

CORPORATIE BOUW

bouw, renovatie en onderhoud voor alle corporaties

Isoleren met purschuim
Is het wel verantwoord?

Thema techniek: ventilatie
Welbevinden in de woning



Simon Jansen, Kleine Meierij
**‘Wonen, zorg en welzijn
combineren’**

Dankzij nauwe samenwerking van Label G naar A++

‘Alles uit de kast’

Door Robert Dingemans

Een complete metamorfose. De renovatie van 52 woningen in Hoek van Holland kun je niet anders omschrijven. Ouderwetse rijtjes ‘jaren 60’-woningen met twee woonlagen worden getransformeerd tot een wooncomplex met energielabel A++ en een moderne uitstraling. Eengezinswoningen die al bijna afgeschreven waren, kunnen nu vijftig jaar worden doorgeëxploiteerd.

“Deze woningen zijn beter dan nieuwbouw.” Nogal een uitspraak als je bedenkt dat een aantal jaar geleden werd overwogen of het niet beter was ze te slopen. Toch zegt Sander Willems het zonder enige vorm van overdrijving. Dankzij de nauwe samenwerking tussen Willems Vastgoedonderhoud en Woningbouwvereniging Hoek van Holland kunnen deze huizen weer voor lange tijd mee. En dankzij de woonlastenwaarborg weten bewoners zeker dat hun woonlasten niet omhoog gaan.

PRESTATIEGERICHT

Aan tafel zitten Sander Willems van Willems Vastgoedonderhoud en Clemens van Soest, projectleider van Woningbouwvereniging Hoek van Holland. Van Soest: “In het kader van strategisch voorraadbeleid zijn we op een gegeven moment gaan kijken: wat willen we met deze woningen? Bouwkundig bleken ze nog helemaal in orde. Uiteindelijk hebben we een prestatiegerichte uitvraag gedaan bij verschillende marktpartijen. Daarin stond een aantal eisen centraal. Het aanzien van de wijk moest beter, er moest sprake zijn van een significante energiereductie. Daarnaast moest er gebruik gemaakt worden van duurzame materialen en moesten de onderhoudskosten lager zijn. Uitgangspunt was in ieder geval dat de woningen naar energielabel B moesten. Ook het wooncomfort van de bewoners moest omhoog. Belangrijk was dat

we een flinke stap zetten in levensloopbestendigheid. Want: doe je dit nu niet in een keer goed, dan zit je over een paar jaar mogelijk met verhuurproblemen. We hebben toen eerst de keus voor de aannemer gemaakt. We hebben vooral gekeken: hebben ze een goed verhaal? Zijn ze oprecht? Maar ook: kun je met deze mensen een goed team vormen? Je gaat een lange samenwerking met elkaar aan en dan moet het ook op het persoonlijke vlak klikken. Nadat Willems als winnaar uit de bus was gekomen, zijn we het project samen verder gaan ontwikkelen.” De prestatiegerichte uitvraag heeft als groot voordeel dat je meteen samen aan tafel zit. Er wordt dus niet eerst een bestek gemaakt, waarna de aannemer alles nog eens dunnetjes over gaat doen. En daarmee bespaar je kosten die je liever in het project zelf stopt. Willems: “Als onderhoudsbedrijf gaan wij altijd voor een langdurige samenwerking. Dat biedt zowel voordelen voor ons, als voor de corporatie.” Van Soest: “Het geeft ons meer zekerheid. Zij zetten het neer, maar ze moeten het ook onderhouden. De aannemer kijkt dan echt wel uit wat hij doet tijdens de renovatie. Het feit dat we daarbij te maken hebben met een familiebedrijf dat solvabel en betrouwbaar is en al sinds 1936 bestaat, telt daarin zeker mee. Ik kan een dergelijke samenwerking op grond van een prestatiegerichte uitvraag aan al mijn collega's aanbevelen.”



De oude situatie

EIVAN COLUMBUS

“Het eerste wat we gedaan hebben, is het Bouwbesluit loslaten”, gaat Willems verder. “Als je nu precies volgens de eisen gaat bouwen, weet je zeker dat je in 2020 weer achterloopt. In het kader van levensloopbestendigheid moest er in ieder geval een extra toilet in de badkamer. Probleem was dat daar geen plek voor was. Onder andere omdat de wasmachines van bewoners daar ook al stonden. Ook namen de installaties die we in de huizen wilden plaatsen voor energiebesparing nogal wat plek in beslag.” Van Soest: “En deze huizen zijn eigenlijk al aan de kleine kant naar de huidige maatstaven. Het ei van Columbus bleek uiteindelijk de plaatsing van een kap. Door het toevoegen van een tweede verdieping hadden we ineens ruimte voor de installaties, een gigantisch oppervlakte voor zonnepanelen en uiteraard ging met de extra ruimte het woongenot van bewoners ook een stuk omhoog.”

