

(af)TOPappartement: slim antwoord op de wooncrisis

GA VERDER SESSIE

Weten wat de gemeente Tilburg doet om de bouw van betaalbare woonruimte mogelijk te maken en hoe woningcorporatie TBV Wonen de handschoen oppakt? Hoe je woonlasten laag houdt en dat verenigt met duurzaam en energiezuinig wonen? En ook nog een kijkje nemen bij de 78 betaalbare appartementen die aan de Kolhamhof in Tilburg gerealiseerd zijn? Dat kan tijdens onze Ga Verder Sessie (af)TOPappartement op 25 november! Deelname is gratis en aanmelden kan tot 11 november via www.hendriksoppelmans.nl/ga-verder-sessies.

Beschikbaarheid van grond en betaalbaarheid van woningen. Twee belangrijke knelpunten in de huidige woningmarkt. Met ons concept (af)TOPappartement bouwen we appartementen die onder de aftoppingsgrens kunnen worden verhuurd. Zo geven we antwoord op het betaalbaarheidsvraagstuk. Ook kijken wij creatief naar kansen op in- en uitbreidingslocaties.

Iedereen moet duurzaam en comfortabel kunnen wonen. Dus ook senioren, alleenstaanden of jonge stelletjes met een kleine beurs. Maar hoe houden we hun woonlasten betaalbaar? "Samen met onze innovatiepartners ontwikkelden we het (af)TOPappartement: een levensloopbestendig appartement onder de eerste of tweede aftoppingsgrens", vertelt onze kostendeskundige en energiespecialist Marti Smits. "Het gaat om een zo slim en compact mogelijk gebouw in de varianten corridor, galerij en portiek. De driekamerappartementen voldoen aan de eisen van WoonKeur, hebben een gebruiksoppervlakte van 65 m² en een beschutte buitenruimte." Naast standaardisatie is prefabricage in ons modulair bouwsysteem een belangrijke stap om de (af)TOPappartementen betaalbaar te houden.

Duurzaam

Ook spelen we met onze (af)TOPappartementen in op duurzaamheid en energiezuinig wonen. "Daarbij zetten we stevig in op circulair bouwen", zegt Marti. "Denk bijvoorbeeld aan het gebruik van freemont, een circulaire betonsoort, en bio-based isolatiematerialen en circulaire baksteenstrips op de houtskeletbouwgevel-elementen. Zo zijn de

appartementen uitstekend geïsoleerd en kennen ze een extreem lage warmtevraag. Hiermee presteren ze zelfs beter dan de eisen in het Bouwbesluit. Nog een voordeel: omdat er zo weinig warmte nodig is, volstaan eenvoudige elektrische stralingspanelen en gebalanceerde ventilatie met warmteterugwinning."

Beschikbaarheid

Betaalbaarheid is één. Geschikte ruimte is twee. Het goede nieuws: in Nederland hebben we nog voldoende ruimte in dorpen en steden. De sleutel is een beter gebruik van de ruimte die we hebben. De focus ligt nog te vaak op herontwikkeling van naoorlogse wijken, terwijl er zoveel ontwikkelkansen zijn als je kijkt naar bestaand vastgoed. Marti: "Dit vraagt natuurlijk wel om creativiteit. "Zelf hebben we mooie voorbeelden van locaties die we op een creatieve manier hebben getransformeerd. Denk daarbij aan het verwijderen van garageboxen om op die plek een woontoren te bouwen. In die zoektocht maken we dankbaar gebruik van data-analyse. Zo komen al snel geschikte bouwlocaties in beeld. Ook midden in de stad." ◀

DE VOORDELEN OP EEN RIJ

- Appartementen onder de eerste aftoppingsgrens, zodat corporaties korting krijgen op de verhuurdersheffing: in schaarstegebieden 25.000 euro per appartement
- Bouwkosten per appartement onder de 160.000 euro, inclusief btw
- Drie varianten: portiekappartement, galerij-appartement of een corridorontsluiting
- Laagste total cost of ownership dankzij duurzame installaties
- Heel goed geïsoleerd, extreem lage warmtevraag en uitvoerbaar als nul-op-de-meter
- Meerdere plattegrondvarianten en modulair aan te passen
- Volop flexibiliteit in de geveluitstraling
- Bio-based isolatiematerialen en circulaire baksteenstrips op de houtskeletbouwgevel-elementen
- Prefab-bouwmethode: korte bouwtijd, minimale overlast in de wijk en appartementen snel in de verhuur

Marti Smits: "Aan de Kolhamhof in Tilburg realiseerden we in opdracht van TBV Wonen twee appartementengebouwen. Ze vormden de inspiratiebron voor ons concept (af)TOPappartement."

NU OOK CIRCULAIRE MODULE IN ONZE RENOVATIECALCULATOR®



De denktank achter de Renovatiecalculator®, met v.l.n.r.: Marti Smits, Tjeerd van de Put, Kees Hamming en Hugo Geerlings.



Versneld de overheidsdoelstelling bereiken om 100% CO2-vrij en circulair te werken. En dat ver voor het jaar 2050. Daar zetten wij ons voor in. Bijvoorbeeld door hergebruik van zoveel mogelijk producten en grondstoffen. Om opdrachtgevers daarin verder te helpen, kent onze Renovatiecalculator® nu een achtste module, gericht op circulariteit. Door deze modulaire tool kunnen corporaties hun duurzaamheidsambities eenvoudig vertalen naar een slimme no-regretaanpak.

