

CORPORATIE BOUW

bouw, renovatie en onderhoud voor alle corporaties

Jaargang 9 • december 2020



Thema: Nieuwbouw

Zes corporaties bundelen krachten voor meer nieuwbouwwoningen én kostenbesparing

Meer woningen bouwen voor middenhuur

Wonen Limburg Accent B.V. pioniert in middenhuursegment

Verplaatsbare woningen

Zayaz plaatst flexwoningen om sneller betaalbare nieuwbouwwoningen te realiseren

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



DucoBox **Silent**



- ✓ **Future-proof totaaloplossing** voor woningcorporaties, WE's en gemeentes
- ✓ **Duurzame kwaliteit** 15 jaar totaalgarantie
- ✓ **100% ontzorging** projectbegeleiding van a tot z

We inspire at www.duco.eu

DUCO

Betaalbare nieuwbouw



Martin van Rijn, voorzitter Aedes vereniging van woningcorporaties, en gasthoofdredacteur van deze editie.

Zorgen voor voldoende betaalbare huurwoningen. Dat is waar we als woningcorporaties al meer dan honderd jaar goed in zijn. Ik zie het als onze klassieke taak. Naast het verduurzamen van bestaande woningen en samenwerken aan de sociale cohesie in wijken en buurten, is betaalbare nieuwbouw onze belangrijkste

opgave voor dit decennium. Een klassieke taak die tegelijkertijd schreeuwt om innovatie. Nog niet zo heel lang geleden stampten we in Nederland jaarlijks een middelgrote stad uit de grond. Dat lijkt inmiddels misschien een utopie, maar die bouwden we vroeger gezamenlijk. We kunnen het dus gewoon.

Er zijn heel veel redenen voor het achterblijven van de nieuwbouw. Redenen waar we wisselend invloed op hebben. Hoe dan ook, we moeten aan de slag binnen de mogelijkheden die er nu zijn. En gelukkig komt er weer meer ruimte voor corporaties. Vroeger konden we bouwen voor mensen met een platte portemonnee tot en met de verpleger, leraar, kapper en brandweerman met een middeninkomen. Inmiddels krijgt politiek Den Haag ook weer meer oog voor de onderscheidende rol die woningcorporaties kunnen spelen voor een heel grote groep huurders en woningzoekenden. Dat heeft geleid tot het stopzetten van de markttoets voor drie jaar. Goed nieuws voor al die mensen die te veel verdienen voor een sociale huurwoning en te weinig voor dure huur in de vrije sector of een koopwoning. En positief voor buurten en wijken waar we met een ge-

mengd aanbod het draagvlak kunnen versterken. Wonen Limburg laat in dit themanummer zien hoe een corporatie actief kan zijn in de middenhuur.

Om nieuwbouw te versnellen, hebben alle partijen elkaar keihard nodig. De overheid wijst bouwlocaties aan, gemeenten staan voor het versnellen van bouwprocedures. En wij zullen samen met bouwers de productie moeten opschroeven. Een bouwstroom begint bij een stuk grond, maar daarna moeten wij de ontwikkeling verder brengen. Aedes en het Netwerk Conceptueel Bouwen helpen corporaties bij hun keuze voor de industriële productie van woningen. Met gezamenlijke inkoop en innovatieve prefab kunnen we sneller en goedkoper bouwen. Dat gebeurt al in Noord-Brabant, Limburg en ook in het noorden van het land, zoals verderop in deze editie te lezen valt.

Zoek elkaar dus op, deel de kennis en bundel de krachten. Dan kunnen we de volkshuisvesting de komende jaren op een innovatieve manier invullen. Voor al die mensen die nu nog wachten op een betaalbaar huurhuis.

COLOFON

Uitgever

René J. Donkel

Hoofdredactie

Edith Bijl

Redactie

Arie Grevers
Louis Jongeleen
Gert Jan Kleefmann

Fotografie

Marcus Peters
Bouwplaat®Vught

Vormgeving

Niels Zeeman
Spoor & Partners, Haarlem

Close Ups

Advertorials

Redactieadres

Spoor & Partners BV
Redactie Corporatiebouw
Wateringweg 129
2031 EG Haarlem
T: 023 571 47 45
E: contact@corporatiebouw.nl
W: www.corporatiebouw.nl

Abonnementen

losse nummers € 4,95
(excl. 9% btw)
jaarabonnement € 18
(excl. 9% btw)
www.corporatiebouw.nl/abonneren

Stopzetten abonnement

Opzeggingen kunnen per mail gestuurd worden naar:
service@corporatiebouw.nl

Advertenties

Bureau van Vliet
Wateringweg 129
2031 EG Haarlem
Luciène Paap
T: 023 571 47 45
E: l.paap@bureauvanvliet.com

Algemene voorwaarden

Alle advertentieopdrachten worden uitgevoerd volgens de Algemene Leverings- en Betalingsvoorwaarden van Bureau van Vliet B.V. zoals

die gedeponeerd 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 verveelvoudigd op welke wijze dan ook, worden opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt worden.

ISSN

2214-465X

Kies een voordeur die beschermt tegen geluid en inbrekers.

En de geur van de gebakken hamburgers van de buurman.

Een Zweedse veiligheidsdeur van Daloc is geen gewone woningtoegangsdeur. Deze maakt het een inbreker vrijwel onmogelijk om binnen te komen. De deur is minimaal 30 minuten bestand tegen giftige brandgassen en brand. Bovendien worden zowel geluiden als ongewenste geuren uit het trappenhuis buitengehouden.

Lees meer op daloc.nl/wooncomfort



DALOC
Veilige deuren.

In deze editie



THEMA NIEUWBOUW



8 Thema: Nieuwbouw

Met gezamenlijke inkoop willen zes corporaties uit Drenthe en Groningen in de komende vijf jaar maar liefst duizend nieuwbouwwoningen en een kostenbesparing van 25 procent realiseren. Ze volgen daarbij de inzichten van de 'Bouwstroom'.

12 Samenwerken aan aardgasvrije wijken

Gemeente Amsterdam wil de stad vóór 2040 aardgasvrij maken. Corporaties, energiebedrijven en de gemeente werken nauw samen om huishoudens aan te sluiten op een warmtenet. Wat zijn de lessen voor corporaties in andere gemeenten?

18 Energieleverende hoogbouwflat: het kan!

Een prefab gevel waarin onder andere ventilatie- en verwarmings-technologie is opgenomen. Dat vernieuwende concept is in Utrecht succesvol toegepast bij hoogbouw uit de jaren 70. De flat levert nu 10 tot 15 procent méér energie dan de bewoners verbruiken.

20 Pionieren in middenhuursegment

Dit najaar zijn de mogelijkheden voor corporaties verruimd om middenhuurwoningen en goedkopere koopwoningen te realiseren. Hoe kunnen corporaties opereren op die commerciële markt? René Clement van Wonen Limburg Accent B.V. vertelt uit eigen ervaring hoe dat werkt.

23 De vele voordelen van flexwoningen

Verplaatsbare woningen kunnen de druk op de woningmarkt helpen verminderen. Projectleider 'flexwoningen' Jurgen Arts van corporatie Zayaz is enthousiast: "Permanente oplossingen kosten veel tijd. Dit gaat heel snel."

28 Stapsgewijs naar aardgasvrij

Met een modulair warmtesysteem werken woningcorporaties stapsgewijs - en in eigen tempo - aan een aardgasvrije warmtevoorziening. Niek Habraken van woningcorporatie KleurrijkWonen en Detlef Meijer van infraspecialist Firan vertellen hoe dat werkt.

16

COVID-19...20...21?

Sinds het voorjaar bevinden we ons in het raadselachtige universum van covid-19. Wanneer kunnen we ons 'normale leven' hervatten? Hoe kun je leven en werken zonder heldere vooruitzichten? Corporatiewerkers vertellen hoe 'ongewoon' ze dit jaar werkten en welke verwachtingen ze hebben voor 2021.



24

HANDEN UIT DE MOUWEN

Onderhoud en beheer spelen bij vrijwel alle corporatieactiviteiten een rol. Dat wordt heel duidelijk als Paul van der Groen (50) vertelt over zijn werk als teamleider Beheer & Onderhoud bij de Eindhovense corporatie Wooninc. "Bij de planning van nieuwbouw gaat het al over onderhoud."

BOUWEN MET CIRCULAIR BETON

Op 27 november heeft Van der Heijden bouw en ontwikkeling circulair beton gebruikt bij de nieuwbouw van 19 huurwoningen in de woonbuurt Westwaard in Kaatsheuvel voor wooncorporatie Casade. Hiermee is Casade de derde wooncorporatie in Nederland die kiest voor deze duurzame toepassing.

Westwaard onderscheidt zich door diversiteit, het groene karakter, ruimte en duurzaamheid. Er komt geen gas in de wijk. De 19 huurwoningen voldoen aan de eisen van het energieconcept Nul-Op-de-Meter (NOM). NOM betekent dat de woningen extra energiezuinig zijn en zelf energie opwekken via toegepaste installaties zoals zonnepanelen. Juist door het duurzame karakter van de wijk, stelde aannemer Van der Heijden bouw en ontwikkeling uit Schaijk voor om hier circulair beton te gebruiken. Door 110 m³ circulair beton te gebruiken bij het project in Kaatsheuvel, wordt ongeveer

16.000 kilo CO₂ bespaard. Ter vergelijking: de gemiddelde uitstoot van een auto is 0,195 kilo CO₂ per kilometer. Er worden dus $16.000 / 0,195 = 82.051$ autokilometers bespaard.



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



Wocozon:

Zonnepanelen zonder zorgen

De zonnigste partner van woningcorporaties

- ✓ Goede prijs-kwaliteit verhouding
- ✓ Jarenlange leverbetrouwbaarheid en ervaring
- ✓ Voor elk type woning een maatwerkoplossing

Stichting Wocozon is met reeds 20.000 zonne-installaties partner en marktleider op het gebied van zonnepanelen voor woningcorporaties. Wocozon neemt de investering (indien gewenst), het klantproces, de installatie en de monitoring van de PV(T)-installaties voor haar rekening, zodat u volledig ontzorgd wordt.

Laat ook uw huurders profiteren van de zon



U zet de stap naar duurzame energie, Wocozon doet het werk.

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

25 CIRCULAIRE GEBOUWEN

Het Transitieteam Circulaire Bouweconomie heeft een nieuwe publicatie uitgebracht over circulair bouwen. In de publicatie worden 25 mooie praktijkvoorbeelden beschreven en komen enkele experts aan het woord.

De urgentie om Nederland in 2050 circulair te maken is volgens het transitieteam groter dan ooit. Er ligt een forse uitdaging, zeker voor de bouwsector en zowel aan de vraag- als aan de aanbodkant. De afgelopen jaren zijn er ook al veel circulaire gebouwen verzeen, die een breed scala aan verschillende oplossingen laten zien. In de publicatie *Circulaire gebouwen: strategieën en praktijkvoorbeelden* komt een reeks circulaire gebouwen uitgebreid aan bod. De publicatie gaat daarnaast in op verschillende circulaire theorieën, strategieën, waardecreatie en verdienmodellen. En er staan enkele interviews in met koplopers. Het doel van de publicatie is om iedereen in de gehele bouwketen, zowel aan de vraag- als aanbodkant, te inspireren om zelf aan de slag te gaan met circulair bouwen. De publicatie, een uitgave van RVO in het kader van de Circulaire Bouweconomie, brengt de reeds opgedane kennis over circulair bouwen op een toegankelijke wijze in kaart.

Circulaire gebouwen; Strategieën en praktijkvoorbeelden is te downloaden via **DuurzaamGebouwd.nl**.



