

Joab Ventevogel

Duurzame 'plug-and-play' voor 39 Halsterse woningen

Voor de nieuwbouw van 39 woningen in Halsteren koos Stadlander voor 'plug-and-play'-woningen van Fijn Wonen. Na alle voorbereidingen in de woningfabriek in Heerenveen ging de assemblage op de bouwplaats vliegensvlug. 'Het was bijzonder om te zien hoe nauwkeurig dat gebeurt en hoe perfect alles aansluit.'

project

Aantal woningen
39 sociale
huurwoningen

Start traject
voorjaar 2022

Start nieuwbouw
voorjaar 2024

Oplevering
eerste kwartaal 2025

PARTNERS

Fijn Wonen (dochter-
onderneming van
Van Wijnen Bouw),
Verheij Integrale
groenzorg, gemeente
Bergen op Zoom

GESCHIKT VOOR 2030

aanleg van een lucht-
waterwarmtepomp,
35 van de 39 wonin-
gen zijn EPV 2.0 (de
zonnepanelen op het
dak wekken evenveel
energie op als een
gemiddeld gezin per
jaar verbruikt), een
WTW-unit en
draadloos schakelen

In het West-Brabantse Halsteren sloopte Stadlander 38 sociale huurwoningen en bouwde er 39 voor terug: 33 aan de Mozartstraat en 6 aan de Beethovenstraat. Stadlander koos voor Fijn Wonen-woningen, wat betekent dat deze grotendeels in de woningfabriek zijn geproduceerd en op locatie in elkaar zijn gezet. Dit vermindert de bouwtijd en de overlast voor de omwonenden aanzienlijk, vertelt Joab Ventevogel. Als vastgoedontwikkelaar nieuwbouw en renovatie is hij onder meer verantwoordelijk voor de ontwikkeling van het project in Halsteren.

Parkeerhofje

Joab plaatst wel meteen een kanttekening: ‘Nu kun je denken: 38 woningen slopen om er 39 voor terug te bouwen. Waarom bouw je hier niet veel meer woningen terug? Maar het punt is de huidige parkeernorm. Reden waarom we aan één kant van de straat een parkeerhofje hebben gecreëerd, waardoor we geen ruimte hadden om meer extra woningen toe te voegen.’

Hoog afwerkingsniveau

Het was niet de eerste keer dat Stadlander koos voor geïndustrialiseerde woningen, maar wel de eerste keer voor die van Fijn Wonen. Joab is behoorlijk onder de indruk van het gestroomlijnde proces van de bouw hiervan. ‘Fijn Wonen maakt de betonnen cascowoningen in de woningfabriek in Heerenveen. Daar wordt alles al helemaal afgestemd, qua installatieruimte, de

afwerking van de details, hoe alle onderdelen uiteindelijk naadloos op elkaar moeten aansluiten. Het beton is superglad en het afwerkingsniveau is heel hoog.’

‘Gemiddeld plaatsten ze 1 woning per dag. Dat gebeurde in meerdere delen: de voor-, achter- en zijgevels van de benedenverdieping, de voor-, achter- en zijgevels van de bovenverdieping, en de kap.’ Joab geeft een voorbeeld van hoe nauwkeurig dat gaat. ‘De voorgevel wordt getakeld en precies op z’n plek gezet. Dan komt de zijgevel ertegenaan. De steenstrips zijn al geplakt en je ziet de voegen doorlopen. Het is bijzonder om te zien hoe nauwkeurig dat gebeurt en hoe perfect alles op elkaar aansluit; het is echt millimeterwerk.’ De badkamer, het toilet, de meterkast en de installaties werden vervolgens in één keer als 1 unit in de woning geplaatst. ‘Het is een soort plug-and-play geworden, het is echt gestandaardiseerd. Een dergelijk product is in de huidige markt ook nodig.’

Bijkomend voordeel is het hoge afwerkingsniveau van de installaties dat mede hieruit voortvloeit, vindt Joab. ‘Vaak zie je bij woningen met een warmtepomp een buitenunit als bij een airco tegen de gevel staan. Hier is die weggewerkt in de berging in de tuin, achter een rooster. En alle overige techniek zit beneden. Zo bevindt de WTW-unit zich direct achter de voordeur, waardoor servicemedewerkers niet helemaal door het huis van de huurders naar de zolder hoeven. Dat is ook een groot voordeel.’ »

‘Wat ik als les meeneem: bij het bouwen van geïndustrialiseerde woningen moet het proces om de bouw heen heel nauwkeurig worden afgestemd’



Joab Ventevogel is sinds 2018 werkzaam bij Stadlander. De eerste jaren in de rol van projectleider exploitatie, sinds april 2022 als vastgoedontwikkelaar nieuwbouw en renovatie. Hiervoor werkte hij als technisch beheerder bij een VVE-beheerder en bij een bouwkundig adviesbureau.



