

Samenwerking resulteert in PB-certificaat voor woningblokken na renovatie

'We kunnen weer 50 jaren vooruit'

In Nieuwkuijk wil de corporatie Woonveste enkele woonblokken onderhanden nemen. De energiestaat gaat naar passiefbouwen niveau. Niks bijzonders, zult u zeggen. Woonblokjes met warme jas, hebben we vaker gezien. Maar dat ligt toch even anders, leggen Jürgen Dekkers, Huub Pleging en Arjen Meijer van de betrokken partijen uit. Over een bijzondere samenwerking.



Door Arie Grevers

Wat doe je met woningen die energetisch en esthetisch onder de maat presteren? Kortom woningen die niet meer aan de eigentijdse woonvraag voldoen. Moet je die slopen of renoveren? Deze vraag ligt op het bordje van menige Nederlandse woningcorporatie. Bij Woonveste, een middelgrote Brabantse corporatie met een bestand van 5500 woningen in en om de gemeente Heusden, is dat niet anders, zegt Jürgen Dekkers. Hij is teamleider onderhoud en uit dien hoofde nauw betrokken bij het wel en wee van het bestaande woningenbezit, ondermeer in Nieuwkuijk, gemeente Heusden. Daar staan twee blokken met platte daken van elk acht woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens. Ze zijn aan het einde van hun exploitatie- en technische levenscyclus. Op dit moment is men druk doende ze compleet te strippen om ze aansluitend opnieuw in te delen en volgens passiefbouwen principes te renoveren. Waarom eigenlijk geen sloop en herbouw? Dekkers: 'De constructieve kern verkeert nog in uitstekende staat. Bovendien past het volume in de stedenbouwkundige structuur van de omgeving. Daar mogen we niet aan tornen. Verder is er een markt voor dit

soort kleinere woningtypen van 50 tot 60m². Dus dan is het helemaal nog niet zo verkeerd om de bestaande draagconstructie als uitgangspunt te nemen. Slopen zou pure kapitaalvernietiging zijn.'

Pilot

Het project is in twee opzichten een pilot voor Woonveste. Dekkers: 'We staan zeer positief tegenover de uitgangspunten van passiefbouwen. En we willen graag onderzoeken hoe we

Jürgen Dekkers: 'Slopen zou pure kapitaalvernietiging zijn'

daarmee ons verouderde bestand te lijf kunnen gaan. En, er is nog een tweede experiment. Dat heeft te maken met de wijze waarop wij de uitvraag hebben geformuleerd en willen samenwerken met de marktpartijen. In dit geval met De Bonth van Hulst en via deze plaatselijke bouwonderneming met het adviesbureau BuildDesk, architect Roel Jansen (KOW Eindhoven) en installatiebedrijf Van Delft groep uit Nieuwkuijk.'

Gelijkwaardige rol

Hoe ziet die samenwerking eruit? Die vraag beantwoordt Huub Pleging, directeur van De Bonth van Hulst. 'We doen al jaren zaken met Woonveste. We weten dus wat we aan elkaar hebben. Jürgen kwam bij me met vraag of wij het voortouw wilden nemen bij de pilot. Daar hadden we vreselijk veel zin in, omdat wij juist zochten naar een project waarin we ervaring konden opdoen met passief bouwen. We zien deze bouwwijze als buitengewoon kansrijk voor de toekomst. De visie erachter sluit goed aan bij hoe wij denken over duurzaam bouwen. Je kunt ook heldere garanties afgeven die de eindgebruikers begrijpen. Maar goed, het voortouw nemen betekende voor ons, dat wij de architect en de installateur selecteren en verder een adviesbureau uitnodigen die ons zou kunnen bijstaan met berekeningen en kennis. Toch heb ik het gevoel dat we de voorbereiding in teamverband hebben gedaan, waarin alle partijen vanuit hun eigen discipline een gelijkwaardige rol hebben gespeeld.'

