

#01 | juni | 2019

#renovatie #nieuwbouw #transformatie



Heembouw

creëert plekken waar mensen willen wonen



O



4 experts
laten hun licht
schijnen over
**NUL OP
DE METER**
#weslaandoor



slimm

Een innovatieve weg
naar verdichting én
verduurzaming

Van 141 verouderde woningen naar
154 compacte nieuwbouwwoningen 6



Nul op de meter
in de bestaande
woningvoorraad:
een illusie of
de (duurzame)
toekomst?

Column
Patricia Ligthart 25

En verder...

Bewoner aan het woord #renovatie
"Het is nog mooier geworden
dan ik had verwacht" 4

Communicatie
Hoe zorgen wij ervoor dat bewoners
zo onbezorgd mogelijk de verbouwing
doorkomen? 5

Slimm samenwerking
ROC Mondriaan en Eigen Hendrik 11

Bewoner aan het woord #nieuwbouw
"Mijn woning is klaar voor de toekomst" 12

Mijlpalen
Vieren wat er te vieren valt 22

Transformatie
Rachmaninoff 24

Uitgelicht
Projecten 26

Colofon

Teksten: Annemieke de Man en Heembouw
Vormgeving en realisatie: Windkracht-10.nl
Fotografie: Windkracht-10.nl, Sanneke Fisser,
Heembouw en Dimmy Olijerhoek fotografie



4 experts
laten hun licht
schijnen over
nul op de meter

4 x een sterke mening 13

Waar wilt u graag wonen?

Woningbouw en nog specifiek:
nieuwbouw, transformatie, renovatie
en onderhoud, doen jullie dat ook?
Die vraag wordt ons nog weleens
gesteld. Ons antwoord? Ja natuurlijk,
dat doen we, met ontzettend veel
plezier en voldoening. Gedreven
door nieuwsgierigheid naar waar
en hoe mensen graag willen wonen.

Afgelopen vijf jaar zijn we stevig gegroeid
en hebben we ons verder gespecialiseerd
in nieuwbouw-, renovatie- en transformatie-
projecten. In deze periode hebben we tientallen
projecten mogen ontwerpen, ontwikkelen en
realiseren. Op de resultaten daarvan zijn we
trots en die delen we dan ook graag met u,
samen met de door ons opgedane ervaringen
en inzichten. Ter lering en vermaak, maar ook
ter inspiratie.

In dit eerste magazine staat duurzaamheid
centraal. Niet omdat dit nú in de picture staat.
Maar omdat we onszelf binnen Heembouw
Wonen blijven uitdagen om duurzaam bouwen
te integreren in onze ambitie om plekken te
creëren waar mensen graag willen zijn. Zoals u
zult lezen, durven we hierin outside the box te
denken en samen met onze opdrachtgevers
en strategische partners te innoveren.

Wij wensen u veel leesplezier en inspiratie!
Namens het commercieel team

Commercieel directeur
Guido Voermans



V.l.n.r.: Djoerd, Marjolein, Mark, Patricia, Damir, Guido en Ilse

"We durven outside
the box te denken"

Dit Heembouw Magazine
is gedrukt op FSC® papier



wonen mijn plekkie #renovatie



“Het is nog mooier geworden dan ik had verwacht”

Project: Vivaldistraat e.o. Leiden, groot onderhoud 72 woningen
Opdrachtgever: woningcorporatie De Sleutels
Bewoonster: Margret Nuis

Margret Nuis is razend enthousiast over haar volledig gerenoveerde woning.

“Ik vind het echt geweldig geworden! Ik had hiervoor alleen een gaskachel beneden, een kleine douche en een oude keuken en moet je zien wat ik ervoor teruggekregen heb: een grotere douche, overal centrale verwarming, prachtige deuren en ramen met veilige sluitingen en een keuken met vier onder- en bovenkastjes. Alles spiksplinternieuw. Mijn woonkamer is veel lichter geworden en het kan niet anders dan dat ik minder energiekosten ga betalen. Mijn huis heeft dak- en vloerisolatie gekregen en zes zonnepanelen op het dak. De buitengevels worden ook prachtig, dat heb ik al gezien in de straat hier verderop.

Soepele verbouwing, prachtig resultaat

De verbouwing zelf is me enorm meegevallen. Ik kon altijd terecht in de rustwoning en had goed contact met de bouwvakkers: ze stonden me fatsoenlijk te woord, namen mijn vragen serieus en waren altijd vrolijk. Er is echt niets fout gegaan, dus ik ben helemaal blij en zeer tevreden!”



“Er is echt niets fout gegaan, dus ik ben helemaal blij en zeer tevreden!”

wonen communicatie #belangrijk

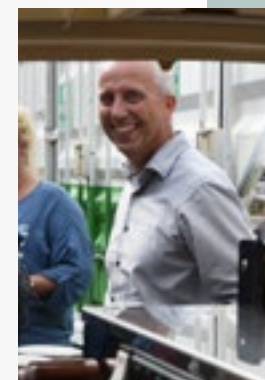
Hoe zorgen wij ervoor dat bewoners zo fijn mogelijk de verbouwing doorkomen?



Wanneer we starten met een project, maken we er altijd een feestje van. Met een lekkere traktatie voor de bewoners, is het uitvoeringsteam aanwezig om vragen te beantwoorden. En om de zogenaamde EHBO-kit uit te delen: eerste hulp bij overlast.

Gevuld met oordopjes, zakdoekjes, een spel kaarten en een geurkaars. Een pakket met een knipoog. Zo kunnen de oordopjes gebruikt worden wanneer de overlastkalender aangeeft dat er veel geluid is, zorgen de zakdoekjes ervoor dat de

neuzen vrij gemaakt kunnen worden van bouwstof en verdrijft de geurkaars straks na oplevering de bouwluft uit huis. Het spel kaarten kan direct gebruikt worden, bijvoorbeeld in De Huiskamer die Heembouw bij haar projecten plaatst.



Even voorstellen:
Onze renovatietopper Fred Verlaan, projectleider bij Heembouw Wonen

“We weten hoeveel impact ons werk heeft op deze mensen: het vooruitzicht op een mooiere, beter geïsoleerde woning verdwijnt snel naar de achtergrond als de werklieden daadwerkelijk aan de slag zijn. Het is aan ons om het overlastgevoel tot een minimum te beperken en daarin is communicatie cruciaal. Ieder teamlid levert daar zijn eigen bijdrage aan: van werklieden tot de uitvoerder en bewonersbegeleiders. Luisteren, met respect reageren en oplossingen bieden, zijn in mijn optiek de belangrijkste spelregels.”