Heijmans – Maikel Samuels



NATIONAAL WARMTENET TRENDRAPPORT 2021

De transitie van de verwarming van woningen op traditionele aardgasketels naar collectieve warmtesystemen is aan het versnellen.

Het aantal spelers op de warmtemarkt is inmiddels gegroeid naar 23. Zij hebben de verwachting dat in 2030 het aantal warmtenetten is verdubbeld naar zeshonderd. Zo heeft het Startmotor-akkoord, dat in het voorjaar van 2020 is gesloten tussen warmtebedrijven en woningcorporaties, ervoor gezorgd dat er inmiddels meer dan 89 warmteprojecten worden ontwikkeld. De warmtebedrijven zetten daarbij volop in op verduurzaming. Klanten zijn met een 7,2 als rapportcijfer tevreden over de warmteleveranciers. Versterken van de bewonersparticipatie en inzet op innovatie zijn belangrijk om de versnelling waar te maken. Dat blijkt uit het Nationaal Warmtenet Trendrapport 2021 van Dutch New Energy Research, dat Stichting Warmtenetwerk medio vorige maand publiceerde.

Het Nationaal Warmtenet Trendrapport 2021 is opgesteld door onderzoeksbureau DNE Research in opdracht van Stichting Warmtenetwerk. De publicatie is gebaseerd op data-analyse van gegevens van warmteleveranciers, een vragenlijstonderzoek onder tientallen experts en een literatuurstudie.

In 2050 kunnen warmtenetten tot 75 procent van de Nederlandse warmtevraag voorzien van een klimaatneutrale oplossing, voorspelt het rapport. Tussen nu en 2030 spelen vooral traditionele hoogrendementsketels en hybridewarmtepompen een belangrijke rol. Tussen 2030 en 2050 overnemen elektrische warmtepompen en waterstof steeds meer de warmtemarkt. Daarmee zou in 2050 de inzet van fossiele bronnen en biomassa fors zijn gereduceerd.

De warmtesector is ondertussen bezig met meer vernieuwende oplossingen voor de groeiende vraag naar duurzame warmtenetten. Zo leveren zogeheten *smart thermal grids* naast warmte ook koeling. Er wordt daarbij optimaal gebruikgemaakt van duurzame bronnen met een laag temperatuurniveau, zoals zonnestroom en aquathermie. Daarnaast heeft de warmtesector samen met TNO het initiatief genomen voor het omvangrijke innovatieprogramma 'WarmingUP'. Daarin werken bijna veertig partijen samen aan verduurzaming, kostenreductie en draagvlak van warmtenetten.

De vooruitzichten voor het verder verduurzamen van de Nederlandse warmtebronnen zijn dus goed. Als de versnelling wordt vastgehouden, dan lukt het Nederland om de landelijke en lokale klimaatdoelstellingen te halen.

Bron **Stichting Warmtenetwerk**,
www.warmtenetwerk.nl

Bouwstroom Drenthe: 1.000 woningen voor de prijs van 750

Collectief opdrachtgever- schap en bouwteam

Maar liefst duizend nieuwbouwwoningen de komende vijf jaren en een besparing op de totale kosten van 25 procent. Dat moet het resultaat worden van de gezamenlijke inkoop van vijf Drentse en één Groningse woningcorporatie. Ze volgen daarbij de inzichten van de 'Bouwstroom' en hebben na een gedegen procedure twee bouwers gevonden om in nauw overleg de besparing te realiseren.



*Elles Dost, directeur-bestuurder
van woningcorporatie Lefier.*

Opschaling naar voldoende nieuwbouwvolume om kostenbesparing en innovatie door te voeren. Daar schort het nogal eens aan in de woningbouw, vinden de bouwers. Met het programma Bouwstroom pakken Aedes en het Netwerk Conceptueel Bouwen (NCB) die handschoen op. Corporaties die ermee aan de slag willen kunnen rekenen op ondersteuning van deze organisaties en het opleidingsinstituut Brickton. Daar had een groep van vijf Drentse corporaties - Actium, Domesta, Woonservice, Woonconcept en Lefier - en de Groningse corporatie Wold & Waard wel oren naar. Hun redenering: als we toch al samen telefonie en riolerings- en liftenonderhoud inkopen, waarom dan geen woningen?

Elles Dost, directeur-bestuurder van woningcorporatie Lefier, is er vanaf het begin bij betrokken geweest. "Sinds 2012 vormen we met de Drentse collega's al een inkoopcollectief om de kosten te reduceren en onze mensen op meer efficiënte wijze in te zetten. Aanvankelijk ging het om gezamenlijke contracten voor de inkoop van enkele diensten. In de loop der tijd breidde de samenwerking zich uit. Rond 2018 leek het ons een goed idee om de krachten te bundelen voor nieuwbouw van woningen. De bouwsector floreerde. Wij werden geconfronteerd met stijgende nieuwbouwkosten. Bouwers zaten tot over hun oren in het werk en waren nauwelijks gemotiveerd een scherpe prijs te offeren bij aanbestedingen."

PROGRAMMA VAN EISEN

Een idee is snel geformuleerd, maar hoe zet je zo'n samenwerking in de steigers? Daartoe is contact gezocht met Kwartiermakers in de bouw. Deze club helpt onder meer organisaties die willen pionieren met innovatie en versnelling van de woningbouwopgave. De projectontwikkelaars en inkopers van de corporaties hebben onder leiding van de kwartiermakers de marktbenadering ingevuld.

Dost: "We waren gewend dat elke corporatie voor zich het nieuwbouwprogramma op eigen wijze invulde. Maar we wilden naar collectief opdrachtgeverschap, dat gezamenlijk een programma van eisen opstelt. Dat waren we op andere terreinen al wel gewend, maar hoe doe je dat met nieuwbouw van woningen? Dat kostte eigenlijk niet eens zoveel energie doordat we hetzelfde doel hadden: kostprijs omlaag met behoud van kwaliteit."

Een tweede punt: hoe formuleer je een uitvraag die optimaal voldoet aan de wensen van het inkoopcollectief? Dost: "Ook op dit punt was het beleid voorheen vooral corporatiegebonden. Over het algemeen kun je zeggen dat het programma van eisen tamelijk gedetailleerd en omlijnd werd vastgelegd in bestekken. Dat was niet de route die ons bij het gewenste resultaat zou brengen. Als je stappen wilt maken in innovatie en snelheid moet je ruimte laten aan marktpartijen. Daarom hebben we het programma van eisen vooral gericht op het definiëren van de basiskwaliteit. Wat is de kwaliteit van de afwerking of de esthetische kwaliteit van gevels en daken? Welke eisen stel je aan het comfort in de woning? We hebben ook aangegeven dat seriematige productie niet mag leiden tot monotonie in de architectuur."

"Als inkoopcollectief hebben we hetzelfde doel: kostprijs omlaag met behoud van kwaliteit"

Elles Dost

Het aantal te bouwen woningen is vastgelegd op duizend woningen in de komende vijf jaar. Doel: zelfde kwaliteit tegen een besparing van 25 procent op de reguliere kostprijs. Daaronder vallen de bouwkosten, *total costs of ownership* en verder het reduceren van faal- en ontwikkelingskosten. Dus duizend woningen voor de prijs van zevenhonderdvijftig. Om en nabij tweehonderd woningen worden gebouwd voor Lefier.

Dost: "Dat is zeker niet ons volledige nieuwbouwprogramma voor het komende lustrum, maar wel een interessant deel, waarin geëxperimenteerd wordt met collectief opdrachtgeverschap. Dat betekent onder meer dat je gecoördineerd inkoopt. Dus goed afstemt wanneer jou tranche ingepland kan worden. Dus tijdig de sloop inzetten, want het leeuwendeel wordt sloopvervangende nieuwbouw." ►

SELECTIE

Vijftien marktpartijen presenteerden een plan van aanpak. Na een intensieve selectieprocedure kwamen twee aannemers als beste naar voren: Trebbe Bouw & Ontwikkeling in Zwolle en Dura Vermeer Bouw Hengelo. Hebben mkb'ers ook ingeschreven? "Die waren er zeker bij", vertelt Dost. "Maar je ziet toch dat dit segment nog te weinig ervaring heeft met geïntegreerde contracten. Ik wil ze wel graag oproepen er toch eens over na te denken, hoe ook zij voor dergelijke opdrachten in aanmerking kunnen komen. Je zou kunnen denken aan gelegenheidsconsortia of zoiets dergelijks."

VERTROUWEN

Het bouwteam, waarin leden van het collectief opdrachtgeverschap en afgevaardigden van beide bouwondernemingen zitting hebben, heeft de naam 'Bouwstroom Drenthe' gekregen, omdat de aanpak leunt op het initiatief van Aedes en NCB en er ook door ondersteund wordt. Het zogeheten vijfvermanagementteam ontwikkelt de komende maanden een interessante businesspropositie. Deze moet aansluiten op de behoeften van de deelnemende woningcorporaties. Transparantie, openheid, vertrouwen, wederzijds respect, gelijkwaardigheid en kritische distantie zijn belangrijke waarden in de samenwerking.

En wanneer gaat de schop de grond in? Dost: "We zijn nu nog bezig met de uitwerking en de formulering van het juridisch kader. Dat moet goed en zorgvuldig zijn vastgelegd. Ik ga ervan uit dat we in de tweede helft van 2021 van start kunnen gaan met de feitelijke bouw." ■

Antje de Groot is directeur van Trebbe Bouw. Zij zit in het zogeheten vijfvermanagementteam en bevestigt wat Elles Dost, directeur-bestuurder bij woningcorporatie Lefier, zegt: "Het kan nog wel tot eind 2021 duren voordat de eerste steen gelegd wordt. We zijn nu nog druk bezig met de bepaling van de waardepropositie. Welke KPI's (kritische prestatie-indicatoren) hanteren we? Hoe realiseren we de besparing?"

Dat is een goede vraag. Hoe gaat de besparing gerealiseerd worden?

De Groot: "Een deel moet komen uit nog meer efficiëntie in het proces en reductie van faalkosten. Ook een stukje uniformiteit. En dan denk ik vooral aan de plattegrond. In de schil zijn zonder extra kosten varianten mogelijk. De architectuur lijdt zeker niet onder meer uniformiteit. Verder kun je kritisch kijken naar verspilling en het afwerkingsniveau. En als je onderhoudsarme materialen gebruikt, dan spaar je op termijn op je onderhoudskosten. Zo zijn er nog wel een aantal touwtjes waaraan je kunt trekken."

Hoe krijgt de samenwerking met collega dura vermeer gestalte?

De Groot: "We kennen elkaar goed van eerdere samenwerkingsprojecten. Dus we weten wat we aan elkaar hebben. In de praktijk zal het zo zijn dat ieder met zijn eigen woningbouwconcept aan de slag gaat. De afstemming zit met name in de realisatie van de besparing en op organisatorisch niveau; wie doet wat en wanneer."



Het vijfvermanagementteam

V.l.n.r. Niek van der Aa, Peter Linders, Simon Vreeling, Brigitte Berends, Leon Vries, Donate Teeninga, Antje de Groot, Coen Titulaer en Judith Lansink.



XTREME 30

Als **beste**
uit de test
in 2020

Consumenten
bond

**BESTE UIT
DE TEST**

SEP 2020

XTREME

Extreem besparen op uw energielasten

In de Xtreme-serie van Intergas gaan prestaties, intuïtieve bediening, een eigentijds design en een extreem hoog rendement op warmwater hand in hand. Door dit hoge rendement gebruikt de Xtreme minder energie, zonder in te leveren op comfort. Is uw huidige CV-ketel aan vervanging toe? Dan is de Xtreme een meer dan uitstekende opvolger. Ook kunt u de Xtreme goed combineren met een warmtepomp.



