

Op het hoofdkantoor van de Van Ieperen Groep in IJsselstein: (van links) Wilco Boogaard (Hoofd projectbureau Van Ieperen), Rob van der Hoek (Manager renovatie VDM Woningen BV) en Mark Lammers (Directeur Kempair klimaatbeheersing)

Van doorzonwoning naar PASSIEFHUIS

Veel Nederlandse corporaties staan de komende jaren voor een tweeledige opgave. Allereerst: de grootschalige renovatie van de na-oorlogse woonwijken. Daarnaast speelt de beheersbaarheid van de energielasten in verhouding tot de totale woonlasten. Bij de renovatie van woonwijk Kroeven in Roosendaal legt corporatie Aramis AlleeWonen de lat bijzonder hoog. In een tijdsbestek van 13 maanden ondergaan 246 grondgebonden rijtjeswoningen een complete make-over. De woningen staan er na de ingreep weer fris en modern bij en dat gecombineerd met een veel comfortabeler en gezonder binnenklimaat dan voorheen. En dit alles tegen aanzienlijk lagere energiekosten voor de bewoners.

Tekst | Bart Kin
Beeld | Ries van Wendel de Joode, arjan stadhouders fotografie

BouwInfo

BOUWPERIODE april 2010 – mei 2011
OPDRACHT Aramis AlleeWonen, Roosendaal
ONTWERP Architecten werkgroep Tilburg
UITVOERING Van Ieperen Groep, IJsselstein *(Bouwkundig aannemer)*; Brink Climate Systems en Kempair, Eindhoven *(Klimaatbeheersing)*; VDM Woningen, Drachten *(Passiefhuis-Bouwsystematiek)*

Roosendaal | De Kroeven

Hoe hoog de lat in de Roosendaalse wijk De Kroeven ligt, blijkt 'zonneklaar' uit de zekerheid die de corporatie de huurders in het vooruitzicht stelt. Opdrachtgever Aramis AlleeWonen belooft namelijk de bewoners een 'budgetneutrale' ingreep. Daarmee doelt de verhuurder op een gegarandeerde verlaging van de maandlasten voor verwarming en tapwater die gelijk opgaat met de huurverhoging van 65 euro per maand, die als tegenprestatie voor de woningverbetering gevraagd wordt. Bovendien blijven de bewoners tijdens de vijftien dagen durende ingreep in de woning wonen, wat het karwei voor de bouwkundige partijen er niet eenvoudiger op maakt.

Schilrenovatie

Om de daling van de energielasten te kunnen realiseren is in overleg tussen opdrachtgever en de aannemers gekozen voor een aanpak volgens het Passiefhuis-concept. Een optimale isolatie- en kierdichtheid van de gevelschil ondervangt na de renovatie het probleem van de almaar stijgende energiekosten. Een nieuwbouw-passiefhuis heeft een maximale warmtevraag voor verwarming van 15 kWh/m^2, tegen ongeveer 65 kWh/m^2 voor een nieuwbouwwoning volgens het huidige bouwbesluit. Bij renovatie wordt de maximale warmtevraag 25 kWh/m^2.
Het primaire energiegebruik inclusief huishoudelijke apparatuur ligt op maximaal 120 kWhprimair/m^2 , tegen ongeveer 200 kWhprimair/m^2 voor een gemiddeld huishouden. Nooit eerder is in Nederland op deze schaal gekozen voor een Passiefhuisprincipe. Dit was alleen mogelijk door een bijzondere vorm van samenwerking tussen de drie hoofdrolspelers Van Ieperen Groep, Brink Climate Systems / Kempair en VDM Woningen. Hoofd Projectbureau Wilco Boogaard van Van Ieperen benoemt de belangrijkste knelpunten: 'Je praat over een technische topprestatie die binnen extreem korte tijd wordt gerealiseerd. Omdat de schilrenovatie plaats vindt terwijl de woningen gewoon bewoond zijn, maakt dit de ingreep logistiek en organisatorisch gecompliceerd.' Boogaard prijst de opdrachtgever: 'Die kiest met de Passiefhuisaanpak duidelijk voor een lange termijn oplossing van zeker veertig jaar. Na de schilrenovatie van gevels, vloeren en daken krijgen de bewoners tijdens de tweede fase van de renovatie ook nog de mogelijkheid om naar keuze de keuken, badkamer en toiletten te verbeteren.'