Communicatie met emotiekaarten

Heeft de bewoner een probleem, een vraag of is hij gewoon tevreden tijdens de uitvoering van de werkzaamheden in zijn/haar woning? De emotiekaarten maken dit snel inzichtelijk door ze aan het raam of de meterkast te hangen. Wanneer de werklieden de rode of blauwe kaart zien hangen, kunnen ze hier gelijk op anticiperen.



De Huiskamer

De Huiskamer is een plek waar bewoners de drukte van de werkzaamheden in hun woning kunnen ontvluchten. Bewoners kunnen er bijvoorbeeld rustig een boekje lezen, tv kijken, een spelletje spelen of met de burens een kop koffie of thee drinken.



Duurzaam wonen Eén jaar later

Zijn de woningen inderdaad comfortabeler en hoeven bewoners hun woning minder op te stoken in de winter? Een jaar na de duurzaamheidsingrepen horen we graag hoe de bewoners de woning ervaren. Een klein vragenkaartje in combinatie met een lekkere chocoladereep van Tony Choccolonely op de deurmat kost ons weinig moeite en zorgt naast leuke reacties van bewoners dat we ook blijven leren over het wooncomfort dat dit opleverd.



slimm

Een innovatieve weg naar verdichting én verduurzaming

Van 141 verouderde woningen naar 154 compacte nieuwbouwwoningen

Voor corporatie Haag Wonen start Heembouw medio 2020 met de uitvoering van het project Haagse Hendrik. In Spoorwijk worden 141 verouderde woningen gesloopt en vervangen door 154 compacte sociale huurwoningen met een eigen voordeur aan de straat of een eigen balkon. Het project is vernoemd naar architect Hendrik Berlage, die begin vorige eeuw het ontwerp maakte voor de buurt waarin de huidige woningen liggen.

In dit artikel vertellen Kirsten Dubbelman en Rick Boelkens, resp. manager Vastgoed en projectleider Vastgoed van Haag Wonen en Guido Voermans, commercieel directeur van Heembouw Wonen, hoe dit innovatieve woonconcept van idee tot uitvoering kwam en hoe het een vervolg kreeg in Slimm-woningen en een leerproject.

De 'Haagse Hendrik'-woningen zijn volwaardige sociale huurwoningen met een beukmaat van 3,90 meter. De woningen zijn voorzien van alle gemakken, passend bij de doelgroep in Spoorwijk. Het idee voor deze woningen ontstond in een inspirerende samenwerking tussen Heren 5 architecten en Heembouw Wonen. Het ontstaan van deze vruchtbare samenwerking was al net zo innovatief als hoe de uiteindelijke woningen gaan worden. Kirsten Dubbelman, manager Vastgoed van Haag Wonen: "We waren op zoek naar een architect en een bouwer die als koppel zouden gaan werken. Om die twee elkaar te laten 'vinden', hebben we een speeddate-sessie

georganiseerd. Het leuke was dat je direct een klik zag ontstaan tussen Heembouw en Heren 5, de energie spatte ervan af!"

Heldere criteria voor de selectie

Tijdens de speeddate ontstonden vier nieuwe koppels, die door Haag Wonen uitgenodigd werden om in te schrijven op het project. Haag Wonen gaf naast de huidige plattegronden een aantal specifieke criteria mee. Zo moesten de woningen voldoen aan een aantal vaste standaarden uit het PvE van Haag Wonen en gasloos worden, destijds een ambitie en nog geen wettelijke verplichting. Daarnaast moest het project rendabel zijn. Kirsten: "We vroegen de inschrijvende partijen om aan te tonen hoe met onze parameters en markthuur een rendabel product gerealiseerd kon worden." Guido Voermans, commercieel directeur van Heembouw Wonen: "Dat zijn voor ons zeer herkenbare vragen van woningcorporaties. Vragen die ons als ondernemer ook bezighouden. Hoe kunnen we het optimale

halen uit investeringen van onze stakeholders, gegeven de kostenstijgingen en de steeds schaarser wordende middelen en capaciteit? Hoe kunnen we de lange wachtlijsten met woningzoekenden versneld verkorten en tegelijkertijd toekomstige huurders duurzame, betaalbare woningen bieden in een fijne, open woonomgeving?"

Slimm geeft Sylvia meer woonplezier door een woning met voldoende bewegingsruimte voor haar kinderen in een gezellige, veilige buurt.



Slimm geeft José en haar jongens meer woonplezier, door een woning met een eigen voordeur, tuin en berging én speelvriendjes om de hoek.



Slimm geeft Chantal en Remco meer woonplezier door een groter aanbod aan duurzame woningen met een eigen tuin en lagere energielasten.

S

i

i

m

m

“De bewoners hebben liever een eigen voordeur. Dit geeft ze een groter gevoel van veiligheid en een directe verbinding met de buurt”



De vijf beste karaktertrekken van een Slimm-woning

Slimm is hét antwoord op specifieke binnenstedelijke vraagstukken zoals verdichting, verduurzaming en verbetering van de leefbaarheid in de wijk. Dit zijn de belangrijkste kenmerken van een Slimm-woning:

- 1 Een Slimm-woning is altijd compact, compleet en duurzaam.
- 2 Een Slimm-woning is in meerdere varianten beschikbaar: een eengezinswoning, een beneden/bovenwoning en een appartement (max. 4- tot 6-laags).
- 3 De Slimm-woningvarianten worden afzonderlijk of in combinatie zodanig gesitueerd dat er meer woningen teruggebouwd kunnen worden op dezelfde oppervlakte.
- 4 Een Slimm-woning draagt bij aan een fijne, open en leefbare woonomgeving.
- 5 Het basisontwerp van Slimm is al uitgedacht, uitgewerkt, beproefd en kan in relatief weinig tijd op maat doorontwikkeld worden voor iedere wijk of buurt.

Artist impression van een slimm-woning.

De Heembouw-aanpak als fundering

Om op die vragen zo goed mogelijk antwoord te geven, voert Heembouw bij ieder project het zogenaamde Heembouw-stappenplan uit. Guido: “Onze ambitie is dat we plekken willen creëren waar mensen willen zijn. Daarom starten we altijd met een analyse van de buurt en de woningen en wat ervoor nodig is om deze toekomstbestendig te maken. Hiervoor maken we gebruik van big data, maar ook van veldonderzoek in de buurt zelf.

We kijken uiteraard naar de technische staat van de bestaande woningen, maar ook naar demografische en economische ontwikkelingen, de sociale leefbaarheid en de omgeving.”