XTREME 36
Als **beste uit**
de test in 2017,
2018, 2019 en
2020

Consumenten
bond

**BESTE UIT
DE TEST**

SEP 2020

www.intergasverwarming.nl

INTERGAS®

Amsterdamse Warmtemotor

Samenwerken aan aardgasvrije wijken

De gemeente Amsterdam heeft de ambitie om de stad vóór 2040 aardgasvrij te maken. Onder de noemer Warmtemotor werken Amsterdamse woningcorporaties en energiebedrijven nauw samen met de gemeente om huishoudens aan te sluiten op een warmtenet. Wat zijn de lessen voor corporaties in andere gemeenten?

Nederlandse woningcorporaties willen in 2050 CO₂-neutraal zijn en steeds meer gemeenten werken aan een aardgasvrije gebouwde omgeving. In Amsterdam is dat een ongekend grote opgave, zegt Frank van der Veek, beleidsadviseur energietransitie en duurzaamheid bij de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC). “De woningcorporaties in de hoofdstad hebben in totaal zo’n 185.000 woningen. Op dit moment zijn er zo’n 15.000 volledig aardgasvrij. Dan hebben we dus twintig jaar de tijd voor de verduurzaming van 170.000 woningen. Dat komt neer op zo’n 8.500 woningen per jaar.”

ANDERS ORGANISEREN

In de Amsterdamse Warmtemotor werken de corporaties, vertegenwoordigd via AFWC, sinds 2018 samen met Vattenfall, Westpoort Warmte – een joint venture van Vattenfall en het Amsterdamse Afval Energiebedrijf (AEB) – en de gemeente aan de versnelling van de lokale warmtetransitie. “Het was duidelijk dat we in het tempo waarin we bezig waren, de doelen nooit zouden halen”, blikt Van der Veek terug. “Niet in de laatste plaats omdat een corporatie voor elk project telkens weer dezelfde soort onderhandelingsgesprekken voerde. Dat is gewoon niet efficiënt. Door het anders te organiseren en als corporaties met de warmtebedrijven samen te werken moest de transitie sneller kunnen, was het idee. Bovendien zou de samenwerking ook schaalvoordelen en kostenbesparingen opleveren.”

De gemeente is een belangrijke schakel in de samenwerking, vertelt Jannis van Zanten van Vattenfall. “De gemeente heeft natuurlijk een groot belang bij het versnellen van het aardgasvrij maken van de Amsterdamse woningen en speelt een cruciale rol in de communicatie naar

alle bewoners. Bovendien heeft Amsterdam inmiddels de Transitievisie Warmte opgesteld, met daarin nogmaals de ambitie om in 2040 aardgasvrij te zijn. In ongeveer de helft van de stad ziet de gemeente stadswarmte daarvoor als de preferente techniek.”

RAAMOVEREENKOMST MET SPELREGELS

“De afgelopen twee jaar hebben we veel tijd en energie gestoken in het leren kennen van elkaar en elkaars belangen en het opbouwen van wederzijds begrip. Je moet echt nader tot elkaar komen om stappen te kunnen maken”, zegt Remco Bal van Vattenfall. Inmiddels werken de partijen in de Warmtemotor toe naar een raamovereenkomst. Bal: “Hiermee leggen we eigenlijk de spelregels vast van hoe we de opgave gezamenlijk aanpakken. Vervolgens kunnen we per buurt – elke buurt is nu eenmaal weer net even anders – nog inspelen op de specifieke situatie. Maar we hoeven niet telkens het wiel opnieuw uit te vinden.”

Een van de afspraken in de Amsterdamse Warmtemotor is dat het energiebedrijf het ondergrondse deel van de werkzaamheden voor zijn rekening neemt, tot aan de gevel. De corporaties zorgen voor het in pandige gedeelte. Van der Veek: “Wij kennen onze woningen het beste en zijn gewend om er te werken. Daar komt bij: wanneer wij een deel van de werkzaamheden oppakken, besparen we ook weer kosten.”

DE WIJK CENTRAAL

Het idee van de Amsterdamse Warmtemotor is om gebiedsgericht te werken en niet keer op keer aparte stukjes straat aan te sluiten. Eén manier om dat te organiseren, is om te werken



met een zogeheten *single issue*-organisatie. Bal: “Als je kijkt naar de ondergrond, dan zitten de partijen die daar bezig zijn elkaar soms in de weg, en plannings zijn niet altijd optimaal op elkaar afgestemd. Wanneer je al die werkzaamheden in handen legt van één organisatie, kan dat soepeler verlopen tegen lagere kosten en met minder overlast. Als het warmtenet erin gaat, kun je tegelijkertijd het riool vervangen, het elektriciteitsnet verzwaren, en de straten opnieuw inrichten en klimaatadaptief maken. De kosten van het openmaken van de grond en het proces verdeel je over de verschillende partijen die in de ondergrond aan de slag zijn.”

Een *single issue*-aanpak zou ook op de woning zelf kunnen worden losgelaten: alles wat er in de woning moet gebeuren, ligt dan in handen van één organisatie. De organisatie verzorgt het contact en de communicatie met de bewoners, plant het werk en voert het uit. “Het meest verregaande scenario van een *single issue*-aanpak is dat je in een heel kort tijdsbestek, een of twee weken, 24 uur per dag aan de slag gaat en alles wat er moet gebeuren heel efficiënt aanpakt”, vertelt Van Zanten. “Mogelijk kunnen we de bewoners dan onderbrengen in een hotel. En wanneer zij weg zijn, komt er een ploeg een buurt binnen die alle oude infrastructuur verwijdert. Dan creëer je in feite een nieuwbouwsituatie en vervolgens bouw je het hele netwerk opnieuw op. Dan is ondergronds alles voor de komende twintig jaar op orde en is de buurt ook bovengronds opgeknapt.”

Een *single issue*-aanpak is een complex proces dat heel veel voorbereiding vereist van alle organisaties die nu gewend zijn dingen één voor één aan te pakken, zegt Van Zanten. “Maar de eerste sommetjes laten zien dat het behoorlijk

voordelig kan zijn qua kosten. Bovendien worden bewoners er niet blij van om elk jaar opnieuw enige tijd in een zandbak rond te lopen. De wijk moet centraal staan, en niet de afzonderlijke organisaties.”

AANBOD VOOR HUURDERS EN ÉIGENAREN

In het voorjaar lanceerde branchevereniging Aedes – mede geïnspireerd door de samenwerking binnen de Amsterdamse Warmtemotor – het landelijke kader Startmotor om de samenwerking van corporaties en energiebedrijven bij de aansluiting op warmtenetten te versnellen. “Aedes en de warmtebedrijven hebben onder meer afgesproken dat bewoners niet méér gaan betalen dan ze nu kwijt zijn met een gasaansluiting”, licht Van der Veek toe. “Dat is op landelijk niveau afgedekt en daardoor hoeven we er binnen de Amsterdamse Warmtemotor ook niet heel veel aandacht aan te besteden. Overigens is een van de uitgangspunten van de Warmtemotor dat ook een particuliere woningeigenaar eenzelfde aanbod krijgt als een huurder. In principe liften woningeigenaren dus mee op de koopkracht van de gezamenlijke corporaties.”

“Voor de bewoner moet het kostenneutraal zijn, maar de energietransitie zelf is niet kostenneutraal”, nuanceert Bal. “Ten opzichte van de huidige situatie, waarin woningen gebruik maken van gasleidingen, moeten er meer kosten worden gemaakt om duurzame warmte te leveren. Alle partijen in de Warmtemotor zetten zich daarom in om die kosten gezamenlijk omlaag te brengen.” De gemeente Amsterdam investeert vanaf 2021 in totaal 50 miljoen euro om minimaal 10.000 woningen aan te sluiten op het warmtenet. Het project moet volgend jaar in drie wijken van start gaan. ■

Geïmpregneerde reinigingsdoeken

Met de Expert Wipes biedt Dreumex geïmpregneerde reinigingsdoeken waarmee handen, gereedschappen en harde oppervlakken zijn te reinigen. Bijvoorbeeld van verf, lijm en inkt maar ook van smeermiddelen, olie en vet. Hiermee zijn de sterke doeken onder meer geschikt voor gebruik in de bouw en industrie.

De reinigingsdoeken kenmerken zich door een groot vuilopnemend vermogen en een frisse lavendelgeur. Verder zijn ze beschikbaar in drie vloeistof-doekcombinaties waarmee voor iedere industriële vervuiling een oplossing is. Tot slot bevatten ze huidverzorgende ingrediënten, zijn ze makkelijk af te scheuren en is er geen water nodig om een oppervlak of onderdeel af te spoelen. De compacte verpakking is makkelijk mee te nemen en laat zich eenvoudig open- en dichtklikken.



*Dreumex B.V., Oss,
0412 406 506
www.dreumex.com*

Rookgasanalyser

Merconet biedt met de AIB8 rookgasanalyser in combinatie met de gaslekkagedetector AIC2 een complete set voor verbrandingssyste-men. Toe te passen voor zowel onderhoud en installatie als het af-regelen en controleren van de systemen.

O₂ (koolstofdioxide) is een kleurloos en reukloos gas en daardoor gevaarlijk voor de gezondheid. CO (koolstofmonoxide) is een ver-binding van koolstof en zuurstof. Het ontstaat door onvolledige verbranding van koolstof bij fossiele brandstoffen of andere brand-bare stoffen die koolstofverbindingen bevatten. Ook koolmonoxide is gevaarlijk omdat het kleurloos en reukloos is. Vaak is de oorzaak een verstopt ventilatiekanaal.

De set werkt praktisch automatisch: na inschakeling worden de sen-soren en pomp gecontroleerd en gekalibreerd. Gelijktijdig worden de O₂, CO, CO₂ en de verbrandingsefficiëntie gemeten, berekend en weergegeven. Ook doen de instrumenten een CO-ruimtetest. De gegevens zijn op te slaan, over te sturen en te gebruiken voor het ge-neneren van rapportages. Met de optionele bluetooth-communicatie is het mogelijk om te communiceren met de gratis app, die is te downloaden in de Google playstore. Rapporten kunnen direct ver-zonden worden per e-mail.



*Merconet, Voorthuizen,
0342 423 420,
www.merconet.nl*

Tijdelijke hemelwaterafvoer

Een snelle en goedkope oplossing om de gevel te beschermen tegen wateroverlast tijdens de nieuwbouw of renovatie is de tijdelijke hemelwaterafvoer van Tilmar (TT-HWA).

Het wordt weer kouder en natter op de bouw. Regenpijpen, ook wel hemelwater-afvoeren genaamd, worden in de bouw altijd als laatste aangebracht, na het af-voegen van het metselwerk. Ruim voor het afwerken van het fraaie metselwerk is het dak inclusief dakgoot en uitlopen meestal al klaar en wordt gewacht met het aanbrengen van de hemelwaterafvoer om de voeger niet in zijn werk te belemmeren. In die tussentijd moet de gevel worden be-schermd tegen vervuiling en wateroverlast. TT-HWA is in twee maten leverbaar, met een doorsnede van 80 en 100 mm. De slang is eenvoudig en snel aan te brengen en te verwijderen. Het is een ster-ke dikke PE flexibele slang in blauwe kleur en is bedoeld voor een-malig of enkele malen gebruik. De TT-HWA-slangklem is een hoogkwalitatieve HI-GRIP-klem in een zware verzinkte uitvoering, geschikt voor herhaaldelijk robuust gebruik.



