

op naar een sluitende business case



De versterkte NOM-woningen in Loppersum.

Architect zijn bij Stroomversnelling-projecten vergt een andere benadering. De nadruk ligt steeds meer op een aantrekkelijke oplossing zoeken tussen de technische en financiële kaders met behulp van nieuwe materialen en technieken. Zonder daarbij de bewoner uit het oog te verliezen. “Dat maakt het werk uitdagend”, zegt Paul Bouw van De Loods, “en ontzettend leuk.”

tekst robert dingemans

De rol van De Loods bij de projecten van de Stroomversnelling is een dubbele. Het architecten- en adviesbureau is niet alleen verantwoordelijk voor de architectuur en de integratie van de techniek in de architectuur, maar ook mede voor de ontwikkeling van nieuwe technieken en voor de bewonerscommunicatie. Installatietechniek en architectuur kun je binnen de Stroomversnelling niet los zien van elkaar. Dat zie je bijvoorbeeld terug bij de toepassing van pv-panelen. “Daar plaatsen we er veel van, maar je wilt niet dat het ten koste gaat van het uiterlijk van het dakvlak. Nu plaatsen we ze volledig verdiept in het element.” Maar ook bij de plaatsing van gevelelementen is de hand van de architect altijd aanwezig. Paul Bouw: “Stel ik heb een bestaande woning en ik haal daar de kozijnen uit. Hoe zorg ik er dan bij plaatsing van de nieuwe elementen voor dat de maatvoering klopt? Waar zijn de gevelopeningen? Hoe sluiten de elementen op elkaar aan? Daar moeten ook weer de leidingen doorheen. En dat alles moet worden geïntegreerd in de architectuur. Aan de buitenzijde, maar ook aan de binnenzijde. En dat op een manier zodat de bewoner daar weinig overlast van ondervindt. En hoe doe je dat alles binnen een scherp budget? Want dat de budgetten binnen de Stroomversnellings-projecten onder druk

staan, is helder. De ambities zijn hoog, maar het moet ook nog eens tegen een lage kostprijs.”

BUDGETTEN ONDER DRUK

Toen in juni 2013 de handtekening gezet werd onder de Deal Stroomversnelling was het doel om met behulp van innovatie zo snel mogelijk een sluitende business case te bewerkstelligen. Nu, bijna drie jaar later, is dat nog steeds lastig. “Het financiële ei van Columbus is nog niet gevonden”, zegt Bouw. “Het is een probleem waar wij, net zoals alle andere teams mee kampen.” Dat wil niet zeggen dat de innovatie niet hard gaat. “Wij zijn constant bezig; hoe kunnen we de gevelelementen goedkoper vervaardigen? hoe kunnen we installaties efficiënter toepassen? Of kunnen we de installaties in de elementen inbouwen zodat we het dak niet meer hoeven te openen voor plaatsing van de installaties? De ontwikkelingen zijn hoopvol, maar of het allemaal binnen een jaar toepasbaar is, is de vraag.”

ZOEKTOCHT NAAR 'STENEN' OPLOSSING

Binnen de strenge kaders van de Stroomversnelling doen de architecten er alles aan om de nul-op-de-meterwoningen een mooie uitstraling te geven. “In Nederland hebben we natuurlijk te maken met een bepaalde bouwcultuur; vaak grondgebonden woningen in baksteen. Dan is er ook de verwachting dat daar iets soortgelijks voor terugkomt. Baksteen geeft een bepaalde sfeer en robuustheid.” Het team rond

BEWONER MEE KRIJGEN

De Loods is zowel verantwoordelijk voor het ontwerp, als de bewonerscommunicatie en medeverantwoordelijk voor technische innovaties binnen iQrenovatie. Binnen dat kader wijst Paul Bouw nog maar eens op het belang van een goede proefwoning. “Met een goede proefwoning win je de hele buurt. Het is niet te onderschatten hoe belangrijk het is dat dit er allemaal goed uitziet.” Maar je kweekt niet alleen goodwill bij de bewoners. Ook voor het proces is het van levensbelang. “Het eerste element moet ingemeten worden en je kunt gelijk adequaat reageren op kinderziektes. Je creëert bij bewoners een gevoel van trots dat zijn weerslag heeft op de rest van het project. Die kans mag je niet voorbij laten gaan. Bewoners enthousiast krijgen is belangrijk om projecten te kunnen realiseren, maar zo niet nog belangrijker is het om bewoners enthousiast te houden na de renovatie. We hebben veel geleerd van het project in Tilburg. Het wordt pas echt wanneer bewoners daadwerkelijk langdurig in hun vernieuwde woning wonen. Dan pas komen zaken aan het licht die aanpassing vragen en belangrijk zijn voor die ene specifieke bewoner. Bewoners zullen gecoacht moeten worden in hun beleving van 'het anders wonen'.”