Op basis van al die informatie maakt Heembouw, dit keer in samenwerking met Heren 5, een aantal scenario's met een kostenoverzicht om zo de mogelijkheden die het best passen bij de opgave te verkennen. Het uiteindelijke doel is om te komen tot een

maatwerkvoorstel, passend bij de locatie, de omgeving, de doelgroep en het eisenpakket van de woningcorporatie en gemeente. Guido: “In het geval van Spoorwijk bleek uit onze rondgang door de wijk en uit de gesprekken met bewoners heel duidelijk dat de Haagse portiekwoning niet populair was. De bewoners hebben liever een ‘eigen voordeur’ aan de straat. Dit geeft ze een groter gevoel van veiligheid en een directe verbinding met de buurt.



V.l.n.r. Guido Voermans, Rick Boelkens en Kirsten Dubbelman.



Haag Wonen had in dit geval al besloten dat ze de sterk verouderde portiekwoningen wilden vervangen door nieuwe woningen met als uitdaging dat er minimaal net zoveel woningen teruggebouwd zouden worden als er nu nog staan. In 2020 staan er uiteindelijk 154 woningen op de plek waar er nu nog 141 staan.”

Charmant plan met veel variatie

De keuze voor sloop/nieuwbouw was voor Haag Wonen op voorhand overigens geen uitgemaakte zaak. Rick Boelkens, projectleider Vastgoed van Haag Wonen: “Aanvankelijk was renovatie ons uitgangspunt, maar daarbij kwamen we niet uit het kostenplaatje. Gelet op de achterstand in onderhoud aan de woningen en onze ambities, bleek renovatie minder rendabel te zijn dan sloop/nieuwbouw. Het zijn oude woningen, uit 1920, die later een douche hebben gekregen in wat eerst een kast was. Dat los je met een renovatie niet op. En de plattegronden waren van het soort kruip-door sluipt-door: qua wooncomfort niet meer van

deze tijd en zeker niet toekomstbestendig. Bij dit soort beslissingen is het altijd spannend hoe de bewoners reageren. Haag Wonen heeft een lage mutatiegraad. Het uithuizen van bewoners is niet gemakkelijk, ook omdat er weinig sociale huurwoningen beschikbaar zijn. Maar de huidige bewoners snappen onze afweging en zien ook wel in dat de huidige staat van de woningen slecht is.”

Het plan van Heembouw en Heren 5 werd door Haag Wonen bijzonder goed ontvangen en uiteindelijk als beste plan verkozen. Kirsten: “Het is een charmant plan, met een variatie aan onder andere eengezinswoningen, beneden/bovenwoningen en appartementen, geschikt voor de doelgroep van een- tot driepersoonshuishoudens. De eengezinswoningen zijn compacte woningen, maar wel individueel, dus met een voordeur aan de straat en een eigen tuintje. Het past in het huidige grid van Spoorwijk en het voldoet aan onze eis dat we tenminste evenveel huizen terug willen bouwen, en liefst meer.”

Onze aanpak om te komen tot de juiste investering

Heembouw creëert plekken waar mensen willen zijn: waar ze willen wonen, hun kinderen willen laten opgroeien en waar ze oud willen worden. Zo'n plek omvat meer dan een fysieke woning alleen: woonplezier en leefbaarheid in de wijk zijn net zo bepalend. Wij zijn ervan overtuigd dat fijne, geliefde plekken het beste gecreëerd kunnen worden door – voorafgaande aan renovatie of sloop/nieuwbouw – de bestaande situatie grondig te analyseren. Hiervoor hebben we de Heembouw-aanpak ontwikkeld. Ons recept om te komen tot de beste oplossing voor iedere locatie bestaat uit drie stappen:

- 1 Onderzoek:** een wijk- en buurtanalyse met behulp van big data. Dit geeft inzicht in de locatiesituatie ten opzichte van andere wijken en buurten.
- 2 Diagnose:** empirisch onderzoek op locatie: veldonderzoek, in gesprek met bewoners/stakeholders, technische staat van de woningen. Wat valt op, wat kan beter? Hoe is het met de leefbaarheid, veiligheid en sociale cohesie gesteld?
- 3 Medicijn:** wat is de best passende, concrete oplossing op basis van scenario's? Oftewel we gaan rekenen en tekenen om te komen tot de beste oplossing.

Slimm en samenwerking ROC Mondriaan

Het enthousiasme over de compacte woningen in het project 'Haagse Hendrik' is zo groot dat Heembouw het concept onder de naam Slimm-woning verder ontwikkelt en in de markt zet. Daarnaast heeft het geleid tot een intensievere samenwerking tussen Haag Wonen, Heembouw en ROC Mondriaan. In het project, dat de naam 'Eigen Hendrik' kreeg, bouwen studenten van de School voor Bouw & Infra een tweelaagse eengezinswoning uit het project 'Haagse Hendrik' op ware grootte na. Hiermee worden drie vliegen in één klap geslagen. Guido: “Studenten leren zo onder begeleiding uit de ‘echte praktijk’, Haag Wonen gebruikt de ‘Eigen Hendrik’ als modelwoning en wij kunnen innovaties in de praktijk testen, wat ook weer een leerzame, toekomstgerichte ervaring voor de studenten is.”



Een afvaardiging van het bouwteam van ROC Mondriaan, v.l.n.r. Ricardo den Heijer, Sebastiaan Bliemert, Marc van Amsterdam en Rogier Verhoek.



Mooi om ‘voor het echie’ te werken!

ROC Mondriaan en Eigen Hendrik

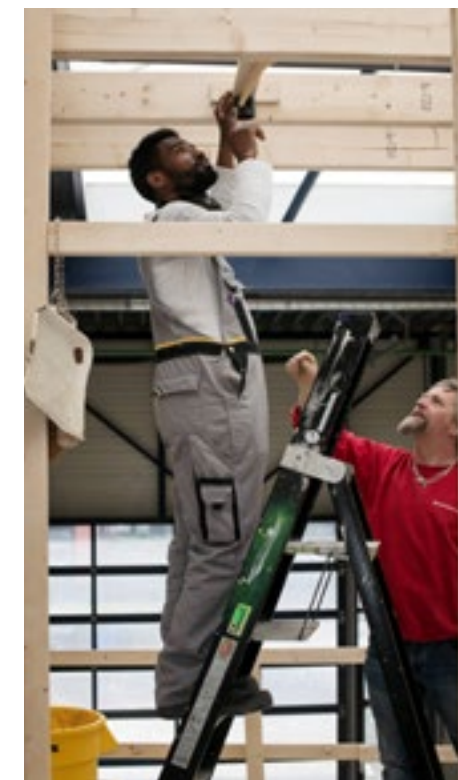
Heembouw en Haag Wonen waren al stagebedrijven van de School voor Bouw & Infra van ROC Mondriaan in Den Haag. Dus toen het bouwproject 'Haagse Hendrik' ter sprake kwam, was het onderling vertrouwen groot genoeg om er samen een uniek leerproject aan te koppelen. Sinds september 2018 bouwen studenten aan de 'Eigen Hendrik', een replica op ware grootte van de slimmwoning uit het project 'Haagse Hendrik'.