Tilmar BV, Meppen, 0591 371 668, www.tilmar.nl

Verf spuiten? Pomp huren

Om de mogelijkheden voor verfspuiten te vergroten, biedt WSB Fi-nishing Equipment de mogelijkheid om een Wagner-pomp te huren. Hiermee hoeven gebruikers niet te investeren in een dergelijke pomp. Ook hebben zij de mogelijkheid om te ervaren of een dergelij-ke pomp bij hun bedrijf past.

In de huurvloot zijn verschillende pompen opgenomen. Hieronder de SuperFinish 23 Pro, SuperFinish 23 Plus (AirCoat), SuperFinish 33 Plus, de ProSpray 3.39 of de HeavyCoat 750. Alle pompen zijn mobiel en eenvoudig te verplaatsen. Het huren van de pomp is mo-gelijk door het aanvraagformulier op de website in te vullen. Ver-volgens wordt telefonisch contact opgenomen om de uiteindelijke juiste keuze te maken en eventuele vragen te beantwoorden.

WSB heeft een ruim aanbod aan apparatuur, afzuigsystemen, po-lijstmachines en meer. Wagner is marktleider op het gebied van verfspuitsystemen voor de doe-het-zelf- en de professionele markt. De verfspuiten hebben een hoge kwaliteit.



*WSB Finishing Equipment,
Utrecht,
030 241 4155,
www.wsb-benelux.eu*



NOM: het nieuwe normaal bij nieuwbouw

Het aantal nul-op-de-meter (NOM)-woningen blijft stevig groeien. Inmiddels wordt minimaal 5,4 procent van alle nieuwbouw nul-op-de-meter gebouwd. In 2019 lag dat percentage nog op 4 procent. In de sociale huursector is de groei bij nieuwbouw nog sterker, met een marktaandeel van bijna 12 procent in 2019. NOM is bij nieuwbouw van corporaties dus gemeengoed geworden.

Er zijn in het land nu bijna 12.000 NOM-woningen: energiezuinige huizen die evenveel of meer energie opwekken dan zij verbruiken. Dit blijkt uit de dit voorjaar verschenen 'Marktmonitor Nul-op-de-Meter 2020'. De Marktmonitor 2020 laat zien dat de grootste groei te vinden is in de sociale huursector; daar is van alle nieuwbouw gerealiseerd in 2019 bijna 12 procent nul-op-de-meter. "Dat is een serieus marktaandeel. De innovatiefase (2,5 procent) is duidelijk achter de rug en ook de fase van *early adopters* (13,5 procent) is bijna afgerond. Naar verwachting wordt de *early majority* nu gauw bereikt", zegt Stroomversnelling-directeur Ivo Opstelten. In de komende jaren zullen meer gemeenten en corporaties strategische plannen maken en uitvoeren voor de CO2-neutrale gebouwde omgeving. Daarmee kan de vraag naar NOM (of beter) alleen maar gaan toenemen.

DE ENERGIEPRESTATIEVERGOEDING BEREIKT ZIJN DOEL

De Energieprestatievergoeding (EPV) die in 2016 van kracht werd, verklaart voor een belangrijk deel de forse groei in de sociale huursector. De EPV is er voor woningcorporaties en andere verhuurders van sociale huurwoningen. Verhuurders kunnen een vergoeding van huurders vragen voor (bijna) NOM-woningen. Ze krijgen hierdoor een deel terug van hun investeringen om van sociale huurwoningen NOM-woningen te maken. Het aantal woningen waarvoor EPV geïnd wordt, groeide in 2019 tot 5.361. Hierbij gaat het om 2.850 woningen voor nieuwbouw en 2.511 voor renovatie. In totaal wordt voor 68 procent van de NOM-woningen in de sociale huursector

EPV geïnd. De meeste corporaties kiezen bovendien voor de meest energiezuinige categorie binnen de EPV. Opstelten: "Wij zien dat de introductie van de EPV eind 2016 nu duidelijk het beoogde effect sorteert. Het is voor corporaties een belangrijke financiële stimulans."

RENOVATIES IN HUURSECTOR VERTRAGEN

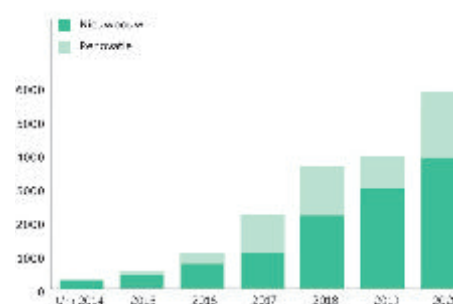
De renovatiemarkt groeit langzamer dan nieuwbouw en is in 2019 zelfs wat kleiner dan een jaar daarvoor (van 1.343 in 2018 naar 994 in 2019). Voor 2020 zijn er 1.865 woningrenovaties ingepland, meer dus dan er in 2019 zijn gerealiseerd. Voor de renovatieontwikkeling zijn meerdere oorzaken aan te wijzen. De algehele renovatiemarkt is gekrompen door de krapte op de markt. Door de grote nieuwbouwopgave hebben bouwers minder ruimte voor renovatieprojecten. Renovatieprojecten belanden daarnaast vaker in langdurige (deels juridische) processen om voldoende bewonersdraagvlak en vergunningen te verkrijgen, waardoor plannings niet altijd gehaald worden.

GEZONDE BUSINESS CASE BIJ NIEUWBOUW

Nieuwbouw levert de corporaties aanzienlijk minder 'gedoe' op en sluit beter aan op hun gestandaardiseerde werkprocessen. Wanneer een serie woningen aan renovatie toe is, maken corporaties daarom soms de keuze voor sloop en nieuwbouw. De meerkosten van NOM bij nieuwbouw zijn bovendien een stuk lager dan die bij renovatie. Dit betekent dat de business case al snel voordelig is om een NOM-woning te bouwen, zeker in combinatie met de EPV.

Meerdere corporaties hebben daarom de beleidskeuze gemaakt om alle nieuwbouw-woningen NOM te realiseren. De business-case is voor hen positief en NOM met EPV biedt hun prestatiegarantie op de woning. De corporatie maakt hierbij contractuele afspraken met het bouwbedrijf over de energieprestaties waaraan de woningen moeten (blijven) voldoen. Anders dan bij standaard nieuwbouwprojecten neemt het bouwbedrijf geen afscheid van het project zodra het is opgeleverd. Het prestatiecontract - waarvoor Aedes, Bouwend Nederland en Stroomversnelling een modelcontract hebben ontwikkeld - garandeert dat de woning gedurende de beheer- en onderhoudsperiode de energieprestatie levert die onderling is afgesproken. ■

Ga voor het hele rapport naar:
Energienq.nl/marktmonitor2020



Realisatie NOM-woningen per jaar en planning 2020.

I Covid-19...20...21?

Sinds het voorjaar bevinden we ons in het raadselachtige universum van covid-19. Hoe moeten we die sluipende virusslierten bestrijden? Wanneer kunnen we ons 'normale leven' hervatten? Hoe kun je leven en werken zonder heldere vooruitzichten? Corporatiewerkers vertellen hoe 'ongewoon' ze dit jaar werkten en welke verwachtingen ze hebben voor 2021.

Faiza Kartit, buurtbeheerder bij corporatie Mitros in Utrecht, zegt het zó: "Met enkele wijkbewoners gingen we 60-plussers bellen die alleen waren. Tijdens de lockdown vroegen we hun hoe ze de dag doorkwamen. Zo kregen we met sommige van hen intens contact. Wonderlijk is dat, hoe je op afstand toch ook heel dicht bij iemand

kan zijn. Met de kinderen uit de buurt hebben we via de laptop een middag georganiseerd om samen te gaan bewegen. Zo stonden er op een gegeven moment ineens op balkons van de flats bewoners met elkaar te dansen en te zingen. Ik ben ervan overtuigd dat we het komende jaar de corona onder controle zullen krijgen."

Mutatieopzichter Keimpe van der Heijden heeft nog nooit zoiets meegemaakt in de 37 jaar dat hij werkt bij corporatie De Bouwvereniging in Harlingen: "Toen het begon met die corona was er de eerste drie maanden geen persoonlijk contact met de huurders. Afspraken voor sleutelinname en -uitgifte en voor woningreparaties liepen via het hoofdkantoor, telefonisch. Het mutatieprotocol kregen

*We bevinden ons sinds dit
jaar in het raadselachtige
universum van covid-19.
Hoe moeten we die sluipende
virusslierten bestrijden?*

de betrokkenen per brief thuis. Voor mij was die periode niet prettig. Het werk stapelde zich op. De laatste tijd verloopt het wel weer bijna gewoon. Ik denk dat ik op een ochtend in 2021 een keer wakker wordt met de gewaarwording dat ik die hele corona heb gedroomd.”

Het werk van Stef Brandsema, adviseur duurzaamheid en innovatie bij corporatie Domesta in Emmen, speelt zich in hoofdzaak af in het corporatiekantoor. Daarbij denkt hij niet uitsluitend in vaktermen als ‘warmtepompen’ en ‘isolatiewaarden’. Brandsema: “Hoe langer de coronatijd duurt, hoe meer ik de informele gesprekken in de wandelgangen ga missen. Enneh, vergaderen via een beeldscherm mag dan strakker zijn, je mist toch waardevolle informatie die je wel

krijgt in een face-to-facegesprek. Ik vraag me af hoe lang deze coronacrisis nog gaat duren en of alles straks weer normaal wordt. En zou dat wel zo gunstig zijn, een terugkeer naar hoe het was? Ik ervaar het als een verbetering dat ik sinds covid-19 meer tijd en ruimte kan nemen voor mezelf, om los te komen van de dagelijkse ratrace. Nog een voorbeeld? Tegenwoordig heb ik, als ik naar kantoor ga, al twee uur thuisgewerkt en vervolgens geen last van files.”

De medewerkers van Corporatiebouw wensen u een milde terugblik toe op een jaar dat voor velen verdrietig en pijnlijk en ook teder was. Voor 2021 wensen we u alvast een mooi begin toe.

Decentrale ventilatie- en verwarmingstechnologie past uitstekend in innovatieve gevel:

Energieleverende hoogbouwflat: het kan!



In Utrecht is een prefab gevel opgeleverd waarin onder andere ventilatie- en verwarmingstechnologie van ClimaRad is opgenomen. Dit vernieuwende concept brengt grootschalige verduurzaming van de bestaande woningvoorraad een flinke stap dichterbij. Het systeem is in Utrecht succesvol toegepast bij hoogbouw uit de jaren 70. De flat levert nu 10 tot 15 procent meer energie dan de bewoners nodig hebben. Daardoor dalen de energielasten voor hen en wordt het comfort sterk verbeterd.

Een hoogbouwflat die na groot duurzaam onderhoud zelfs energieleverend wordt; het is een hoopvolle ontwikkeling voor de opgave om in Nederland zo'n kwart miljoen vergelijkbare flats seriematig te verduurzamen. "Veel te duur, liever slopen en nieuwbouw", riepen criticasters. Maar het kan dus wel, met de 'Inside Out'-aanpak die woningcorporatie Bo-Ex in Utrecht met haar consortiumpartners heeft toegepast in de wijk Overvecht.

Bij de 58 woningen van het flatgebouw worden eerst de oude gevelelementen verwijderd, waarna vanaf de buitenzijde nieuwe gevelelementen de woning in worden gehesen. De nieuwe elementen zijn dan al voorzien van alle benodigde techniek voor verwarming, ventilatie, isolatie en energieopwekking. "Als ze eenmaal op hun plek gemonteerd zijn is het een kwestie van leidingen en bedrading aan elkaar koppelen en klaar. Volledig *plug & play dus*", zegt Rogier Bos, directeur van Bos Installatiewerken en penvoerder van het consortium. "Dezelfde dag nog zitten de bewoners er al comfortabel bij."