HET WARE VERHAAL

De Stroomversnelling raast in sneltreinvaart door Nederlandse wijken. De eerste nul-op-de-meterrenovaties zijn al voltooid. Verschillende teams van stroomversnellers leren elke dag bij en innoveren zo de techniek en het proces. Een van die teams, onder aanvoering van Ballast Nedam, zet haar deuren een jaar lang open voor Renda. het team werkt samen aan de iQrenovatie, waarin de nul-op-de-meterrenovatie is omgedoopt. “Als je samen zo'n innovatietraject ingaat, weet je van tevoren dat er zaken niet goed gaan”, zegt Bart Kruyning van Ballast Nedam. “Dat is ook helemaal niet erg, daar moeten we van leren. Techniek is daarbij belangrijk, maar de bewoners begeleiden in de veranderingen die hun woning heeft ondergaan, is de rode draad binnen het proces. Dit moet gebeuren op individuele basis. Renoveren is een, maar 'anders wonen' in je gerenoveerde NOM-woning is twee.”

iQrenovatie besloot dan ook al snel de focus op steen te houden, maar daarmee moest wel een zoektocht worden gestart naar een financieel aantrekkelijke oplossing. “Zo hebben we onder meer naar de kwaliteit van een Chinese baksteen gekeken, maar die oplossing bleek toch niet toereikend, mede vanwege de EU-dumpeffing. Stenen zagen is ook in opkomst. Daarbij wordt een gebakken baksteen in drieën gezaagd en dat wordt tot steenstrips verwerkt. Het geeft een prachtig resultaat, maar is toch nog te duur. Daarnaast geeft het veel restafval en ca. 40% breuk bij het zagen. Dat staat haaks op de duurzaamheidsgedachte. We zijn op zoek naar producten en technieken die passend zijn binnen het 'The Natural Step'-principe. Uiteindelijk raakten we in gesprek met een Duitse producent die steenstrips bakt. Financieel gezien een goede optie, maar die stenen zijn allemaal hetzelfde. Het geeft een te regelmatig patroon in de gevel. De oplossing vonden we uiteindelijk in het gebruik van diverse sorteringen van deze steenstrip. Dat doen we bijvoorbeeld bij het nul-op-de-meterproject in Loppersum. Daar worden twee stenen gecombineerd. Dat geeft een eigentijds effect. Zo creëren we nog meer variatie.” Uiteindelijk vond De Loods zo een bakstenen oplossing die financieel gezien zo aantrekkelijk is dat het concurrerend is tegenover de gevelbekledingsplaten die nu nog veel gebruikt worden. “Een klein beetje meer budget doet wonderen voor de uitstraling, maar we experimenteren er lustig op los om de prijs nog verder terug te dringen en om een hogere kwaliteit te bereiken.”

MEER WEGEN NAAR ROME

Innovatie is één manier om tot een sluitend budget te komen, maar er zijn meer wegen naar Rome. “Je moet aan alle knoppen een beetje draaien”, zegt Bouw. Daarbij mogen ook de oorspronkelijke uitgangspunten van de Stroomversnelling tegen het licht gehouden worden.

“Misschien moeten we wat minder star zijn, meer naar een hybride vorm.” Een onderdeel dat al tegen het licht wordt gehouden, is de prefab-productie van gevelelementen. “Sommige woningen laten zich helemaal prefab inpakken, andere niet. Soms is de ouderwetse manier goedkoper. We moeten ons meer op de beste oplossing richten dan ons vast te pinnen.” Het belang van de bewoner blijft daarbij doorslaggevend, want het voordeel van geprefabriceerde gevelelementen is – over het algemeen – een snellere doorlooptijd. “Maar wanneer we aan de kopgevel aan het werken zijn, is dat een minder groot issue, omdat de overlast voor de bewoner dan sowieso al minder groot is.”

FISCAAL VOORDEEL

Volgens Bouw moet je veel grondbeginselen van de Stroomversnelling ter discussie durven stellen, zelfs Nul-op-de-meter. “Natuurlijk moeten we daar uiteindelijk naartoe, maar je kunt ook een transitieperiode afspreken. Als de CV-ketel vijf jaar geleden is vervangen, moet dat nu dan per se alweer? Is dat verkoopbaar? Nu gaat 35 procent van het budget naar installaties. Je kunt de woning ook ‘NOM-ready’ maken. Eerst de schil aanpakken en pas naar Nul-op-de-Meter als dat financieel verantwoord is. Eigenlijk is het heel simpel. We innoveren snel en ik ben ervan overtuigd dat we er ooit komen, maar op dit moment hebben we nog geen sluitende business case. Dan kun je twee dingen doen: of er moet geld bij of we streven andere doelstellingen na.” Ook de overheid heeft nog een rol “Als je renoveert op de bouwplaats is er sprake van een fiscaal voordeel van het 6 procent btw-tarief voor isolerende werkzaamheden. Dat geldt echter niet voor de fabriek waar het 21% tarief geldt. Dus aan de ene kant proberen we efficiënter te werken door zoveel mogelijk prefab te doen en aan de andere kant worden we door de overheid aangemoedigd om juist op locatie te renoveren met

