



E-BOOK



Kenniscentrum Energietransitie maakt het helder

Het verduurzamen van bestaande woningen is dé uitdaging van woningbouwcorporaties en vastgoedeigenaren. Daarvoor is een frisse blik en een heldere strategie nodig. Breman Installatiegroep heeft met het Kenniscentrum Energietransitie haar ervaringen en kennis gebundeld om jullie te ondersteunen om de juiste stappen te zetten. In dit document veel informatie, voorbeelden en inspiratie voor een gezonde toekomst van corporatiewoningen.



Kenniscentrum Energietransitie: Energietransitie is vooral kennis delen

Iedereen energiepositief



Corporaties aanjager van de energietransitie

De Klimaatakkoord-doelstelling voor de kleine 8 miljoen bestaande woningen in Nederland is ambitieus. De woningbouwverenigingen worden als aanjager van de energietransitie gezien. Dit betekent dat de komende jaren heel veel woningen op zowel grote als kleinere schaal duurzaam gemaakt moeten worden. Corporaties worden op dit moment via aardgasvrije wijken en innovatietrajecten uitgedaagd om slimme technieken en processen toe te passen.



Bestaande bouw grootste uitdaging

De nieuwbouwopgave (2030: 845.000 nieuwbouwwoningen) is al groots: de uitdaging in bestaande bouw is nog groter en complexer, omdat daar nog meer bij komt kijken. Ons land heeft zich geconformeerd aan de afspraak om in 2050 bijna CO₂-neutraal te zijn ten opzichte van de uitstoot in 1990. In 2030 moet 49% CO₂-reductie zijn gerealiseerd. Woningbouwcorporaties moeten de nabije toekomst van miljoenen woningen tegen het licht houden, en plannen maken voor kleine en grote stappen richting die ambitie van het Klimaatakkoord.



Iedereen energiepositief

Breman Installatiegroep is een landelijk opererend familiebedrijf met ruim 1.800 installatieexperts. De verschillende divisies zijn landelijke koplopers in installatietechniek. Zo zorgt Breman voor het stroomlijnen van bouwprocessen door gebruik van building information modelling (BIM) en past het principes uit lean-manufacturing toe. Breman Installatiegroep heeft binnen het bedrijf divisies die gespecialiseerd zijn in projectmatige nieuwbouw, duurzame renovatie en utiliteit. Zo heeft Breman met de Installatiefabriek een eigen duurzame componentenfabriek voor prefab. Een corporatie of vastgoedbedrijf heeft met Breman Installatiegroep een partner die vanaf de eerste strategie, tot aan het meerjaren onderhoud op betrouwbare en transparante wijze in elke fase waarde toevoegt.

Breman legt haar eigen lat in de energietransitie nog hoger dan de markt. Het credo is: iedereen energiepositief. Dat betekent dat we uiteindelijk meer energie terug geven, dan het kost aan medewerkers, klanten en aarde. Het bedrijf heeft hiervoor een merkmanifest opgesteld onder de noemer 'Iedereen energiepositief'. Dit betekent onder meer ook dat het bedrijf gaat kiezen voor opdrachtgevers en partners die op lange termijn dezelfde duurzame doelstellingen hebben. Deze visie zal bij alle werkmaatschappijen van Breman Installatiegroep uitgedragen worden.



DIT ZIJN DE HOOFDBREKENS IN CORPORATIELAND

Wat is de lange, maar ook korte termijnstrategie?

De transitie-agenda dwingt corporaties om een strategie te ontwikkelen voor hun vastgoedportefeuille. Naast een visie op lange termijn, is het ook van belang naar het nu te kijken. De duurzame stip op de horizon moet hierdoor ook ad hoc kunnen worden aangewend. Breman Kenniscentrum Energietransitie helpt corporaties met het ontwikkelen en uitvoeren van die strategie.

Slopen, renoveren, of stapsgewijs verduurzamen

We zien in de bestaande bouw grofweg drie vormen van verduurzaming.

