

CORPORATIE BOUW

bouw, renovatie en onderhoud voor alle corporaties

Jaargang 8 • april 2019



Thema: Lokale energie

Zeeuwse corporatie en particuliere energiecoöperatie werken samen aan verduurzaming

Lokale energievoorziening voor hoogbouw

Kan Bo-Ex een jaren-zestig-flat van tien hoog energieleverend maken?

Schoon, heel en veilig in beeld

Beeldkwaliteit meet kwaliteit van wooncomplexen

Het **Duco Reno garantieplan**,
daar wordt u stil van!



Met het **Duco Reno Garantieplan** biedt Duco een future-proof totaaloplossing voor woningcorporaties en partijen met een eigen huurwoningbestand (VVE's, gemeentes ...) voor vervanging van oude ventilatiesystemen in renovatie- en vervangingsprojecten. Slimme en stille ventilatie lost de CO₂ -, vocht- en geluidsproblemen van uw woning op. Met deze projectgarantie slaapt u 15 jaar lang op beide oren!

Projectbegeleiding
van begin tot eind!

Meer info op www.duco.eu/totaalgarantie

DUCO
Ventilation & Sun Control

Lokale energie



*Leen van Dijke, bestuursvoorzitter
Stroomversnelling en gasthoofd-
redacteur van deze editie*

We gaan in Nederland van het aardgas af, zo heeft de politiek besloten. In de komende decennia wordt fossiele energie massaal ingeruild voor lokaal beschikbare, duurzame energie. Wijk na wijk wordt aangepakt, een enorme klus. Het duizelt je bijna als je erbij stilstaat, maar we moeten aan de bak. Zie dat niet als klimaatdrammerij, maar als onze maatschappelijke plicht jegens de komende generaties. We hebben als volwassenen misschien de neiging niet verder te kijken dan het 'Parijse' ijkpunt 2050, maar voor onze (klein)kinderen is 2100 straks nét zo belangrijk als 2050 dat nu voor ons is. Kortom: we investeren in de toekomst. Dat lijkt mij een heel plausibele reden en een concrete verantwoordelijkheid om *nu* aan de slag te gaan.

Stroomversnelling heeft een tijd geleden al voorgesorteerd op de zogenaamde wijkaanpak. Het programma 'Wijken met Nieuwe Energie' is opgezet om onze leden én andere koplopers te ondersteunen, en zo samen handelingsperspectief te ontwikkelen en de wijkaanpak tot een groot

succes te maken. Daartoe werken we samen met het programma 'Aardgasvrije Wijken' van BZK, en wisselen we kennis en ervaring uit via het leerprogramma van de VNG. Ik nodig woningcorporaties van harte uit om deel te nemen aan dit programma - of u nu wél of geen ervaring heeft opgedaan met de aanpak van wijken.

Binnen het programma 'Wijken met Nieuwe Energie' wordt hard gewerkt aan nieuwe hulpmiddelen die straks ingezet kunnen worden om schaalbare oplossingen voor bijvoorbeeld naaorlogse wijken te realiseren. Mijn collega Leonie van der Steen werkt momenteel aan een zogenaamde 'knooppuntenkaart' die het complexe proces van de verduurzaming van een wijk overzichtelijk maakt. U leest er meer over in deze editie. En ik beveel u ook graag het artikel aan over de Power-NEST, die momenteel door BO-EX wordt getest. Een prachtige innovatie van het bedrijf IBIS Power. Daar gaan we ongetwijfeld meer over horen als het gaat om oplossingen voor hoogbouw.

COLOFON

Uitgever

René J. Donkel

Hoofredactie

Edith Bijl

Redactie

Louis Jongeleen
Johan van Leipsig

Fotografie

Marcus Peters

Vormgeving

Jules Bakker
Spoor & Partners, Zandvoort

Close Ups

Advertorials

Redactieadres

Spoor & Partners BV
Redactie Corporatiebouw
Postbus 20
2040 AA Zandvoort
T: 023 571 47 45
E: contact@corporatiebouw.nl
W: www.corporatiebouw.nl

Abonnementen

losse nummers € 9,75
(ex 9% btw)
jaarabonnement € 53
(ex 9% btw)
www.corporatiebouw.nl/abonneren

Abonnementsvoorwaarden

info@spoorpartners.nl

Stopzetten abonnement

Opzeggingen (schriftelijk)
dienen 8 weken vóór afloop van
de abonnementsperiode in ons
bezit te zijn.

Advertenties

Bureau van Vliet
Postbus 20
2040 AA Zandvoort
Luciène Paap
T: 023 571 47 45
E: l.paap@bureauvanvliet.com

Algemene voorwaarden

Alle advertentieopdrachten
worden uitgevoerd volgens de
Algemene Leverings- en Betalings-
voorwaarden van Bureau van Vliet
B.V. zoals die gedeponneerd
zijn bij de K.v.K. Haarlem onder
nr. 34037301 alsmede de Regelen
voor het Advertentiewezen.

Copyrights

Alle rechten voorbehouden.
Niets uit deze uitgave mag
worden veeelvoudigd op welke
wijze dan ook, worden opge-
slagen in een geautomatiseerd
gegevens bestand, of openbaar
gemaakt worden.

ISSN

2214-465X

In deze editie



THEMA LOKALE ENERGIE

5 Knooppuntenkaart verduurzaming wijken

Binnenkort vinden overal in Nederland op wijkniveau gesprekken plaats over de energietransitie. Corporaties, huurders, particulieren, netwerkbedrijven en gemeenten moeten per wijk tot een breed gedragen, toekomstbestendige aanpak komen. Hoe gaan we dat doen?

8 Thema: Lokale energie

Woningcorporaties moeten dankzij nieuwe overheidseisen in rap tempo hun bezit verduurzamen. Samenwerking met een lokaal samenwerkingsverband van particuliere energieopwekkers - energiecoöperaties - kan daarbij een steun in de rug zijn. Hoe werkt dat?

10 Stek bouwt NOM-appartementencomplex

Woonstichting Stek heeft de ambitie om ook in het betaalbare segment nieuwbouw te realiseren. Zelf energie opwekken en gebruik maken van beschikbare lokale bronnen zijn daarbij essentieel. Met de realisatie van een NOM-appartementencomplex in Voorhout is deze missie geslaagd.



14 Schoon, heel en veilig in beeld

Beeldkwaliteit is een praktisch instrument om de kwaliteit van wooncomplexen te meten, monitoren, beheren en verbeteren. Woningcorporatie Woonbron is een van de koplopers van deze methodiek. Sinds begin dit jaar kunnen alle corporaties er mee aan de slag.

20 Een energieleverende huurflat?

Dat leek tot voor kort nog een droombeeld. Terwijl andere corporaties bij lokale energievoorziening voor hoogbouw nog de kat uit de boom kijken, kiest Bo-Ex opnieuw voor het experiment. Krijgen zij een jaren-zestig-flat van tien hoog energieleverend?

23 Renoveren met prefab staalframebouw

De corporatiesector staat voor de opgave om de woningvoorraad te verduurzamen. Met de prefab staalframebouw van Renolution wordt deze opgave niet alleen een stuk eenvoudiger; het bedrijf neemt óók alle zaken rond productie en beheer van de corporatie over.



ZAV

In deze serie vertellen huurders hoe ze met 'Zelf Aangebrachte Voorzieningen' (ZAV) hun huurwoning 'méér eigen' hebben gemaakt. Deze keer: Anneke en Kees van Toor uit Numansdorp.



16

HANDEN UIT DE MOUWEN

Tien jaar geleden begon Kirsti Hammer (49) als projectassistente bij Woongoed Zeist en raakte zij zo betrokken bij de bouw- en renovatieprojecten van deze corporatie. Van die stap heeft ze geen moment spijt gehad. Ook niet toen ze vijf jaar geleden – aanvankelijk als invaller – begon als medewerker projectparticipatie bij diezelfde werkgever. "Elke dag is anders."

Knooppuntenkaart biedt overzicht verduurzaming wijken

Binnen afzienbare tijd vinden overal in Nederland op wijkniveau gesprekken plaats over de transitie naar een CO₂-neutrale gebouwde omgeving. Per wijk of buurt moet bepaald worden welke nieuwe energiebron het geschiktst is om aardgas te vervangen. Corporaties, huurders, particulieren, netwerkbedrijven en gemeenten moeten per wijk tot een breed gedragen, toekomstbestendige aanpak komen. Hoe gaan we dat doen?

Bij de verduurzaming van de gebouwde omgeving hanteert de Rijksoverheid de wijk als uitgangspunt. Ook Stroomversnelling zet zich in om de wijkaanpak tot een succes te maken. Het programma 'Wijken met Nieuwe Energie' ondersteunt koplopers met raad en daad, en heeft als doel om gezamenlijk een schaalbare methode te ontwikkelen voor de aanpak van naoorlogse wijken.

KNOOPPUNTENKAART

Stroomversnelling ontwikkelt momenteel een zogenaamde 'knooppuntenkaart'; deze tool brengt het proces van verduurzaming in de wijk van begin tot eind in kaart. De kaart geeft inzicht in de essentiële beslissingen die genomen moeten worden en de belangen die daarbij een rol spelen, waardoor het projectteam - als een 'gewaarshuwd mens' - betere beslissingen neemt. Denk bijvoorbeeld aan het inventariseren van integrale kansen, het op een goede manier betrekken van marktpartijen en het meenemen van bewoners.

