

Peelrandwonen kiest voor bouwsysteem van Think Wonen

Drie nieuwe NOM-woningen in één dag

Medio juli plaatste conceptaanbieder Think Wonen in één dag drie kant-en-klare prefab NOM-woningen in Boekel, voor woningcorporatie Peelrandwonen. Compleet met natte cel, verlichting en alle installaties. De NOM-prestatie was voor de corporatie een belangrijk argument om voor deze prefab nieuwbouw te kiezen. Maar ook de minimale overlast woog mee, plus het feit dat de woningen maatwerk zijn en compleet ingericht worden geplaatst.



Een woning die door de straat rolt, dat zie je zelden. Op 13 juli was het realiteit, in de drukke Kerkstraat in het centrum van Boekel. Think Wonen leverde op die dag met een aantal diepladers drie praktisch stekkerklare NOM-woningen af. Met een kraan plaatste het bedrijf de starterswoningen in het gat in de straatwand dat ontstond na de sloop van een naoorlogse twee-onder-één-kapwoning van corporatie Peelrandwonen.

Voor de vrijgekomen bouwlocatie in de Kerkstraat koos Peelrandwonen voor drie NOM-woningen van Think Wonen uit Drunen. Volgens Joris van Gemert, Manager Vastgoedbeheer & Projecten bij Peelrandwonen, stonden

daarbij twee argumenten voorop. Allereerst, uiteraard, de NOM-prestatie. Maar minstens zo belangrijk, vertelt Van Gemert, was de geringe overlast voor de omgeving: “Hoe bescheiden van omvang Boekel ook is, de Kerkstraat is de ‘verkeersader’ van het dorp. Als wij op deze locatie traditioneel zouden bouwen, hadden we de Kerkstraat meerdere malen moeten afsluiten. Met het Think Wonen-concept volstaat in principe één keer; de woningen worden volledig prefab aangevoerd en in één dag geplaatst. De overlast blijft beperkt tot die ene dag – naast de week die nodig was om de oudbouw te slopen. Voor het grondwerk en het leggen van de fundering van de nieuwbouw hoefde de Kerkstraat niet dicht.”



“Het product is onderhoudsarm en de bouwer geeft harde prestatiegaranties af”

STANDAARDPRODUCT MET OPTIEPAKKET

Het Think Wonen-bouwsysteem stoelt op rationaliseren en optimaliseren, vertelt Think Wonen-oprichter Mark Spee: “Wij benaderen een woning als een gestandaardiseerd product, met optiepakketten om de woning te individualiseren, vergelijkbaar met de auto-industrie. Het bouwsysteem van Think Wonen is gericht op het faciliteren van de klant: je kunt er alles mee maken binnen de maximale maten van 6 x 13 meter (b x l). Dat dekt 80 tot 90 procent van de seriematige bouw. Het systeem biedt volledige vrijheid; in de maatvoering van de woning, het aantal woonlagen, de architectuur, indeling, afwerking en installatiepakket. De afmetingen van de woonlagen zijn in breedte, diepte en hoogte vrij te bepalen en ook in rijen woningen kan individueel gevarieerd worden. Deze manier van bouwen heeft voor de klant een groot voordeel; het is helder wat het kost, transparant wat je krijgt en te sturen op prijs en opties.”

TILBURG

Van Gemert kwam in de zomer van 2015 in aanraking met het product van Think Wonen, toen Stroomversnelling-deelnemer Tiwos in de Akkerstraat in Tilburg één NOM-woning van de Drunense bouwondernemer liet plaatsen. Think Wonen leverde de woningcorporatie een tweelaagse prefab NOM-woning, met hoogwaardige isolatie, zonnepanelen op het dak, infrarood verwarming en energiemonitoring via een app, geplaatst op een kavel die vrijkwam na sloop van een oude woning. Tiwos koos voor de NOM-woning van Think Wonen, mede vanwege de minimale huurdering als gevolg van de snelle bouwtijd en vanwege het uitblijven van hoge renovatiekosten van de oude woning. Prijs voor de nieuwbouw in Tilburg: 98.000 euro exclusief btw.

Joris van Gemert bezocht de Tiwos-woning. Het bouwsysteem sprak hem aan: “Think Wonen prefabricceert de hele woning, inclusief natte cel, keuken en installaties, maar bouwt die prefab module in de fabriek wel traditioneel op; het metselwerk van het buitenspouwblad wordt gewoon ouderwets gemetseld.” Het Think Wonen-systeem bestaat verder uit een licht stalen frame en een binnenblad uit geperst hout met isolatie. De binnenwanden zijn metalstudwanden.