- 1) Gebouwen worden gesloopt en nieuw gebouwd naar moderne maatstaven. Dit betekent altijd toepassing van duurzame installatietechniek.
- 2) Gebouwen worden uitgebreid gerenoveerd in combinatie met bouwkundige aanpassingen aan de schil.
- 3) Stapsgewijze verduurzaming: gebouwen worden op natuurlijke momenten gedeeltelijk of gefaseerd verduurzaamd.

Wat zijn de juiste duurzame stappen?

Met name bij de stapsgewijze verduurzaming ligt een grote uitdaging, maar ook een uniek specialisme binnen de Breman Installatiegroep. Hoe kun je bij mutaties of klein onderhoud verstandige maatregelen nemen, die de duurzame doelstelling op lange termijn niet ondermijnen? Spijteloos verduurzamen, noemen wij dat. Voorbeeld: bij reguliere cv-ketel vervanging is de stap naar lage temperatuurverwarming of een hybride warmtepomp een overweging. Bij kozijnvervanging is naast dubbel glas ook het aanbrengen van balansventilatie een optie. Hierdoor vervallen de natuurlijke toevoerroosters in het glas. Kleine maatregelen zoals kierdichting kunnen prima in het regulier onderhoud worden meegenomen. Dan wordt een gebouw stapsgewijs klaargestoomd voor een route naar aardgasloos. Er zijn veel wegen naar de klimaatdoelstellingen van Parijs. Daarvoor is een goed stappenplan belangrijk.



Een nieuwe kijk: totale levensduur gebouw centraal

Voorheen werden bouw- en renovatieprojecten vooral aangevlogen vanuit stichtingskosten en hiervoor beschikbare budgetten en financieringen. Natuurlijk blijven de initiële kosten belangrijk, maar steeds meer opdrachtgevers kijken naar de kosten over de totale levensduur van een gebouw, de zogeheten total costs of ownership (TCO). En dat is ook de filosofie die Breman omarmt. Dit dwingt een bouwteam ook te kijken naar de gevolgen van keuzes voor de lange termijn. Een hoger comfort tegen betaalbare lasten. Slim kijken naar de exploitatiefase van een gebouw door te focussen op de beheersbaarheid van de exploitatiekosten. Een langere levensduur, beheersbaarheid en spijtvrije keuzes. Hogere initiële kosten kunnen onder aan de streep veel voordeliger en beter zijn.

Welke technieken kunnen we toepassen?

Warmtepompen, warmtenetten, mogelijke andere cv-ketelvervangers: de markt wordt overspoeld met nieuwe installatietechnieken die in de bouwregelgeving goed gewaardeerd worden. Woningen stappen over op lagere temperatuurverwarming. Koeling wordt steeds belangrijker. Maar ook is er een groeiende aandacht voor de binnenluchtkwaliteit door middel van ventilatie. Daarnaast is er ook nog het vraagstuk tussen individuele en collectieve systemen. De energietransitie geeft nieuwe mogelijkheden in centrale én decentrale opwekking van energie, en vele varianten. Met collectieve technieken, zoals warmte/koude-opslag of centrale verwarmingssystemen met decentrale tapwaterbereiding, zijn energetisch goede prestaties te behalen. Al die technische mogelijkheden vragen om goede kennis.

Eerst de installaties, of eerst isoleren?

Elk gebouw is verschillend en kan om een andere aanpak vragen. Feit is dat een goed geïsoleerde woning minder energie vraagt, en dat betekent dus dat er ook aandacht uit moet gaan naar de schil. Vraagbeperking is de eerste en een belangrijke stap in de trias energetica. Feit is ook dat het aandeel installatietechniek in een gemiddelde woning steeds groter wordt. Een valkuil is dat het technisch te complex wordt: men ziet door de bomen het bos niet meer of mist strategische stip op de horizon. Dit leidt tot verkeerde keuzes.