Bij het ontwerp is gekozen voor een groot dakoverstek. In Hoek van Holland hebben woningen qua weer en wind meer te verduren dan in de rest van het land. Dus is het fijn als er weinig water op de gevels komt. Op deze manier bespaar je op onderhoudskosten. Door de samenwerking konden we ook snel schakelen. “We hadden zonnepanelen in ons plan opgenomen”, zegt Wil-



Sander Willems (l.) en Clemens van Soest. Rechts van hen de gerenoveerde rijtjes

lems. “Maar dat was in 2009. De ontwikkelingen in die producten gaan zo snel, dat we nu panelen hebben die de helft goedkoper zijn en 40% meer opbrengen. Het prijsverschil hebben we weer mooi in iets anders kunnen stoppen.”

WOONCOMFORT

“De huizen zitten vol met domotica”, gaat hij verder. “Inmiddels hebben we wel geleerd: als je het huis zelf niet laat zorgen voor een goed binnenklimaat, gebeurt het niet. Daarom zijn er CO₂-sensoren en luchtvochtigheidsmeters. Deze sturen het ventilatiesysteem automatisch aan. Hierdoor hebben bewoners er geen omkijken meer naar.” In 6 van de 52 woningen is naast alle andere energiebesparende maatregelen ook nog een grondwarmtepomp geplaatst. Deze onttrekt energie aan de grond. “Dat vergt echter wel een bepaalde belangstelling van de bewoners”, zegt van Soest. “Alleen bij mensen die gemotiveerd zijn om energie te besparen hebben we er één geplaatst, zodat het systeem zich wel terugverdient. Het is een mooie testcase.” Zoals het hele project eigenlijk een grote testcase is. Willems: “We hebben echt alles uit de kast gehaald, maar we hebben technieken ontwikkeld die ook afzonderlijk van elkaar te gebruiken zijn in andere projecten. Zo hebben we eigen varianten op het principe van de convectie ont-

wikkeld en toegepast. Het is belangrijk dat je nadenkt. Bijvoorbeeld bij het vervangen van een ketel. Hang je simpelweg een nieuwe voor een oude op? of ga je echt kijken wat verstandig is in die situatie? Dat vereist een andere manier van denken. Ook zijn bijvoorbeeld de kozijnen op een slimme manier geconstrueerd. Daardoor blijft het schilderwerk en de ondergrond langer goed en zijn de onderhoudskosten wezenlijk lager.”

BEWONERS

Er was niet alleen nauw contact tussen de corporatie en de aannemer. Ook de bewonerscommissie werd nauw betrokken bij de plannen. Willems: “Voor hen doe je het uiteindelijk allemaal. Zij zijn ervaringsdeskundigen en zij moeten er uiteindelijk in leven. Ook hebben we getracht de overlast voor hen zo laag mogelijk te houden. Uiteindelijk hebben we maar twee weken bij de mensen binnen hoeven werken. Het meeste, zoals het plaatsen van een compleet nieuwe buitenschil inclusief kozijnen, gebeurt buiten.” De bewoners zijn erg tevreden met het resultaat. Het wooncomfort is flink gestegen en de woonkosten zijn niet omhoog gegaan. Van Soest: “Om hier zeker van te zijn, hebben we in plaats van 75% van de verwachte besparingen (zoals verplicht is volgens de woonlastenwaarborg) maar 50% van de te verwachten besparingen doorberekend aan

de huurder. En als dan nog iemand er bekaaid vanaf komt, treden we in overleg met die huurder. We willen elke discussie vermijden. De winst zit ‘m in de jaren daarna: aan de ene kant door lagere onderhoudskosten, aan de andere kant door hogere huurinkomsten van toekomstige bewoners.” ■

TOPPHUIS

De huizen zijn gerenoveerd volgens het Toppphuis-principe van Willems Vastgoedonderhoud. Er wordt bij dit concept niet alleen naar het eindresultaat gekeken, maar ook naar het effect dat dit op zijn omgeving heeft. “People, Planet, Prosperity”, verduidelijkt Willems. “De eerste P staat voor de bewoner. Daar doe je het uiteindelijk allemaal voor. De tweede staat voor het milieu: dus gebruik van duurzame materialen, het vermijden van afval, maar ook het opwekken van duurzame energie.” De derde P staat voor Prosperity en de meervoudige winst voor mens en milieu die er met duurzame renovatie behaald kan worden.

Op Corporatiebouw.nl vind je een animatie over het Toppphuis. Ga naar www.corporatiebouw.nl/toppphuis