Complete transformatie in één dag

Het logistieke proces rust vooral op de schouders van VDM Woningen. Manager renovatie Rob van der Hoek durft de uitdaging aan om voor- én achtergevel én het dak compleet tot en met de raam-

Oude situatie





Chique Chinese leien vormen tegenwoordig de buitenste bekleding van de woningen in De Kroeven



Dakelementen zijn af fabriek al voorzien van dakbedekking, luchtdichte doorvoeren, zonnecollectoren en dergelijke



Het buitenste spouwblad wordt volledig gestript. De nieuwe gevelschil komt op de bestaande fundering. Alle huizen blijven bewoond tijdens de ingreep

partijen binnen één dag te vervangen met geprefabriceerde HSB-elementen. 'Een volledige transformatie van de buitenschil binnen één dag is op zich zeer bijzonder. Wij houden zelf de coördinatie van engineering, productie en plaatsing van de elementen in eigen hand inclusief de absoluut luchtdichte afwerking. Dat doen we om niet afhankelijk te zijn van derden en om zeker te weten dat alles in één keer goed gaat.' Veel speling in de planning heeft de Friese bouwer niet. 'Daarom zijn de dakelementen af fabriek al voorzien van dakbedekking, luchtdichte doorvoeren, zonnecollectoren en dergelijke. De gevelelementen zijn af fabriek voorzien van kozijnen met beglazing. Er worden zeer goed isolerende kozijnen met drievoudige beglazing toegepast.' Een tussenwoning wordt op deze manier met in totaal slechts 8 prefab elementen getransformeerd. De inbreng van Kempair is ook flink vooruitgeschoven in de planning. Directeur Mark Lammers van dit installatiebedrijf neemt de verantwoording voor de realisatie van een gezond en comfortabel binnenklimaat en het warme tapwater. 'De belangrijkste energieleverancier voor deze passiefhuizen wordt de zon. Speciaal voor dit project heeft Brink Climate Systems een compact Passiefhuis-toestel ontwikkeld, dat het benodigde vloeroppervlak voor plaatsing tot een minimum beperkt.' De woningen in Roosendaal worden verwarmd door een combinatie van luchtverwarming en de bestaande radiatoren. In het Passiefhuis-toestel is het ventilatiesysteem geïntegreerd met de verwarming en de bereiding van het warm tapwater. Een standaard ketel heeft per definitie een te hoge capaciteit voor de zeer goed geïsoleerde Passiefhuizen. 'De behoefte aan bijverwarming van de ruimte of aan warm water uit de ketel is het hele jaar door minimaal.'

Cruciaal

Gezamenlijk renoveren de partners 134 van de 246 woningen. Bijzonder aan deze samenwerking is de hechte manier van communiceren. De drie aannemers zijn door de complexiteit van de ingreep nauw op elkaar aangewezen. Daarnaast staat Van Ieperen als coördinerende aannemer voor de opgave om de externe communicatie met de bewoners te stroomlijnen. Boogaard noemt 'goed communiceren met de bewoners' zelfs cruciaal voor het proces. De Van Ieperen Groep heeft in het verleden veel ervaring opgedaan met grootschalige en complexe renovatieprojecten en investeert nadrukkelijk in het communicatietraject. 'Maar bij een project als de Kroeven speelt veel meer dan alleen "u vraagt, wij draaien." Om tot een goede uitvoering te komen, blijkt bij dit type renovatieprojecten steeds dat de bouwende partijen een gezamenlijk doel moeten nastreven.' Lammers en Van der Hoek bevestigen dit onomwonden. 'Ieder voor zich is geen optie bij een transformatie als deze', stelt Lammers. 'Je ziet dat we in dit verband samen iets kunnen realiseren dat iedereen vooraf als onmogelijk beschouwt', vult Van der Hoek aan. De drie partners ervaren de samenwerking bij de Kroeven als stimulans om een volgend project wellicht nòg weer sneller en nòg weer beter uit te voeren. 'Reken maar dat dit grootschalige Passiefhuizen-project straks een belangrijke referentie is voor andere corporaties. Het opvallende is dat we nu al veel belangstelling krijgen uit het buitenland. 'Vorige week', besluit Boogaard, 'heb ik nog een groep Chinezen mogen rondleiden. Voor hen is het investeren in bestaande bouw sowieso bijzonder. En dan is hier de kwaliteit van de gerenoveerde woningen hoger dan de meeste nieuwbouw-woningen.' ■

Binnen drie weken van label G naar A++

Op elkaar ingespeeld als de monteurs tijdens een pitstop bij de Formule 1



? Meer informatie

Van Ieperen Groep, IJsselstein
Telefoon | 030 6868121
Website | www.ieperen.nl

Kempair klimaatbeheersing, Eindhoven
Telefoon | 040 2511431
Website | www.kempair.nl

VDM Woningen BV, Drachten
Telefoon | 0512 571234
Website | www.vdm.nl