander

Welke kansen en uitdagingen liggen er voor Nul op de Meter (NOM) renovaties in de naoorlogse bouw? De Arnhemse corporaties Portaal en Volkshuisvesting hebben daar veel ervaring mee opgedaan in de jaren '60 wijken Presikhaaf en Malburgen. ‘Betrek de netbeheerder al in een vroeg stadium bij de NOM-plannen en voer die plannen in ‘gespikkelde wijken’ gefaseerd uit’, stelt het projectteam.

### Slecht geïsoleerde woningen

De woningcorporaties Portaal – deelnemer aan het programma ‘Stroomversnelling’ - en Volkshuisvesting zijn al enige tijd bezig om invulling te geven aan de nationale en Arnhemse energie-ambities. Zij willen de wijken Presikhaaf en Malburgen duurzaam verbeteren en de woonlasten voor huurders en nieuwe eigenaren beperken. In Presikhaaf – waar het gasnet recent is vernieuwd – kampen veel huurders met ongezonde, slecht geïsoleerde woningen en daaruit volgende hoge energierekeningen. In Malburgen is bovendien sprake van ‘gespikkeld bezit’, een combinatie van verkochte huurwoningen en woningen in eigendom van de corporatie. Beide wijken zijn toe aan een verbeteringslag. Portaal en Volkshuisvesting hebben gekozen voor Nul op de Meter (NOM) renovatie. Een kleine honderd huizen zijn op basis van dat concept inmiddels aangepakt. In totaal staan er nog eens tweehonderd op de planning.

### Verkenningen

Om tot een dergelijke NOM renovatie te komen, zijn bijeenkomsten met alle betrokkenen belegd. Een projectteam - bestaand uit vertegenwoordigers van beide woningcorporaties en de netwerkbeheerder, een creative producer en een innovatiecoach – heeft daartoe de noodzakelijke kennis ingebracht en in

wisselende samenstellingen voor sturing gezorgd. Alle betrokkenen konden, tijdens een eerste bijeenkomst bij Volkshuisvesting, hun behoeftes en zorgen uiten. Daarna organiseerden Portaal en netbeheerder Liander een minisymposium om het NOM concept voor iedereen toe te lichten. Vervolgens ging het team de wijk Presikhaaf in om de al gerealiseerde NOM woningen te bezoeken.

De vervolgbijeenkomsten vonden op hoger niveau plaats. Hoe ziet een meer duurzame energieinfrastructuur eruit, welke rol vervult het gasnet en hoeveel investeringen zijn daarvoor nodig? Die vraag stond centraal tijdens de vierde bijeenkomst van de gemeente, de drie grote corporaties en de netbeheerder. NOM renovatie is echter niet alleen een technisch-economisch vraagstuk. Slimme financiering is net zo belangrijk. Daarom hebben Portaal en Volkshuisvesting, Liander en de Rabobank ook diverse werksessies gehouden om dat voor zowel de corporaties als eigenaren zo aantrekkelijk mogelijk te maken.

### Innovatiecatalogus

De procesgerichte aanpak heeft een drietal nuttige instrumenten opgeleverd. Zo is er voor beide wijken een innovatiecatalogus tot stand gekomen die een goed overzicht geeft van de mogelijkheden om een woning, wijk of zelfs geheel gebied te verduurzamen. Zowel corporaties als woningeigenaren kunnen

hiermee een bewuste keus maken. Dankzij de laatstgenoemde sessies krijgen eigenaren tevens inzicht in de verschillende financieringsmogelijkheden. Ten derde heeft de verkenning geleid tot een overzicht van de ontwikkelingen in het gasnet en het NOM project in Presikhaaf.

### Aanbevelingen

Bij deze nuttige instrumenten is het overigens niet gebleven. Uit de verkenning zijn eveneens vier belangrijke aanbevelingen gerold. Zo is het essentieel om de netbeheerder zo vroeg mogelijk bij de NOM plannen te betrekken. Dat voorkomt ongunstige investeringen. Een andere les is om NOM projecten gefaseerd uit te voeren. Renovaties met een compleet nieuwe schil zijn erg duur en niet of nauwelijks door woningeigenaren op te brengen. Op kleine schaal brengen deze renovaties bovendien weinig kostenvoordelen met zich mee. Echter, ook indien NOM renovaties met wél efficiencywinst op grote schaal worden uitgevoerd, blijven het voor woningeigenaren aanzienlijke investeringen. Het team beveelt dan ook aan om in ‘gespikkelde wijken’ NOM projecten gefaseerd uit te voeren in plaats van de hele wijk meteen aan te pakken. De investeringen kunnen dan over langere tijd worden uitgevoerd zodat met name woningeigenaren de kosten beter kunnen behappen.