Bouwdocent Rogier Verhoek is projectleider van 'Eigen Hendrik'. Hij maakt de planning en volgt samen met zijn collega Marc van Amsterdam de dagelijkse voortgang. Rogier: “Het enige verschil met de woningen die Heembouw gaat bouwen, is dat we de Eigen Hendrik uit praktisch oogpunt van hout bouwen. Alle bouwstudenten zijn erbij betrokken: timmerlieden, installateurs, loodgieters en schilders.” De studenten werken bij toerbeurt twee weken achter elkaar aan de bouw van de Eigen Hendrik mee, in teams van vier personen.

Het begeleidende bouwteam bestaat naast Rogier en Marc ook uit een team vakdocenten. Samen bewaken ze de kwaliteit. Marc: “De werkplaats is mijn 'klaslokaal', dus de studenten kunnen altijd bij mij terecht met vragen. Maar ik doe nooit iets voor, ze moeten in principe zelfstandig de geleerde theorie in de praktijk brengen. Pas aan het einde van de dag lopen we met ze door het huis om te kijken wat ze gemaakt hebben. Soms is het niet netjes of goed genoeg en moet het over, maar daar leren ze wel het meeste van.”

Dat de Eigen Hendrik uit de dagelijkse bouwpraktijk ontstaan is en ook in het echt gebouwd gaat worden, motiveert de studenten enorm. Rogier: “We hebben de bouwpraktijk de school binnengehaald en dat vinden studenten ontzettend leuk. Ze zijn enorm betrokken en trots op de voortgang en de resultaten. Temeer omdat de woning ook gebruikt wordt als modelwoning voor relaties van Haag Wonen en Heembouw. En natuurlijk ook voor de toekomstige bewoners van de ‘echte’ woningen in Spoorwijk, die overigens net zo enthousiast zijn over het project én de woning als de studenten.”

Naar verwachting wordt de Eigen Hendrik eind juli 2019 opgeleverd. Ook daarna blijft de woning onderdeel van de praktijklessen. Sebastiaan Bliemert, projectleider Techniek Innovatiehuis van ROC Mondriaan en verantwoordelijk voor het verbinden van het onderwijs met het bedrijfsleven: “Van Heembouw mogen we gebruikmaken van het 3D-ontwerp van de woning, we kunnen studenten de woning laten inrichten, maar ook domotica gaan toevoegen aan de technische installaties. Zo helpt dit project ons om bij te blijven bij de allernieuwste ontwikkelingen in de praktijk en daar zijn we heel blij mee.”



Student Efreman Amanual: “Ik vind het leuk om aan de ‘Eigen Hendrik’ mee te bouwen. Het is een mooi en modern huis.”

wonen
mijn plekkie #nieuwbouw

“Mijn woning is klaar voor de toekomst”

Project: Westend Roelofarendsveen,
240 nieuwbouwwoningen in een
duurzame, gasloze wijk
Koper: Rogier de Jeu

Rogier de Jeu zette met
overtuiging z'n handtekening
onder het koopcontract van zijn
NOM-woning en kijkt er enorm
naar uit om te verhuizen naar
zijn eigen, duurzame plekkie.

*“Toen ik de tekeningen van dit project zag, was ik
meteen enthousiast. Niet alleen omdat Westend
in mijn geboortedorp ligt en ik dus bij mijn
familie, vrienden en werk in de buurt kan blijven
wonen. Maar ook omdat de wijk gevarieerd is
qua bouw en indeling. Wat ik ook leuk vond, is
dat potentiële kopers op informatieavonden mee
mochten denken over het plan: mijn idee om het
gevelontwerp van mijn huis speelser te maken,
is daadwerkelijk gebruikt.*

Superwestblij met een NOM-woning

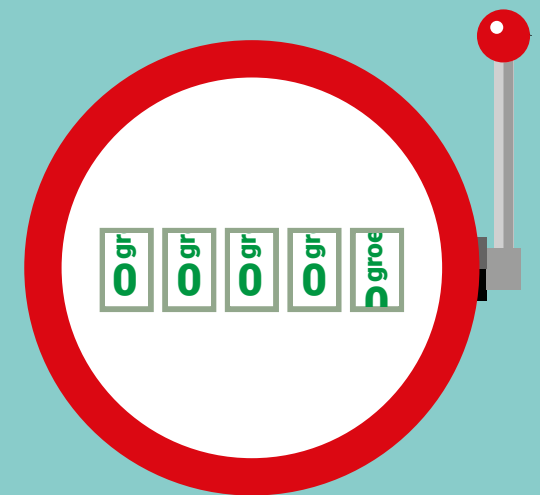
*Dat ik een NOM-woning heb kunnen kopen,
vind ik super. Ik loop niet mee in klimaatmarsen
maar ben op mijn werk – ik ben calculator-
werkvoorbereider in de civiele techniek – veel
met duurzaamheid bezig. Het is ook nog eens
financieel aantrekkelijk, ik betaal nu wellicht
wat meer, maar ik verdien dat terug door lagere
energielasten. Bovendien is mijn huis gasloos
en dus helemaal klaar voor de toekomst!”*

“Toen ik de tekeningen
van dit project zag, was
ik meteen enthousiast”

wonen
stelling #nulopdemeter

st e || in g

4 experts
laten hun licht
schijnen over
nul op de meter
#weslaandoor





“Wij geloven meer in een doordachte dan in een overhaaste energierevolutie”

wonen stelling #nulopdemeter

Erik Bek en Michel Deelen van I.D.E.A. Nederland

NOM is vaak simpelweg te duur

De heren van I.D.E.A. zijn er duidelijk over: “In renovatie is nul op de meter (NOM) kansloos, NOM in nieuwbouw is nog te vaak een valse belofte.” Kortom, nul is volgens hen feitelijk flauwekul. Waarom leest u hier.