Nieuwe parameters: circulariteit en sociaal

Naast de hele belangrijke stichtingskosten, en TCO zijn er voor corporaties nieuwe parameters die keuzes bepalen. Dit betreft vooral de sociale impact van bouwactiviteiten. De communicatie rondom projecten, de bewonersbegeleiding, de keuzevrijheid en mate van impact op gebruikersgedrag zijn factoren die steeds vaker meetbaar gemaakt worden. Maar ook circulariteit en afval worden steeds belangrijker: zijn de toegepaste materialen ook echt duurzaam, en in hoeverre zorgen de uitvoerende partijen bij een project ervoor dat zij zo min mogelijk afval en CO2 produceren?

Concepten: repetitie en processen beheersen

Of het nu gaat om grote of kleine verduurzamingsvraagstukken: corporaties zoeken vooral naar renovatieconcepten die bij hen passen. Sleutelwoorden bij effectief verduurzamen zijn snelheid, schaalbaarheid en zo min mogelijk overlast voor bewoners. Dit betekent dat bouwprocessen goed voorbereide, geoliede machines moeten worden waarin taken en verantwoordelijkheden helder zijn. Een goed op elkaar ingespeeld bouwteam kan in het proces veel winst behalen. De toepassing van BIM, prefab, digitale hulpmiddelen en ervaring met corporatiewoningen bevorderen het eindresultaat.

Focus op beleving in plaats van techniek

Het draait niet altijd om techniek, maar wat de techniek voor opdrachtgevers en bewoners betekent. Installatiebedrijven leveren warmte en comfort, in plaats van ketels en ventilatiesystemen. Ontzorging is belangrijk geworden: mooi voorbeeld hiervan is beheer op afstand. Installaties kunnen op afstand gemonitord worden, zodat prestaties worden bewaakt en afwijkingen worden gesignaleerd voordat ze voor bewoners zichtbaar worden. Zo wordt het bezoek van een servicemonteur plots een positieve verrassing. Wanneer een verduurzaming een comfortverbetering betekent, heeft een bewoner een positief perspectief.





Bewoner centraal: huismeester als sociaal smeermiddel

Bewonerstevredenheid is een sleutelfactor geworden bij succes van een project. Om te beginnen is enthousiasme en medewerking van huurders al nodig om een project überhaupt te kunnen starten. Loopt een renovatie, dan is het welzijn en welbevinden van huurders meebepalend of een verduurzaming volgens planning, binnen budget en met de juiste nasmaak de eindstreep haalt. Het is dan ook niet gek dat bewonerstevredenheid vandaag de dag een heldere, en ook meetbare KPI voor woningbouwverenigingen is geworden. Sterker nog: een project waarbij de medewerking van bewoners minimaal is, lijkt gedoemd te mislukken. Tocht, stof, herrie of rommel kunnen een project breken.

Voorbeeld: communicatie en begeleiding

Sleutelfactor hierin is informatie en communicatie op het juiste niveau. De corporatie kan ervoor kiezen om de bewonersbegeleiding onder te brengen bij de uitvoerende partijen. Op dat moment wordt er, afhankelijk van het project, een post opgenomen in de bouwbegroting waarin een 'huismeester' de brug vormt tussen bewoners, woningbouwvereniging en uitvoerende partijen. De bewonersbegeleiding verzorgt de informatiestromen rondom het renovatieplan, de uitvoeringsagenda van uit het perspectief en de zorgen van de bewoners. Hij of zij regelt de warme opnames, begeleidt bewoners met specifieke (zorg)wensen. Heldere en begrijpelijke taal, oplossingsgericht, en altijd in het belang van de bewoner. Breman Installatiegroep heeft inmiddels ruime ervaring om dit aspect mee te nemen in kleine en grote projecten. Van eerste planvorming tot ver na oplevering.





HOE KUNNEN WIJ ONDERSTEUNEN?