Omdat geen woning of complex hetzelfde is, is de verduurzamingsopgave elke keer net even anders. Onze Renovatiecalculator licht de voorraad snel door aan de hand van slimme modules. We hadden al zeven modules voor dak, gevel, vloer, verwarming, ventilatie, zonne-energie en bewonerscommunicatie. Nieuw is de module voor circulariteit. "Door alle renovatiescenario's tegen het licht te houden, vereenvoudigen we de keuzemogelijkheden en krijgen corporaties snel inzicht in de juiste strategie", vertelt Tjeerd van de Put, bedrijfsleider onderhoud.

Circulair denken

De Renovatiecalculator is de praktische link tussen beleid en uitvoering. De tool berekent de gevolgen van verschillende energetische scenario's. Tjeerd: "Dankzij de nieuwe circulaire module krijgen corporaties het effect van elke circulaire oplossing helder in beeld. Zowel budgettaire als op het vlak van CO2-uitstoot, technische uitvoerbaarheid, woonlasten en wooncomfort. Met de calculator bieden we een handvat voor circulair denken en doen, inclusief garanties voor de uiteindelijke kosten. Zelf maken we ook volop gebruik van de Renovatiecalculator om bij tenders sneller tot goed doordachte scenario's te komen."

Hoger doel

In de circulaire module zitten heel wat opties. Denk aan halvering van het aandeel secundaire grondstoffen of hergebruik van beplanting. Maar ook aan het terugdringen van het gebruik van toxische materialen en het vergroten van het aandeel hernieuwbare en bio-based grondstoffen.

Bruikbaar materiaal uit sloopwoningen hergebruikt bij renovatie



Walter van Nistelrooij, verhuurmakelaar bij Woonmeij, bij een woning die deels is opgeknapt met hergebruikte materialen.



In dit gerenoveerde toilet kregen toiletput, fonteintje en spoelreservoir een tweede leven.

Hoe passen we circulariteit slim toe om zo de CO2-uitstoot terug te dringen? Die vraag speelt bij elke woningcorporatie. Wat vaststaat: er liggen volop kansen voor hergebruik van materialen. Dit blijkt wel uit een pilotproject van Woonmeij en ons Serviceteam. Samen maken we hier van tweedehands eerste keus.

Bij de sloop van zestien eengezinswoningen in Sint-Michielsgestel keken we samen met Woonmeij welke onderdelen geschikt zijn voor een tweede leven. "En dat was nog heel wat", vertelt Walter van Nistelrooij, verhuurmakelaar bij Woonmeij. "Zo'n 90% van alle bruikbare onderdelen uit de gesloopte woningen hebben we al op diverse plekken hergebruikt. Onder andere in een te renoveren woning in Schijndel. Hierin heeft het Serviceteam bijvoorbeeld een achterdeur, schuurdeur, voordeur, keukenblok, schutting, toiletput,

kranen, fontein, toiletreservoir en twee raamkozijnen hergebruikt. Onderdelen waarvoor we niet direct een nieuwe bestemming hadden, hebben we opgeslagen voor hergebruik in de toekomst."

Bewustwording

Om deze werkwijze bij toekomstige renovatieprojecten nog efficiënter te laten verlopen, krijgen alle herbruikbare materialen voortaan een hergebruiksticker. Zo weet iedereen dat er voorzichtig mee omgesprongen moet worden. Walter: "Circulariteit is een kwestie van bewustwording. Een andere manier van denken en werken. Mogen gebruikte materialen bijvoorbeeld duurder zijn dan nieuwe? Want door de extra werkzaamheden en coördinatie is hergebruik soms duurder dan alles nieuw aanschaffen. Gelukkig hebben we met Hendriks Coppelmans een partner die onze duurzaamheidsgedachte deelt." ◀

"En hergebruik van materialen natuurlijk", vult Tjeerd aan. "Hoe je dat eenvoudig in praktijk brengt, heeft ons Serviceteam al laten zien bij een renovatieproject van Woonmeij. Van toilet tot keukenblok: heel veel materialen en producten hebben daar een tweede leven gekregen." De toevoeging van de circulaire module aan de Renovatiecalculator is volgens Tjeerd niet het eindstation. "Samen met de juiste partners willen we de calculator steeds verder aanvullen. Naast circulariteit zien we het gezondheidsaspect misschien wel als allergrootste doel. Het welbehagen van bewoners in een gezonde omgeving. Een mooi doel om naartoe te werken."

Samen renovatiescenario's doorrekenen met de Renovatiecalculator? Neem dan even contact op met Tjeerd van de Put: (0413) 26 48 33 of tvdp@hendriks Coppelmans.nl ◀

DEZE CIRCULAIRE MATERIALEN PASSEN WE AL TOE:

- Kerloc-gevelbekleding: een bio-based plaatmateriaal van vezels van restmateriaal uit de land-, tuin- en bosbouw
- Citumen: gerecyclede bitumineuze dakbedekking
- Hergebruikte gipsplaten
- Houtvezelisolatie
- FSC-gecertificeerd hout
- Freement: circulair beton via een baanbrekende, innovatieve betonverwerkingsmethode