NOM is kansloos, label A is verantwoord haalbaar

Erik: “Vanuit I.D.E.A. adviseren wij op dit moment over de verduurzaming van ruim 10.000 woningen. Uit alle nulmetingen en berekeningen die we daarvoor gemaakt hebben, blijkt dat NOM simpelweg te duur is. Het kost gemiddeld 125.000 tot 150.000 euro om van een bestaande woning een NOM-woning te maken, terwijl het investeringsbudget van

woningcorporaties doorgaans niet hoger is dan 30.000 tot 35.000 euro per woning. Uit dat budget moet, naast energetische maatregelen, ook achterstallig onderhoud betaald worden evenals maatregelen die de indeling en de leefbaarheid van de woningen en buitenruimte verbeteren. Bovendien kampen veel woningen ook nog met asbestproblematieken.” Michel: “Een stap naar Label A of A+ is binnen de genoemde budgetten wel haalbaar. Daarvoor moet de schil (vloeren, dak, gevels en beglazing) geïsoleerd worden. Als die kierdicht is, is het zaak om het binnenmilieu op orde te maken met vraaggestuurde ventilatie met CO₂-sturing en de inzet van de HR107 combi cv-ketel voor de warmwatervoorziening en de centrale verwarming. Zo kan per woning minimaal 45% bespaard worden op de CO₂-uitstoot en 30% op het gasverbruik: dat is label A meer dan waardig.” Erik vult aan: “Het levert ook voor huurders voldoende besparingspotentieel en comfort op, iets wat gebruikt kan worden als wisselgeld om het noodzakelijke draagvlak voor renovatie en huurverhoging te verkrijgen. Bovendien koopt een woningcorporatie zo tijd om de toekomstige innovaties in duurzame energietechnieken af te wachten. Over vijftien jaar, als huidige, nieuwe installaties afgeschreven zijn, zijn we op dat vlak geheel een stuk verder.”

Een verantwoorde energienota in plaats van NOM

“Dat moet ook wel, wil de energietransitie een vlucht nemen”, vervolgt Erik. “Voor een NOM-woning zijn zonnepanelen, een WTW-installatie en een warmtepomp voorwaardelijk. Maar laten we eerlijk zijn, de huidige warmtepompen dragen de naam ‘hoog temperatuur’ wel, maar verdienen die nog lang niet.

Een HT-warmtepomp kost, bij een hogere warmtevraag dan vooraf berekend, meer energie dan een HR cv-ketel. Ook qua comfort legt een warmtepomp het af tegen een cv-ketel: we gaan ermee terug naar de tijd van boilers, toen na twee douchebeurten het warme water op was.” Michel: “Voeg daaraan toe dat er nog te weinig installateurs zijn die voldoende kennis hebben van warmtepompen en je begrijpt waarom wij tegen het NOM en het gasloos maken van bestaande woningen zijn.

“Nul op de meter is kansloos in bestaande bouw”

In de nieuwbouw is niets mis met gasloze woningen, dat is haalbaar. Maar om NOM waar te kunnen maken, moet alles kloppen. De vraag naar gebouwgebonden energie en huishoudelijk energie mag dan niet groter zijn dan de besparingen die isolatie, warmtepompen en zonnepanelen opleveren. Om dat mogelijk te maken moet er in onze optiek kwalitatief beter gebouwd worden dan dat nu gemiddeld gebeurt.” Erik: “Maar daarmee zijn we er nog niet. NOM is uiteindelijk ook afhankelijk van het energiebewustzijn van bewoners. Als hun energieverbruik hoger uitkomt dan vooraf berekend, krijgen zij alsnog een energierekening gepresenteerd. Het is daarom beter om te spreken over woningen met een verantwoorde energienota. Al met al geloven wij meer in een doordachte energierevolutie dan in een overhaaste energierevolutie.”

I.D.E.A.

Erik Bek en Michel Deelen zijn samen met Bart van Oosten eigenaren van E&B Engineering en Bouwbegeleiding (E&B) en adviesbureau I.D.E.A. Nederland (I.D.E.A.). Beide bedrijven zijn gespecialiseerd in bouwprojecten waarin energiebesparende maatregelen een grote rol spelen. E&B voert hoogwaardige engineersopdrachten uit voor grote zakelijke opdrachtgevers zoals Rotterdam World Gateway. I.D.E.A. adviseert woningcorporaties, vastgoedeigenaren en een aantal aannemers, waaronder Heembouw, over de verduurzaming van bestaand en nieuw woningbezit. Bewezen kennis van duurzame energietechnieken is het fundament onder beide bedrijven. Een no-nonsenseaanpak, liefde voor het vak en een duidelijke visie op verduurzaming, die de eigenaren samenvatten met de term Energievoluit, zijn karakteristiek voor hun werkwijze.

Alijd van Doorn, directeur Habeon Architecten en Duurzaamheid

NOM en gezonde, mooie woningen kunnen en moeten samengaan

Alijd van Doorn is positief over Nul op de Meter (NOM) mits een gezonde leefomgeving centraal blijft staan. Daarom pleit zij voor goede voorlichting aan bewoners. Daarnaast benadrukt ze dat duurzaamheid niet ten koste hoeft te gaan van de esthetiek. Integendeel zelfs, een goed woningontwerp draagt bij aan verduurzaming.

Een optelsom van techniek, voorlichting en gedrag

“Bij het verduurzamen van woningen is het belangrijk om te zoeken naar een win-winsituatie. In de dagelijkse praktijk blijkt dat intrinsieke motivatie alleen niet voldoende is. Dat NOM duurzaamheid koppelt aan een financiële prikkel voor bewoners is dus positief. De enige kanttekening die ik wil maken, is dat NOM niet ten koste mag gaan van de gezondheid van bewoners. Uit onderzoek blijkt dat er soms gekke dingen gebeuren om NOM recht te rekenen. Dat leidt bijvoorbeeld tot vochtproblemen (als de ventilatie standaard te laag staat) of geluidsoverlast (als van de installatie meer gevraagd wordt dan vooraf berekend). Natuurlijk is een deel van die problematiek op te lossen door ventilatiesystemen met een hogere capaciteit, maar dat past niet altijd in het budget. Daarnaast lossen verbeterde technieken het verkeerd gebruik van apparatuur en/of te hoge verwachtingen van bewoners niet altijd op. Kopers of huurders krijgen met een NOM-woning een woning die technisch voorbereid is om energieneutraal in te wonen. Dat betekent echter niet dat ze per definitie geen energierekening meer krijgen, daar moeten ze nog wel naar leven. Bewoners moeten goed uitgelegd krijgen aan welke knoppen zij kunnen draaien om daadwerkelijk nul op de meter te krijgen, zonder dat dit ten

koste gaat van een gezonde leefomgeving. Als dat gebeurt, is NOM haalbaar. In nieuwbouw zijn energiemaatregelen makkelijker te integreren dan in bestaande bouw, maar bij beide is het mogelijk. In de (sociale) huursector ligt NOM daarnaast gevoelig omdat de win-winsituatie niet altijd duidelijk is. Investeringskosten worden meestal via de servicekosten of door middel van de EPV (Energie Prestatie Vergoeding) verrekend waardoor het proces en de energiebesparingen voor huurders minder transparant zijn. Corporaties die naar NOM willen, zullen hier extra aandacht aan moeten besteden om voldoende draagvlak te creëren.