Alle beschikbare kennis verzameld om samen wijs te kiezen

Breman Installatiegroep heeft als landelijke koploper in duurzame installatietechniek haar knowhow en ervaringen verzameld, en ondergebracht in het Kenniscentrum Energietransitie. Hiermee is Breman dé kennispartner op het gebied van het verduurzamen van het woningbezit van woningbouwcorporaties, vastgoedbeheerders en ontwikkelaars.

Strategieontwikkeling

De specialisten van het Kenniscentrum Energietransitie kunnen u helpen om op basis van de parameters die de corporatie belangrijk vindt een visie op het woningbezit te ontwikkelen of te verbeteren. Hier worden de klimaatdoelstellingen, de overheidsdoelstellingen en de technische en financiële mogelijkheden en ambities van de corporatie vastgelegd. Het Kenniscentrum Energietransitie helpt met goede verduurzamingsadviezen. Breman Installatiegroep heeft met de Breman Academy in Zwolle een prikkelende locatie waar u zich kunt laten inspireren om handen en voeten te geven aan uw missie en visie.

QuickScan

Bij een QuickScan gaan de specialisten van Breman op basis van aangereikte en openbare data een gebouw analyseren. Het doel: een snelle inventarisatie maken van de kansen en beperkingen om te verduurzamen. In deze QuickScan worden mogelijke routes en stappenplannen uitgestippeld die kunnen leiden tot een maatwerktraject of uitvoeringsplan. Een QuickScan is laagdrempelig en kan ook een startpunt vormen voor een strategieontwikkeling.

Training en opleiding

Uit de gesprekken kan voortkomen dat corporatiedirectie, medewerkers of contractpartijen een kennis- en trainingsbehoefte hebben. Het Kenniscentrum Energietransitie kan op basis van de vraag op maat die behoefte vervullen. Hierbij kun je denken aan de basisprincipes van verduurzamen: uitleg over de actuele regelgeving en technische ontwikkelingen. In de Breman Academy kunnen we corporatiemedewerkers technisch scholen, bijvoorbeeld op het gebied van warmtepomptechniek. Het Kenniscentrum Energietransitie deelt met u haar knowhow van jarenlange ervaring in het verduurzamen van woningen. Die kennis draagt bij aan goede keuzes aan de voorzijde, een vlekkeloos uitvoeringsproces, een hoge bewonerstevredenheid én goede beheersing van de exploitatiekosten.

Maatwerktrajecten

Een volgende stap is het maatwerktraject. Dit is een onderbouwd stappenplan voor de bestaande bouw op basis van de strategie van de woningbezitter. Met de QuickScan, het maatwerkadvies, de strategie en meerjarenbegroting kiezen we voor natuurlijke momenten voor verduurzaming. Dat kunnen bijvoorbeeld mutaties zijn, waarbij woningen per stuk, per blok, of per complex stapsgewijs of gedeeltelijk aangepakt kunnen worden. Hierin kijken we ook goed naar beschikbare subsidiemogelijkheden rondom het verduurzamen. Het draagvlak onder bewoners vormt een belangrijke factor. Ook de logistieke processen worden goed onder de loep genomen. Het maatwerktraject leidt uiteindelijk tot een blauwdruk voor een uitvoeringsproces.





Collectief hybride: voorbeeld van innovatie

Een mooi voorbeeld van de toegevoegde waarde van het Kenniscentrum Energietransitie is de zogeheten 'Collectief Hybride' zoals die bij Woonstad Rotterdam is gerealiseerd in samenwerking met Berman Woningbeheer en Itho Daalderop. Dit renovatieconcept won een prijsvraag van de Rotterdamse woningbouwcorporatie. Hier is een prefab dakunit met warmtepomp geplaatst op het dak van een portiekflat. Deze enkele warmtepomp maakt meerdere woningen hybride, en is dus een soort semi-collectieve installatie. De cv-ketels van de individuele woningen gaan alleen nog maar aan voor tapwater en als het echt koud is. De warmtepompkast inclusief regeling is maatwerk van de Berman Installatiefabriek, die zonder veel overlast voor bewoners op het dak is geplaatst. De bewoner levert ook geen ruimte in, maar verduurzaamt wel. In een volgende fase kan de installatie volledig gasloos worden gemaakt. Een mooi voorbeeld van technische innovatie, een maatwerktraject met een corporatie en een installatie die nu al veel CO2 bespaart. En een spijtvrije opmaat naar verdere verduurzaming.