Alle cruciale beslismomenten worden beschreven op een interactieve kaart. Elk knooppunt geeft een moment aan waarop (nieuwe) oplossingsrichtingen verderop in het proces mogelijk worden gemaakt, of wanneer bepaalde opties juist uit beeld verdwijnen. De *consequenties* van bepaalde beslissingen worden zo inzichtelijk en bespreekbaar.

CASUS: WOONPLUS SCHIEDAM

Ontwikkelingsmanager Eline Busser van corporatie Woonplus Schiedam vertelt



Eline Busser

hoe zij tussen 2014 en 2018 aanstuurden op een betaalbare verduurzaming van de portefeuille, en hoe dat een spectrum aan nieuwe inzichten en handelingsperspectieven opleverde voor de wijkaanpak: "Waar je vandaan komt, bepaalt waar je nu staat. Door de verhuurdersheffing hadden wij in 2014 onvoldoende vermogen om ons ondernemingsplan uit te voeren. Een nieuw plan moest meer investeringsruimte bieden. Toen eind 2016 bleek dat het weer de goede kant op ging, hebben we meteen een duurzaamheidsambitie vastgelegd: in 2050 CO₂-neutraal. Adviesbureau DWA heeft ons vervolgens meer perspectief gegeven door onze portefeuille te scannen. Daardoor wisten we waar we nu staan en hoe we het in de toekomst zouden doen, op basis van de bestaande plannen. Dat bleek onvoldoende; we moesten opnieuw aan de knoppen draaien. Dat heeft nieuwe kaders opgeleverd voor nieuwbouw en renovatie. We hebben echter ook zo'n 11.000 woningen die de komende tien jaar niet ge-

renoveerd worden. Aansluiten op de Leiding Over Noord (onderdeel van de warmterotonde) bleek hiervoor de beste optie."

OOK VOOR PARTICULIEREN

"De keuzes die wij als corporatie maken moeten in principe het beste zijn voor de gemiddelde bewoner, dus ook voor de particulier. Onze 'massa' is niet in elke wijk even zwaar, maar in de wijk waar we nu de aardgasvrije route onderzoeken, bezitten we 60 procent van de woningen. In onze uitvraag kijken we breder dan alleen de aanpak van de corporatiewoningen en denken we ook na over hoe datgene wat we uitlokken ook particulieren kan helpen."

Leonie van der Steen van Stroomversnelling is verantwoordelijk voor de ontwikkeling van de knooppuntenkaart. Zij volgt de ontwikkelingen in Schiedam met veel interesse: "Woonplus illustreert met deze casus twee knooppunten: de herijking van de strategie maakte dat er snel bestuurlijke steun was voor de benodigde investeringen voor de wijkaanpak. En welke meerwaarde wil je uit de markt halen en hoe doe je dat? Ook dat is een belangrijk knooppunt dat we uitwerken in het model."

MEEWERKEN AAN KNOOPPUNTENKAART?

Stroomversnelling nodigt corporaties uit om deel te nemen aan de doorontwikkeling van de knooppuntenkaart. Voorwaarde is betrokkenheid bij een wijkaanpak (proeftuin of niet). Meld je aan via kvegtter@stroomversnelling.nl. ■

HAAG WONEN ZET DRONE IN VOOR WONINGONDERHOUD



In februari voerde Haag Wonen de eerste dronevlucht uit voor onderhoudsinspecties bij een aantal woningen in Houtwijk. Drie bouwkundige onderdelen werden met een scan onderzocht: het metselwerk, de kozijnen en het dak. De data bieden de mogelijkheid beter en sneller te reageren om gericht onderhoud uit te voeren. De drone maakte hoge resolutiefoto's van de gevel en het dak, de buitenkant van de woning werd in 3D gescand en de woning werd op een kaart ingetekend. Daarbij was de privacy van de bewoners uiteraard gegarandeerd.

Haag Wonen werkt samen met acht andere woningcorporaties aan nieuwe technologieën voor 'de Corporatiewoning van de Toekomst' in het innovatieplatform Woco, opgezet door initiatiefnemer Octo. Innovatieplatform Woco ontwikkelt software met beeldherkenning waarmee foto's automatisch worden omgezet naar informatie. Zo wordt het aantal scheuren in het metselwerk gemeten en in kaart gebracht hoeveel vervuiling er op het dak is. Om dit proces te optimaliseren worden vaker vluchten met een drone uitgevoerd waarbij meer sensoren worden gebruikt. Altijd pas na overleg met onze bewoners. Drone-operator Aero Scan voerde de dronevlucht voor Haag Wonen uit.

ENQUÊTE WONINGCORPORATIES: NIEUWBOW HUURWONINGEN IN GEVAAR

Door stijgende bouwkosten en gebrek aan bouwlocaties kunnen woningcorporaties minder nieuwe woningen bouwen, blijkt uit een enquête onder 171 corporaties, uitgevoerd door Aedes. Deze belemmeringen - in combinatie met de steeds hogere belastingen voor corporaties en het feit dat gemeenten onvoldoende prioriteit aan sociale woningbouw geven - brengen hun ambitie in gevaar om de nieuwbouwproductie op te schroeven naar 34.000 sociale huurwoningen per jaar. In 2018 werden zo'n 17.000 nieuwe huizen gebouwd.

WOONWAARD DUURZAAMSTE CORPORATIE

Woonwaard heeft de Duurzaam Bouwen Award voor duurzaamste woningcorporatie gewonnen. De award werd uitgereikt tijdens het Duurzaam Gebouwd Congres. Woningcorporaties hebben veel invloed als het gaat om klimaat- en milieuwinst in de bouw. En er is veel te winnen, of het nu gaat om energiemaatregelen of projecten met duurzame materialen.

Woonwaard stuurde een samenwerkingsinnovatie voor duurzaamheid in. Samen met gemeente Heerhugowaard en HVC ontwikkelde de corporatie een integrale aanpak voor duurzaamheid, wijkkwaliteit en leefbaarheid. De jury waardeerde deze bijzondere vorm van samenwerking, net als de brede, integrale duurzame aanpak.

FOCUS BIJ PLAATSEN ZONNEPANELEN

57 procent van de woningcorporaties legt de komende jaren de focus op het plaatsen van zonnepanelen. Dit blijkt uit de Corporatie Survey van adviesbureau Finance Ideas. De monitor wordt elk kwartaal onder circa 600 corporatiebestuurders en -managers uitgevoerd. Enkele cijfers uit de nieuwste editie:

- 81 procent van de corporaties geeft komende jaren de prioriteit aan het isoleren van woningen.
- 57 procent geeft prioriteit aan het installeren van zonnepanelen op individuele woningen.
- Slechts 6 procent denkt spijt te krijgen van investering in zonnepanelen.
- Bij de opwekking van duurzame energie geeft 90 procent aan dit te doen met zonnepanelen, 22 procent met experimentele technieken en 11 procent met zonneboilers.
- 11 procent ziet de opwekking van deze duurzame energie niet als opgave voor de eigen corporatie.

EERSTE LUXE WONING VAN GERECYCLED AFVALPLASTIC



Het Arnhems bedrijf Save Plastics heeft een primeur in Nederland: als eerste maakten zij van lokaal afvalplastic een volledig zelfvoorzienende en verplaatsbare woning die niks inboet op luxe en comfort. "Het is de Tesla onder de huizen", aldus initiatiefnemer Bram Peters.

De woning, ook wel Save Home genoemd, combineert op een slimme en innovatieve manier comfort met duurzaamheid. Het huis is verplaatsbaar, kan groter en kleiner worden, is zo duurzaam mogelijk én toch heel comfortabel en veilig om in te leven. De gebruikte materialen zijn zoveel mogelijk 'lokaal circulair'. Dat betekent dat het plastic afval van Arnhem en Arnhemmers wordt omgesmolten tot muren en daken. Het huis is zelfvoorzienend: het hoeft niet aangesloten te worden op het gas- en elektriciteitsnetwerk. Verwarming gaat elektrisch via zonnepanelen en water wordt opgevangen en gerecycled. De wand van het huis heeft een ruim twee keer zo hoge isolatiewaarde als reguliere woningen. Daarom is er ook maar weinig energie nodig om het huis te verwarmen.

WONINGTEKORT VEEL HOGER DAN GEDACHT

Om het woningtekort terug te dringen, moeten er niet 75.000 nieuwbouwwoningen per jaar, maar 95.000 tot 115.000 woningen per jaar gebouwd worden. Dit blijkt uit onderzoek van Capital Value en ABF Research. De groei van de bevolking en het aantal huishoudens in combinatie met de problemen in de bouwsector (gestegen bouwkosten, tekort aan personeel en materiaal, te trage vergunningverlening en tekort aan locaties) leiden ertoe dat de woningtekorten niet afnemen, maar juist verder zijn toegenomen. Hierdoor zal het woningtekort oplopen naar 263.000 woningen in 2021.

Corporaties lijken hun belangrijke rol bij het realiseren van meer huurwoningen niet te kunnen vervullen. De nieuwbouwopgave waarvoor corporaties gesteld staan bedraagt circa 120.000 eenheden tot 2022. In 2018 hebben zij in totaal circa 6.100 bouwvergunningen aangevraagd. Het lijkt daarom niet waarschijnlijk dat deze doelstelling gehaald zal worden.

UW PROJECT IN CORPORATIEBOUW?

Wilt u aandacht in ons magazine voor een project van uw corporatie? Of heeft u ander nieuws dat u graag wilt delen?

