

Wonen met een energiebundel

Hoe ziet onze woningvoorraad er over tien jaar uit? Deze vraag staat bij veel woningcorporaties centraal. In de opmars naar energieneutraliteit verschillen de ambities en de aanpak tussen corporaties fors. Hoe ver en hoe groot is de stip aan de horizon voor deltaWonen, actief in Zwolle, Kampen en Oldebroek?

Tekst: Marvin van Kempen



Bij het project waren tevens architectenbureau 19 het atelier en Homij technische installaties betrokken.

Adjunct-directeur Sjoerd Quint is nauw betrokken bij de formulering en uitvoering van het duurzaamheidsbeleid van zijn organisatie. Nog niet zo lang geleden kreeg dit beleid een volgend hoofdstuk. “DeltaWonen formuleerde in 2013 een nieuwe ambitie ‘Durf en Duurzaamheid 2.0’, waarin we duurzaamheid als leidend principe stellen achter alle beslissingen die we maken. We legden dit beleid vast in onze strategie en al snel volgde een plan om onze woningvoorraad te verduurzamen, 8.800 woningen van 14.500 eenheden. Ons ultieme doel is dat we op de lange termijn een volledig energieneutrale voorraad realiseren.” Dat doel komt langzaam maar zeker binnen handbereik. Quint is ervan overtuigd dat zijn corporatie dit doel bereikt, door minder voor te schrijven en veel meer te

definiëren op uitkomsten. “De focus leggen op resultaat en prestaties, niet meer alleen op prijs. Bij twee projecten, in Zwolle en in Wezep, voegden we daad bij woord. We bevroren de prijs, waardoor ontwikkelaars met een vaste waarde werkten en ruimte hadden zich te onderscheiden op vlakken die er echt toe doen: duurzaamheid en kwaliteitsborging.”

Competitie op duurzaamheidsgebied

Projectmanager van deltaWonen Gabriëlle Roelofs was verantwoordelijk voor de aanbesteding en begeleiding bij deze trajecten. “Vooraf stelden we vast dat we energienotanul-woningen wilden bouwen. De ambitie hiervoor legden we neer bij een geselecteerd aantal ontwikkelaars, waaronder de combinatie VolkerWessels



Het huis dat als vlaggenschip wordt bestempeld, heeft een EPC van -0,54.

Vastgoed en Ufkes Apeldoorn. Uitgangspunt was dat er een conceptuele woning werd getoond zonder gas, met een prestatiegarantie op installaties. Vanwege de afwezige focus op prijs ontstond al snel een competitie op duurzaamheidsgebied.”

Een conceptuele woning aanbieden betekent niet dat je zuiver eenheidsworsten fabriceert, verzekert Onno Dwars, Hoofd Acquisitie & Innovatie bij VolkerWessels Vastgoed en expert bij Duurzaam Gebouwd. “Bijzonder aan het plan is dat we drie verschillende ontwerpen toonden, gevarieerd vanuit de oogpunten esthetiek en architectuur. Er zijn dus verschillende oplossingen gekomen voor verschillende locaties en de daarbij behorende oriëntatie. Het integrale aanbestedingsproces heeft ertoe geleid dat we adaptiever kunnen bouwen. Heel concreet betekent dat bijvoorbeeld het probleemloos toevoegen van woningelementen als veranda's, dit alles in een rappe snelheid.”

Koppen bij elkaar, ook gemeente

Wanneer Dwars spreekt over het integrale aanbestedingsproces, vindt Quint de gemeenterol noemenswaardig. “In het kader van de nodige transparantie nodigden we de gemeente uit om aan de voorkant van het proces met ons mee te denken. Met andere woorden: we hadden een stoel gereserveerd voor de gemeente bij de presentatie van de indieningsstukken van de twee projecten. Samen met de afgevaardigde beoordeelden we de vier ontwikkelaars”, aldus Quint. Roelofs onderstreept de winst van de koppen bij elkaar brengen, vroeg in het proces. “Het werkt voor ons erg fijn om dit soort aanbestedingen te doen op basis van Design & Build. We krijgen vroegtijdig grip op planning, prijs en kwaliteit. Op het moment dat de ontwikkelaar met het voorlopig ontwerp komt, hebben we tevens alle prestatieafspraken en weten we hoe we ervoor staan.”

Wonen met een energiebundel

“Binnen deze projecten wordt een tienjarig prestatiecontract afgesloten, waarbij VolkerWessels garant staat voor de kwaliteit en prestaties van de installaties. Het

Specificaties Nul op de Meter-concept

- Hoge isolatiewaarden (Rc vloer 5 m²K/W en Rc gevel 4,5 m²K/W en Rc dak 6,63 m²K/W: kopgevel 8 m²K/W)
- Triple beglazing (Uraam 1,06 W/m²K)
- Hoge naad- en kierdichtheid (0,40 dm³/s.m²)
- Geregelde ventilatie met WTW, die CO₂-gestuurd is
- Laag temperatuur verwarming
- Luchtwarmtepomp
- Pv-cellen met SMA-omvormer

vlaggenschip heeft een EPC van -0,54. Minder ruimte voor beïnvloeden zien we – zoals in ieder project met woningen zonder energierekening – aan de gebruikerskant. Dat maakt bewonerscommunicatie bij energienotanul een belangrijk punt. Als bewoners niet weten wat ze kunnen verwachten en hoe ze zich moeten gedragen qua energiegebruik, dan bereikt een woning nooit de volledige efficiëntie”, zegt Dwars.

“Daarom is goede communicatie met bewoners en bewustmaking zo belangrijk”, vertelt Quint. “Ik weet ook dat het project veel telefoontjes genereert naar het klanten-contactcentrum. Het triggert mensen dus. Het is nu zaak dat bewoners weten hoe ze de huizen optimaal kunnen gebruiken.”

Dwars is niet nieuw in de wereld van energienotanul-wonen en kent de winst, mits bewoners op de hoogte zijn van de eigen energievraag.

“De bewoner krijgt een soort energiebundel, te vergelijken met een belbundel. Ben je een grootverbruiker, dan tast je als bewoner dieper in de buidel. Spaarzame gebruikers plukken daar zelf de vruchten van. Dat werkt goed voor de bewoner en de woningcorporatie”, weet Dwars. “In dit project zouden de bewoners kunnen verdienen aan hun energierekening.”

Uitdaging voor woningcorporaties

De toekomst behelst volgens Quint meerdere van dergelijke duurzame projecten. “Dit type uitvraag en het antwoord dat VolkerWessels biedt is een nieuwe standaard. Er komt absoluut een vervolg. De opgave die ik wil neerleggen bij bouwers en woningcorporaties in het bijzonder, is de appartementenbouw. Hoewel we op het gebied van eengezinswoningen al een eind zijn, hebben we nog een hele slag te slaan in de hoogbouw. Laten we daar met alle corporaties op de juiste manier vorm aan geven.”

Lees meer over het vernieuwde duurzaamheidsbeleid van deltaWonen op Deltawonen.nl.