

NOM-appartementencomplex in Voorhout:

“Woonlasten voor langere tijd stabiel”

Woonstichting Stek heeft de ambitie om ook in het betaalbare segment nieuwbouw te realiseren. Zelf energie opwekken en gebruik maken van beschikbare lokale bronnen zijn daarbij essentieel. Met de realisatie van ‘Het Huuske van Hooghkamer’, een NOM-appartementencomplex in Voorhout, is deze missie geslaagd.



Het appartementencomplex is bedoeld voor jongeren en starters die in het betaalbare huursegment een woning zoeken. “Toen we dit complex gingen ontwikkelen, hebben we ‘de knop omgezet’ en bewust gekozen voor nul-op-de-meter (NOM) als middel om de woonlasten voor onze huurders voor langere tijd stabiel te houden”, zegt Emile Linotte, manager Vastgoed van Stek. André Smit, projectmanager bij Plegt-Vos, vult aan: “In een verre van standaard bouwproces hebben we met basale elementen een heel mooi karakteristiek gebouw neergezet.”

DOEL ALS KOMPAS

Als een van de voorlopers in NOM-gestapelde bouw heeft Stek nadrukkelijk gezocht naar een partij die in gezamenlijkheid en risicodragend dit project wilde oppakken. “Dit kan je alleen maar succesvol doen als je vanaf het allereerste begin je doelen voorop stelt. En niet van een dichtgetimmerd pakket van eisen (PVE) uitgaat”, aldus Linotte. “Je ziet dat goed aan de vorm van het gebouw. Het schuine dak en de royale overstek zijn echt het resultaat van deze aanpak. Net als het ontwerp van de centrale ruimten en de keuze om geen lift en elektrische deuren te plaatsen.”

*‘Het Huuske van Hooghkamer’,
het NOM-appartementencomplex
in Voorhout*

“We wilden een budgetgestuurde oplossing, maar wel met een ‘wauw’-factor. Dat is goed gelukt”

RESULTAAT

Smit is heel blij met het resultaat: “Niet alleen aan de buitenkant ziet het gebouw er mooi en duurzaam uit. Ook binnen springt het trappenhuis er bijvoorbeeld heel erg uit. Het is licht, strak en afgewerkt met hout. We wilden een budgetgestuurde oplossing, maar wel met een ‘wauw’-factor. Dat is goed gelukt.” Linotte vervolgt: “Ook wij zijn blij met wat er is gerealiseerd. Het vooraf gestelde doel om stabiele woonlasten voor langere tijd te realiseren, is behaald. Er staat een – op sommige punten sober - aantrekkelijk gebouw, dat goed te verhuuren is en veel wooncomfort heeft. Het gebouw heeft 377 zonnepanelen die energie leveren voor de installaties (warmtepomp met bodembron, WTW-unit) in de achttien woningen, de gemeenschappelijke ruimten en voor individueel, huishoudelijk verbruik. We houden zelfs nog stroom over die wordt teruggeleverd aan ‘VandeBron,’ een platform voor lokaal opgewekte energie.”

EPV

Stek vraagt aan de bewoners van de appartementen een energieprestatievergoeding (EPV). De regelgeving om een EPV te mogen vragen is aan strenge eisen gebonden. Zo moet bijvoorbeeld alle stroom zelf opgewekt worden en heeft ook de monitoring vastgestelde (kostenverhogende) regels waaraan het moet voldoen. Zowel Smit als Linotte concluderen: “Deze monitoring van energieverbruik was iets waar we vrij lang een verschillend beeld bij hebben gehad. Met intensief overleg hebben we dit opgelost. Een belangrijk leerpunt voor de volgende keer.”



ERVARING

Voor beide partijen was het de eerste keer dat NOM in een gestapeld gebouw op deze manier werd ontwikkeld. Smit legt uit: “Normaal gesproken is er een uitgebreid PVE, maar hier is dat losgelaten. Natuurlijk was er een aantal harde eisen. En continu heeft centraal gestaan hoe we zoveel mogelijk energie het gebouw in konden krijgen. Het betekende veel overleg om elkaars verwachtingen op alle vlakken te concretiseren.” Linotte vervolgt: “Wij hebben heel dicht op Plegt-Vos gezeten en vooral op doelen, proces en budget gestuurd. Je moet continu integraal kijken om de juiste besluiten te kunnen nemen. Uitgaan van doelen is mooi, maar ergens in het proces van ontwerp naar realisatie moeten de details wel uitgewerkt worden. Zo dat je een gefundeerd besluit kunt nemen.”

POSITIEF

“Wij zijn blij met zowel het gebouw als het proces wat we met elkaar hebben gelopen. De verschillen van inzicht die er soms waren, hebben we opgelost door het op tafel te leggen en het er met elkaar over te hebben. Zo hebben we altijd een oplossing gevonden en zo werken we ook graag samen met opdrachtgevers. Uiteindelijk is dat het plezierigste werken”, laat Smit lachend weten. Ook Linotte kijkt terug op een leerzaam traject en geslaagd resultaat. “In dit project hebben we veel ervaring opgedaan die we goed kunnen gebruiken bij toekomstige projecten waar betaalbaar en duurzaam in sociale woningbouw bij elkaar worden gebracht.” ■



Woonstichting Stek heeft de ambitie om voldoende betaalbare woningen beschikbaar te hebben. In haar nieuwbouw- en onderhoudsplannen neemt de energietransitie een centrale rol in. Zowel het zelf opwekken van energie als gebruik van lokale energie wordt nadrukkelijk onderzocht en meegenomen in de planvorming. Uiteindelijk moet het voor de huurder langdurige lage energiekosten opleveren met kwaliteit van wonen.

Plegt-Vos Bouwgroep is een landelijke bouwonderneming met vestigingen in Utrecht, Hengelo, Assen en Langeveen. De omzet ligt rond de 220 miljoen euro. Zij ontwikkelt, realiseert en onderhoudt onroerend goed voor overheden, ontwikkelaars, beleggers, corporaties, zorginstellingen en bedrijven in Nederland. Plegt-Vos bedenkt slimme en toekomstgerichte oplossingen. In alles staan woon-, werk- en leefplezier voorop.