Mail dan uw bericht met foto naar contact@corporatiebouw.nl

(Advertentie)

Zonnepanelen voor huurders

- Exclusief voor woningcorporaties!
- Duurzaam, transparant en sociaal
- Beste prijs-kwaliteit, ongeacht koop of financiering

Ontdek Wocozon: dé specialist in zonnepanelen voor woningcorporaties. Met ook nog eens een flinke dosis ervaring. Bel of mail voor een afspraak. U zet de stap naar duurzame energie, Wocozon doet het werk en dankzij voordelige zonne-energie krijgt u blijde huurders.

Bel **085 744 10 58** of kijk op wocozon.nl

Corporaties en coöperaties verduurzamen samen

Duurzaamheid is inmiddels ook bij de overheid sterk doorgedrongen. Woningcorporaties moeten dankzij nieuwe overheidseisen in rap tempo hun bezit verduurzamen. Samenwerking met een lokaal samenwerkingsverband van particuliere energieopwekkers kan daarbij een steun in de rug zijn. Hoe werkt dat concreet?



Duurzaamheid is dan misschien nu pas als urgent thema op de overheidsagenda geplaatst, verschillende burgergroeperingen gaan hier al langere tijd serieus mee om. Op lokaal niveau opereert inmiddels een groot aantal burgerinitiatieven op het gebied van duurzame energie. Deze lokale energiecoöperaties, ooit begonnen met windprojecten, zijn inmiddels ook actief op het gebied van zon en warmtenetten. Een groep burgers exploiteert dan bijvoorbeeld een zonneweide of een windpark waarvan de opbrengsten gedeeld worden. Intussen zijn veel van die initiatieven het niveau van goedwillende amateurs ontstegen. “Daarom is een landelijke koepelorganisatie opgericht om de lokale initiatieven te ondersteunen op zowel juridisch

als technisch niveau”, zegt Jan Schouw. Schouw is lid van de landelijke koepelorganisatie EnergieSamen. “We ondersteunen lokale coöperaties met het opstellen van business cases, juridische documenten en concrete personele ondersteuning bij het aangaan van een groot project.”

BLAUWDruk

Een aantal energiecoöperaties heeft voor de Rijksdienst Ondernemend Nederland (RVO) een onderzoek gedaan naar wat er gebeurt als een lokale energiecoöperatie de leiding neemt in het verduurzamen van wijken. “We hebben gekeken naar de ervaringen in vier steden. Op basis daarvan hebben we een soort blauwdruk

Woningcorporatie Woongood Goeree Overflakkee en energiecoöperatie Deltawind werken samen aan de verduurzaming van woningen in Zeeland, onder meer door gebruik van windenergie.

gemaakt, een stappenplan, dat doorlopen kan worden als een energieproject gestart wordt. Dat varieert van warmtenetten tot alternatieven voor gas. Het plan begint bij de initiatiefase waarin wordt gesproken met alle betrokken partijen. Het beschrijft vervolgens het proces met alle noodzakelijke aspecten als financiering, bouw en exploitatie. Daarna leggen we het zoveel mogelijk bij de actieve burgers neer om het uit te voeren.”

CORPORATIES PRATEN GRAAG MEE

Een van de partijen die steeds vaker meepraten in projecten met energiecoöperaties, zijn woningcorporaties, zegt Schouw. Ze hebben zich verplicht om in 2030 de woningvoorraad te verduurzamen tot op ten minste label B. Participeren in een lokaal plan is dan handig, aldus Schouw. “Naast hun eigen verduurzamingsambities kunnen corporaties een grote rol spelen bij de uitvoering van een energieplan dankzij de enorme dakoppervlaktes die ze hebben. Ze kunnen die beschikbaar stellen aan de huurders, maar ook aan particulieren uit de buurt die hun eigen zonnepanelen op de daken van corporatiewoningen plaatsen. Bovendien kunnen corporaties door hun gespikkelde bezit voormalige corporatiewoningen meenemen in hun plannen en ook als voorlichter fungeren voor de burger en huurders. Op die manier realiseren ze draagvlak voor de duurzaamheidsplannen. Je zou ook kunnen zeggen dat lokale coöperaties de kennis hebben, en de corporatie aanvullend de oppervlakte om een project uit te voeren. Zo gaan die twee hand in hand. Corporaties kunnen hun karretje dus mooi aanhaken en zo voldoen aan de wettelijke vereisten. De mogelijkheden zijn breed: van zonne-energie tot wind of warmte.”

KEN JE PARTNER

Maar er zijn ook valkuilen. “Corporaties moeten van tevoren goed weten met wie ze in zee gaan. Praat van tevoren goed met het lokale initiatief om te beoordelen hoe groot en professioneel het is. Ook kunnen veel lokale clubs de ontwikkelkosten van tussen de 5 en 8 procent van het totaal niet dragen. Die belanden in veel gevallen dus bij de corporatie. We hopen echter dat speciale fondsen in de toekomst een deel van die startkosten kunnen opbrengen.”

DE PRAKTIJK

Hoe de samenwerking tussen woningcorporatie en energiecoöperatie in de praktijk verloopt, legt Kees van Dam van corporatie Woongoed Goeree Overflakkee uit. De corporatie werkt

samen met energiecoöperatie Deltawind uit Oude-Tonge. “Wij lopen best ver vooruit met duurzame energie. Veel van onze woningen zijn al deels verduurzaamd via zonnepanelen, na-isolatie en warmtepompen, maar we staan bij interessante nieuwe projecten altijd vooraan. Zo hebben we ons aangesloten bij een gemeentelijk project voor het aardgasloos maken van woningen in de kern Stad aan ‘t Haringvliet, waar ook Deltawind aan deelneemt. De bedoeling is dat wij onze woningen beschikbaar stellen om met waterstofgas te verwarmen, en dat Deltawind gaat zorgen voor het opwekken en de aanvoer ervan. Dat zou kunnen door windmolens te gebruiken, maar dat zijn we dus nu aan het onderzoeken. We zijn inmiddels bezig met concepten om een proefwijkje te starten dat verwarmd wordt met waterstofgas. Daar zoeken we ook subsidie voor.”

Als het project slaagt voldoet Woongoed Goeree Overflakkee niet alleen aan de eis dat in 2050 alle huizen energieneutraal moeten zijn, maar wonen haar huurders ook in een duurzaam, comfortabel huis. “En hopelijk kan dat op een manier waarop het betaalbaar blijft, want ook in dit project staat de huurder centraal. De samenwerking met Deltawind gaat daar hopelijk voor zorgen”, aldus Van Dam. “Tot nu toe verloopt die samenwerking prima. We hebben veel contact. Het voordeel is dat we allebei geworteld zijn op het eiland. Dat zorgt voor een bijzondere binding, een wil tot succes en extra betrokkenheid met wat er op het eiland speelt. Samen kunnen we een steentje bijdragen aan het verduurzamen van het woningbestand op het eiland. Belangrijk is dat er acceptatie en draagvlak ontstaat bij dit project waardoor dit initiatief verder uitgerold kan worden over de overige kernen op het eiland.”

Monique Sweep van Deltawind vindt de samenwerking met woningcorporaties eigenlijk heel logisch. “De corporaties en energiecoöperaties handelen in veel gevallen op een professioneel niveau. Vele particulieren hebben minder inzicht in wat een project voor hen betekent, wat de kosten zijn, welke ingrepen er moeten plaatsvinden et cetera. Een corporatie heeft dat vaak beter in beeld. Bovendien kunnen zij puur door de schaal al een mooie doorsnede vormen voor wat het effect van projecten kan zijn. Omdat corporaties bijvoorbeeld kunnen experimenteren met twintig woningen ineens, krijg je een beter beeld van de effectiviteit van een project. Wij zijn dan ook blij dat we met Woongoed Goeree Overflakkee kunnen optrekken in het verduurzamen van woningen.” ■



Jan Schouw

SAMENWERKING WERPT VRUCHTEN AF

Woningcorporaties en energiecoöperaties vinden elkaar steeds vaker in gezamenlijke projecten. Corporaties profiteren van de kennis van coöperaties, en stellen in ruil daarvoor hun woningen beschikbaar. Zo worden hopelijk meer woningen betaalbaar verduurzaamd en voldoen de corporaties aan de wettelijke eisen voor het verduurzamen van hun bestaande bezit. Het mes snijdt dus aan twee kanten.

NOM-appartementencomplex in Voorhout:

“Woonlasten voor langere tijd stabiel”

Woonstichting Stek heeft de ambitie om ook in het betaalbare segment nieuwbouw te realiseren. Zelf energie opwekken en gebruik maken van beschikbare lokale bronnen zijn daarbij essentieel. Met de realisatie van ‘Het Huuske van Hooghkamer’, een NOM-appartementencomplex in Voorhout, is deze missie geslaagd.



Het appartementencomplex is bedoeld voor jongeren en starters die in het betaalbare huursegment een woning zoeken. “Toen we dit complex gingen ontwikkelen, hebben we ‘de knop omgezet’ en bewust gekozen voor nul-op-de-meter (NOM) als middel om de woonlasten voor onze huurders voor langere tijd stabiel te houden”, zegt Emile Linotte, manager Vastgoed van Stek. André Smit, projectmanager bij Plegt-Vos, vult aan: “In een verre van standaard bouwproces hebben we met basale elementen een heel mooi karakteristiek gebouw neergezet.”

DOEL ALS KOMPAS

Als een van de voorlopers in NOM-gestapelde bouw heeft Stek nadrukkelijk gezocht naar een partij die in gezamenlijkheid en risicodragend dit project wilde oppakken. “Dit kan je alleen maar succesvol doen als je vanaf het allereerste begin je doelen voorop stelt. En niet van een dichtgetimmerd pakket van eisen (PVE) uitgaat”, aldus Linotte. “Je ziet dat goed aan de vorm van het gebouw. Het schuine dak en de royale overstek zijn echt het resultaat van deze aanpak. Net als het ontwerp van de centrale ruimten en de keuze om geen lift en elektrische deuren te plaatsen.”