FORMATS

Ook de drie *all-electric* Think-woningen aan de Boekelse Kerkstraat zijn volledig afgewerkt, op aangeven van Peelrandwonen zonder keuken (in eigen beheer), maar verder compleet met natte cel, geïntegreerde ledverlichting en in de plafonds een infrarood verwarming. Van Gemert: “Geen enkele andere partij biedt dat op dit moment aan. De uiteindelijke woningen hebben we samen met Think Wonen ontworpen, waarbij zij een aantal formats leverden en wij met eisen kwamen ten aanzien van bijvoorbeeld de gevelverfraaiing. De basisgevel vonden we wat kaal; wij gaven de voorkeur aan twee soorten metselwerk,



Joris van Gemert

betonnen lijsten, keramische dakpannen en aan de goot een onderhoudsarme Rockpanel-lijst. Think Wonen nam al die wensen mee in het uiteindelijke ontwerp. Daarnaast zijn de woningen onderhoudsarm en de aannemer geeft een prestatiegarantie voor het gebouwgebonden energieverbruik en het verbruik door de bewoner. De bewoners krijgen van ons straks een jaarlijkse energiebundel van 1800 kWh. Dit is de beschikbare elektriciteit voor het consumentenverbruik, niet het gebouwgebonden verbruik.”

Een ander groot pluspunt van de NOM-woningen uit Drunen vindt Van Gemert de infrarood verwarming: “Anders dan een warmtepomp, werkt infrarood verwarming meteen. Zodra je de knop omdraait, voel je de warmte. Daarnaast is infrarood verwarming veel goedkoper bij installatie en vervanging. ▶



“Voor 125.000 euro krijgen wij een nieuwe starterswoning op NOM-niveau”

In elke ruimte van de NOM-woningen komt een infraroodpaneel aan het plafond, en dan is het plug & play. Ook bij het onderhoud; als een paneel kapot is, wissel je het eenvoudig uit.”

BINNEN BUDGET

Peelrandwonen blijft met zijn conceptuele nieuwbouw binnen het budget, meldt Van Gemert: “Bij de Design & Construct Think Woningen ligt het prijsniveau rond de 125.000 euro. Daarvoor krijgen wij een nieuwe starterswoning met 70 vierkante meter woonoppervlak, op NOM-niveau, die vijftig jaar meegaat, voorzien van infrarood verwarming. Vergelijk dat maar eens met de Stroomversnelling, waar de kosten voor NOM in de bestaande bouw liggen bij 70.000 tot 75.000 euro per woning of nog hoger.”

Binnen budget blijven is niet heel moeilijk, stelt Van Gemert, behalve als je vast blijft houden aan de kwaliteitseisen die je stelt: “Dan moet er stevig onderhandeld worden. En je moet wel de ruimte geven aan de conceptontwikkeling, zoals wij deden met Think Wonen. Wij zijn vroeg ingestapt en hebben hun de opdracht gegund, naast het feit dat we zelf ook geloofden in het concept. Think Wonen moest gaande het traject nog wel een aantal zaken doorontwikkelen. Ik ben van mening dat er vooral nog winst te behalen valt in de logistiek. Aan de snelheid van de productie in de fabriek kan het niet liggen, want binnen anderhalve week worden woningen opgebouwd.”

Of Peelrandwonen in de toekomst vaker zal kiezen voor dergelijke vooruitstrevende, marktgedreven NOM-producten, kan Van Gemert niet met zekerheid zeggen: “De overheid geeft corporaties te weinig handvatten om dergelijke concepten in korte tijd door te ontwikkelen. Corporaties willen wel, gemeenten hebben hun wensen ook al klaar. Maar de overheid werkt eerder tegen dan mee. Er gaan nu weer geluiden op bij verschillende partijen dat de EPV niet hoger mag zijn dan de gemiddelde energiekosten van een bouwbesluitwoning. Redenering van die partijen: het is dezelfde woning. Daar is, vind ik, het nodige op af te dingen. Maar onderwijl zitten wij wel in een spagaat; hoe gaat zich dit verder ontwikkelen?” ■



ALLEEN NOG MAAR NOM

Peelrandwonen bouwt sinds 2015 alleen nog maar NOM-nieuwbouw, vertelt Van Gemert: “Veel corporaties zetten bij het verduurzamen in op de aanpak van de bestaande woningvoorraad. Wij hebben als kleine corporatie een iets ander beleid. Ons bezit is allemaal naoorlogs; als dat slecht scoort op duurzaamheid of als een grote renovatie aanstaande is, bieden wij deze woningen aan de zittende huurder te koop aan. Van dat aanbod wordt veel gebruik gemaakt. De opbrengst investeren we in nieuwbouw – en sinds 2015 uitsluitend in Nul op de Meter. Zo waarderen wij ons bezit op en zitten we in 2020 zeker gemiddeld op label B en zijn onze nieuwbouwwoningen

in elk geval energieneutraal of zelfs Nul op de Meter.” Afgezien van de Kerkstraat heeft Peelrandwonen nog een NOM-project in Boekel, negentien woningen groot, aan De Boekweit. Van Gemert: “Dat zijn grote en erg mooie eengezinswoningen, gebouwd volgens het Optio-concept van Van Wanrooij Bouw & Ontwikkeling.” De EPV aan Peelrandwonen ligt bij deze gasloze, *all-electric* woningen op circa 120 euro. Van Gemert: “Waar wij vroeger in vergelijking met de grotere corporaties afwachtend waren ten aanzien van nieuwe bouwconcepten, nemen wij nu het voortouw. Dat kunnen wij mede dankzij de EPV doen.”