Installatieruimte met binnenunit van de warmtepompinstallatie



Zolder met omvormer en aansluitingen wasmachine en droger



‘De zonnepanelen op het dak wekken evenveel energie op als een gemiddeld gezin per jaar verbruikt’

Nauwkeurige afstemming

Aan de bouw ging een traject van 2 jaar vooraf. Joab: ‘Allereerst hebben we de toenmalige bewoners in anderhalf jaar tijd begeleid naar een andere woning. Vervolgens moesten we voldoen aan de Wet natuurbescherming - nu de Omgevingswet - en in het traject alle leveranciers van de nutsvoorzieningen gelijktijdig oplijnen. De voormalige woningen werden nog verwarmd op gas, dus daarvoor moest alles worden omgezet naar elektrisch én het net moest tijdig worden verzwaaard. Dat is allemaal gelukt.’

Na dit alles ging de nieuwbouw in het voorjaar van 2024 van start. De oplevering stond gepland in het najaar van 2024. Dit werd januari 2025 voor de 6 woningen aan de Beethovenstraat en februari voor de woningen in de Mozartstraat. Joab: ‘De bouwer kun je het bouwen wel toevertrouwen, dat is een geoliede machine. De uitdaging zit hem echt in de afstemming tussen alle partijen van de werkzaamheden rond de woning. Zoals de aansluiting op het riool, het aanleggen van de tuinen en het aansluiten op het openbaar gebied. Als er geen duidelijkheid is over de planning, kun je ook de nieuwe bewoners niet goed informeren. Daarin zit hem de winst of het verlies om het goed te doen. Dat is niet altijd goed gegaan. De aansluiting op het riool bijvoorbeeld duurde langer dan gehoopt. Daarnaast hadden we als woningcorporatie met de gemeente afgesproken dat we een nieuw trottoir en een nieuwe weg zouden verzorgen - dat is wel nodig met het zware geschut dat de woningen optrok.’

Joab neemt het mee als les. ‘Bij het bouwen van geïndustrialiseerde woningen moet de planning en het proces om de bouw heen heel nauwkeurig worden afgestemd. Dat is echt anders dan bij traditionele bouw, waarbij er op de bouwplaats baksteen voor baksteen een woning op elkaar wordt gestapeld. Doordat

dat langzamer gaat, is er ook meer tijd voor de omgevingszaken.’

Warmteoplossingen

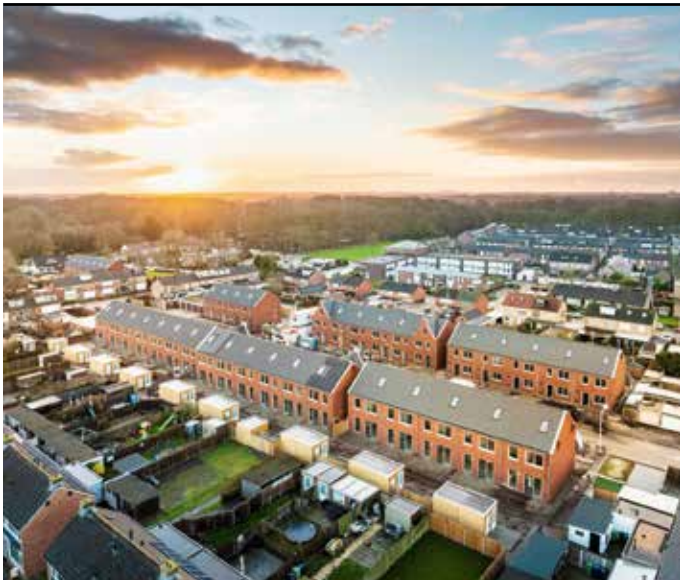
35 van de woningen van het project voldoen aan de EPV 2.0, waarmee ze beantwoorden aan de klimaateisen. De plusminus 12 zonnepanelen per dak wekken evenveel energie op als een gemiddeld gezin per jaar verbruikt. 4 woningen hebben een tuitgevel, waardoor er minder panelen op het dak passen. Daar vraagt Stadlander servicekosten voor in plaats van EPV. Fijn Wonen leverde de woningen inclusief de panelen.