*‘Het Huuske van Hooghkamer’,
het NOM-appartementencomplex
in Voorhout*

“We wilden een budgetgestuurde oplossing, maar wel met een ‘wauw’-factor. Dat is goed gelukt”

RESULTAAT

Smit is heel blij met het resultaat: “Niet alleen aan de buitenkant ziet het gebouw er mooi en duurzaam uit. Ook binnen springt het trappenhuis er bijvoorbeeld heel erg uit. Het is licht, strak en afgewerkt met hout. We wilden een budgetgestuurde oplossing, maar wel met een ‘wauw’-factor. Dat is goed gelukt.” Linotte vervolgt: “Ook wij zijn blij met wat er is gerealiseerd. Het vooraf gestelde doel om stabiele woonlasten voor langere tijd te realiseren, is behaald. Er staat een – op sommige punten sober - aantrekkelijk gebouw, dat goed te verhuuren is en veel wooncomfort heeft. Het gebouw heeft 377 zonnepanelen die energie leveren voor de installaties (warmtepomp met bodembron, WTW-unit) in de achttien woningen, de gemeenschappelijke ruimten en voor individueel, huishoudelijk verbruik. We houden zelfs nog stroom over die wordt teruggeleverd aan ‘VandeBron’, een platform voor lokaal opgewekte energie.”

EPV

Stek vraagt aan de bewoners van de appartementen een energieprestatievergoeding (EPV). De regelgeving om een EPV te mogen vragen is aan strenge eisen gebonden. Zo moet bijvoorbeeld alle stroom zelf opgewekt worden en heeft ook de monitoring vastgestelde (kostenverhogende) regels waaraan het moet voldoen. Zowel Smit als Linotte concluderen: “Deze monitoring van energieverbruik was iets waar we vrij lang een verschillend beeld bij hebben gehad. Met intensief overleg hebben we dit opgelost. Een belangrijk leerpunt voor de volgende keer.”



ERVARING

Voor beide partijen was het de eerste keer dat NOM in een gestapeld gebouw op deze manier werd ontwikkeld. Smit legt uit: “Normaal gesproken is er een uitgebreid PVE, maar hier is dat losgelaten. Natuurlijk was er een aantal harde eisen. En continu heeft centraal gestaan hoe we zoveel mogelijk energie het gebouw in konden krijgen. Het betekende veel overleg om elkaars verwachtingen op alle vlakken te concretiseren.” Linotte vervolgt: “Wij hebben heel dicht op Plegt-Vos gezeten en vooral op doelen, proces en budget gestuurd. Je moet continu integraal kijken om de juiste besluiten te kunnen nemen. Uitgaan van doelen is mooi, maar ergens in het proces van ontwerp naar realisatie moeten de details wel uitgewerkt worden. Zo dat je een gefundeerd besluit kunt nemen.”

POSITIEF

“Wij zijn blij met zowel het gebouw als het proces wat we met elkaar hebben gelopen. De verschillen van inzicht die er soms waren, hebben we opgelost door het op tafel te leggen en het er met elkaar over te hebben. Zo hebben we altijd een oplossing gevonden en zo werken we ook graag samen met opdrachtgevers. Uiteindelijk is dat het plezierigste werken”, laat Smit lachend weten. Ook Linotte kijkt terug op een leerzaam traject en geslaagd resultaat. “In dit project hebben we veel ervaring opgedaan die we goed kunnen gebruiken bij toekomstige projecten waar betaalbaar en duurzaam in sociale woningbouw bij elkaar worden gebracht.” ■



Woonstichting Stek heeft de ambitie om voldoende betaalbare woningen beschikbaar te hebben. In haar nieuwbouw- en onderhoudsplannen neemt de energietransitie een centrale rol in. Zowel het zelf opwekken van energie als gebruik van lokale energie wordt nadrukkelijk onderzocht en meegenomen in de planvorming. Uiteindelijk moet het voor de huurder langdurige lage energiekosten opleveren met kwaliteit van wonen.

Plegt-Vos Bouwgroep is een landelijke bouwonderneming met vestigingen in Utrecht, Hengelo, Assen en Langeveen. De omzet ligt rond de 220 miljoen euro. Zij ontwikkelt, realiseert en onderhoudt onroerend goed voor overheden, ontwikkelaars, beleggers, corporaties, zorginstellingen en bedrijven in Nederland. Plegt-Vos bedenkt slimme en toekomstgerichte oplossingen. In alles staan woon-, werk- en leefplezier voorop.

ZAV

'Zelf Aangebrachte Voorzieningen', afgekort ZAV, zijn de veranderingen die een huurder zelf aanbrengt aan de staat van de gehuurde woning. Elke verhuurder heeft eigen regels voor welke ZAV is toegestaan en welke niet. Voor huurders is een ZAV vaak een manier om een huurwoning 'méér eigen' te maken. 'ZAV', een serie.



WOONPLEZIER

Bij het realiseren van een ZAV steken bewoners meestal zelf de handen uit de mouwen. Het kan ook anders. Anneke en Kees van Toor uit Numansdorp hebben hun 'woonloopbaan' altijd zorgvuldig gepland, voorbereid en geregeld. Als jonge pensionado's vonden ze een geschikt huurappartement, dat ze precies naar hun wensen en professioneel konden laten opknappen. En dat alles netjes binnen de ZAV-regels van de woningcorporatie.

Kees (61): "We hebben geluk gehad met deze woning. Ook omdat de huurprijs in de prijsklasse valt die voor ons comfortabel is. We kwamen hierheen vanuit Leidschendam-Voorburg. Anneke (64): "Daar hebben we 23 jaar gewoond. Samen."

Kees: "Daar hadden we eerst een koopappartement. Dat

we allebei zo snel mogelijk wilde stoppen met werken wisten we al toen we de hypotheek afsloten voor dat koop-huis. Mijn vrouw kon nog vervroegd stoppen via de levensloopregeling. De laatste drie jaar van die regeling moest de belasting betaald worden. We hadden toen een inkomen dat volgens HW Wonen laag genoeg was om voor een huurwoning in aanmerking te komen. We hebben dus ons koopappartement verkocht en hebben ons ingeschreven voor een huurwoning in Numansdorp. Eerst hebben we daar nog drieënhalf jaar gehuurd."

Anneke: "Als ik vertel dat ik ben gestopt met werken krijg ik vaak de reactie: 'Dan ben je zeker wel in een gat gevallen?' Nou, dat is dus totaál niet aan de orde. De dag is zó gevuld. Vanochtend zijn we wezen Aqua-joggen. Hier vlakbij, in het zwembad."



Kees: "Bij mij op het werk werd alles steeds efficiënter en je moest ook nog je studiepunten halen. Dan dacht ik: 'Bekijk het maar met je punten, ik ga stoppen'. Bovendien was haar voorwaarde om te stoppen met werken dat ik ook gelijk zou stoppen."

Anneke: "Ja... anders zou ik gaan zitten wachten totdat hij thuiskomt. Daar had ik niet zo'n zin in."

Anneke: "Vorig jaar zomer kregen we dit seniorenappartement toegewezen. We waren er ontzettend blij mee. Het is negen jaar oud. De mevrouw die hier had gewoond, is er 89 geworden. Er moest wel wat aan gebeuren. Zowat alles was beige: de tegels in de badkamer, in de keuken en in het toilet. En geen bad. Ik wist zeker dat ik deze keer een ligbad wilde."

Kees: "Helemaal laten zoals het was, was geen optie, want dan had ik geen gelukkige vrouw." Anneke: "Met de verhuurmakelaar van de woningcorporatie hebben we besproken wat we aangepast wilden hebben. Hij adviseerde om de vaste aannemer van de woningcorporatie te vragen omdat die met professionele mensen werkt en precies wist welke verbeteringen binnen de ZAV-regels vallen."

Anneke: "We besloten met die aanbevolen aannemer in zee te gaan, want hoe vind je zelf een geschikte aannemer?" Kees: "Het pakte goed uit. Aan al onze wensen is voldaan en het werk is netjes uitgevoerd en goedgekeurd. Intussen hebben we het wel helemaal zelf betaald. Wij hebben in alle opzichten zelf geïnvesteerd in ons eigen woonplezier."



Schoon, heel en veilig in beeld

Beeldkwaliteit is een praktisch instrument om de kwaliteit van wooncomplexen te meten, monitoren, beheren en verbeteren. Woningcorporatie Woonbron is een van de koplopers van deze methodiek. Sinds begin dit jaar kunnen alle corporaties er mee aan de slag.

Foto: Joris den Blaauwen



“Zou jij je moeder in dit portiek willen laten wonen?” Dat is eigenlijk de vraag die achter het instrument Beeldkwaliteit ligt, vertelt Rob van Ballegooijen, teamleider complexbeheer regio Dordrecht van woningcorporatie Woonbron. De beleving van bewoners over algemene ruimtes is erg bepalend voor de vraag of zij prettig wonen. Is het er schoon, heel en veilig? “Maar wat de een schoon vindt, noemt een ander smerig. Daarover was altijd verschil van mening”, zegt Van Ballegooijen. Vanuit de behoefte aan een eenduidig en praktisch instrument om het niveau van schoon, heel en veilig van de algemene ruimtes in wooncomplexen te meten, ontwikkelde Woonbron een paar jaar geleden de *Kwaliteitscatalogus Wooncomplexen*. Dit instrument voor beeldkwaliteit bestaat uit een papieren (en digitale) catalogus aangevuld met een app.