Uitgekiende aanpassingen

BuildDesk heeft samen met De Bonth van Hulst in eerste

instantie gekeken naar het casco. 'Ja, we wilden natuurlijk weten of passief bouwen überhaupt wel mogelijk was,' zegt Arjen Meijer, manager adviesgroep woningbouw. 'Je moet immers overal bij kunnen komen. De begane grondvloer krijgt van onder een isolatiepakket. En de bestaande koudebruggen hebben we in kaart gebracht. Het inpandige portiek met daarboven het balkon waren bijvoorbeeld kritische punten door al die extra buiten- en binnenhoeken. Die hoeken halen we er nu uit. En vóór die doorgetrokken gevel zetten we een glazen entreehal, waarin ook de trap naar de woning op de verdieping wordt ondergebracht (zie artist impression). Hierdoor neemt het netto vloeroppervlak van de woning met enkele vierkante meters toe. Het glazen deel bevindt zich eigenlijk buiten de rooilijn, maar de gemeente staat vierkant achter het project en maakte hier geen probleem van. Over de volle lengte van de zuidgevel komt een soort veranda met balkon waarboven een zonwering is aangebracht. Veel glas aan deze kant, dus veel daglicht binnen; maar nauwelijks hinderlijke directe zoninstraling. Een mooie vondst van de architect.'

Dankzij een stevig isolatiepakket (tot 40 cm dik) en een slimme balansventilatie, waarvoor de deskundige hulp van J.E. StorkAir is ingeroepen, zijn rekenwaardes voor energiegebruik bereikt die gelden voor een passiefbouwen woning: 15 kWh/m²/jaar.

Mvo

Het interieur wordt ook rigoureuus aangepakt. Alle niet-dragende binnenwanden zijn eruit gesloopt en de plattegronden krijgen een nieuwe eigentijdse indeling. Dekkers: 'Medio volgend jaar zijn we klaar. We beschikken dan over woningen waar we zeker weer vijftig jaar mee verder kunnen. Bij sleuteloverdracht hebben de woningen een passiefbouwen certificaat. De bewoners weten dan dat ze een woning huren die voldoet aan zeer strenge energiestaat-eisen. Tevens is dat certificaat een garantie dat men door lage jaarlijkse energiekosten beter af is; ook al is de huur enigszins aangepast. We zorgen natuurlijk wel dat de bewoners goed op de hoogte zijn en

Huub Pleging: 'Investeren in passiefbouwen is investeren in de toekomst'

Arjen Meijer: 'Aan ons de uitdaging om altijd een stapje voor te blijven'

blijven van de systemen waardoor het verbruik zo laag mogelijk blijft. Voor ons als corporatie is dit project een belangrijke stap in de verduurzaming van ons bestand. Los van de economische redenen telt ook het maatschappelijk verantwoord ondernemen. We hechten aan een woningenbezit met een zo laag mogelijke CO₂-emissie.'

Precieze uitvoering

Pleging wijst nog op een zorgvuldige uitvoering. 'Passief bouwen is een ander manier van bouwen dan we doorgaans gewend zijn. Weinig toleranties toelaten, zorgen dat de detaillering klopt en de bouwdeelen perfect op elkaar aansluiten. Het pand mag niet lek zijn. Het moet de vereiste luchtdruktoets kunnen doorstaan. Het uitvoeringsteam krijgt een uitvoerige instructie en we zetten jonge ambitieuze uitvoerders op het project. Zij kunnen dan de ervaring opdoen waar zij en de onderneming in de toekomst nog wat aan hebben. En onze mensen op kantoor hebben heel veel opgestoken van het werk dat BuildDesk heeft verricht. Voor ons is het project nu al een succes, want we kunnen een volgend project wel af zonder de inbreng van een adviesbureau.'

Kennis delen

Hmm, maakt BuildDesk zijn eigen markt niet kapot door de klant intensief in de keuken te laten kijken en zelfs te laten meekoken? Meijer: 'Nee, dat is voor ons echt geen probleem. Linksom of rechtsom, over enkele jaren is dit soort kennis gemeengoed. Dat houd je niet tegen en dat moet je ook niet tegen willen houden. Integendeel. Hoe duurzamer er gebouwd wordt, hoe beter het voor ons is. Die ontwikkelingsrichting is goed voor ons en daar hoort een open verhouding met opdrachtgevers bij. Aan ons de uitdaging om altijd een stapje voor de blijven.' ■

Meer informatie over de betrokken partijen:
www.builddesk.nl
www.debonthvanhulst.nl
www.woonveste.nl

Huub Pleging, Jürgen Dekkers en Arjen Meijer v.l.n.r.

