

Voor niets gaat de zon op

In opdracht van projectontwikkelaar Hollands Midden uit Woerden ontwierp architectenbureau H.W. van der Laan een bijzonder wooncomplex in Wilnis, een klein plaatsje in de gemeente De Ronde Venen. Getracht is om met dit project een veelzijdig bewonersbestand aan te trekken. Zo zijn er appartementen, starterswoningen en maisonnettes. Een mooi streven, maar het echt speciale aan dit project is dat het als eerste woongebouw in Nederland het voorlopig predikaat 'Zonnewoning' heeft gekregen.

Aan het woord is de trotse projectleider: Wim Frasa. 'In 2003 hebben we dit complex ontworpen. In overleg met de gemeente De Ronde Venen is gekozen voor de uitwerking volgens het Keurmerk Zonnewoning. Een eis binnen deze uitwerking is om te voldoen aan een maximale EPC-norm van 0,75. Op dat moment was dit ruim onder de wettelijke norm van 1,0.

Door de inzet van gemeenten, specialisten op het gebied van duurzaamheid en energie en collega-ontwikkelaars is het door innovatieve oplossingen mogelijk geworden dat zelfs op dit moment de wettelijke norm is teruggebracht naar 0,8.'

Was het een gemakkelijke klus? Frasa: 'Nou de basis ontwerpen viel wel mee. Uiteraard oriënteer je het huis op het zuiden, je gebruikt hoogwaardiger isolatiemateriaal. Daarnaast dienen binnen het Keurmerk een aantal verplichte toepassingen te worden uitgevoerd. Onderzocht wordt welke binnen de financiële mogelijkheden vallen en of deze van invloed zijn op de norm. Ten slotte wordt ook nog onderzocht welke toepassingen goed kunnen worden geïntegreerd in de vormgeving en detaillering van het ontwerp. In dit geval zijn zonneboilers als overstek opgenomen en PV-panelen (zonnecellen) op de platte daken geplaatst.'

HANDLEIDING

Het moeilijkste aspect is de uitvoering van de vereiste detaillering. Elk kiertje kan een warmtelek veroorzaken, dus moet er uiterst nauwkeurig worden ontworpen en gebouwd. Frasa: 'Dit stelt extra eisen aan het uitvoerend personeel, waarbij wij gelukkig geprezen zijn met echte vakmensen.

Ook moet alles extra doorgerekend worden en we hebben dan ook diverse adviseurs, maar ook leveranciers, op het gebied van energie en milieu geraadpleegd. Zij onderzochten of door het grote glasoppervlak dat in het ontwerp is verwerkt sommige typen woningen te warm konden worden. Dit leidde ertoe dat bij één type standaard een zonwering moet worden aangebracht! Ook de kabels en leidingen vormden, door het ingenieuze ontwerp, een uitdaging. Alle installaties moe-





ten uiteraard een juiste plek krijgen binnen de woning. De nieuwe bewoners krijgen een 'bewonershandleiding' over de installaties, waar ze zitten, hoe ze werken en hoe ze onderhouden moeten worden. Dat alles opdat de bedachte concepten ook hanteerbaar zijn voor de bewoners. Bedenk wel: je krijgt een tijdelijk certificaat op het moment dat het gebouw ontworpen is, maar het wordt pas echt officieel na de oplevering, wanneer na de toetsing de woning definitief wordt beoordeeld.

NORM

Kan de norm nog lager? Frasa: 'Ja, technisch denk ik dat het zeker nog lager kan en ik geloof ook wel dat op

termijn de overheid de eisen verder gaat aanscherpen. Een EPC van 0,6 of 0,65 moet haalbaar zijn. In principe is elke norm haalbaar, echter de innovatie moet ertoe leiden dat er toepassingen komen die het ook betaalbaar maken. De ervaringen die we met dit project hebben opgedaan dragen eraan bij dat wij mee gaan met de ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid en milieu. Het is vooral ook belangrijk dat onze collega's van de uitvoering ervaring hebben met deze innovaties. Gemeenten zullen duurzaam bouwen steeds vaker als eis koppelen aan grondverkoop. Het is dus zaak om als projectontwikkelaar deze vaardigheden tot in de puntjes te beheersen.'





Zoals gezegd is de haalbaarheid en dus betaalbaarheid van groot belang. De bouwkosten voor een project zijn ongeveer 10% hoger dan wanneer dit standaard zou zijn uitgevoerd.

Daarentegen heeft een woning nu eenmaal een bepaalde marktwaarde en deze stijgt niet omdat er iets minder gestookt hoeft te worden. De terugverdientijden zijn nog te lang door de hoge kosten van de toepassingen. De consument loopt nog niet massaal 'warm' voor deze innovatie. Frasa: 'We moeten er samen met de overheid voor zorgdragen dat dit wel gaat gebeuren.'

HAALBAARHEID

'Vooralsnog zijn, wat ons betreft, de meeste projecten binnenstedelijke herontwikkelingen en daar zijn de realisatiekosten nu eenmaal beduidend hoger. Bovendien is er een grote druk op het bouwen van starterswoningen, waardoor dit soort toepassingen

binnen een project voorlopig moeilijk zullen zijn. Echter, we zijn inmiddels druk bezig met verder onderzoek naar toepassingen die wel haalbaar zijn.'

PARKEERNORM

Met betrekking tot de wensen van de overheid heeft Wim Frasa een interessante opmerking, namelijk over de parkeernorm. De huidige parkeernorm per woning leidt er vaak toe dat er minder woningen gebouwd worden. Frasa: 'Wil je aan de norm voldoen, dan moet je eigenlijk de grond ingaan, maar daardoor ontstaat een behoorlijke kostenstijging. Vooral bij kleinere, binnenstedelijke projecten drukt een parkeerkelder op de kosten en dus de haalbaarheid. Hierdoor ontstaat de situatie dat het aantal mogelijk te realiseren parkeerplaatsen het uiteindelijke aantal woningen bepaalt. Dus zijn we soms genooddaakt om minder huizen te bouwen dan in stedenbouwkundig volume zou kunnen.'



Wim Frasa is 38 jaar. Na de HTS heeft hij gewerkt bij Ballast Nedam en Heijmans. Nu zit hij dus bij Hollands Midden aan de andere kant van de tafel en dat bevalt hem prima. Wel blijft hij feeling houden met de aannemerij, al was het maar omdat Hollands Midden voortkomt uit Bouwonderneming Bolton. Gedwongen winkelnering dus? 'Ja inderdaad, maar wel binnen een zeer gezonde combinatie, alles wat in eigen beheer ontwikkeld wordt en uiteindelijk gebouwd, wordt gerealiseerd door onze zusteronderneming Bolton. Zij worden al heel vroeg in het ontwikkelingsproces betrokken. Vooral de technische uitvoerbaarheid wordt op deze manier gegarandeerd. Aangezien we hetzelfde doel hebben, is deze samenwerking voor ons beiden alleen maar positief. Het enige wat voor Bolton wel eens lastig is, is de planning. Door allerlei vergunningen, procedures en bezwaren is het voor ons moeilijk een doorlooptijdplanning te maken, en dat is waar een aannemerij juist zo veel baat bij heeft.'