



Eengezinswoningen (huur) Oost-Boswinkel Enschede

In de wijk Oost-Boswinkel in Enschede worden momenteel 200 woningen door drie bouwers gerealiseerd. Onderdeel van het plan zijn 25 woningen die voor De Woonplaats door Nijhuis Bouw worden gerealiseerd. Nieman Raadgevende Ingenieurs is als co-maker van Nijhuis Bouw betrokken bij de ontwikkeling en realisatie van de woningen.

25 woningen Oost-Boswinkel

In het voorjaar van 2014 is er door De Woonplaats een selectie gemaakt van bouwers voor woningen en appartementen in het plan Oost-Boswinkel. Een van de partijen die de woningen mag realiseren is Nijhuis Bouw. Bij de selectie van de bouwers is extra aandacht besteed aan het energiezuinig realiseren van de woningen. In de uitvraag gold de eis energieneutraal of energie notanul (afhankelijk van het woningtype). In de uitwerking is die eis verder geconcretiseerd, de huurwoningen worden als nul-op-de-meter woningen uit-

gevoerd. Dat leidt er toe dat er een energie prestatie vergoeding (EPV) in rekening kan worden gebracht.

De 25 woningen waar in dit artikel nader op wordt ingegaan bestaan uit zeven seniorenwoningen en achttien eengezinswoningen, verdeeld over vier blokken.

Co-maker

Nieman Raadgevende Ingenieurs is co-maker van Nijhuis Bouw. Door de intensieve samenwerking wordt optimaal gebruik gemaakt van elkaars kwaliteiten. Voor dit project is de samenwer-

king al gestart in de selectiefase waarbij een plan is uitgewerkt om in aanmerking te komen om de woningen te bouwen.

Na gunning van het werk zijn de woningen verder uitgewerkt. Daarbij betekent dat de diverse beoordelingen en berekeningen ten behoeve van de aanvraag van de omgevingsvergunning zijn uitgewerkt. Er is vooral ook aandacht besteed aan de uitwerking van het energieconcept van de woning om te komen tot een woning die in het gebruik ook daadwerkelijk energiezuinig is.



een energierekening van € 0 hebben. Om dat te kunnen realiseren moeten de woningen goed gebouwd zijn: een optimale isolatie, een duurzame en energiezuinige opwekker en met elektriciteitsopwekking. Die elektriciteitsopwekking wordt gerealiseerd met PV-panelen en is bedoeld om het energiegebruik van de woning te compenseren.



Door de toepassing van een warmtepomp wordt er een duurzame en energiezuinige warmteopwekking gerealiseerd. De woningen zijn zo ontworpen dat er per saldo over een jaar gezien geen energie wordt verbruikt. Daarbij krijgt de bewoner een energiebundel met een bepaalde hoeveelheid energie die gebruikt moet worden, vergelijkbaar met een bel-bundel. Als de energiebundel wordt overschreden betekent het dat de bewoner alsnog een energierekening krijgt.



Om een nul-op-de-meter woning te kunnen realiseren zijn extra investeringen nodig, bijvoorbeeld voor het energiezuinig maken van de woning maar ook voor de PV-panelen die geplaatst worden. Die investering wordt 'gedekt' doordat er niet alleen huur in rekening wordt gebracht bij de bewoner maar ook een energieprestatie vergoeding. Die maandelijkse lasten voor de huurder komen dus in feite in plaats van de energierekening, de bewoner betaalt per saldo echter niet meer maar minder. Daarvoor krijgt hij een energiezuinige en comfortabele woning voor terug.

Energie prestatie vergoeding
Wat dit project technisch bijzonder maakt is dat er naast de reguliere huur ook een energieprestatie vergoeding (EPV) in rekening kan worden gebracht bij de toekomstige bewoners.

Er mag niet zomaar een EPV in rekening worden gebracht. Om dat te mogen doen moet er, kort gezegd, sprake zijn van een nul-op-de-meter woning.

Dat betekent dat de bewoners

Nieman heeft in samenwerking met Nijhuis en de overige co-makers het energieconcept voor de



woningen uitgewerkt. Dat concept is zodanig uitgewerkt dat er door De Woonplaat een energie prestatie vergoeding in rekening kan worden gebracht.

Kwaliteitsborging

Momenteel is er een professionaliseringsslag gaande in de bouw: de focus verschuift van het verkrijgen van een vergunning voor aanvang van de uitvoering naar het kunnen aantonen dat het project de vooraf overeengekomen kwaliteit heeft voorafgaand aan de oplevering. Meer verantwoordelijkheid dus voor eigen kwaliteit. Met de komst van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen, is dit straks de

dagelijkse werkelijkheid. Nijhuis en Nieman lopen wat dat betreft voorop, doen ervaringen op en zien de meerwaarde van het borgen van de kwaliteit.

In het kader van de kwaliteitsborging is er voor het project 'Oost-Boswinkel' door Nieman een risico inventarisatie gedaan.

Deze risico inventarisatie vormt de basis van het dashboard waarin de risico's van het plan en de beheersmaatregelen zijn opgenomen. De risico's en de beheersmaatregelen worden tijdens de uitvoering bij de uitvoeringsvergaderingen besproken en gemonitord.

Het dashboard maakt het bij de interne overdracht en de interne communicatie mogelijk dat het project naadloos overloopt in de verschillende fases dat er bij oplevering van de woningen de beoogde woning met de beoogde kwaliteit gerealiseerd is.

Realisatie

Momenteel worden de 25 huurwoningen door Nijhuis gerealiseerd. Door een intensieve samenwerking in de voorbereidingsfase worden risico's zo veel mogelijk beperkt; ook op het moment dat er sprake is van een bijzonder project waarvoor een EPV in rekening wordt gebracht.

