



Vastgoedonderhoudsbedrijf Zaanderwijk partner in nieuw bouwconcept:

Meer isolatie, minder installaties

LEEUWARDEN - De wil om te innoveren en te verduurzamen kan leiden tot mooie nieuwe bouwconcepten voor zeer comfortabele huizen die energie opleveren. Zo kwam in Friesland een bijzondere samenwerking tot stand tussen een fabrikant, een woningcorporatie en een vastgoedonderhoudsbedrijf dat tevens bouwer is geworden voor deze case: **vastgoedonderhoudsbedrijf Zaanderwijk**.

Woningcorporatie Elkien wil in 2030 haar woningvoorraad op gemiddeld energieneutraal niveau hebben. Om die doelstelling te behalen zijn innovatieve bouwconcepten nodig. Bouwconcepten waarmee betaalbare woningen mogelijk zijn, zonder gasaansluiting. Asset-manager Reind Fokkens legt uit: “We gaan niet nu investeren in label-B renovaties als we weten dat toekomstige huurders om een hogere kwaliteit zullen vragen. Al onze woningverbeteringsprojecten zijn nu gericht op ‘nul-op-de-meter’. We richten ons op innovaties en willen daarmee best pionieren. Het project Tolhuizen is daar een voorbeeld van.”

Passieve woningen

Het project omvat unieke nul-op-de-meter huurwoningen. Uniek omdat ze meer energie opwekken dan ze gebruiken, geen gasinstallatie bevatten en zichzelf ventileren. Bovendien komt er geen steen aan te pas. Fred Braaksma, directeur van Vastgoedonderhoudsbedrijf Zaanderwijk, noemt het liever ‘passieve woningen’. “Deze woningen hebben een isolatiewaarde van 8,5 en leveren op jaarbasis ruim 7.100 kWh energie op. Dat haalt een nul-op-de-meter-woning niet.”

Minder installaties

De opbouw van de materialen en de constructie is bedacht door Rockwool, producent van steenwoloplossingen. Zaanderwijk werkte het bouwconcept uit en bouwde de huizen.

Het team stond voor een flinke uitdaging: een nieuwe bouwmethode uitwerken, zonder bestek en referentiemateriaal en slechts enkele tekeningen en geen bouwnormen. “We hebben een raming gemaakt met een extern bureau waarbij we als Zaanderwijk zijn uitgegaan van ‘bouwen tegen kostprijs’, We doen dit deels uit idealisme en omdat we het systeem graag willen testen. We zijn voorstander van natuurlijk geïsoleerde woningen, met natuurlijke materialen. Dat is goed voor het milieu en voor de gebruikers. Ik geloof er ook in dat je zo min mogelijk afhankelijk moet zijn van installaties. Die belasten de total cost of ownership negatief, waardoor de exploitatie te duur wordt.”

Comfort

Fokkens beaamt dat: “De onderhoudskosten van woningen worden voor een belangrijk deel bepaald door het onderhoud van de installaties. In dit project hebben we de onderhoudskosten met 40% gereduceerd door installaties niet toe te passen. De woningen hebben een zeer hoge isolatiewaarde, er is weinig ventilatie nodig en toch voldoen ze aan alle comforteisen.” De woningen zijn voorzien van het benodigde monitorsysteem waarmee onder andere de temperatuur en de vochtigheid worden meten. Braaksma: “Het is interessant om het energieverbruik te volgen en daarbij ook de ervaringen van de bewoners te betrekken. Wat vinden zij van het wooncomfort?” >>

“De oplossing voor de energietransitie komt niet uit één branche.”