Architectuur draagt bij aan NOM en leefbaarheid

Vanuit onze ontwerprol voegen we waarde toe door de technische opgaven die nodig zijn voor het verduurzamen van woningen te vertalen in extra kwaliteit. We kunnen bijvoorbeeld de energieprestatie positief beïnvloeden

Alijd van Doorn

Alijd van Doorn heeft een uitgebreid trackrecord op het gebied van zowel architectuur als duurzaamheid. Zo was zij tien jaar actief als zelfstandig ontwerpmanager, doceerde zij aan de academies voor bouwkunde in Amsterdam en Rotterdam, en is ze sinds tien jaar docent aan de TU Delft. Daarnaast heeft zij meerdere publicaties op haar naam staan. Voor haar overstap naar Heembouw Holding was Alijd van Doorn ontwerpleider bij ABT. Binnen Heembouw is Alijd verantwoordelijk voor Habeon Architecten. Daarnaast heeft zij de opdracht om het containerbegrip duurzaamheid concrete handen en voeten te geven en door te ontwikkelen: waar staat Heembouw voor? En: waar gaat Heembouw voor?

“Bewoners moeten beter uitgelegd krijgen aan welke knoppen zij kunnen draaien”

door te kiezen voor een optimale oriëntatie van de woning en de positie en omvang van raampartijen. Daarnaast gebruiken we duurzaamheid om de beleving te verbeteren, ongeacht of het nieuwbouw of bestaande bouw is. Voor de verduurzaming van 120 sociale woningen aan de Mathenesserweg in Rotterdam hebben we bijvoorbeeld een vernieuwd ontwerp gemaakt voor de te isoleren buitengevels. De typische jarenzestigarchitectuur heeft daar een modern, tweede leven gekregen waardoor de woningen voor huurders veel aantrekkelijker geworden zijn. Ook kijken we hoe we installaties zoals PV-panelen op het dak fraai kunnen verwerken in het ontwerp. De praktijk laat zien dat in het toepassen van materialen, duurzaamheid en esthetiek hand in hand kunnen gaan: het is een creatieve uitdaging die wij graag aangaan.”

“Een goed woningontwerp draagt bij aan verduurzaming”



“De uitdaging is om lokaal opgewekte energie ook lokaal te gebruiken”

Inge van der Meer, wethouder ruimtelijke ordening en duurzaamheid gemeente Kaag en Braassem

NOM kan slimmer, maar is niet voor iedereen nu al betaalbaar

Inge van der Meer is ervan overtuigd dat plus op de meter in nieuwbouw nu al haalbaar is en nog slimmer kan. Als het om bestaande woningbouw gaat, gelooft zij in een stapsgewijze groei naar nul op de meter. Kortom, NOM is verleden tijd en toekomstmuziek tegelijkertijd.

NOM en POM kunnen nog slimmer

“NOM en plus op de meter (POM) zijn in nieuwbouw makkelijk haalbaar. De techniek is er en in onze gemeente worden nieuwe woonwijken al zonder gasnet opgeleverd. Ik ben er ook van overtuigd dat dit allemaal nog slimmer kan en moet. Er zijn NOM- en POM-woningen omdat er energie teruggeleverd kan worden aan het net. Opslag en transport van energie zijn echter nog vraagstukken: huishoudens gebruiken vaak energie op momenten dat ze het niet opwekken. De uitdaging is om lokaal opgewekte energie, ook lokaal te gebruiken, oftewel om zelfvoorzienend te worden. Ik ben voorstander van smart grid-oplossingen. Een voorbeeld daarvan is het op wijkniveau aanleggen van een sub-energienetwerk, dat de energieplussen en -minnen van individuele huishoudens saldeert. Ook is het denkbaar om een combinatie te maken van wind- en zonne-energie waardoor bufferpieken afgevlakt worden: windenergie levert immers in de winter het meeste op, zonne-energie in de zomer. Uiteraard vragen dit soort slimme oplossingen – buiten technische ontwikkelingen, zoals batterijgebruik – ook om onderlinge afspraken tussen de gebruikers: er zijn lokale energiecoöperaties nodig.

“Het is lastig groen doen als je rood staat”

Inge van der Meer

Inge van der Meer is parttime wethouder ruimtelijke ordening en duurzaamheid in de gemeente Kaag en Braassem. Zij is onder andere verantwoordelijk voor het ontwerp en de uitvoering van een verduurzamingsprogramma dat deze gemeente in 2040 energieneutraal moet maken. Dat programma omvat vier thema's: mobiliteit, natuur, circulariteit en energie. Een derde van de energie-opgave kan gerealiseerd worden uit no regret-maatregelen zoals isoleren, het terugdringen van energiegebruik en het plaatsen van zonnepanelen. Naast haar wethouderschap werkt Inge, vanuit haar eigen bedrijf Meer Projecten, op interimbasis als procesmanager, projectmanager en adviseur voor vastgoed- en huisvestingsvraagstukken bij diverse opdrachtgevers. Ze heeft onder meer Bouwkunde gestudeerd aan de TU Delft en is Master of Real Estate.

Gezond boerenverstand en zorgen om een 'energiekloof'