GROTE UITDAGING

Hoogbouwflats, zoals Bo-Ex die momenteel in Utrecht aanpakt, zijn een grote uitdaging in de energietransitie. De flats hebben veel woningen onder één dak en daardoor een beperkte ruimte om energie op te wekken. Veel corporaties hebben dergelijke hoogbouwflats in bezit met naar schatting zo'n 250.000 woningen.

Bij de aanpak van de flat in Utrecht en de ontwikkeling van het concept zijn de samenwerkende partijen niet over één nacht ijs gegaan, vertelt Bos. "We hebben een prototype van de slimme gevel gemaakt en deze uitvoerig getest in een klimaatkamer van de Hogeschool Utrecht. Tijdens deze testfase, een proces van voortdurend meten, monitoren en bijsturen, hebben we de juiste configuratie kunnen ontwikkelen die ervoor zorgt dat de installatietechniek als totaal optimaal presteert. Daarna hebben we een proefwoning gemaakt. De gevel is in 2018 uitgetest op de moeilijkste woning, een woning op de bovenste verdieping. Zomers bloedheet en 's winters met veel energie te verwarmen. Als het met die woning zou lukken, wisten we dat het in



Projectmanager van Bo-Ex Jitske van Helden: 'Een gezonder binnenklimaat en geringere servicekosten'

De hoogbouwflat aan de Henriëttedreef in Utrecht Overvecht was hard toe aan groot onderhoud. Het discomfort, hoge energiekosten en een matig tot slecht binnenklimaat moesten nodig worden aangepakt. Een uitgelezen kans om het innovatieve concept 'Inside Out' in de praktijk te brengen, vond de Utrechtse woningcorporatie Bo-Ex. "Door de componenten van de installatietechniek grotendeels aan de buitenzijde van de flat te plaatsen en onderling te verbinden, is een collectieve en economisch aantrekkelijke oplossing ontstaan", vertelt projectmanager van Bo-Ex Jitske van Helden. "Uiteindelijk levert het onze huurders een comfortabelere woning met een gezond binnenklimaat op en zonder gebruik van fossiele brandstoffen. De energielevering van de flat zien de bewoners terug in hun spaarzamer verbruik en een verlaging van de energiekosten." Dankzij de toepassing van het innovatieve gevelconcept kon de verbouwingsoverlast voor bewoners beperkt worden gehouden en hoefden ze niet te verhuizen. "We hebben overigens gedurende het traject altijd veel aandacht gehad voor bewonersaspecten. Het gaat immers over hun woning. De wensen, zorgen en ervaringen van zowel huurders als omwonenden zijn zorgvuldig in onze afwegingen meegenomen."



Het concept 'Inside Out' ontleent zijn naam aan het feit dat alle apparatuur voor energievoorziening zich in de gevel of buiten de woning bevindt. Groot voordeel van het concept is dat de bouwdelen zich goed lenen voor lokale fabricage door mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt.

Het project wordt uitgevoerd door Bos Installatiewerken met haar ketenpartner Alkondor Hengelo, in opdracht van Bo-Ex. Naast deze projectpartners is het modulaire Inside Out-systeem mede ontwikkeld door Mex Architects, LomboXnet, Hogeschool Utrecht, Universiteit Utrecht en Bosch Thermotechniek, onder leiding van het Utrecht Sustainability Institute. Het project wordt uitgevoerd met Topsector Energiesubsidie van het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat.

alle andere woningen ook kon. De proefwoning is in bewoonde staat aangepakt en daarna uitvoerig getest en intensief gemonitord."

DECENTRALE TECHNOLOGIE

In de prefab gevel is de decentrale technologie van ClimaRad toegepast. Er is uiteindelijk voor de technologie van deze fabrikant gekozen omdat die veruit het beste presteerde in het uitgewerkte concept. "Bovendien zijn wij een groot voorstander van decentrale ventilatie en verwarming. Met deze oplossing zijn de bouwkundige aanpassingen in de woning minimaal. Er hoeven geen extra kanalen te komen en daarmee kan het investeringsbedrag beperkt blijven."

De in het Inside Out-consortium deelnemende partijen hebben een modulair bouwsysteem bedacht dat geschikt is om de moeilijkste woningen duurzaam te renoveren. Met het ontwerp kan feitelijk elk type flatgebouw ongeacht de afmetingen van de gevel worden aangepakt. Bos: "In dit geval is gekozen voor aansluiting op warmtepompen, maar het kan ook op een stadsverwarming of warmtenet."

In de gevel zijn energieopwekking, elektra, warmteleidingen en verbindingen voor het IT-netwerk aanwezig die meteen na plaatsing kunnen worden aangesloten. Ook de CO₂- en RV-gestuurde ventilatie van ClimaRad in de natte ruimtes werkt intelligent samen met de installatietechniek in de gevel.

In de gevels aan de noordzijde van de Utrechtse flat ontbreken overigens pv-panelen. Wel heeft

het dak van de flat 'een kroon' gekregen waarop pv-panelen zijn gemonteerd. Met de zonnepanelen aan de zuidgevel en op het dak kan voldoende stroom worden opgewekt omdat door een optimale isolatie, een extreme luchtdichtheid en slimme regeltechniek het energiegebruik buitengewoon efficiënt is. Verwacht wordt dat de flat 10 tot 15 procent meer energie genereert dan het totaalverbruik door de bewoners.

PRESTATIECONTRACT

De slimme gevel wordt door Bos Installatiewerken samen met Inside Out-partner Alkondor Hengelo gemaakt. Bos Installatiewerken heeft een twintigjarig prestatiecontract en blijft gedurende de hele looptijd de installatietechniek monitoren. Bos: "Als het in de toekomst mogelijk blijkt om de prestatie verder te verbeteren en het past binnen de TCO, zullen we dat zeker niet nalaten. We zijn onafhankelijk van product of fabrikant. Als er op enig moment voor een van de modules in ons concept een beter product op de markt komt, dan kunnen we dat gewoon inpassen. Of het nu om de prestatie, de kostprijs of de bediening gaat. Met dit concept rekenen we voorgoed af met die critcasters die maar blijven roepen dat sloop de beste optie is voor dit soort gebouwen. De aanpak bij deze flat kwam uit op een bedrag van 70 mille per woning. Wie durft er dan nog over sloop te praten? Deze huurders beschikken nu over een duurzame, energiezuinige en comfortabele woning. Dat zeggen niet alleen onze metingen, de bewoners ervaren het comfort ook zo." ■



Tekst: Louis Jongeleen | Beeld: Bouwplaat®Vught/Marcus Peters/WLA

Corporaties helpen middeninkomens aan betaalbare woningen

Wonen Limburg Accent, voortvarende pionier in middenhuursegment

Dit najaar gaven minister Ollongren van BZK, Aedes en de VNG gezamenlijk een klap op afspraken voor versnelling van de woningbouwproductie in de komende jaren. Een van de stimulerende maatregelen is het verruimen van de mogelijkheden voor corporaties om middenhuurwoningen en goedkopere koopwoningen te realiseren. Hoe kunnen corporaties opereren op die commerciële markt? René Clement vertelt uit eigen ervaring hoe dat werkt. Sinds twee jaar is hij directeur van Wonen Limburg Accent B.V., de dochter van Stichting Wonen Limburg.



René Clement: "Nieuwe midden-huurwoningen geven bestaande wijken een positieve impuls"

Adviezen voor woningcorporaties die, zoals WL, een aparte woningvennootschap willen oprichten voor het ontwikkelen, beheren en verhuren van woningen in het middenhuursegment

René Clement geeft enkele vingerwijzingen op basis van zijn uitgebreide ervaring in functies bij corporaties en in de wereld van beleggers, banken en ontwikkelaars.

- Als je wilt investeren in het middensegment, zorg dan voor transparante financieringsstromen en een heldere afbakening van commerciële financiering en geborgde financiering.

- Schakel een gespecialiseerd, gerenommeerd financieringsbureau in, waar professionals de juiste 'office tools' gebruiken en die, zoals banken, onderliggende condities van een financiering kunnen zien.
- Zorg dat je altijd marktconform blijft handelen en blijf benchmarken met andere commerciële partijen.

- Bedrijfsprocessen in de sociale huur zijn vaak instrumenteler en planmatiger. Daar komen huurders niet of nauwelijks aan te pas. Maar je kunt met huurders gewoon overleggen, bijvoorbeeld over hoe zij vinden dat er geïnvesteerd zou kunnen worden in hun woning.

Het hoofdkantoor van Wonen Limburg, gevestigd in een getransformeerd fabrieksgebouw in hartje Roermond, is gesloten voor bezoek en voor de meeste werknemers. In het verder stille gebouw kiest Clement zijn woorden met een zorgvuldigheid die past bij een zeer complexe job. Wonen Limburg heeft krap drie jaar geleden de stap gezet om een apart, commercieel dochterbedrijf op te richten met de naam Wonen Limburg Accent BV. De nieuwe vennootschap richt zich specifiek op huisvesting in het middenhuursegment.

WAT WAS DAARVOOR DE DRIJFVEER?

Clement: "In de afgelopen tien jaar is het voor corporaties steeds lastiger geworden om mensen met een middeninkomen te huisvesten. Corporatiewoningen waren er vrijwel uitsluitend voor de mensen met een smalle beurs. Door die eenzijdige samenstelling van het huurdersbestand ging de leefbaarheid in sommige woonwijken hard achteruit. Daarnaast was er voor de middeninkomens geen alterna-

tief. Hier in 'het Limburgse' zie je bijvoorbeeld dat beleggers wooncomplexen 'uitponden' (per appartement verkopen, red.), waarna die losse appartementen niet meer betaalbaar zijn voor mensen met een middeninkomen. Wij besloten ons in te zetten voor de verbeteringen van leefbaarheid in de zwakkere wijken en tegelijkertijd betaalbare middenhuurwoningen te realiseren. Daarvoor konden we - volgens de Woningwet 2015 - een aparte vennootschap oprichten die juridisch is gescheiden van de moedercorporatie, de Stichting Wonen Limburg.

De Woningwet 2015 dwong corporaties een keuze te maken uit drie vormen van splitsing van hun DAEB-activiteiten en niet-DAEB-activiteiten: juridische splitsing, administratieve splitsing en hybride splitsing (zie kader 'DAEB en niet-DAEB', pagina 22, links). Wonen Limburg (WL) en Wonen Limburg Accent BV (WLA) zijn op 31 december 2017 juridisch gescheiden, onder andere omdat daarmee de toen nog verplichte 'markttoets' achterwege kon blijven. Die bewerkelijke toets, uit te voeren ►



René Clement: "Commerciële huur is veel meer maatwerk"

DAEB en niet-DAEB

Volgens de Woningwet 2015 kunnen woningcorporaties op drie manieren de niet-commerciële activiteiten (DAEB) en commerciële activiteiten (niet-DAEB) scheiden: de juridische splitsing, waarbij de corporatie DAEB-activiteiten ontplooit en een aparte woningvennootschap opricht voor niet-DAEB activiteiten; de administratieve splitsing waarbij binnen de corporatie (de toegelaten instelling) de DAEB-activiteiten en de niet-DAEB-activiteiten zijn gescheiden en worden geadministreerd; en ten derde de hybride splitsing, een mengvorm van juridische en administratieve splitsing. Ten slotte is er ook een groep corporaties die niet hoeft te scheiden omdat de omvang van de corporatie en het aandeel niet-DAEB beperkt is.