Woonbron maakte het instrument samen met adviesbureau Cyber en softwareontwikkelaar Apptimize.

Inmiddels is het instrument onder begeleiding van Aedes en het kennisplatform CROW ontwikkeld tot een catalogus en werkwijze voor de hele corporatiesector. In januari lanceerde Aedes een vernieuwde *Kwaliteitscatalogus Wooncomplexen* als onderdeel van de *Vernieuwingsagenda*. Koploper Woonbron legt uit hoe Beeldkwaliteit werkt. Van Ballegooijen: “Onze complexbeheerders gaan met de iPad de wijk in en schouwen de algemene ruimtes aan de hand van de app, bijvoorbeeld de gemeenschappelijke entrees, trappenhuisen en bergingsgangen. Ze vergelijken de situatie met de voorbeeldfoto's en toelichtingen uit de catalogus. Daardoor is er geen ruim-

te voor discussie en ontstaat er een objectief beeld van de kwaliteit. Als de complexbeheerder de kwaliteit van een algemene ruimte afkeurt, maakt hij een foto. Er zijn 64 reeksen voorbeeldfoto's van binnen- en buitenruimtes, gevels en tuinen.” Deze beeldmeetlatten bestaan uit vijf kwaliteitsniveaus, variërend van A+ (nieuwbouwkwaliteit) tot D (onacceptabele kwaliteit). Daarmee hebben de complexbeheerders objectief materiaal om te beoordelen of een ruimte schoon, heel en veilig is. “Beelden zeggen veel meer dan woorden”, zegt Van Ballegooijen (zie foto beeldmeetlat op de volgende pagina).

GEBRUIKERSSPOREN

In Dordrecht heeft Woonbron veel portieken met naoorlogse bouw, zegt Van Ballegooijen. “In veel van die complexen lagen tegelvloeren. Voordat wij met Beeldkwaliteit begonnen, letten wij vooral op de technische kwaliteit. Ligger de tegels vast? Zijn ze nog antislip? Voor de esthetische uitstraling hadden we eigenlijk geen oog. Je kunt je voorstellen dat zo'n vloer na zeventig jaar nogal wat gebruikerssporen heeft. Nu keuren we zo'n vloer af. En dat onderbouwen we met ons fotomateriaal.” Van de vierhonderd portieken in Dordrecht heeft Woonbron er driehonderd naar aanleiding van deze methodiek opgeknapt. “Soms zijn dat kleine veiligheidsingrepen, bijvoorbeeld ledverlichting”, zegt Van Ballegooijen. “In andere situaties zijn portieken helemaal getransformeerd. Alles is geschilderd en er liggen nieuwe vloeren.”

Alleen geschikt voor beleid en bewonerscommunicatie – Veilig

toegankelijkheid (obstakelvrij)				
Entree	A	B	C	D
A+				
				
De entree is ruim toegankelijk en vrij van obstakels.	De entree is toegankelijk en vrij van obstakels.	De entree is toegankelijk maar niet vrij van obstakels	De entree is minimaal toegankelijk en niet vrij van obstakels.	De entree is en/of niet goed toegankelijk en niet vrij van obstakels.
Obstakels aanwezig Nee	Obstakels aanwezig Nee	Obstakels aanwezig Ja	Obstakels aanwezig Ja	Obstakels aanwezig Ja
Vrije doorgang loop- / vluchtroute minimaal 85 cm Ja	Vrije doorgang loop- / vluchtroute minimaal 85 cm Ja	Vrije doorgang loop- / vluchtroute minimaal 85 cm Ja	Vrije doorgang loop- / vluchtroute minimaal 85 cm Ja	Vrije doorgang loop- / vluchtroute minimaal 85 cm Nee
Toelichting: - Uitzondering hierop vormen voorwerpen waar speciale aanpassingen voor zijn gedaan, bijvoorbeeld een stroompunt voor scootmobielen. - Obstakels: gebruiksvoorwerpen of afgedankte spullen zoals planten, fietsen, kinderwagens et cetera, niet zijnde huisvuil of grofvuil.				

Ondertussen hebben al bijna tachtig corporaties de methodiek gedownload. Woningcorporatie Ymere, werkzaam in de metropoolregio Amsterdam, is deze maand gestart met een pilot Beeldkwaliteit. Tien wijkbeheerders maken met de iPad foto's van de algemene ruimtes. Ook woonconsulenten, management en huurders doen mee. De corporatie meet de beeldkwaliteit van complexen met in totaal zo'n 13.000 woningen. Marjan Kootwijk, Specialist groen van Ymere, verwacht dat de resultaten niet alleen interessant zijn voor vastgoedbeheer, maar ook helpen bij het gericht inzetten van wijkbeheer. "Als bewoners veel rommel in het trappenhuis laten slingeren, kan de wijkbeheerder bijvoorbeeld vaker een ronde lopen. Maar als we zien dat betonnen trappen door aangehecht vuil niet goed schoon te houden zijn, is een coating misschien een oplossing." Ymere verwacht dat de pilot ook bruikbare gegevens oplevert voor nieuwbouw. "Neem de entree met wit gestucte muren. Die zijn

vaak snel vuil en beschadigd. Dankzij de Beeldkwaliteit hebben we straks concrete gegevens waarover we met onze collega's in gesprek kunnen gaan om dat bij nieuwbouw te voorkomen."

GROTERE KLANTTEVREDENHEID

Voor Woonbron is het zeker dat het sturen op beeldkwaliteit werkt. "We kunnen nu op een uniforme wijze de kwaliteit van ons bezit meten, monitoren, beheren en verbeteren", zegt Van Ballegooijen. "Nadat we de portieken hebben opgeknapt, blijven ze veel langer verzorgd. Bewoners voelen meer verantwoordelijkheid om de algemene ruimtes netjes te houden. En we krijgen ook minder klachten over de schoonmaak. De complexbeheerders weten nu ook veel beter waar ze op moeten letten en hebben meer eer van hun werk. Deze methodiek maakt inzichtelijk aan welke knoppen we moeten draaien. En ook heel belangrijk: de kwaliteit van de complexen en de beleving van de bewoners is er flink op vooruit gegaan." ■

OOK AAN DE SLAG

Aedesleden kunnen de *Kwaliteitscatalogus Wooncomplexen* kosteloos downloaden (www.aedes.nl/beeldkwaliteit). Aedes biedt corporaties die ook aan de slag willen verschillende vormen van ondersteuning. Bijvoorbeeld in kennissessies over de theorie en praktijk en met uitleg over het digitaliseren. De eerstvolgende sessie is op de Aedes Corporatiedag 2019 op 6 juni. Corporatiemedewerkers kunnen zich hier nog voor aanmelden: www.aedes.nl/corporatiedag. Woonbron organiseert in samenwerking met het *Netwerk Inkoop* van Aedes 'meeloopdagen'. Corporatiemedewerkers lopen dan mee met management en uitvoering en krijgen zo inzicht in de dagelijkse praktijk van het werken met beeldkwaliteit. De bedrijven die de systematiek en bijbehorende app hebben ontwikkeld (Cyber en Apptimize) organiseren workshops en trainingen op maat.

Meer informatie voor corporaties geeft Gaby van der Peijl, adviseur Inkoop samenwerking bij Aedes, g.vanderpeijl@aedes.nl.



"Andere woonplek kan ingrijpend en verwarrend zijn"

Tien jaar geleden begon Kirsti Hammer (49) als projectassistente bij Woongoed Zeist en raakte zij zo betrokken bij de bouw- en renovatieprojecten van deze corporatie. Van die stap heeft ze geen moment spijt gehad. Ook niet toen ze vijf jaar geleden – aanvankelijk als invaller – aan de slag ging als medewerker projectparticipatie bij diezelfde werkgever. "Elke dag is anders."

"Het begeleiden van bewoners tijdens een renovatie of van huurders die van oudbouw overgaan naar nieuwbouw, is een taak met veel kanten", begint Hammer enthousiast. "Elke dag is anders en behalve met huurders en je directe collega's krijg je te maken met aannemers, uitvoerders, projectmanagers, bouwvakkers, toeleveranciers, zorginstellingen, gemeenteambtenaren van verschillende diensten, wijkagenten, wijkverplegers, mantelzorgers en vele anderen. En dat alles in een situatie waarin binnen een korte tijd heel veel verandert. Want een verandering van woonplek is voor de meeste betrokkenen een ingrijpend en soms verwarrend gebeuren. Voor mij is het een uitdaging om bewoners daarbij de nodige ruggensteun te geven en wegwijs te maken."

HERSTRUCTURERING

Al sinds 2013 is de groene wijk Kerckebosch in Zeist-Oost een herstructureringsgebied. Elf woonflats uit de jaren zestig van de vorige eeuw hadden het einde van de verhuurbare status bereikt. De gemeente Zeist en de woningcorporatie besloten tot sloop-nieuwbouw in fasen. Inmiddels zijn drie fasen afgerond. Woongoed Zeist begint dit jaar aan de vierde fase van de herstructurering van Kerckebosch. Een van de drie oorspronkelijke flats bleek nog stevig genoeg te zijn om te worden gerenoveerd, de andere worden gesloopt en vervangen door een complex van tachtig huurwoningen die straks voldoen aan de eisen voor 'bijna-energie neutrale gebouwen' (BENG). Aan Kirsti Hammer de taak om huurders te begeleiden bij die renovatie en bijzondere nieuwbouw: "Die renovatie gaat in het najaar beginnen en voor de nieuwbouwappartementen zijn de funderingspalen pas geboord. De BENG-woningen worden echt prachtig, met de nieuwste installatietechniek. En dat met maar een kleine huurverhoging."

