

## Duurzaam renoveren en energiezuinig maken van een rijksmonument

16-07-2021 09:10

**Een rijksmonument duurzaam transformeren en er daarbij voor zorgen dat de energierekening een paar tientjes per maand bedraagt? Dat kan. Het bewijs wordt geleverd in Alkmaar door Bouwbedrijf Derksen & Singerling, onderdeel van de [KOERS Groep](#), die een pand uit 1540 dusdanig renoveerde dat een medewerker van de monumentencommissie spontaan uitriep: "Ik wou dat elk rijksmonument zo'n eigenaar kreeg!"**

Het uitdokteren van wat er wel en wat er niet mogelijk was, heeft natuurlijk wel de nodige zweetdruppels gekost, aldus Dick Singerling, teammanager KOERS Amsterdam en eigenaar van het betreffende pand, "want je bent bij een rijksmonument als dit aan een hele hoop regels gebonden." Het begon er eigenlijk al mee dat Singerling de al jaren leegstaande twee verdiepingen boven de winkel wilde transformeren tot woonruimte. Iets dat decennialang niet of nauwelijks werd gedaan. Singerling: "Winkel vierkante meters brachten over het algemeen zoveel huur op dat de erboven gelegen ruimtes leeg konden blijven staan. Waardoor bijvoorbeeld in de Amsterdamse Kalverstraat en Nieuwendijk veel boven winkels gelegen verdiepingen niet eens toegankelijk zijn, doordat trappenhuizen bij de winkel zijn getrokken. Zonde natuurlijk, zeker in deze tijd waarin er zo'n woningtekort is." Daarin staat Singerling overigens niet alleen, want een initiatief als de Vereniging Wonen Boven Winkels probeert al jaren de woonfunctie boven winkels te herstellen (zie kader).

### Wonen boven winkels

De vereniging Wonen boven Winkels zet zich al jaren op alle mogelijke manieren in voor het (her)gebruik van lege verdiepingen boven winkels in de kernwinkelgebieden. Want het herstellen van de woonfunctie boven winkels brengt meer leven in de binnenstad. En zorgt voor meer veiligheid, levendigheid en economische aantrekkelijkheid van kernwinkelgebieden en aanloopstraten. Gevels en (monumentale) panden kunnen behouden blijven. Bewoning draagt niet alleen bij aan de sociale samenhang in een stad en voorkomt verval van gebouwen, maar levert ook woningen op voor starters, studenten, actieve senioren en eenpersoonshuishoudens.

### Gekapt begin zestiende eeuw

Al meteen bij het begin van de renovatie kwamen er de nodige interessante dingen aan het licht. Singerling: "We gingen van start met een onderzoek naar de ouderdom van het houten skelet van het pand. Omdat dit skelet bestaat uit eikenhout was het al wel duidelijk dat het pand gedateerd moet worden voor 1600, want pas na 1600 werden hiervoor ook andere houtsoorten, zoals grenen gebruikt. Maar leuk was dat uit het zogenaamde dendro-chronologische onderzoek bleek dat het gebruikte eikenhout tussen 1520 en 1530 was gekapt. Ook de gebruikte metselsteen en het formaat ervan vormde een indicatie van de leeftijd van het pand. Uit het bouwkundig onderzoek bleek trouwens ook dat 'ons' pand er eerder stond dan de belendende panden, die ogenschijnlijk veel ouder zijn. Dat was te zien aan de metselbaarden aan de bouwmuur van het naburige monument. Ik ben van origine bouwkundige, dus zo iets vind ik, net als de ouderdom van het gebruikte hout, erg interessant."

### Duurzaam herstel

Een bijzondere uitdaging bij de duurzame transformatie was het energiezuinig maken van het pand. Daarbij werd o.a. andere gebruik gemaakt van zonnepanelen op de dakvlakken die vanaf de straat niet zichtbaar zijn. Opmerkelijk was de toepassing van vlas als isolatiemateriaal. Singerling: "In zo'n historisch pand ga je natuurlijk geen gebruik maken van glas- of steenwol. Wij hebben gekozen voor isovlas, een bio-ecologisch bouw materiaal dat we gebruikt hebben voor het isoleren van de wanden. Vlas is weliswaar duurder dan glas- of steenwol, maar het past toch beter, vind ik. We hebben trouwens ook voor de bevestiging van de vloerdelen

gekozen voor een historisch verantwoorde oplossing, namelijk ouderwets gesmede nagels in plaats van moderne schroeven. Ook een 'stukje' duurder, die dingen kosten een euro per stuk, maar wel passender." Behalve voor historisch verantwoorde oplossingen, werd er in Alkmaar ook volop gekozen voor circulaire oplossingen. Bijvoorbeeld door bouw materiaal uit andere projecten te gebruiken. Al met al extra investeringen (zie kadertekst, red.) maar de moeite waard, aldus Dick Singerling: "Dan duurt het maar wat langer voor de investeringen eruit zijn. Als liefhebber ben ik er trots op en zo'n compliment van de monumentencommissie is toch fantastisch?"

## De (extra)kosten van duurzaamheid (per appartement van 68m2)

- - warmtepomp i.p.v. HR-ketel ( € 10.000,- t.o.v. € 3.500,-) € 6.500
- - voorzetwanden (65,-/m2 ) € 12.000
- - Isovlas i.p.v. steen/glaswol ( + € 2,50 / m2 )(375m2) € 900
- - monumentenglas, met luchtspouw) ( € 150,-/m2 ) € 1.500
- - WTW-ventilatie, decentraal ( € 600,-/ st. ) € 6.000
- - extra (plat-)dak- en vloerisolatie ( € 10,- á € 12,- /m2) € 1.000
- - vloerverwarming t.o.v. radiatoren ( € 55,-/m2 i.p.v. radiatoren) € 1.000
- - PV-panelen € 7.000
- - circulariteit (geschat extra uren m.b.t. hergebruikte materialen) € 2.000

Grofweg kost het (extra-)thermisch isoleren, gasloos, energieopwekking, circulariteit per appartement zo'n € 37.900 (los van terugverdienen en taxatiewaardeverhoging)

Inmiddels heeft de winkel een energielabel A gekregen en de appartementen A++. Het energieverbruik is bijzonder laag: het gemeten totale stroomverbruik van één van de appartementen voor licht, apparatuur en verwarming komt over 2020 uit op 42 euro per maand! Dick Singerling: "Full time bewoond, met thuiswerken!"

## Meer weten?

Bent u geïnteresseerd in de wijze waarop [KOERS](#) met u mee kan denken over wonen boven winkels en [het duurzaam renoveren van historisch vastgoed](#)? Neem dan contact op met Roland van der Hoek, commercieel manager bij KOERS. U kunt hem bereiken op: 088 0990220 of 06 51517087. Mailen kan ook: [rolandvanderhoek@koers.com](mailto:rolandvanderhoek@koers.com)

Lola Cooper