Volgens een recente opgave van de Autoriteit woningcorporaties (17 november 2020, red.) kozen drie corporaties voor juridische splitsing (Wonen Limburg, Woningstichting Den Helder, en Woningstichting Woensdrecht); negen corporaties kozen voor de hybride splitsing (De Key, Ymere, De Alliantie, Woonvizier Drimmelen, Woningstichting Nijkerk, Wooninc., Trudo, Dudok Wonen en Provides) en 190 woningcorporaties kozen voor administratieve splitsing. 93 corporaties behoeften niet te scheiden en hebben het zogenaamde 'verlicht regime'.

door de gemeente, was bedoeld om een heldere scheidslijn en een gelijk speelveld op de vastgoedmarkt te creëren tussen enerzijds organisaties die staatssteun krijgen zoals woningcorporaties en anderzijds beleggers die hun transacties (commercieel) financieren." (Noot van de redactie: onlangs is de markttoets dus voor drie jaar buiten werking gesteld. Zie ook het artikelje rechts op deze pagina.)

ZIJN NIEUWE WONINGEN VOOR HET MIDDENHUURSEGMENT EIGENLIJK EEN SPECIFIEK SOORT WONINGEN?

Clement: "In principe zijn er geen grote verschillen tussen een middenhuurwoning en een sociale huurwoning. Beide moeten voldoen aan de bouwkundige eisen en regels voor veiligheid, gezondheid en duurzaamheid. Met ingang van 2021 zijn over de hele linie de nieuwe BENG-eisen van kracht. Als ik middenhuurappartementen ga bekijken, vallen mij vaak de verzorgde entrees op. In de woningen zie je een wat hogere kwaliteit van toegepaste materialen en in comfort, met name in badkamers en keukens. Verder is onmiddellijk helder dat dit soort complexen meestal op de betere locaties staan. Dat mechanisme draaien wij nu graag om. Wij plaatsen nieuwe middenhuurwoningen bij voorkeur in de wijken met veel sociale huurwoningen om daarmee de leefbaarheid te bevorderen."

Wonen Limburg Accent heeft 1.950 woningen in haar woningenportefeuille. Op de WLA-website staan nu al 170 advertenties voor appartementen en grondgebonden woningen in 18 verschillende plaatsen in Limburg. In het middenhuursegment heeft WLA zeven nieuwbouwprojecten-in-uitvoering met in totaal meer dan 220 woningen.

WELK PROJECT GEEFT BIJ UITSTEK WEER HOE WLA HET LIEFST OPEREERT?

Clement: "Wij hebben 38 middenhuurappartementen gekocht die worden gebouwd langs 'De Groene Loper', de lange bomenlaan die is aangelegd op de A2-landtunnel en die slingert door Maastricht-Oost. Eind van dit jaar start de bouw. In fase 2c van dit plan bouwt corporatie Servatius ook sociale huurwoningen en er komen koopwoningen. Zo ontstaat daar langs dat fraaie groen een mooie mix van sociale huur, middenhuur en koopwoningen. En dat geeft dan weer een positieve impuls aan vernieuwing van de naastgelegen wijken Wykerpoort en Wittevrouwenveld. Omdat wij hierop instappen, met onze toewijzingscriteria, laten wij zien dat deze plek ook bereikbaar is voor middeninkomens." ■

Corporaties mogen meer middenhuur bouwen

Onlangs is de markttoets tijdelijk afgeschaft voor een huur tot 1.000 euro. Hierdoor kunnen corporaties weer makkelijker huurwoningen bouwen die boven de sociale huurgrens vallen.

Woningcorporaties moesten zich van het vorige kabinet vooral richten op hun kerntaak: sociale huurwoningen bouwen. Het hogere huursegment, tussen 700 en 1.000 euro, was in eerste instantie voor de vrije markt. Corporaties mochten in principe wel middenhuur bouwen op nieuwe grond, maar daarvoor moest de gemeente eerst een marktverkenning doen om te onderzoeken of private marktpartijen die woningen niet wilden bouwen. In de praktijk betekende de markttoetseis dat corporaties helemaal niet meer bouwden voor middenhuur, omdat de gemeentelijke procedure vrijwel nooit werd opgestart.

Daardoor ontstond er een groot tekort aan middenhuurwoningen; de vraag groeide harder dan het aanbod. Om de bouw van die woningen aan te jagen wordt de markttoets nu voor drie jaar buiten werking gesteld. Dat betekent dat woningcorporaties meer middenhuur kunnen bouwen. Openbare publicatie (de marktverkenning) van deze bouwplannen is in deze tussenperiode niet nodig. Het is voldoende als corporaties hun plannen opnemen in openbare stukken. Denk aan prestatieafspraken, dPi en het jaarverslag.

Omdat een dPi voor vijf jaar geldt, kunnen corporaties plannen ontwikkelen voor niet-DAEB-woningen voor de komende acht jaar, zónder dat ze zijn gebonden aan de markttoets. Corporaties doen er dus goed aan nu al niet-DAEB-woningen op te nemen in hun dPi. ■



De vele voordelen van flexwoningen

Verplaatsbare woningen kunnen de druk op de woningmarkt helpen verminderen.

Projectleider 'flexwoningen' Jurgen Arts van de Bossche woningcorporatie Zayaz is enthousiast.

"Permanente oplossingen kosten veel tijd. Dit gaat heel snel. En als die woningen over tien jaar weg moeten, gaan ze zo de doos weer in."

Zayaz heeft inmiddels al op verschillende locaties verplaatsbare woningen gerealiseerd. In 2016 32 studio's in het stadsdeel Empel. Een jaar later 32 in Rosmalen. Vorig jaar plaatste Zayaz op een tijdelijke locatie in de stad 20 grotere flexwoningen. "Dat zijn eigenlijk mini-rijwoningen", zegt Arts. "Woonkamer met open keuken en het toilet op de begane grond. Een vaste trap naar twee slaapkamers en een badkamer. Totale oppervlak: net geen 50 vierkante meter." In de buurt van het voetbalstadion in Den Bosch zijn volgend jaar 54 woningen klaar, in drie verschillende typen. De komende drie jaar bouwt Zayaz samen met corporatie BrabantWonen nog eens 500 flexwoningen op tijdelijke nieuwbouwlocaties.

RUIMTE VOOR BOUWER

"Natuurlijk willen we het liefst permanente woningen bouwen", zegt Arts. "Maar dat kost tijd. Met deze flexwoningen vullen we onze voorraad op een heel snelle manier aan. Tussen locatiebesluit en sleuteluitreiking zit nu ongeveer negen maanden. In de reguliere bouw duurt dat traject gemiddeld zeker vijf tot zeven jaar. Minstens zo belangrijk is dat de meeste huurders tevreden zijn. Wij horen dat het prima wonen is in de flexwoningen."

De woningen worden modulair in de fabriek gebouwd. "Wij vertellen de fabrikant ons idee, maar we maken geen beklemmend ontwerp. Het is belangrijk om ruimte te geven aan de bouwer. Dan kan hij maatwerk in serie leveren." Omdat de woningen

vervoerd worden, is het materiaal licht. "Vaak houtbouw in een stalen frame. De keuken en badkamer komen betegeld en al op de locatie aan. Daar hoeven wij de woningen alleen nog op elkaar aan te sluiten. En als ze over tien jaar weg moeten, gaan ze zo de doos weer in en kunnen ze naar een andere plek."

ONTHEFFING BESTEMMINGSPLAN

De gemeente 's-Hertogenbosch, Zayaz en BrabantWonen vormen samen een 'dedicated team'. Arts trekt hierin voor Zayaz de kar. Het team onderzoekt sinds 2015 de mogelijkheden van verplaatsbare, tijdelijke woningen. "We kijken bijvoorbeeld naar geschikte locaties." De exploitatieperiode is meestal tien tot vijftien jaar. Voor die periode krijgt de corporatie in de regel een ontheffing van het bestemmingsplan. "Dat gaat veel sneller dan de standaardprocedure. En de bouwvergunning is tijdelijk. De grond neemt de corporatie in bruikleen van de gemeente. Na afloop geven we die weer leeg terug."

De stichtingskosten van de flexibele studio's zijn 55.000 euro inclusief grond en btw en van de miniwoningen bijna 100.000 euro. De woningen hebben een hoge isolatiewaarde. Verwarmen gaat nu met eenvoudige elektrische convectoren. "De energiekosten zijn laag, dat hebben we goed gemonitord. Maar het is natuurlijk mooier als er een warmtepomp in zit. Dat kost 5.000 euro extra. Dat blijft een dilemma, we kunnen ons geld maar één keer uitgeven."

BROCHURE

Het bouwen van verplaatsbare woningen is het experimenteerstadium voorbij. Het is voor corporaties een van de mogelijkheden om de noodzakelijke nieuwbouw van betaalbare woningen te versnellen. In het hele land zijn in opdracht van grotere en kleinere corporaties van 2017 tot 2020 ongeveer 4,5 duizend verplaatsbare woningen gerealiseerd.

De Aedesbrochure *Verplaatsbare woningen bouwen* beschrijft de kennis en ervaring van Zayaz en enkele andere corporaties. Naast deze praktijkvoorbeelden biedt de brochure een overzicht van stimuleringsmaatregelen en een stappenplan voor het bouwen. Ook is een lijst van bouwers bijgevoegd die recent een of meer projecten hebben gerealiseerd in opdracht van corporaties. ■





"Ik probeer dicht bij de wensen van huurders te blijven"

Onderhoud en beheer spelen bij vrijwel alle corporatieactiviteiten een rol. Dat wordt heel duidelijk als Paul van der Groen (50) vertelt over zijn werk als teamleider Beheer & Onderhoud bij de Eindhovense corporatie Wooninc. "Bij de planning van nieuwbouw gaat het al over onderhoud."

In de buitenwijk Woensel, ten noorden van Eindhoven-Centrum, torent het gebouwencomplex 'De Grijze Generaal' hoog uit boven de omgeving. Op een binnenplein van het complex kijk je zo door de glazen plint in een ruime, prettig verlichte ontvangsthall van het hoofdkantoor van woningcorporatie Wooninc. Paul van der Groen: "Ik werk sinds vier maanden bij Wooninc. De ervaring en kennis die ik had opgedaan in het commerciële vastgoed bij corporatie Laurentius in Breda sluiten goed aan bij wat Wooninc nu wil veranderen. Dat betekent, kort gezegd: méér aandacht geven aan beheertaken. Bij Laurentius had ik al de omschakeling had gemaakt van commerciële activiteiten naar inzet voor goede huisvesting voor mensen met een smalle beurs. Ik had genoeg van een werksfeer waarbij je altijd uit bent op de laagste prijs in plaats van sturen op kwaliteit."

Paul van der Groen is teamleider Beheer & Onderhoud bij woningcorporatie Wooninc. in Eindhoven

'KOOKGASLOOS'

Van der Groen is dagelijks bezig met de planning en organisatie van klachtenonderhoud, mutatieonderhoud en een deel van het planmatig onderhoud van in totaal 12.500 wooneenheden in Eindhoven en tien gemeenten in de regio. Daarbij werkt hij samen met vaste aannemers en met vaste eenheidsprijzen. Duurzaamheid is een thema dat op vele manieren de aandacht van Van der Groen vraagt. "Sowieso bij het voorschrijven van materialen, bijvoorbeeld FSC-hout voor het toepassen van keukens die recyclebaar zijn en het scheiden van bruikbare onderdelen van oude cv-installaties. Met het oog op het streven naar 'Nederland CO2-neutraal in 2050' maken we bij mutaties woningen al 'kookgasloos' en dagelijks onderhoud en mutaties voeren we zó uit dat je er bij een volgende opknopbeurt op kan aansluiten. Zo kun je bij een schilderbeurt meteen ook enkel glas vervangen door dubbel isolerend HR++-glas, als stap in de richting van energielabel A." Hoewel nieuwbouw buiten het eigenlijke werk van Van der Groen valt, is hij toch regelmatig aan het 'sparren' met zijn collega's van de nieuwbouw. Van der Groen: "In het voortraject van nieuwbouw kan ik advies geven over installaties, want ik ken alle data van de prestaties van bestaand installatiewerk."