CONTRAST

Bewoners van de oude flats in Kerckebosch zullen in 2020 wonen in een compleet nieuwe

of volledig vernieuwde woning. Dat lijkt een riant vooruitzicht, maar vanuit het gezichtspunt van veel bewoners ziet de toekomst er helemaal niet zo rooskleurig uit. Hammer: "Ik merk bij mijn huisbezoeken en de vergaderingen in de wijk dat de bouwactiviteiten bij veel bewoners weerstand en bezorgdheid oproepen. Veel huurders hebben moeite om rond te komen en hebben geen boodschap aan 'energielabels' of 'duurzaamheid'".

Bepalend voor haar werk is ook het gegeven dat in Kerckebosch relatief veel huurders wonen met een psychiatrische achtergrond. "Sommige reageren afwerend als je vraagt naar hun mening over de komende veranderingen van hun leefplek. Soms helpt het als we een familielid kunnen inschakelen en vanzelfsprekend gaan wij regelmatig op bezoek. Bij heftige crisissituaties kan ik terugvallen op zorgprofessionals van het Sociale Wijkteam en op het onderling overleg met mijn twee collega's. Wat mij de laatste tijd opvalt is het grote contrast tussen de wereld van zakelijke planning en ambitieuze bouwactiviteiten en de dagelijkse werkelijkheid van mensen die al moeite hebben om een beetje grip te krijgen op alleen hun eigen leventje." ■

NATUURINCLUSIEF

De organisatie 'Bouwen plus Biodiversiteit' (www.bouwenplusbiodiversiteit.nl) heeft Kerckebosch Zeist pas genomineerd voor een prijs voor 'De meest natuurinclusieve gebiedsontwikkeling'. De initiatiefnemers ijveren voor vernieuwende projecten die bouwen aan een gezonde leefomgeving voor mens en dier. Initiatiefnemers zijn onder andere Duurzaam Door en de Participatietafel Biodiversiteit met deelnemers als IVN, LNV, provincie Noord-Holland, AM, Ballast Nedam Development en Wageningen University & Research. Op 11 april 2019 wordt tijdens Building Holland in de RAI bekendgemaakt wie de winnaar is.

Kirsti Hammer is medewerker projectparticipatie bij woningcorporatie Woongoed Zeist.

Consortium Nieuw Utrechts Peil innoveert voor unieke NoM-uitvraag

De succesvolle renovatie van de proefportiek Flatmettoekomst verdient meer aandacht. Dat bleek wel uit een sessie kennisdelen met de projectbetrokkenen van de vernieuwing. “We communiceren te weinig over projecten waar we eigenlijk als sector mee moeten pronken.”

CONSORTIUM ‘NIEUW UTRECHTS PEIL’

Eind 2014 vormden Vios Bouwgroep, Op Ten Noort Blijdenstein en Nieman Raadgevende Ingenieurs het consortium ‘Nieuw Utrechts Peil’ om deel te nemen aan de prijsvraag van Mitros voor het ontwikkelen van een Nul-Op-de-Meterconcept voor Intervamflats. Het consortium hecht veel waarde aan het delen van de kennis en ervaringen die zijn opgedaan met het project. Reden te meer om een kennissessie te houden om dit te delen met corporaties en andere belanghebbenden. Duurzaam Gebouwd was aanwezig bij de sessie voor het verslag.

FLATMETTOEKOMST

‘Keep it Simple’ heet het renovatieconcept van Nieuw Utrechts Peil, waarmee de flat aan de Camera Obscuradreef in Utrecht is vernieuwd naar het niveau Nul-op-de-Meter. Hoewel de naam van het concept eenvoud uitstraalt, was het achterliggende proces om tot de uitvoering te komen innovatief en uitdagend. “In 2014 besloten we om een prijsvraag in de markt te zetten”, kijkt senior vastgoedontwikkelaar Jop van Buchem van Mitros terug. “Deze was gericht op de vernieuwing en het toekomstbestendig maken van de portiekflat die nu de naam Flatmettoekomst draagt.”

TERUG NAAR DE TEKENTAFEL

Om tot het winnende concept te komen inventariseerde Op ten Noort Blijdenstein Architecten de paden voor verduurzaming van de flat. “We hadden het idee om de gevel eraf te halen en er iets nieuws in de plaats voor te zetten, omdat de oude gevel niet de uitstraling had van nu”, geeft archi-

tect Lars Zwart aan. “Dat paste niet in het beleid van de gemeente Utrecht en we gingen terug naar de tekentafel om een ontwerp te maken dat een uitstraling had van de jaren 60.”

ENERGIEMODULE

Slimme oplossingen brachten de woningen naar NoM. Een energiemodule, bestaande uit een luchtwaterwarmtepomp, warmterugwinning en een boiler, zorgt voor een comfortabel binnenklimaat. “Het dak is vol gelegd met zonnepanelen”, geeft Zwart aan. “Om de opwek aan duurzame energie te maximaliseren berekenden we onder andere de optimale hellingshoek en het type panelen dat we moesten toepassen”, vertelt partner en senior adviseur John Bouwman van Nieman Raadgevende Ingenieurs. “Vanzelfsprekend hebben we ook goed nagedacht over de schil en de lessen van de Trias Energetica toegepast. Uiteindelijk gaat het erom de totale energievraag zo efficiënt mogelijk op te lossen door de juiste combinatie van energiebesparing, een zuinige warmtepomp en maximale energieopwekking.”

TEVREDEN MET DE LICHTINVAL

Feedback van de gebruiker kan waardevol zijn voor het consortium, zo ook in dit project. De bewoners deelden hun eerste ervaringen met de NoM-woningen. “Hieruit bleek dat zij tevreden zijn met de grote hoeveelheid lichtinval”, gaat Verkaik verder. “Daarnaast wordt het comfort van de woning geprezen en de ruimte die er is. Verder noemen de huurders de woning ‘heerlijk warm’ en vinden ze het fijn dat er geen of nauwelijks geluid van buitenaf komt.”

SUCCESVOL PROJECT = PLEZIER MAKEN

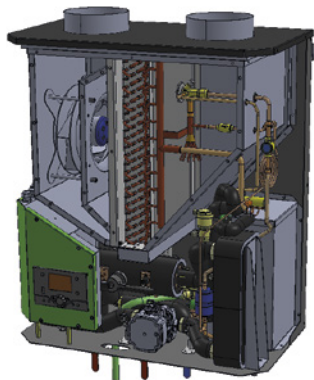
Het succes van het project lijkt te schuilen in de combinatie van een integrale aanpak, verdieping in de opgave en mogelijkheid tot innoveren. “Het gaat erom dat je de markt uitdaagt en loslaat met een interessante opgave”, geeft Verkaik aan. “En natuurlijk mag er één belangrijk element niet ontbreken. Misschien nog wel de belangrijkste voor een succesvol project: plezier maken.”



DUURZAAM GEBOUWD OP BUILDING HOLLAND 2019

Smaakt dit innovatieve project naar meer? Lees het volledige artikel op www.duurzaamgebouwd.nl of kom naar de Duurzaam Gebouwd-stand op Building Holland 2019 en deel kennis met tientallen experts en sprekers op ons podium. Ga naar BuildingHolland.nl en registreer je gratis. We zien je graag op 9, 10 en 11 april 2019. ■

Kleine warmtepomp zonder buiten-unit



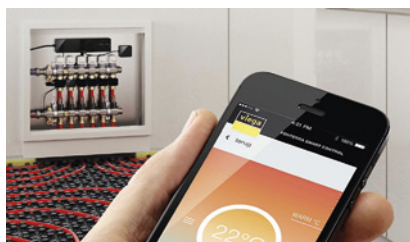
Enzavu heeft de kleinste lucht-wa-
ter-warmtepomp voor binnen-
opstelling, type Nav5Ai. Een
warmtepomp met de afmetingen
van een cv-ketel wordt eenvou-
dig met twee kanalen naar bui-
ten aangesloten. Dit voorkomt
een buiten-unit en daarmee ge-
luid, esthetische afwerkingen en
installatiewerkzaamheden. Het
innovatieve ontwerp van deze
miniwarmtepomp geeft de moge-
lijkheid om energie uit de buitenlucht te winnen. Dit kan alleen
door gebruik te maken van de laatste stand van de techniek die
wordt verzorgd door de meest toonaangevende fabrikanten en
A-merken. Het rendement is zeer goed (COP 5,4), waardoor de
woningbouw stappen kan maken op de energieprestatieladder. De
energiebesparing kan oplopen tot 55 procent en geeft een CO₂-re-
ductie tot 60 procent.

Toepassingsgebied: verwarming, warm tapwater en koeling voor
eengezinswoningen en appartementen nieuw- en bestaande bouw
(renovatie). De oplossing kan zowel gasloos als hybride worden
toegepast.

Enzavu BV, Leiden, 06 50 64 38 68, www.enzavu.nl

Ruimteregeling

Met Vieg Fonterra Smart Control introduceert Vieg een nieuwe



manier om vloerverwar-
mingssystemen volledig
automatisch in te rege-
len voor kamertempe-
raturen van 5 tot 30 °C.
Met deze ruimteregeling
wordt volledig automa-
tisch elke afzonderlijke

verwarmingsgroep dynamisch ingeregeld én afgestemd op het ge-
bruik. Het systeem werkt volautomatisch, uitgaande van volledig
geopende regelventielen meet een actormodule voor iedere afzon-
derlijke verwarmingsgroep voortdurend de retour-, aanvoer- en
ruimtetemperatuur.