Innovatieve techniek en startups

Omdat de Berman Installatiegroep een landelijke dekking heeft en behoort tot de grootste en meest innovatieve installatiebedrijven van het land, worden we ook vaak benaderd door bedrijven die met nieuwe technieken en installatieconcepten de markt op willen. Het Kenniscentrum is dé plek waar deze innovatieve ideeën bekeken en gewogen worden. Zijn dit innovaties die het waard zijn om in de praktijk getest te worden? Dan gaan we via werkmaatschappijen en opdrachtgevers kijken hoe deze vernieuwingen hun weg kunnen vinden naar projecten en opdrachtgevers. Met name in de verduurzaming van de gebouwde omgeving is de markt hard in beweging. Alternatieven voor de klassieke cv-ketel, warmtenetten, collectieve technieken en energieopslag komen vaak op ons bordje. Maar ook zijn we bekend met vernieuwende exploitatiemodellen als energy-as-a-service concept. Berman staat altijd open voor een nieuwe kijk op duurzame ambities en voegt graag haar eigen kennis toe om techniek in de praktijk te toetsen.

Voelsprietten bij beleidsmakers

Via het Kenniscentrum Energietransitie is Berman actief in brancheverenigingen en commissies waarin de regelgeving rondom duurzaam bouwen mede worden vormgegeven. Die verantwoordelijk hoort bij de missie van ons bedrijf. Dit zorgt er ook voor dat het bedrijf direct en indirect betrokken is bij het politieke proces rondom wet- en regelgeving. Dit betekent ook met deze kennis en invloed snel, slim en doortastend gestuurd kan worden. Op techniek, op regelgeving, maar ook op subsidies. Doordat Berman dicht bij het vuur zit, zijn de keuzes en richtingen die we adviseren altijd gebaseerd op lange termijnvisies en perspectieven van de belangrijkste stakeholders in Nederland.





Meer weten over wat Breman voor u kan betekenen?

Ga dan naar breman.nl/kenniscentrum.

Wij zijn Breman

Door kennis en vakmanschap te delen, vergroten we de energiepositieve beweging. Zo ontwikkelen we duurzame innovaties, voor een gezondere wereld en volgende generaties. Een wereld van energiepositieve werkplekken en woningen, mensen en mogelijkheden. Opgewekt voor en door iedereen. Dát is waar wij voor gaan.

Hoe energiepositief kun jij zijn in 2025?

Wij zien een wereld voor ons waarin wij meer geven dan nemen.

De aarde is het mooiste wat je niet kan bezitten. We mogen er op passen tot het weer tijd is om deze door te geven aan de volgende generaties. Daarom staat alles wat we doen in het teken van de toekomst met een beter woon- en werkklimaat. Als installatiebedrijf én als mensen. Hoe we daar komen? Door meer te geven dan te nemen.

Dat doen we niet alleen, dat doen we samen met onze eigen mensen en samen met onze klanten. Bovendien doen we dat niet straks, dat doen we nu. Daar hebben we een gewaagd doel aan gekoppeld, namelijk dat in 2025 Breman Energiepositief is. Wij geloven dat wanneer wij energiepositief zijn, wij meer energie teruggeven dan het kost aan medewerkers, klanten en de aarde.

Het resultaat: **Iedereen Energiepositief.**



Breman Installatiegroep

kenniscentrum@breman.nl