LEVENSLOOPBESTENDIG

Wooninc. is bij uitstek een corporatie voor ouderen. Met het samengaan in 2016 van Wooninc. met de Eindhovense Vitalis Woon Zorggroep ontstond de alliantie WoonincPlusVitalis. In één klap kwamen er toen tweeduizend wooneenheden (in zestien woongebouwen) voor senioren bij. Dat zwaardere accent op ouderenhuisvesting heeft ook gevolgen voor het onderhoud.

Van der Groen: "Woningen voor ouderen willen wij minstens levensloopbestendig maken, zodat ze zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Bij mutaties halen we drempels weg in de woning. We vervangen haperende intercomsystemen door videofoons. Als de zorgzwaarte toeneemt kunnen we een badkamer veiliger maken door beugels aan te brengen en een toilet aan te passen. Maar als iemand volledig rolstoelafhankelijk wordt, komen wij aan de grenzen van wat we kunnen doen. Dan wordt het tijd voor de bewoners om de zorgverlening in te schakelen. Het is de kunst in mijn werk om met alle betrokken partijen op één lijn te komen, met overheden, huurders, bouwpartijen en de interne afdeling financiën. Daarbij probeer ik zo dicht mogelijk bij de vragen en behoeften van de huurders te blijven." ■

Lopende corporatieprojecten

In corporatieland wordt volop gebouwd, gerenoveerd en onderhoud gepleegd.

Corporatiebouw belicht hier vier lopende corporatieprojecten, verspreid over het land.

Woonpartners Midden-Holland bouwt appartementen in Westergouwe

Giesbers Rotterdam bouwt in opdracht van corporatie Woonpartners Midden-Holland op de 'Boerderijkavel' in Westergouwe een appartementencomplex met veertig sociale huurwoningen en tien woningen voor een specifieke doelgroep met behoefte aan zorg. Daarmee draagt de corporatie bij aan de intentie om van Westergouwe een inclusieve wijk te maken.

Op de 'Boerderijkavel' in het deelproject Tuinen II wordt gasloos gebouwd. De twee- en driekamerappartementen zijn uitstekend geschikt voor één- à tweepersoonshuishoudens in de leeftijdsgroep van 23 tot circa 35 jaar. Ook zijn de woningen geschikt voor vitale senioren. De verwachting is dat de woningen begin december 2021 beschikbaar komen voor de verhuur.



Woonstichting SSW start verduurzaming in Bilthoven

De Zuidpoolflat aan de Kometenlaan in Bilthoven krijgt deze winter een warme jas. Talen Vastgoedonderhoud gaat het flatgebouw in opdracht van Woonstichting SSW verduurzamen. Na enkele voorbereidende werkzaamheden en het plaatsen van bouw-

liften, kan vanaf 18 januari volgend jaar gestart worden in de woningen.

De bewoners krijgen straks meer wooncomfort en een lagere energierekening. De woningen gaan door de energetische verbeteringen van gemiddeld energielabel F naar label A.

Onder meer door het aanbrengen van isolerende beglazing, vloer- en gevelisolatie, een nieuw collectief cv-systeem en CO₂-gestuurde mechanische ventilatie. De boilers worden verwijderd en de woningen worden gasloos. Op het gebouw komen zonnepanelen voor het energieverbruik in de algemene ruimten. De verduurzaming van de Zuidpoolflat is een uitdagend project, enerzijds door het grote aantal woningen en bewoners in één gebouw en de daarbij behorende technische en sociale aspecten. Anderzijds omdat in de voorbereiding rekening moest worden gehouden met de coronamaatregelen.

In januari worden woonunits geplaatst op het terrein achter de middelste flat, de Evenaar. Deze tijdelijke woningen zijn bedoeld voor bewoners die tijdens de verduurzamingswerkzaamheden niet in hun eigen woning kunnen verblijven vanwege persoonlijke (medische) omstandigheden.



Dudok Wonen start nieuwbouw Hilversum



Jorritsma Bouw en Dudok Wonen tekenden op 20 oktober de overeenkomst voor de bouw van het nieuwbouwproject Lieven de Key. Dudok Wonen realiseert in Hilversum-Noord een appartementengebouw van drie

bouwlagen met 37 appartementen voor de sociale huur.

Betrouwbaarheid, transparante omgevingsmanagement, veiligheid en duurzaamheid staan centraal bij de bouw van Lieven de Key.

Op basis van die uitgangspunten heeft Dudok Wonen voor Jorritsma Bouw gekozen. Samen met de omwonenden (verenigd in de BIK), de Gemeente Hilversum en De Alliantie heeft een intensief traject plaatsgevonden wat geresulteerd heeft in een gedragen nieuwbouwplan. Woningcorporatie De Alliantie bouwt op het naastgelegen terrein eengezinswoningen en appartementen. De appartementen van Dudok Wonen hebben een berging en een balkon of tuin. De auto's kunnen op eigen terrein geparkeerd worden. Het gebouw is ontworpen door Moke architecten uit Amsterdam. Er worden meerdere duurzaamheidsmaatregelen toegepast. Zo komen er zonnepanelen, warmtepompen en laagtemperatuur vloerverwarming. De bouw zal begin 2021 starten en de woningen worden begin 2022 opgeleverd.

De Alliantie neemt voortouw in sociale woningbouw Centrum-eiland

Op Centrum-eiland in Amsterdam wordt nog volop gebouwd. Ook corporatie de Alliantie is begonnen met de bouw van de eerste 59 sociale huurwoningen. Centrum-eiland is in 2025 een aantrekkelijke en duurzame wijk met zo'n twaalfhonderd zelfbouwoningen. Er komen ook driehonderd sociale huurwoningen. De Alliantie neemt hierin het voortouw.

De Alliantie heeft in de afgelopen jaren op IJburg al ruim 1.300 betaalbare woningen gebouwd. Op het nieuw opgespoten Centrum-eiland komen daar dus nu 59 woningen bij. De woningen van de Alliantie worden energiezuinig en aardgasvrij. Ze worden aangesloten op het centrale warmte en koude opslagsysteem (WKO) in de wijk. Met dit systeem worden warmte en kou opgeslagen in de bodem. In de zomer wordt het ge-



bouw daarmee gekoeld en in de winter verwarmd. Daarnaast krijgen de woningen een goede isolatie. Het regenwater wordt opgevangen op groene daken op de woningen. Met deze woningen draagt de Alliantie bij

aan een beter milieu, met het uiteindelijke doel: energieneutraal en klimaatbestendig in 2050. De Alliantie verwacht in het tweede kwartaal van 2022 de sleutels aan de nieuwe bewoners te kunnen geven.

Stapsgewijs naar aardgasvrij met modulair warmtesysteem

Met een modulair warmtesysteem werken woningcorporaties stapsgewijs - en in eigen tempo - aan een aardgasvrije warmtevoorziening. Niek Habraken van woningcorporatie KleurrijkWonen en Detlef Meijer van infraspecialist Firan vertellen hoe dat werkt.



Net als gemeenten en andere belangrijke spelers in de warmtetransitie staan woningcorporaties voor de opgave om de bestaande bouw duurzamer te maken. Modulaire warmtesystemen maken het mogelijk om stapsgewijs te werken aan een aardgasvrije en klimaatneutrale warmtevoorziening, zoals een lokaal warmtenet met duurzame bronnen.

Een modulair warmtesysteem maakt gebruik van lokaal beschikbare bronnen, zoals thermische energie uit oppervlaktewater. De warmte wordt via een bronnet getransporteerd naar een warmte-koude-opslag. Met behulp van buurtwarmtepompen wordt de warmte op 70°C aan de woningen afgeleverd, de juiste temperatuur voor ruimteverwarming en warm water. De gasgestookte ketels in de wijkproductiestations die worden ingezet op piekmomenten fungeren als back-upvoorziening. Op termijn wordt het aardgas vervangen door een duurzaam alternatief, zoals groen gas of waterstof.

AARDGAS UITFASEREN

In de wijk Voorkoop in Culemborg is recent een haalbaarheidsstudie uitgevoerd naar de inzet

van een modulair warmtesysteem, vertelt Niek Habraken, manager verduurzaming en innovatie van KleurrijkWonen, een corporatie met woningen in zes gemeenten in de regio's Rivierenland (Gelderland) en Alblasserwaard-Vijfheerenlanden (Zuid-Holland). “De afgelopen jaren hebben we veel geïnvesteerd in de verbetering en verduurzaming van onze woningvoorraad. Dat heeft ervoor gezorgd dat veel woningen nu energielabel B of C hebben. We hebben vervolgens gekeken naar verschillende oplossingen om de woningen straks aardgasvrij te maken. Een concept met een buurtwarmtepomp en een kleinschalig warmtenet is naar voren gekomen als een betaalbaar en betrouwbaar systeem.”

“Een modulair warmtesysteem levert de bouwstenen om stapsgewijs aardgas uit te faseren”, vertelt Detlef Meijer, manager business development bij Firan. “Met de basismodule, die draait in een centraal wijkproductiestation met collectieve luchtwarmtepompen, wordt al een groot deel van het aardgasverbruik vervangen. Het systeem is vervolgens flexibel en efficiënt opschaalbaar tot een grootschalige voorziening,

die volledig gebruikmaakt van lokaal beschikbare duurzame bronnen. Denk aan restwarmte uit datacenters, aquathermie en geothermie.”

VLIEGENDE START MET CORPORATIEWONINGEN

Samen met bewoners werken de gemeente Culemborg, KleurrijkWonen en energiecoöperatie Vrijstad Energie inmiddels aan een Transitievisie Warmte voor Voorkoop. In de eerste fase maken zo’n 500 van de in totaal 1.500 huishoudens in de wijk de overstap naar een alternatief voor de gasgestookte cv-ketels die nu in de woningen worden gebruikt. Daarvan zijn ongeveer 350 woningen, verdeeld over twaalf complexen, in het bezit van KleurrijkWonen. Habraken: “We beginnen bewust in het deel van de wijk met veel corporatiewoningen, om een vliegende start te maken met de warmtetransitie in de buurt. Met het modulaire systeem werken we toe naar een warmtenet op een middelhoge temperatuur, zodat we het wooncomfort van huurders garanderen en er in eerste instantie weinig aanpassingen in de woningen nodig zijn.”

Een modulaire warmtesysteem is bij uitstek geschikt voor wijken waar (nog) geen duurzame bron voor een warmtenet beschikbaar is, legt Meijer uit. “Een woningcorporatie kan dan toch al snel en simpel stappen zetten richting een aardgasvrije wijk, uitgaande van clusters van vier- tot achthonderd woningen en zonder dat er op gebouwniveau ingrijpende maatregelen noodzakelijk zijn. Dat scheelt tijd, kosten en overlast voor bewoners.”

WARM ZONDER GROTE VERANDERINGEN AAN DE WONINGEN

Een modulaire aanpak maakt de lokale warmtetransitie voor woningcorporaties overzichtelijk en hanteerbaar, zegt Meijer. “Als er een grootschalig warmtenet moet worden ontwikkeld, dan is daar vaak eerst de zekerheid voor nodig dat er duizenden woningen op worden aangesloten. Met een modulaire systeem kan je enkele buurten van het aardgas afhalen. Later kunnen de netten onderling worden verbonden. Daarmee ontstaat een lokaal of zelfs regionaal warmtenet dat gebruikmaakt van duurzame bronnen in de omgeving. We kunnen dus nú al van start met een systeem dat de komende jaren verder doorgroeit en verduurzaamt, zonder dat je vastzit aan techniek waar je later misschien spijt van krijgt.”