Door de metingen worden ook externe factoren herkend die de
warmteafgifte beïnvloeden, zoals bouwkundige randvoorwaarden,
een tapijt onder tafel, ventilatie, voorzetkachels of zonne-instra-
ling. Het leent zich zowel voor verwarming als koeling.

Viega Nederland, Naarden, 035 538 0442, www.viega.nl

Dakraamoplossing in energiedak



Emergo, fabrikant
van prefab daken en
VELUX Nederland,
leverancier van dag-
lichtoplossingen,
introduceren een
geïntegreerde dak-
raamoplossing voor
het energiedak. Het
energiedak Navitect
II speelt in op de
marktbehoeften door

in één oplossing energieopwekking en wooncomfort te bieden.

Het energiedak heeft alle voordelen van zonnepanelen, biedt door
de integrale aanpak en fabricage gegarandeerde kwaliteit en is snel
en op maat leverbaar. Bovendien zorgt het ervoor dat de ruimte
onder het dak leefbaar is dankzij daglicht en frisse lucht. Doordat
het hele dak als één harmonisch geheel en in dezelfde kleurstel-
ling wordt geleverd, zorgt het ook nog voor een mooi esthetisch
aanzicht.

Beide bedrijven zien een markt voor zowel bestaande bouw als
nieuwbouw. De prefab daken worden gemaakt in de fabrieken van
Emergo in Stadskanaal en Almelo.

VELUX Nederland B.V., De Meern, 030 662 9629, www.velux.nl

Veiligheidsschoen voor dames



Vanwege de toenemende vraag naar leuke
veiligheidsschoenen voor dames, intro-
duceert Redbrick de Ladies Collectie
veiligheidsschoenen in de vorm
van sneakers. Deze
schoenen zijn smal-
ler dan reguliere
werkschoenen en
sluiten beter aan
door de vrouwelijke

leest. Daarnaast vallen ze op door het eigentijdse uiterlijk waar-
door ze ook geschikt zijn om in de vrije tijd te dragen.

De schoenen vallen in veiligheidsklasse S3. Dat betekent dat zij
antislip en antistatisch zijn en daarnaast voorzien van een veilig-
heidsneus en een niet-doordringbare schoenzool. De voering van
3D Mesh en een bovendek van microfiber maken de schoenen
goed ademend. Beschikbaar in zes modellen en de kleuren blauw,
paars en zwart.

Redbrick - Allshoes Benelux, Alkmaar, www.redbrick.eu

Bo-Ex werkt aan industrialisatie van energietransitie

“Uiteindelijk draait alles om de bewoners”

Een energieleverende huurflat leek tot voor kort nog een droombeeld. Terwijl andere corporaties bij lokale energievoorziening voor hoogbouw nog de kat uit de boom kijken, kiest Bo-Ex opnieuw voor het experiment. Gaat de Utrechtse corporatie met het project ‘InsideOut’ een jaren-zestig-flat van tien hoog energieleverend maken?



Spencer Schols, manager vastgoed en ontwikkeling van Bo-Ex, is een man met visie. En hij brengt verreikende plannen op een bevolgen manier over. In het corporatiekantoor van Bo-Ex vertelt hij samen met communicatieadviseur Esther Gruter over de enorme klus waar ze beiden al jaren mee bezig zijn. Schols: “Corporaties kregen de laatste jaren van de overheid flink om de oren en zijn daardoor in de slachtofferrol gekropen. Wij doen daar niet aan mee. Wij zijn aan de slag gegaan met de vraag hoe we de zorg voor huisvesting van mensen met een smalle beurs kunnen combineren met het op gang brengen van de energietransitie van veel, heel veel woningen.” Schols vertelt met ingehouden enthousiasme hoe dat vijf jaar geleden begon. Juist in die tijd trad er stagnatie op bij Stroomversnelling, het renovatiepro-

gramma voor elfduizend huurwoningen waarin bouwbedrijven, corporaties en overheid samenwerken. Schols: “Het bleek lastig om de NOM-renovaties specifiek bij hoogbouw te versnellen en op te schalen. De techniek zou een belemmering zijn. Wij vonden dat raar: waarom zou het ons niet lukken om een flat van tien hoog energieleverend te maken? Wij wilden bij woningrenovaties het accent juist niet op techniek en geld leggen. Want waarvoor ga je als corporatie die enorme renovatieopgave aan? Uiteindelijk draait alles om de bewoners. Je moet dus nagaan wat een renovatie voor bewoners oplevert, bijvoorbeeld aan comfort of veiligheid. Als je de bewoners serieus neemt, bouw je ook mee aan hun verantwoordelijkheidsgevoel, aan hun trots dat ze volwaardig meetellen in onze samenleving.”

Proefwoning met multifunctionele gevelunit op tien hoog van de Utrechtse Henriëtteflat

VLIEGTUIGBOUW

Hoe heeft Bo-Ex die ambitie handen en voeten gegeven? Schols: “Met een consortium (zie kader) hebben we het concept ‘Inside Out’ ontwikkeld. Daarvoor hebben we eerst in de VS, in Seattle, het productieproces bestudeerd bij vliegtuigbouwer Boeing. Daar werken ze in een supergrote hal tegelijkertijd aan twaalf vliegtuigmodellen. Die bestaan voor 80 procent uit basisonderdelen, voor 10 procent uit onderdelen die specifiek zijn voor één land en voor de resterende 10 procent uit elementen die volgens de wens van de klant worden ingevuld. Die aanpak vertaalden we bij Bo-Ex naar de renovatieopgave van 58 woningen van een woongebouw van tien hoog aan de Henriëttedreef in Utrecht-Overvecht. Van dit type zogeheten Intervam-woningen zijn er na de Tweede Wereldoorlog in Nederland 250.000 gebouwd. Als we nou een productielijn kunnen neerzetten waarmee we bijvoorbeeld 50.000 van dit soort woningen kunnen aanpakken, kan de kostprijs omlaag naar 30 procent van de huidige kostprijs. Let wel: 80 procent van de bouwkundige ingrepen ligt vast en 20 procent, waaronder de afwerking, wordt gerealiseerd volgens de wensen van de bewoners.”

BOUWINDUSTRIE

In 2017 startte het consortium met Bo-Ex een onderzoek naar de toepassing van een windturbine op het dak van de Henriëtteflat. Schols: “Die pilot draait nog. De windturbine maakt nu deel uit van het testconcept voor de energievoorziening van de flat. Wij houden nu al rekening met een opschaling naar een concept voor de energiepositieve renovatie van 5.800 woningen van ditzelfde type, of zelfs meer. Op dit moment zijn we nog praktisch bezig met fase 3. Daarvoor is de kopgevel van de flat voorzien van zonnepanelen en aan de buitenkant van een van de langsgevels is een multifunctionele unit gemonteerd voor verwarming, ventilatie en isolatie van de proefwoning op tien hoog. Op dit moment zijn alle partners van ons consortium druk bezig met het voorbereiden en bouwen van de installaties en voorzieningen voor de 58 ‘Inside Out-modules’ die aan de gevel van de flat worden gemonteerd. Daar is een bouwindustrie voor nodig die straks in staat is om de vraag goed te bundelen en een productielijn op gang te krijgen voor de productie van energie-units. De installateur knoopt intussen zo ongeveer alle installaties aan elkaar, tot één flexibel energiesysteem voor het hele gebouw.”



Flat 'Henriëttedreef' (Utrecht-Overvecht) met energievoorziening via dak, kopgevel en langsgevel

TROTS

Terwijl Schols zich voornamelijk bezighoudt met de strategische kant van het transitieproject, heeft zijn collega Esther Gruter haar handen vol aan de bewonersparticipatie van de flat. Gruter: “We hebben de bewoners de afgelopen jaren meegenomen, als een soort meeschrijvers van het hele concept. Ze zijn nu ontzettend trots dat ze straks komen te wonen in de eerste energieleverende hoogbouw in Europa. Bewoners gingen met ons mee naar de Hogeschool waar testopstellingen van ons concept stonden. Daar konden ze zonnepanelen en warmtepompen zien en de units die we bij hen tegen de gevel gaan plaatsen. Ook waren ze betrokken bij de ontwikkeling van de proefwoning.”

Schols is al bezig met fase 4 van het project, de opschaling. Hij probeert een transitiepakket voor te bereiden voor 5.800 energieleverende woningen, misschien zelfs voor 58.000. Schols: “Met de Utrechtse corporaties Portaal en Mitros onderzoeken we of we een ‘gezamenlijk transitieopgave’ kunnen samenstellen voor 5.800 Intervam-woningen in Utrecht. Als dat lukt hebben we een uitdaging die ongetwijfeld interessant is voor het consortium. Dan kunnen we pas echt gaan industrialiseren en die kostprijs van een woningtransitie omlaag krijgen tot 25.000 euro. Dan kunnen we ook verdienmodellen voor de bewoners creëren als die straks wat kunnen besteden dankzij hun energieleverende woning.”

Meer info: www.tki-inside-out.nl ■

HET INSIDE OUT-CONSORTIUM

Het project wordt uitgevoerd door woningcorporatie Bo-Ex, Bos Installatiewerken, Bosch Thermotechniek, Alkondor Hengelo, Mex Architects, LomboXnet, Hogeschool Utrecht en Universiteit Utrecht, onder penvoering van het Utrecht Sustainability Institute. Het project is ondersteund door TKI-subsidie van het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat.

