

30 NOM-WONINGEN IN WOLVEGA WONEN ZONDER ENERGIEREKENING

Aan de Willem Lodewijkstraat, de Johan Willem Frisostraat en de Sickengastraat in Wolvega realiseerde Jorritsma Bouw dertig Nul op de Meter-woningen voor Woningstichting Weststellingwerf. De corporatie koos bewust voor een Design & Build-opdracht, omdat ze gebruik wilde maken van de expertise van de markt.





 **‘Tijdeloze materialen gebruikt’**
- Reinier Bron

Woningstichting Weststellingwerf had haar duplexwoningen aan de Willem Lodewijkstraat al een tijd op de nominatie staan om te vervangen, vertelt directeur Sake Lageveen. ‘Ze waren technisch en economisch aan het einde van de levensduur.’ Toen een eindje verderop aan de Sikkengastraat een oud schoolgebouw door de gemeente gesloopt werd, ontstond ruimte om een nieuw wijkje te bouwen waarin alle uit te plaatsen huishoudens – als ze dat wilden – een nieuwe woning zouden kunnen krijgen. ‘Dat was in 2015. Wat volgde was een traject van gesprekken en plannen maken voor de bouw van dertig grondgebonden woningen: negen voor één- en tweepersoonshuishoudens, vijftien voor gezinnen en zes levensloopbestendige huizen voor mensen met een fysieke beperking.’

Maximale gebruikswaarde

In samenspraak met de gemeente Weststellingwerf maakte de corporatie een stedenbouwkundige opzet die uitgaat van het maximaliseren van de gebruikswaarde van tussenwoningen: de huizen aan de straat, met aan de achterzijde voldoende ruimte voor parkeren langs een eigen weg in het groen en een ontsluiting naar iedere achtertuin, zodat de bewoners desgewenst ook op eigen terrein kunnen parkeren – en dus niet op de openbare weg. ‘Inhoudelijk hadden we een gebruiksprogramma, met wensen omtrent de oriëntatie, aantallen kamers, woonoppervlakte en energieneutraliteit. Dat hebben we vervolgens als een Design & Build-uitvraag op de markt gebracht.’





‘Bouw vlekkeloos verlopen’

- Sake Lageveen

Eigen methodiek

Die methode was eerder een eind verderop aan de Haulerweg goed bevallen. ‘Dat was wel een kleiner project, maar ons idee was dat wanneer je de aannemer de ruimte geeft om volgens zijn eigen methodiek een concept te ontwerpen, je qua kwaliteit en prijs beter uit zou kunnen komen dan wanneer je met een architect een volledig uitgewerkt plan in aanbesteding brengt. Dan loop je het risico dat de vorm niet aansluit bij de bouwsystemen en zou je zo’n plan achteraf moeten uitkleden omdat aannemers het niet kunnen doen voor de prijs die jij in gedachten had. Hier werkt het andersom: je noemt je wensen en je budget en aannemers doen hun best daar zo dicht mogelijk bij te komen.’

Bij dit project was het Jorritsma Bouw die qua prijs, maar ook qua invulling van de eisen het beste aansloot bij de vraag. ‘Ons ontwerp - gemaakt met Buro Sipma architecten - past goed bij de maat en schaal van de bestaande bebouwing’, vertelt Reinier Bron, commercieel manager bij Jorritsma. ‘We hebben tijdloze materialen gebruikt die goed in het straatbeeld passen, zoals de zwarte dakpannen en de waalformaat bakstenen, met in de voorgevels en deels in de kopgevels de lichte kleur die de huizen aan de overkant ook hebben.’





NOM

Bovendien voldoen de woningen aan het Nul-op-de-Meter-concept: ze wekken zoveel eigen energie op dat bewoners, bij normaal woongedrag, geen energiegebruik hebben. 'Ze betalen wel vastrecht en meterkosten en dergelijke', legt Klaas van Niejenhuis uit. Hij is van DGMR, het ingenieurs- en adviesbureau uit Drachten dat het D&B-team bijstond op gebied van bouwfysica, energiezuinigheid en brandveiligheid. 'En de woningstichting rekent een toeslag op de huur, omdat zij gezorgd heeft voor die duurzame installatie.' Om een dergelijke energieprestatievergoeding (EPV) in rekening te mogen brengen, moet een verhuurder aantonen dat woningen aan de juiste normen voldoen. 'Het was aan ons om die EPC-berekening te maken en te adviseren over maatregelen om die te halen. Dat begint bij de thermische schil: een goede isolatie, drievoudige beglazing en een goede luchtdichting. Daarna gaat het om de technische installatie: met een bronboring voor het hele wijkje, waarop per woning een warmtepomp is aangesloten, een warmte-terugwinsysteem (wtw) met hoog thermisch rendement en laag eigen energiegebruik en zonnepanelen.' In dit geval ging het om een in-dak-systeem van Kingspan, op advies van DGMR nog aangevuld met een brede strook minerale wol bij de woning-scheidende wand voor extra brandveiligheid.



'Het begint bij de thermische schil'

- Klaas van Niejenhuis



Prijsstijgingen

De bouw, die in november 2018 begon en net voor de zomervakantie van 2019 werd afgerond, verliep volgens Sake Lageveen vlekkeloos. Daar was Jorritsma ook een beetje op uitgekozen, denkt Bron. ‘Ons proces voorziet in zoveel mogelijk ontzorging van de opdrachtgever, maar hij kan wél alles op de voet volgen. Daar hebben we Systems Engineering voor, een geïntegreerde proces- en administratie-ondersteunende tool waarin we alle informatie effectief en inzichtelijk registreren. En uiteraard kon de woningstichting ook alle kwaliteitscontroles volgen en afstemmingsoverleggen bijwonen.’ Lageveen: ‘Ons team Projectontwikkeling van de afdeling Vastgoed is inderdaad steeds aanwezig geweest bij de bouwvergaderingen, maar daarbij zijn geen hoofdbrekens gerezen.’ Die waren er wel enigszins in de periode tussen de keuze voor het D&B-plan en de definitieve opdracht, omdat in die tijd de prijzen voor materialen gigantisch waren gestegen en Jorritsma aangaf het niet meer voor de oorspronkelijke prijs te kunnen doen. ‘We hebben samen nog kostenbesparende alternatieven gezocht, maar uiteindelijk zijn we erop uitgekomen dat het budget omhoog moest. De totale stichtingskosten zijn opgelopen van 145.000 naar 180.000 euro per woning, door de gestelde NOM-eis en door externe prijsstijgingen als gevolg van de aantrekkelijke bouw.’ Met die beslissing kon het project succesvol worden afgerond.

📍 30 NOM-WONINGEN, WOLVEGA

Opdrachtgever : Woningstichting Weststellingwerf

BOUWTEAMLEDEN

Architect : Sipma architecten
Constructeur : Projectengineering H. Castelein
Aannemer : Jorritsma Bouw
Installatieadviseur : DGMR

ONDERAANNEMERS EN LEVERANCIERS

Uitbloeingsarme Doorstrijkmortel : Remix Droge Mortel
Afvalinzameling, Transport en Recycling : Visser Afvalinzameling, Transport en Recycling

Fotografie: Henri Vos

Tekst: Arjen Bakker