“Als corporatie zijn we ontzorgd bij de introductie van een nieuw warmtesysteem: de radiatoren in de huizen blijven in gebruik en er is niet onmiddellijk extra gebouwisolatie nodig”, voegt Habraken toe. “Wij als woningcorporatie - en trouwens ook de particuliere woningeigenaren -

kunnen nu ook zelf het tempo van de isolatiemaatregelen bepalen. In Voorkoop zijn we van plan om, als de wijk eenmaal aardgasvrij is, in te zetten op isolatie van de woningen. Daarmee gaan de maandelijkse energielasten van de bewoners verder omlaag, en wordt natuurlijk ook de CO₂-uitstoot verder verminderd.”

NIEUW SPEELVELD

De business case en het draagvlak voor de overstap naar aardgasvrije gebouwde omgeving zijn de grote uitdagingen voor de succesvolle inzet van een modulaire warmtesysteem in de praktijk, ziet Meijer. “In de bestaande bouw hebben we vaak te maken met gespikkeld bezit. Woningcorporaties spelen een belangrijke rol in het creëren van draagvlak bij huurders. Maar hoe krijgen we de particuliere eigenaren mee?” De publieke beeldvorming over warmtenetten is een belangrijk punt van aandacht in de communicatie met bewoners, merkt ook Habraken. “Bewoners zijn vaak huiverig om van het aardgas af te gaan. Als je dan ook nog eens gaat praten over collectieve oplossingen, dan merk je al

“Een concept met een buurtwarmtepomp en een kleinschalig warmtenet kwam naar voren als een betaalbaar en betrouwbaar systeem”

Niek Habraken

snel dat stadsverwarming een negatief imago heeft. Mensen denken dat het duur is en dat ze zijn overgeleverd aan een groot energiebedrijf”

Het speelveld van warmtenetten is de laatste jaren sterk veranderd, benadrukt Habraken. “Naast technologische ontwikkelingen zoals de opkomst van industriële warmtepompen met een hoog rendement hebben we ook steeds meer te maken met lokale energiecoöperaties. In de gesprekken met bewoners moet je begrip en respect hebben voor de beelden die er leven. Maar ook goed en eerlijk duidelijk maken wat het kostenplaatje van de verschillende opties is, en wat de diverse concepten betekenen voor het ruimtegebruik en geluid in de woning. Ook de gerealiseerde CO₂-reductie nemen we daarbij mee - want daar gaat het uiteindelijk allemaal om!” ■

Duurzaam Gebouwd
Meer informatie:
www.duurzaamgebouwd.nl

Duurzaam Gebouwd
Het integrale platform



Start bouw duurzame appartementen in Den Haag

Design & Build-uitvraag voor 43 BENG-woningen

In Den Haag startte woningcorporatie Staedion in september 2020 met de bouw van 43 duurzame appartementen in de sociale huursector. De woningen zijn bijna energieneutraal (BENG-proof) en worden naar verwachting in het tweede kwartaal van 2021 door Thunnissen opgeleverd. Het project levert een bijdrage in de koers van de woningcorporatie om in 2021 gemiddeld label B te halen.

Op 16 september onthulden bestuursvoorzitter Willem Krzeszewski (woningcorporatie Staedion) en directeur Bart Maas (aannemer Thunnissen) het bouwboard. Op deze locatie in de Haagse wijk Mariahoeve ('Haverkamp') realiseert Staedion 43 duurzame appartementen in de sociale huursector. "Wij zijn blij", vertelt Krzeszewski, "dat wij ook hier weer betaalbare én duurzame woningen kunnen realiseren. Zo dragen wij bij aan de beschikbaarheid van woningen voor huurders die minder kunnen besteden en wij dragen ook bij aan het verduurzamen van de stad."

"Vanuit de Design & Build-uitvraag", gaat Maas namens Thunnissen verder, "konden wij maximale waarde bieden en een kwalitatieve invulling geven aan dit project. Zo sluit het complex perfect aan op de duurzaamheidsambities van Staedion. Wij kijken er ongelooflijk naar uit om op deze plek in Den Haag een aantrekkelijke, duurzame nieuwe woonomgeving te realiseren", aldus Maas.

COMPACTE WONINGEN

Er komen driekamerappartementen van circa 60 m² in Haverkamp. De woningen op de begane grond krijgen een terras aan het openbaar groen. De overige woningen hebben allemaal een balkon. Deze compacte woningen zijn heel geschikt voor tweepersoonshuishoudens. Alle woningen krijgen een energielabel dat vergelijkbaar is met A+ (zeer laag energieverbruik). Staedion ligt daarmee op koers om in 2021 gemiddeld label B te halen voor de gehele portefeuille (36.000 woningen).



V.l.n.r.: Douwe de Vries (projectleider Thunnissen), Willem Krzeszewski (bestuursvoorzitter Staedion), Bart Maas (directeur Thunnissen), Dieuwerte Spaans (projectmanager Staedion)

DUURZAAM LABEL

Elk appartement wordt voorzien van vloerverwarming en een warmtepomp voor de opwekking van warmte en warm water. Er is een goede isolatie aangebracht met onder meer kunststof kozijnen en triple glas. De vloerverwarming zorgt in de zomer ook

voor enige koeling. De bewoners gebruiken geen gas meer en kunnen koken op inductie. Op het dak komen zonnepanelen voor de opwekking van elektrische energie. Bij de officiële bouwstart waren geen omwonenden en andere betrokkenen op de bouwlocatie aanwezig in verband met het coronavirus. ■

Meer weten over de schil van BENG-woningen?

In januari 2021 besteden we op diverse manieren aandacht aan duurzaamheidsambities rondom het thema Gebouwschil op DuurzaamGebouwd.nl, met onder andere een online themamaand en op 14 januari een (online) event over Gebouwschil.

Zó houd je als projectleider alles op een rij

Kent u al uw verantwoordelijkheden, bevoegdheden en aansprakelijkheden als projectleider bij onderhouds-, verbeterings- of nieuwbouwprojecten? En bij verduurzamingsprojecten? Het opzetten en managen van een project vraagt veel van u. U moet een projectgroep samenstellen, het project faseren, bepalen welke beslisdocumenten nodig zijn en de voortgang bewaken.

In de opleiding Projectleider komen de theorie en praktijk bij deze aspecten uitgebreid aan bod. Denk aan het contracteren van adviseurs en aannemers, kritische succesfactoren en risico's van een project, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de projectleider, communicatie met betrokkenen en projectplanning.

PROGRAMMA

- Kritische succesfactoren en risico's van een project: projectleider als spin in het web.
- Verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de projectleider.
- Betrokken partijen bij groot-onderhoud en renovatie- en nieuwbouwprojecten.
- Programma van eisen.
- Onderzoek kwaliteit bestaand onroerend goed.

- Contracteren van adviseurs en aannemers.
- Prijzen aanvragen en aanbestedingsprojecten coördineren.
- Projectplanning: onderzoeksfase, ontwerpfase, bestekfase, uitvoeringsfase.
- Projectorganisatie.
- Beheersinstrumenten.
- Directievoering bij werken in uitvoering.
- Communicatie met betrokkenen: huurders, bewonersorganisaties, adviseurs en aannemers.

LEERRESULTATEN

- U kent de verantwoordelijkheden, bevoegdheden en aansprakelijkheden van de projectleider.
- U kunt fasen in een project onderscheiden en weet wat in elke fase moet worden gedaan.

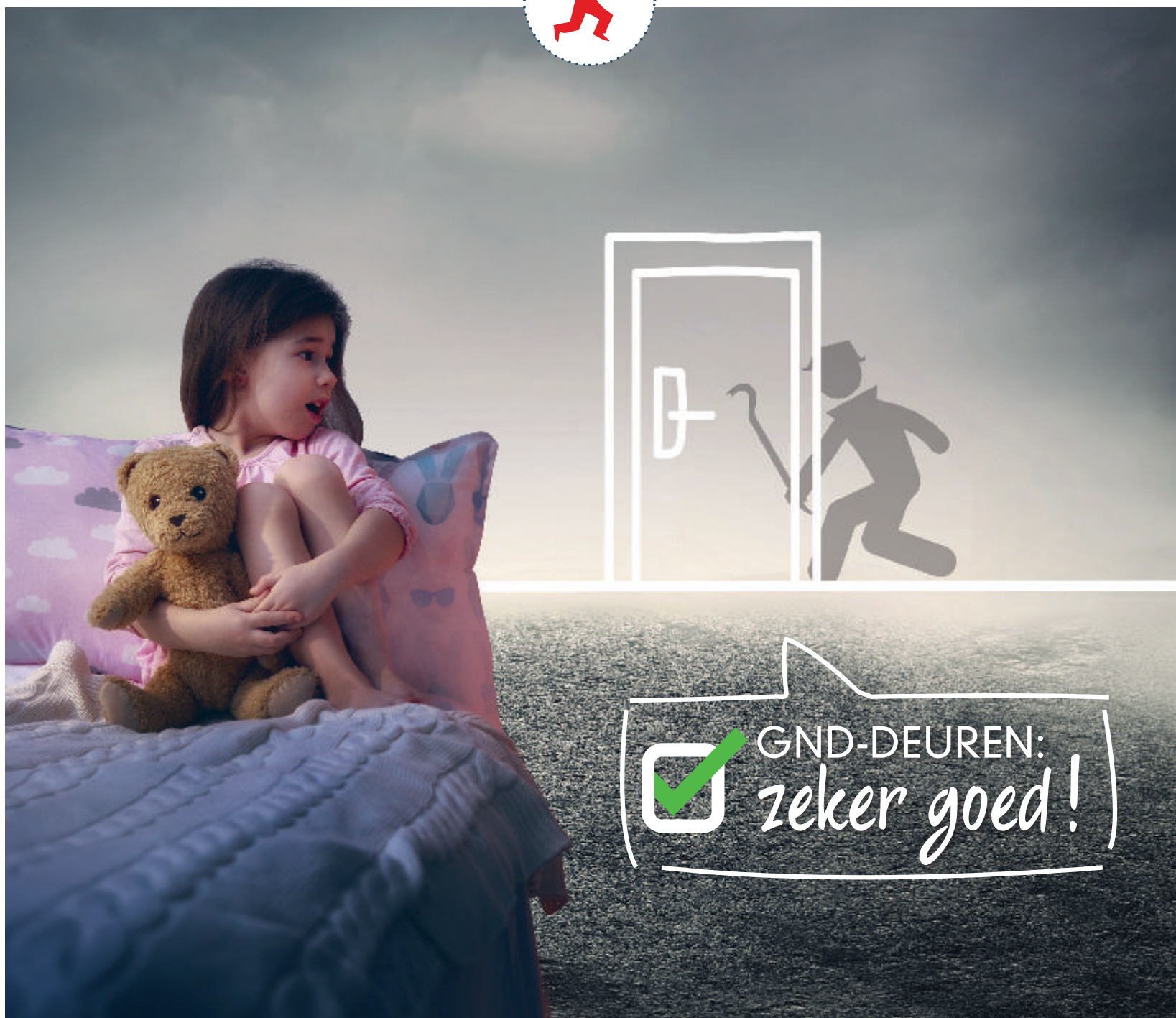
- U weet welke partijen betrokken zijn in het bouwproces en welke verantwoordelijkheden deze hebben.
- U kent het belang van goede communicatie in het project en kunt dit in de praktijk toepassen. ■

Meer informatie?

Kijk snel op www.kjenning.nl/209.



EEN DEUR IS MAAR GEWOON EEN DEUR,
TOT ER **INBREKERS VOOR JE DEUR STAAN**



Meer weten?
Kijk direct op www.gnd.nl

GND
GARANTIEDEUREN