In de bestaande bouw is NOM geen doel op zich, maar verduurzaming wel. Het effect van energiebesparende maatregelen op ons milieu is daar het grootste, maar in de uitvoering ervan moet gezond boerenverstand wel de boventoon voeren. Het is nu nog niet rendabel om te investeren in het gasloos maken van een bestaande woning. Bovendien komt op termijn waterstof mogelijk als alternatief beschikbaar en dan is het gasnet nodig voor het transport daarvan. Nul op de elektrameter is in de meeste bestaande woningen al wel haalbaar. Ik ervaar dat woningcorporaties hier het snelste en het makkelijkste op inspelen. Zij kunnen woningen gelijktijdig aanpakken en de investeringen over langere tijd afschrijven. Hierdoor kunnen huurders de meerkosten wegschrijven tegen lagere energiekosten. Onder particuliere huiseigenaren is het energiebewustzijn groeiende. Naarmate de energieprijzen stijgen, leidt dat ongetwijfeld tot meer investeringen in isolatie en zonnepanelen. Een investering in zonnepanelen levert bij mij persoonlijk nu al 16,5% rendement op, daar kan geen spaarrente tegenop, nog los van de meerwaarde. Over woningbezitters met spaargeld, zit ik daarom niet zo in: die komen wel in beweging. Ik maak me meer zorgen over woningbezitters met oudere koopwoningen die moeilijker rondkomen: als je 'rood staat', is het lastig om 'groen te doen'. Deze groep krijgt het meeste last van stijgende energieprijzen. Als overheid kunnen we ze ondersteunen door financiële mogelijkheden te bieden. Een voorbeeld daarvan is het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting dat duurzaamheidsleningen aanbiedt tegen een laag rentepercentage. Daarnaast is het onze taak om woningbezitters zo goed mogelijk te informeren en te faciliteren. We leiden daarom een team energiecoaches op: vrijwilligers die inwoners adviseren over de energiemaatregelen die het meeste rendement opleveren. Uit die gesprekken – ik ben zelf ook energiecoach – leren we ook als gemeente veel. En dat helpt ons weer om de juiste duurzame beleidsmaatregelen te nemen.”

Pepijn van Lobenstein, programmamanager duurzaamheid bij woningstichting Havensteder

Voor Havensteder geen NOM-pilots, we kiezen voor een andere, langetermijnaanpak

De visie van Pepijn van Lobenstein op NOM is glashelder: “Het is een mooi concept maar (nog) niet haalbaar voor woningcorporaties zoals Havensteder.” Dat betekent niet dat hij tegen NOM is, maar op de weg ernaartoe volgt hij – omwille van de betaalbaarheid van de opgave – liever een andere route.

NOM is gewoonweg te duur

“Onze primaire taak als woningcorporatie is om onze huurders goede, betaalbare woningen te bieden. We benaderen de verduurzaming van ons vastgoed daarom vanuit de gedachte dat woningen comfortabel, betaalbaar en gasvrij moeten zijn. Of anders geformuleerd: elke woning moet in 2050 geïsoleerd zijn en van een gasvrije bron voorzien. Hiervoor hebben we grofweg 30.000 euro per woning nodig, terwijl het 70.000 euro kost om van een bestaande woning een NOM-woning te maken. NOM is voor ons dus te duur. Bovendien is het nu praktisch niet haalbaar. Een warmtepomp is nu nog vier keer zo groot als een cv-ketel: dat gaat ten koste van de leefruimte van huurders. Daarnaast hebben wij relatief veel appartementencomplexen en die hebben te weinig dakoppervlak voor het aantal zonnepanelen dat nodig is om NOM-woningen te realiseren. Kortom, NOM is nog niet geschikt voor het overgrote deel van ons vastgoed. Wij hebben daarom besloten om onze tijd en capaciteit te investeren in een transitieplan dat voor ons wel kans van slagen heeft. Dat plan bestaat uit twee stappen. We maken budget

vrij om jaarlijks ongeveer 800 woningen te isoleren. Daarmee brengen we ons woningbezit gemiddeld naar energielabel B: een grote duurzaamheidsstap dus. Daarnaast zetten we in op de komst van een warmtenet in de regio Rotterdam.

Rotterdam is een warmtenet-walhalla

Het is bekend dat Rotterdam een warmtenet-walhalla is, vanwege de bodemgesteldheid en de aanwezigheid van de Rotterdamse haven en relatief veel bedrijven die restwarmte produceren. Ook de infrastructuur ondergronds is hier goed: er zijn mogelijkheden om die restwarmte te ontsluiten en te hergebruiken voor het verwarmen van woningen. Wij denken dat dit voor ons woningbezit de beste, meest rendabele manier is om vergaand te verduurzamen en om te voldoen aan de overheids-eisen ten aanzien van aardgasvrije woningen en wijken. Samen met de gemeente en andere betrokken stakeholders, zoals gas- en elektraleverancier Stedin, werken we nu plannen uit voor een warmtenet in vijf

Rotterdamse wijken. Dat is een goed begin. Maar om snelheid te kunnen maken, dringen wij aan op een masterplan van de overheid, waarin een centrale aanpak, doelstellingen en financierings- en subsidiestromen concreet worden benoemd. Het is een belangrijke voorwaarde dat we meer investeringscapaciteit krijgen om deze opgave mogelijk te maken. Als dat lukt en we met deze aanpak en inspanningen uiteindelijk ook NOM-woningen realiseren, is dat mooi meegenomen, maar voor ons geen doel op zich.”

Pepijn van Lobenstein

Pepijn van Lobenstein is programmamanager duurzaamheid van Havensteder en medeverantwoordelijk voor het energietransitieprogramma voor de 43.000 woningen van deze in Rotterdam gevestigde woningcorporatie. Havensteder wil dat bereiken via een meerjarenplan voor het isoleren en renoveren van het bestaande woningbezit. Dit meerjarenplan wordt uitgevoerd in een verduurzamingsteam waar ook vier vaste bouwpartners deel van uitmaken: Heembouw Wonen is daar een van. Daarnaast onderzoekt Havensteder de mogelijkheden van een warmtenet in de regio Rotterdam, zodat voldaan kan worden aan de overheids-eisen ten aanzien van aardgasvrije woningen en wijken.

“Regio Rotterdam is een warmtenet-walhalla”

“Het ontbreekt de overheid aan een masterplan”

wonen

mijlpalen #vierenwatertevierenvalt

Februari 2019

Ondertekening gronduitgifte Let's Go West

Ontwikkeling 149 nieuwbouw
appartementen Schiedam.



Donderdag 25 april 2019

Opleverfeestje Boslaan te Katwijk

Verduurzaming van 116 woningen
voor woningcorporatie Dunavie.



Donderdag 4 april 2019

Oplevering Alphons Arienssstraat Schiedam

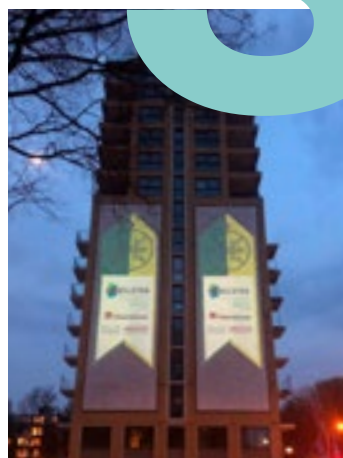
Energetische verbetering
van 78 appartementen voor
woningcorporatie Woonplus.



Dinsdag 16 april 2019

Onthulling kunstwerk De President

Onthulling van het teruggeplaatste
kunstwerk 'Natuur en Techniek' in de
gevel van project De President in Den Haag.