INZETTEN OP AMBASSADEURSHIP

Marja Leeuwis is als vestigingsdirecteur van Bouwborg Groningen verantwoordelijk voor de realisatie van het project in Loppersum. De dochter van Ballast Nedam is een van de zeven aannemers die betrokken is bij de pilot van 150 woningen in de Groningse gemeente. Het eerste rijtje van vier woningen werd voor de kerst opgeleverd. Een prestatie van formaat en voor de bewoners in de straat best heftig. In februari is gestart met de resterende twaalf woningen “We zijn met drie aannemers tegelijkertijd aan het renoveren in de straat”, vertelt Leeuwis. “Dat vergt een goede bewonerscommunicatie. Zo zijn er buurtbijeenkomsten, keukentafelgesprekken en een speciale scheurkalender. Leveranciers moeten een speciale rijroute volgen en de busjes van vakmensen staan op een apart parkeerterrein.” Alles om de veiligheid te bevorderen en de bewonersoverlast te beperken. “Daarnaast maakt de woningstichting gebruik van het ‘eigen regie’-model. Bewoners hebben zelf de keus of ze thuisblijven of voorlopig willen verkassen naar een wisselwoning.” De omgang met bewoners is, net zoals de uitstraling van het eerste rijtje woningen, doorslaggevend voor het succes van het huidige project en toekomstige projecten. Leeuwis: “Wij zetten in op ambassadeurship. Bewoners uit nabijgelegen gemeentes die ook op de nominatie staan om een dergelijke renovatie te krijgen, komen hier al kijken naar de eerste resultaten. Als die zien wat voor uitstraling de gerenoveerde woningen hebben en dat de bewoners enthousiast zijn, is dat een mooie basis voor de toekomst.”



Onderzoek naar betaalbare en lichte gevelafwerking.

een fiscaal voordeel. Tel daar de gebruikelijke precario- en vergunningskosten bij op, dan heb je het over substantiële bedragen.”

NAM-GELDEN

Ook het gebruik van andere potjes kan volgens Bouw leiden tot een groter budget. In zekere zin is dat wat er nu ook in het Loppersum gebeurt. Daar, middenin het Groningse aardbevingsgebied, worden huizen van woningcorporatie Wierden en Borgen verstevigd om ze te beschermen tegen eventuele aardbevingen. Hoewel geen officieel Stroomversnelling-project krijgen de huizen dezelfde eigenschappen als de woningen die worden gerenoveerd volgens de principes van iQrenovatie, het NOM-concept van Ballast Nedam. Bewoners krijgen - als ‘extraatje’ voor het geleden leed - naast de versteviging ook een huis zonder energierekening. Dat kan door het geld dat de NAM ter beschikking stelt voor de versteviging in combinatie met een energieprestatievergoeding die huurder aan de corporatie gaat betalen. “De gevel moet er toch af”, zegt Bouw. “Dat zijn kosten die we uitsparen voor de renovatie.”

EENHEIDSWORST

De woningen in Loppersum zien er strak uit, maar hebben in grote lijnen wel dezelfde uitstraling als andere NOM-woningen. Stroomversnelling is eenheidsworst wordt wel eens geroepen, maar is dat eigenlijk erg? Paul Bouw: “Veel NOM-woningen zijn tweelaags met een kapje. Met een combinatie van materialen proberen wij daar variatie in aan te brengen. Doordat we een financieel haalbare optie hebben gevonden met steenstrips slagen we daar nu ook veel beter in. Gaandeweg komen daar nieuwe sorteringen bij. Ook in de verlijming van steenstrips kunnen we variatie aanbrengen. In Loppersum hebben we een rollaag net iets verdiept aangebracht in de gevel op de overgang van twee gevelelementen. Hierdoor voorkom je een naad. Doordat we hem verdiept hebben aangebracht lijkt hij decoratief. Het is een voorbeeld waarbij een oplossing tegelijkertijd functioneel als decoratief is. We moeten wel in dat soort oplossingen denken.” Het maakt het werk van de NOM-architect leuk en uitdagend. “Aan de ene kant heb je die strakke kaders, aan de andere kant levert dat een ontzettend leuke zoektocht op langs producten en nieuwe technieken. Binnen deze zoektocht gaat er ook wel eens iets mis. We moeten daar reëel in zijn en niet meteen gaan wijzen met ons alom bekende Nederlandse vinger.”