

Nieuwe passiefschil tilt rijtjeswoning naar energielabel A⁺⁺ en NOM

Totaalconcept voor renovatie

Door Gerard Zweers en Arie Grevers



Principe van Built4U. Binnen vijf dagen worden gevel en dak vervangen door een passiefschil

Na een succesvolle renovatie in Heerenveen werd het, door het wegvallen van een van de partners, enigszins stil rondom Built4U. Inmiddels is er een vervangende partij gevonden en richt men zich met hernieuwde energie en focus op de renovatiemarkt. De verwachtingen zijn hooggespannen.

Built4U, een samenwerkingsverband van toeleveranciers en adviseurs, heeft een innovatieve renovatieoplossing voor de woningbouw ontwikkeld. Onder het motto 'het geheel is meer dan de som der delen' bracht zij een totaalconcept op de markt: een nieuwe prefab schil om de bestaande woning. De begeleiding van het gehele proces – van planvorming tot eindresultaat – maakt ook deel uit van het concept en gebeurt in nauwe samenwerking met de corporatie en de bewoners. Verder zoekt de club van toeleveranciers in overleg met de opdrachtgever naar de passende business case en een solide financiering. Drijvende kracht voor de deelnemende leveranciers is de overtuiging dat de totaaloplossing een vernieuwend antwoord met meerwaarde

geeft op de renovatievraag van vele corporaties.

PARTNERS BUILT4U

De toeleveranciers zijn Kingspan Unidek voor het dak, Zehnder voor de installatietechniek en een binnenkort bekend te maken gevelproducent voor de kozijnen en prefabricage van de schil. De adviseurs zijn Trecodome, die de energetische berekening en de analyse van het toekomstig energieverbruik voor zijn rekening neemt. Van Aken Architecten zorgt voor het ontwerp en een BIM-model van het project. Ten slotte neemt The Source Group verantwoording voor het financieringsmodel en presenteert een uitgewerkt scenario voor de corporatie.

NIEUWE SCHIL

De oplossing die Built4U aanbiedt, is een nieuwe schil waarin een geïntegreerde comfortventilatie met warmteterugwinning en een verwarmingsinstallatie is opgenomen. De schil is bij uitstek geschikt voor woningen uit de jaren zestig en zeventig en is een geprefabriceerd element bestaande uit ramen, deuren, beglazing, isolatie, gevelbekleding en het leidingwerk voor de comfortventilatie. Die schil staat bij voorkeur voor het aanwezige buitenspouwblad en op de bestaande fundering. De raam- en deuropeningen in de schil zijn een kopie van de bestaande situatie. Verder wordt het dak vervangen door een prefab dakelement en brengt men vloerisolatie aan.

Chiel Boonstra van Trecodome licht toe: "Het is een snelle aanpak van hoge kwaliteit. Die kwaliteit bereiken we door prefabricage. De activiteiten op de bouwplaats zijn gering; het samenstellen van de schil gebeurt binnen, onder geconditioneerde omstandigheden. In de woning zelf hoeven we alleen te zijn voor de aansluiting van de nieuwe ramen op de bestaande binnenafwerking. Alle details zijn op elkaar afgestemd, het is dus geen gelegenheidsontwerp zoals met traditionele bouw het geval is."

Met deze aanpak, gebaseerd op een LEAN-proces, kan men een woning binnen vijf dagen renoveren terwijl de bewoners in de woning blijven. In Heerenveen heeft men eind 2014 zestien woningen, in eigendom van Stichting Accolade, in drie weken tijd gerenoveerd. Ondanks een huurverhoging gaan de bewoners er gemiddeld vijftig euro per maand op vooruit. Boonstra: "Door de nieuwe schil met de geïntegreerde comfortventilatie en warmteterugwinning bereiken we bijna het passiefbouwenniveau. Een zonneboiler of zonnepanelen dragen daaraan bij. We kunnen het concept eenvoudig uitbreiden tot een 'nul op de meter'-woning."

DEMONSTRATIEWONING

In juli van dit jaar leverde Built4U een demonstratiewoning op voor corporatie Woonbron in Rotterdam. De tweelaagse eengezinswoning is voorzien van een nieuwe prefab schil met goede isolatie, drievoudige beglazing en comfortventilatie. De installatietechniek is aan de buitenzijde



Demonstratiewoning voor corporatie Woonbron Rotterdam

van de woning aangebracht en de ventilatie met warmteterugwinning vindt plaats via de gevel. Op het platte dak zijn zonnepanelen geplaatst. Boonstra: "Een belangrijk voordeel is dat de corporatie slechts zaken

doet met één partij. En wij streven ernaar die corporatie te ontzorgen."

Built4U heeft op dit moment diverse projecten op de rol die binnenkort tot uitvoering komen. ■

WOONBRON OVER BUILT4U

Woonbron heeft in 2015 een pilot gedraaid met Built4U. De Burgemeester Molenaarstraat 1 in Rotterdam is passief gerenoveerd naar label A⁺⁺. "Het traject heeft ons veel geleerd over de samenwerking met commissie Welstand, de risico's en voordelen van werken met een partij die bestaat uit een consortium van materialenleveranciers", aldus een zagsman van Woonbron. "Bovendien heeft de pilot ons inzicht gegeven in de werkelijke kosten en mogelijkheden van deze renovatiemethode."

Woonbron ziet de mogelijkheden die deze aanpak biedt, maar de totale investering per woning en de risico's zijn voor de corporatie nog aanmerkelijk te hoog om nu op grote schaal verder te gaan. "Verdere innovaties in de installatietechniek, reductie van de kosten en de mogelijkheid om een extra bijdrage – een energieprestatievergoeding (EPV) – te vragen aan de huurder zijn nodig om deze aanpak interessant genoeg te maken als optie voor grotere volumes in ons bezit. Wat ook een impuls kan geven aan dit soort renovatieontwikkelingen is een aanvullende financiering door de provincie, zoals dat

ook gebeurt in Gelderland, Brabant en Groningen. Wij complimenteren Built4U dat zij hun nek uitgestoken hebben in het veld van aanbieders van passief renoveren en NOM-woningen. Zij hebben kans gezien een concurrerend project op te zetten. We gaan de komende tijd samen met Built4U de pilot grondig evalueren. Daar komen ook de onverwachte zaken in het project aan de orde zoals de omvang van de installatiekast."

In een reactie laat Built4U weten dat de zorgen van Woonbron te verklaren zijn, doordat de corporatie tot nu toe geen gebruik heeft gemaakt van het financiële model van Built4U. Olaf van Vonno van Built4U: "Dit financiële model is een essentieel onderdeel van het concept. Door de energiekostenbesparing te gebruiken om de initiële hogere investering te financieren, is het voor corporaties mogelijk ook grote volumes aan te pakken, terwijl de totale woonlasten voor de huurder gelijk blijven of zelfs dalen. Dit onderwerp zal de komende tijd zeker op de agenda staan wanneer we rond de tafel zitten met Woonbron."