

Een keten van opdrachtgever tot toeleveranciers upgraden integraal een woningrenovatie in Nieuwkuijk van G-label tot passiefhuis-norm. Beschouwing van een organisatorische en energetische uitdaging.



Een gedurfd staaltje van ketensamenwerking

Van onze medewerker Marcel van Rijnbach

Nieuwkuijk - Zoals elke woningcorporatie staat Woonveste, beheerder/eigenaar van 5500 woningen in de gemeenten Heusden, Haaren en 's-Hertogenbosch, voor de lastige keuze wat te doen met de woningen die energetisch slecht presteren. De energielasten dreigen hoger uit te vallen dan de huurlasten. Hamvraag vervolgens: slopen of duurzaam renoveren?

Woonveste besloot de handschoen op te pakken en ging voor zestien woningen in Nieuwkuijk de total cost of ownership berekenen als de gebouwschil optimaal werd geïsoleerd en de plattengronden werden aangepast aan de eisen van deze tijd. Ze kwam tot de conclusie dat slopen kapitaalvernietiging zou betekenen. "Er staat op zich nog een prima casco dat nog vele jaren mee kan", zegt teamleider Jürgen Dekkers onderhoud van Woonveste. Daar kwam nog een tweede uitdaging bij: de woningen het (hoogst) optimaal denkbare energielabel geven, namelijk A+, de passiefhuis-norm. "De omstandigheden van deze twee woonblokken qua constructie en oriëntatie ten opzichte van de zon zijn perfect. De kruipruimte is hoog genoeg om de fundering en vloer optimaal te isoleren. Bovendien zijn de woon- en slaapvertrekken optimaal op het zuiden gericht".

Buitenschil

Op zich twee nobele ambities, maar dan moet het project nog wel worden gerealiseerd. Woonveste raadpleegde bouwbedrijf De Bonth van Hulden in Nieuwkuijk, omdat Volker Wessels het Green Upgrade concept hanteert, namelijk bestaande woningen voorzien van een stevig geïsoleerde buitenschil. Upgrading van een G-label naar passiefhuis-norm vereist veel praktische en wetenschappelijke kennis. De Bonth van Hulden en Woonveste besloten om de werkvoorbereiding, engineering en uitvoering integraal in



Jürgen Dekkers van Woonveste (links), Huub Pleging van De Bonth van Hulden (midden) en Arjen Meijer, directeur vastgoedadvies van BuildDesk, Foto: Dolph Cantrijn

bouwteamverband aan te pakken. "Natuurlijk had Woonveste een architect in kunnen schakelen die zijn ontwerp over de schutting had gegooid dat vervolgens tegen de laagste prijs gerealiseerd had moeten worden. Maar wij wilden de kwalitatief beste oplossingen en niet zelf de kennis gaan vergaren over de engineering en uitvoering van Passiefhuizen. De expertise zit met alle respect bij de toeleveranciers", zegt directeur Huub Pleging van de Bonth van Hulden. Opdrachtgever, hoofdaannemer, architect (KOW uit Eindhoven), constructeur, installateur (Van Delft Groep uit Nieuwkuijk), adviseur BuildDesk te Arnhem en de toeleveranciers die het energetische 'verhaal' invulden, zaten van meet af aan aan tafel. "De Bonth van Hulden heeft heel bewust de verantwoordelijkheid over ontwerp en uitvoering naar zich toegetrokken. We hebben de in onze ogen beste isolatie- en ventilatiefabrikant, namelijk Rockwool en StorkAir voor comfort- en ventilatiesystemen, geselecteerd. We hebben met z'n allen een doelstelling gedefinieerd, namelijk een woning die maximaal 15 kWh per m² nodig heeft voor een comfortabele ruimteverwarming (ter illustratie: een traditioneel gebouwde nieuwbouwwoning heeft 100 kWh/m² nodig). Alle partijen in de bouwcombinatie kregen inzicht in de total cost ownership waaruit een geraamd budget rolde. Voor dat bedrag moet het project worden gerealiseerd. Elke deelnemer aan de ketensamenwerking hanteerde open calculaties. Dit transparante proces zorgde ervoor dat er geen

gedram ontstond over geld. "Natuurlijk zijn er tegengestelde belangen: de opdrachtgever wil zo min mogelijk geld uitgeven en de aannemer wil er zoveel mogelijk geld uittrekken. Als je aan het begin van het proces duidelijkheid schept over de kosten van schetsontwerp