Bron: Bo-Ex

Kjenning

Ontwikkelt organisaties en professionals in wonen & vastgoed

Kjenning is met meer dan 150 professionals al jarenlang de toonaangevende opleider voor de professional vastgoed en wonen. Wij bieden meer dan 200 opleidingen en trainingen over de belangrijkste thema's in de corporatie- en vastgoedsector. Hieronder vindt u een overzicht. Wat is uw planning?

OPLEIDING	BEGIN DATUM	LINK NAAR MEER INFO
WONEN, VASTGOED & LEEFBAARHEID Cursus Huurrecht basis Huurrecht Verdieping Huurrecht bij groot onderhoud en renovatie Cursus Huurrecht Bedrijfsruimte Woningwaarderingstelsel Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV) Oriëntatie volkshuisvesting Omgaan met bewoners met verward gedrag Gedragsaanwijzing in de praktijk Woonfraude Verdieping Woonprofessional Leergang Woonconsulent Leergang Verhuur Leergang Sociale Projectbegeleiding Praktijkopleiding Sociaal Wijkbeheerder en Huismeester	26 april 21 mei 17 april 09 april 12 juni 02 april 04 april 06 juni 05 september 24 september 02 april 04 september 12 september 25 april 10 september	www.kjenning.nl/17 www.kjenning.nl/169 www.kjenning.nl/252 www.kjenning.nl/18 www.kjenning.nl/203 www.kjenning.nl/26 www.kjenning.nl/16 www.kjenning.nl/29 www.kjenning.nl/282 www.kjenning.nl/20 www.kjenning.nl/274 www.kjenning.nl/240 www.kjenning.nl/241 www.kjenning.nl/161 www.kjenning.nl/21
BASIS VAKKENNIS ONDERHOUD & TECHNIEK Bouwkunde voor niet-bouwkundigen Techniek voor niet-technici Basis Installaties	16 mei 30 september 09 september	www.kjenning.nl/71 www.kjenning.nl/215 www.kjenning.nl/216
VERDIEPING VAKKENNIS ONDERHOUD & TECHNIEK Brandveiligheid van woningen en woongebouwen Beheersen en bewaken kosten dagelijks onderhoud Vocht en schimmel Resultaatgericht onderhoud Onderhoudsbeleid en planning Onderhoud van begroting tot uitvoering Onderhoudssturing met Moeten en Willen Beheer en onderhoud van grijs en groen Integrale aanpak van veiligheid bij vastgoed	20 november 23 mei 05 juni 13 november 19 september 27 mei 28 mei 11 april 10 april	www.kjenning.nl/270 www.kjenning.nl/39 www.kjenning.nl/72 www.kjenning.nl/221 www.kjenning.nl/220 www.kjenning.nl/219 www.kjenning.nl/212 www.kjenning.nl/269 www.kjenning.nl/275
WET- & REGELGEVING Omgevingswet en Besluit bouwwerken leefomgeving Conditietesting in onroerend goed volgens NEN 2767 Woning APK: Toepassing van de NEN8025	05 november 03 september 24 september	www.kjenning.nl/213 www.kjenning.nl/223 www.kjenning.nl/225
VAKOPLEIDINGEN Medewerker reparatieverzoeken Projectleider Senior Projectleider Opzichter Planmatig Onderhoud Opzichter Dagelijks Onderhoud	17 juni 08 april 11 november 17 april 01 april	www.kjenning.nl/73 www.kjenning.nl/209 www.kjenning.nl/210 www.kjenning.nl/217 www.kjenning.nl/218
ASBESTHERKENNING EN VERWIJDERING Asbestherkenning, beleid, processen en regelgeving Werkvoorbereiding en toezicht bij asbestverwijdering	19 september 25 juni	www.kjenning.nl/162 www.kjenning.nl/164
OVERIG Leergang Werken aan een duurzame woningvoorraad Duurzaamheid in de praktijk	07 mei 28 mei	www.kjenning.nl/105 www.kjenning.nl/106

Renoveren met prefab staalframebouw

Verduurzamen van woningen was nog nooit zo eenvoudig

De Nederlandse corporatiesector staat voor de opgave om de woningvoorraad te verduurzamen naar passiefhuis, energieneutraal of nul-op-de-meter. Met de prefab staalframebouw van Renolution wordt deze opgave niet alleen een stuk eenvoudiger; het bedrijf neemt óók alle zaken rond productie en beheer van de corporatie over. Negen redenen om voor dit nieuwe concept te kiezen.

SPECIALISTEN

Het team van Renolution bestaat uit bouwprofessionals die het verduurzamen van gebouwen – met name corporatiewoningen en scholen – tot hun *core business* hebben gemaakt.

ONTZORGING

Renolution voert niet alleen de renovatie uit, maar neemt alle facetten van het traject van de woningcorporatie over, van de eerste voorlichtingsbijeenkomsten voor de bewoners tot en met het beheer en onderhoud van de installatie. De corporatie heeft er geen omkijken naar.

INTENSIEF CONTACT MET BEWONERS

Renolution beschikt over experts op het gebied van bewonerscommunicatie, die de bewoners informeren en enthousiasmeren over de werkzaamheden. Ook zorgen zij ervoor dat de bewoners de benodigde handtekeningen zetten waarmee zij akkoord gaan met de renovatie. Tijdens de werkzaamheden zelf is op de bouwlocatie altijd een van de experts aanwezig die men al kent van het voortraject.

ALLES IN EIGEN BEHEER

Alle vaklieden van Renolution zijn multifunctionele professionals die alles in eigen beheer houden; het team werkt samen met een vaste groep onderaannemers. Dit betekent dat de klus door een kleine groep professionals wordt uitgevoerd, waardoor de bewoners, die tijdens de werkzaamheden in hun woning kunnen blijven, zo min mogelijk verschillende mensen over de vloer krijgen. Ook na oplevering voeren wij het beheer en onderhoud zelf uit.

TEVREDEN BEWONERS

Voorgaande aspecten verklaren de hoge tevredenheid bij bewoners over de werkzaamheden van Renolution: bij een recent afgerond renovatieproject in Klundert scoorden wij een rapportcijfer 9,5.

denheid bij bewoners over de werkzaamheden van Renolution: bij een recent afgerond renovatieproject in Klundert scoorden wij een rapportcijfer 9,5.

RAZENDSNELLE RENOVATIE

Dankzij de staalframebouw kunnen de woningen of appartementencomplexen razendsnel naar passiefhuis, energieneutraal of nul-op-de-meter gebracht worden. Doordat de gevel en het dak prefab in de fabriek worden geproduceerd en als een schil op de bouwlocatie worden gemonteerd, kunnen de bewoners in huis blijven én is de wind- en waterdichte renovatie in slechts enkele dagen gerealiseerd.

WARMTEVRAAG GEGARANDEERD ONDER 20 KWH PER M²

Na renovatie garandeert Renolution een warmtevraag van onder de 20 kWh per m². Dat is exceptioneel laag. Doordat het bouwkundig ontwerp en de prefab productie minutieus op elkaar zijn ingesteld voor nul-op-de-meter, is extra energiebesparing door toevoeging van installaties nauwelijks nodig.

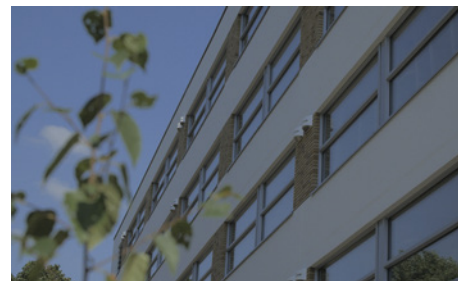
KEUZE UIT TWEE VERWARMINGSCONCEPTEN

Corporaties hebben de keuze uit twee concepten voor de verwarming van de woningen:

- Verwarmen door middel van lucht (oude radiatoren kunnen weg).
- Verwarmen via energiemodule met warmtepomp, via bestaande radiatoren.

OOK VOOR HOOGBOUW

Het Renolution-concept is ook geschikt voor flatgebouwen. Dat is even uniek als handig, want juist in hoogbouw is er weinig ruimte voor energiemodules. ■



MEER WETEN OVER RENOLUTION?

In mei maakt Renolution een tour langs zes Nederlandse steden om zichzelf te presenteren:

- 20 mei 2019, 9.00 uur: Van der Valk hotel Assen
- 20 mei 2019, 14.00 uur: Van der Valk hotel Apeldoorn
- 21 mei 2019, 9.00 uur: Van der Valk hotel Breda Princeville
- 21 mei 2019, 14.00 uur: Van der Valk hotel Den Haag - Wassenaar
- 23 mei 2019, 9.00 uur: Van der Valk hotel Stein - Urmond
- 23 mei 2019, 14.00 uur: Van der Valk hotel Eindhoven

Deze seminars zijn bedoeld voor woningcorporaties en VvE's om kennis te maken met Renolution. We laten u zien wat wij doen, hoe we dat doen en hoe we onze resultaten garanderen.

Zie ook: www.renolution.nl.

Daarnaast staan op de facebook-pagina regelmatig updates over de voorbereidingen van de seminars; <https://www.facebook.com/Renolution-698363130266230/>

EEN DEUR IS MAAR GEWOON EEN DEUR,
TOT JE **LAST HEBT VAN GELUID**



Meer weten?
Kijk direct op www.gnd.nl

GND
GARANTIEDEUREN