Dinsdag 30 april 2019

Bouwteam- overeenkomst met QuaWonen

Nieuwbouw van 62 grondgebonden
woningen (BENG) in Schoonhoven
voor woningcorporatie QuaWonen.

wonen

mijlpalen #vierenwatertevierenvalt

Donderdag 21 maart 2019

Projectbezoek De President

Kijkje op de bouw voor onze zakelijke
relaties in Den Haag, een project met
157 nieuwbouw appartementen.



Maart 2019

Nieuwbouwproject Westend Roelofarendsveen

Inmiddels ruim 70% verkocht.



Februari 2019

Samenwerkingspartner van Havensteder

Met drie andere partijen verduurzamen
van 3.500 woningen.

Mei 2019

Start bouw Europakwartier

Verbeteronderhoud van 105 portiekwoningen
voor woningcorporatie Provides.



wonen rachmaninoff #transformatie



De kern van transformeren: een gestript casco dat opnieuw wordt opgebouwd met gevels, nieuwe installaties en aansluitend opnieuw ingedeeld.

Transformeren is balanceren

Project: Rachmaninoff Utrecht

Ontwikkelaar: Egeria Real Estate Development

Opdrachtgever: Bouwinvest Dutch Institutional Residential Fund N.V.

Omschrijving build & design project: Transformatie voormalig stadskantoor naar 132 appartementen

Aan het woord: Pim Peters, constructeur en directeur van IMd Raadgevende Ingenieurs

“De kostprijs van transformeren is doorgaans vergelijkbaar met nieuwbouw, maar de winst is altijd voor ons milieu, dankzij het hergebruik van materialen. Om rendabel te transformeren is het noodzakelijk om extra vierkante meters te creëren.”

“Dat lukt het beste als er geen dragende gevels en wanden zijn, er voldoende verdiepingshoogte is en de gebouwdraagkracht overcapaciteit heeft. Kantoorgebouwen uit de jaren zestig voldoen daar goed aan. In het geval van het Rachmaninoff-gebouw, dat ook uit die periode stamt, stonden we voor twee uitdagingen. De funderingspalen waren niet ruim genoeg en er waren geen constructiedata bekend. Daarom hebben een onderzoek gedaan naar de materiaalkwaliteit en betonwapening.

Zoektocht

Op basis daarvan zijn we op zoek gegaan naar de beste, betaalbare en verantwoorde manier om extra vierkante meters te creëren. Door het verwijderen van een zware betonnen dakvloer en door de belasting in de kelder via een vijzelconstructie op nieuwe funderingspalen af te dragen, is deze extra ruimte gecreëerd aan de bovenkant en aan de zijkant van het gebouw.”



Op de oorspronkelijke hellingbaan wordt een schil, lees: extra ruimte, tegen het bestaande gebouw gemaakt. De zware betonvloer van de oorspronkelijke dakverdieping wordt vervangen door een lichtere vloer. Hierdoor kunnen er drie verdiepingen teruggebouwd worden, ergo twee extra verdiepingen gecreëerd worden.

wonen column #patricia lighthart



Nul op de meter in de bestaande woningvoorraad: een illusie of de (duurzame) toekomst?

Vrijdag 25 januari 2019

Ik viel vorige week al zappend midden in het tv-programma Kanniewaarzijn, waarin te dure, met gemeenschapsgeld gefinancierde projecten aan de kaak gesteld én op de hak genomen worden. Kijkend naar de voorbeelden die langskwamen, dwaalden mijn gedachten onbewust af naar het fenomeen ‘nul op de meter’, dat in aanbestedingen voor renovatie- en groot-onderhoudsprojecten steeds vaker als eis gesteld wordt. Niet zonder reden: ik heb namelijk mijn vragen bij de haalbaarheid hiervan. Of, scherper geformuleerd, om te komen tot ‘nul op de meter’-woningen zijn er in veel renovatiegevallen maatregelen nodig die – als ze daadwerkelijk uitgevoerd worden – weleens rijp zouden kunnen zijn voor een optreden in Kanniewaarzijn.

Begrijp me niet verkeerd. Ook ik voel de urgentie om duurzamer te (ver)bouwen. Het streven naar ‘nul op de meter’ als overtreffende trap van een energieneutraal gebouw is lovenswaardig, maar mag in mijn optiek ook geen doel op zich worden. Althans, niet in renovatie of groot-onderhoudsprojecten. Om twee redenen. Het is vaak te duur en het vraagt om draconische maatregelen, die ten koste kunnen gaan van het wooncomfort van huurders. Dat is onze ervaring, opgedaan in het voorbereiden van een aantal projecten waarbij ‘nul op de meter’ een eis van de opdrachtgevers was.

Lees verder op de website door onderstaande QR-code te scannen.



C O l u m n

in voorbereiding



Reigerlaan

Capelle aan den IJssel

Verbeteronderhoud van
174 appartementen voor
woningcorporatie Havensteder.



Nieuw Rein

*Hazerswoude -
Rijndijk*

Gebiedsontwikkeling van
106 eengezinswoningen.

Boekweitkamp

Den Haag

Nieuwbouw 36 beneden- bovenwoningen
voor woningcorporatie Haag Wonen.



Van Duivenvoordelaan

Wassenaar

Verduurzaming 213 woningen voor
woningcorporatie St. Willibrordus.



Let's Go West

Schiedam

Ontwikkeling van
149 nieuwbouw
appartementen.



St. Eloystraat

Schoonhoven

Sloop-/nieuwbouw van 62 eengezinswoningen
voor woningcorporatie QuaWonen.



Westend

Roclofarendsveen

Ontwikkeling van 240 nieuwbouwwoningen.

in verkoop

in uitvoering

De President

Den Haag

Nieuwbouw van
157 appartementen.



Dalstaete

Zeist

Transformatie
van kantoor
naar 12 luxe
appartementen.



Rachmaninoff

Utrecht

Transformatie van kantoor naar
132 appartementen voor Bouwinvest.

Europakwartier

IJsselstein

Verbeteronderhoud van 105 portiekwoningen
voor woningcorporatie Provides.



Alphons Ariënsstraat

Schiedam

Energetische verbetering
van 78 appartementen voor
woningcorporatie Woonplus.



Vivaldistraat

Leiden

Verduurzaming van
72 eengezinswoningen
voor woningcorporatie
De Sleutels.

Boslaan

Katwijk

Onderhoud aan 116 appartementen
voor woningcorporatie Dunavie.



opgeleverd



Dit magazine wordt u aangeboden
door Heembouw Wonen.