“**'Dure' adviesbureaus worden geëlimineerd bij integraal proces**”

tot exploitatiekosten, los je dat spanningsveld op. Er is een gefixeerd budget afgesproken in de ontwikkelovereenkomst. Iedereen doet zijn uiterste best om de hoogst mogelijke kwaliteit te leveren binnen het gestelde budget." Daarbij kreeg het integrale projectteam hulp van BuildDesk die alle technische en juridische kennis in huis heeft van passiefhuizen bouwen. BuildDesk heeft bestudeerd of de technische doelstelling van een energieverbruik van 15 kWh/m² voor warmtevraag per woning haalbaar was. Volgens directeur vastgoedadvies Arjen Meijer een gedurfd ambitie, maar onder de huidige procescondities haalbaar. "Toeleveranciers die van meet af aan bij de werkvoorbereiding en engineering zijn betrokken, zijn bereid om veel tijd te steken in het aanreiken van oplossingen. Ze zetten stappen extra ten opzichte van een traditioneel

proces, waarbij de opdracht voor de laagst mogelijke prijs over de schutting wordt gegooid. Dat stimuleert niet tot kwaliteitsdenken". BuildDesk is trouwens het enige externe adviesbureau dat erbij is gehaald. Volgens Pleging kunnen bij een goed functionerende ketensamenwerking veel adviesbureaus worden geëlimineerd. "We hebben geen kostendeskundige nodig gehad. Aannemers en toeleveranciers zijn zelf heel goed in staat om kostenberekeningen te maken. Met het advies van BuildDesk in de hand, hebben we voor Woonveste een reëel prijskaartje aan het project gehangen. Zo ontstond er voor de opdrachtgever in een heel vroeg stadium financiële zekerheid, waardoor Woonveste weer heel snel de uitplaatsing van de bewoners tijdens de renovatie kon regelen." Ook kon worden bespaard op de kosten voor de architect die tot de DO-fase bij het ontwerp was betrokken. "De Bonth van Hulden heeft in samenwerking met de toeleveranciers de bouwaanvraagtekeningen verzorgd. De uitvoeringstijd is gehalveerd ten opzichte van een traditioneel bouwproces. Omdat je vanaf het begin met

uitvoerende partijen ontwerpt, creëer je heel snel een logische layout van de woning. Voorlopig ontwerp is al heel snel definitief ontwerp", schetsen Pleging en Dekkers.

Plegings ervaring is dat de engineeringstijd in een integraal bouwproces wat langer duurt en de werkvoorbereiding en uitvoering veel minder tijd in beslag neemt. "De vergaderingen duren meestal een uurtje langer", zegt hij met een knipoog, "maar dat weegt ruim op tegen de andere efficiëncy-voordelen, die maanden tijds winst opleveren".

Voorspoedig

De Bonth van Hulden en Woonveste zijn bezig om via dezelfde werkwijze een nieuw project in de steigers te zetten. Dit betreft echter nieuwbouw. Maar wat beide ondernemingen betreft kan het energetisch upgraden van de bestaande woningvoorraad van Woonveste weer via ketensamenwerking plaatsvinden. "Wellicht met andere partners omdat elke project een verschillend vertrekpunt heeft, maar de werkwijze voeren we structureel in. Het proces is tot dusver voorspoedig verlopen." ■

Meer weten over het onderwerp ketensamenwerking? Cobouw, De Architect en NBD organiseren op de eerste dag van de Bouwbeurs een Rondetafelbijeenkomst. De discussie vindt plaats in Hal 7, stand E0110 en begint om 10.30 uur. Tijdens deze ronde tafel gaan we in discussie met Ton Borst van A.C. Borst Bouw, Ferry van Wilgenburg van Woonwaard, Stefan van der Zwet van Heembouw en Peter van Ieperen van Van Ieperen Groep. Onder leiding van Marjet Rutten, schrijver van het boek "Van Yab Yum naar Dim Sum" en oprichter van de Denktank Ketensamenwerking van De Nieuwbouw kijken we naar de dagelijkse praktijk en komen handvaten en concrete ideeën aan de orde.

Passiefhuis-norm

De zestien woningen worden getransformeerd tot appartementen conform passiefhuis-norm. De buitenschil wordt voorzien van een 40 centimeter dikke isolatielaag met daarvoor triple beglaasde gevelelementen met dubbele tochtafdichting. Door gebruik van slimme balansventilatiesystemen en funderingsisolatie (ook vloer en dak) wordt slechts 15 kWh/m²/jaar energie verbruikt. Alle woningen krijgen een passiefbouwcertificaat. De woningen worden juni 2011 opgeleverd.