

# Trots op een uniek project

Door Robert Dingemans

Woningstichting Tubbergen is niet de grootste. Toch loopt de Twentse corporatie voorop als het gaat om verduurzaming van de woningvoorraad. Terwijl veel collega's elders in het land hoofdbreken hebben om in 2020 gemiddeld energielabel B te halen, lukt Woningstichting Tubbergen dat al in 2014.



Vlnr: Mark Meulenkamp, Herman Borgerink en Erik Baan

Samen met zeventien andere Twentse corporaties is Woningstichting Tubbergen vertegenwoordigd in WoON, een samenwerkingsverband dat zich onder andere inzet voor het verduurzamen van de woningvoorraad. Samen stelden ze zich ten doel om voor 2015 vijftig energieneutrale woningen te bouwen. De provincie Overijssel stelde daarvoor een subsidie ter beschikking. WS Tubbergen schreef zich in voor vier woningen. De algehele malaise in de corporatiewereld én het woonakkoord gooiden echter roet in het eten, waardoor niet alle projecten konden doorgaan. De woningen in Tubbergen worden echter wel gewoon gebouwd en konden nog steeds op de subsidie rekenen. Samen met aannemer Dura Vermeer werden de eerste twee energieneutrale woningen geplaatst. Aannemer Groothuis Wonen gaat echter nog een stapje verder voor de andere twee en bouwt energieleverend.

## AANBESTEDING

Op een decemberochtend komen de samenwerkende partijen nog één keer bij elkaar om de puntjes op de i te zetten. Na de kerstvakantie start de bouw. Herman Borgerink is hoofd bouwzaken. Samen met projectleider Mark Meulenkamp en projectontwikkelaar Erik Baan van Groothuis Wonen bespreekt hij het traject. "Hoewel ook wij terug moesten in onze investeringen, mocht dat niet ten koste gaan van het verduurzamen van de woningvoorraad. Vandaar dat we ons inschreven om vier energieneutrale woningen te bouwen", zegt Borgerink. Bij het aanbestedingstraject koos de corporatie vier partijen waarvan ze wist dat ze een dergelijk project aankunnen. Meulenkamp: "Hierbij sprongen Groothuis Wonen en Dura Vermeer er in positieve zin uit op het gebied van esthetica en prijs/kwaliteit." Maar Groothuis Wonen had verder doorgedacht over hoe je met enkele aanvullende investeringen naar ener-

gieleverend kon. "Daarop bedachten we het volgende", zegt Borgerink. "Dura Vermeer mocht twee energieneutrale woningen bouwen en Groothuis Wonen nam de bouw van twee energieleverende woningen op zich." Dat laatste bracht een extra voordeel met zich mee, omdat de provincie Overijssel dat steunde met een extra stimuleringsubsidie van € 25.000. Erik Baan prijst de transparantie van zowel Woningstichting Tubbergen als WoON bij het aanbestedingstraject. "Dat maakte het voor ons ook makkelijker."

## TROTS

De woningcorporatie koos bewust voor twee-onder-een-kapwoningen in plaats van rijtjeshuizen. Borgerink: "We willen dat mensen ziet dat er iets bijzonders staat. Niet zomaar een rijtje corporatiewoningen." En publiek moet er komen. Dat is namelijk één van de voorwaarden van de subsidie. "Iedereen is welkom om een kijkje te nemen in de



uiteindelijk tot de perfecte afweging komen welke investering en energiemaatregelen het beste rendement voor de bewoners oplevert. Daarom is het ook zo goed dat er twee energieneutrale en twee energieleverende woningen gebouwd zijn.” Mark Meulenkamp vult aan: “De woningen staan naast elkaar en hebben dus te maken met precies dezelfde weersomstandigheden. Zo kunnen we op zoek naar de optimale verhouding van stichtingskosten tegenover energiebesparing.” We hebben dus te maken met een testcase, maar het mes snijdt ook aan de andere kant. “De bewoners hebben nu altijd een behaaglijke woning.” Erik Baan hoopt dat dit soort initiatieven ook van marktpartijen gaan komen. “Niet alleen in huur, maar ook in koop. Wat dat betreft is een kleinschalig project als dit perfect. Misschien komen we wel tot het perfecte concept.”

## GEMEENTE

Naast de goede samenwerking van corporatie en aannemer wil Borgerink ook nog de helpende hand van de lokale overheden aanstippen. “Zonder de subsidie van de provincie was het niet gelukt, maar ook de gemeente Tubbergen had een bepalende rol. De gemeente heeft in het gehele traject proactief met ons meegedacht. Aanvankelijk moest er op deze plek een blokje van vier of vijf woningen komen, maar wij wilde juist dat deze woningen ‘eruit zouden springen’. Om de winnende ontwerpen mogelijk te maken, moest de dakhelling en nokhoogte anders. Voor beide maatregelen is door de gemeente het bestemmingsplan aangepast.” ■

woningen. We zijn er trots op, dus dat willen we ook laten zien. Kort voor de feitelijke oplevering van de woningen gaan we letterlijk de deuren open stellen voor het publiek. Naar verwachting zal dat ergens in april zijn.” De huurprijzen van de energieleverende woningen komen met € 810 boven de huursubsidiiegrens te liggen. Niet erg, volgens Borgerink. “Je trekt met deze woningen toch een milieubewuster publiek. Bovendien besparen de bewoners een aanzienlijk bedrag in het energieverbruik, waardoor wonen toch betaalbaar blijft.”

## MAATREGELEN

De woningen zijn zo gebouwd dat er bij gemiddeld energieverbruik een klein overschot is. “Dat is het meest rendabele”, zegt Erik Baan. “Natuurlijk kun je het hele dak volgooien met zonnepanelen en allerlei installaties plaatsen, maar zolang de energieruglevering aan het net zo weinig oplevert, is dat de moeite niet waard.” Om diezelfde reden is niet gekozen voor een passiefhuis. Precies goed uitkomen met het energieverbruik is het meest voordelig. Om dit te bereiken, bouwt Groothuis Wonen huurwoningen met een EPC van -0,32, onder de nul dus. Dit cijfer is bevestigd door onafhankelijk adviesbureau Nieman. “De Rc-waarden van de gebouwschil komt gemiddeld tussen 6,5 en 7 te liggen”, gaat Baan verder. De grote ramen zijn voornamelijk geplaatst aan de zuidzijde van de woningen, zodat hier veel licht in de woonkamers en slaapkamers komt. Een royaal dakoverstek aan de zuidzijde voorkomt oververhitting in

de zomer. In de winter schijnt de laagstaande zon onder het overstek door en werkt zo mee aan de opwarming van de woning. Doordat het aantal ramen aan de noord- en zijgevel van de woning tot een minimum beperkt is, treedt hier zo min mogelijk energieverlies op. Erik Baan: “De ramen zijn daarnaast allemaal voorzien van driedubbele beglazing. Voor de opwekking van energie en het opwarmen van water maken we gebruik van 26 PV-panelen en 2 zonneboilerpanelen per woning.”

## MONITORING

Hoewel de partijen ervan uitgaan dat de woningen inderdaad energie zullen leveren, blijft het wel zaak de energieprestaties te monitoren. Baan: “Alleen dan kunnen we