Joab: ‘Wij konden het type zonnepanelen niet zelf kiezen, net zoals we het soort installaties en type warmtepomp niet zelf hebben uitgezocht. Wel hebben we gezegd: jullie leveren woningen die voldoen aan de BENG-eisen, maar wij willen een stap verder gaan met een energiezuinige woning met een EPV-vergoeding. Daar heeft Fijn Wonen een nieuwe berekening voor gemaakt en daardoor liggen er nu meer zonnepanelen op de daken. Met de bewoners hebben we vervolgens een EPV-contract afgesloten. Dit houdt in dat onze zonnepanelen voldoende energie leveren en de bewoners ons daar een vergoeding voor betalen. Daarbuiten hebben ze nagenoeg geen kosten voor elektra en ontvangen ze een rekening voor het waterverbruik.’

Mooie mix

De nieuwe huurders zijn grotendeels afkomstig uit projecten waar Stadlander in de nabije toekomst gaat renoveren of slopen. Maar ze huurden niet allemaal al bij de corporatie, vertelt Joab. ‘We hebben de woningen niet gelabeld voor een bepaalde doelgroep, waardoor er een diverse mix aan huurders in komt. Mensen met kinderen, stellen, ouderen; we wilden een gemixte straat met verschillende culturen. We hopen dat het een mooie »

op weg naar 2030



‘We hopen dat het een straat wordt waar mensen elkaar vinden. Daarom kozen we ook voor verschillende types en groottes van woningen’

straat wordt waar de mensen elkaar gaan vinden. Daarom hebben we ook gekozen voor verschillende types en groottes van woningen. Zo ontstaat er automatisch een verschil in doelgroepen en mensen.’

Op de kijkdag in oktober konden de toekomstige huurders hun nieuwe woning bezichtigen. Ondanks dat deze nog niet af was, waren de reacties al enthousiast. De omwonenden waren eveneens te spreken over de geïndustrialiseerde aanpak. Joab: ‘We kregen terug dat ze geen last hebben gehad van de bouw. Los van dat er wat werd geboord en getimmerd, was er geen geluidsoverlast. Daarnaast hadden we de routing van de vrachtwagens heel duidelijk aangegeven, waardoor ook daar niet tot nauwelijks hinder van is geweest - ondanks dat die toch door een bestaande woonwijk moesten rijden. De vrachtwagens reden aan, konden direct lossen en vertrokken weer. Doordat er bijna geen afval is bij dergelijke bouw, is er gedurende de bouwperiode natuurlijk ook minder transport nodig geweest. Al met al hebben we nagenoeg geen klachten ontvangen.’

Alles aanvinken

Omdat het project van Stadlander het eerste in de regio is waarvoor de woningen van Fijn Wonen zijn opgetrokken, hebben zich een

heel aantal corporaties bij Joab gemeld om zijn ervaringen te horen. ‘29 januari kwamen 5 corporaties, die ook net contracten met Fijn Wonen hebben getekend, een hele ochtend bij ons langs, in totaal zo’n 30 mensen. Dat betekent dat mensen uit verschillende functies benieuwd waren naar onze ervaringen en naar het eindresultaat. Dat zegt wel iets.’

Wat Joab hen meegaf, is dat het belangrijk is om aan de voorkant goed af te stemmen wat er allemaal in de woning aanwezig moet zijn. ‘Natuurlijk hadden wij ons PvE, maar omdat de woning in de woningfabriek al helemaal wordt voorbereid, moet je ook zaken loslaten. Zoals de keuze van de installaties. Daarnaast moesten er van tevoren talloze opties worden afgevinkt, zoals wel of geen extra draairaam, de exacte locatie van de deuren en 2 óf 3 slaapkamers boven. Bij de oplevering bleek dat ik het afmonteren van de coaxkabel niet had aangevinkt. En zoals dat bij traditionele bouw wel kan, kon dat hier in dat stadium niet zo 1, 2, 3 meer worden veranderd. Als dingen eenmaal zijn vastgeklemd, zitten ze vast. Maar ik wilde wel dat dat gebeurde, dus ik heb nog flink met Fijn Wonen moeten schakelen om dat alsnog voor elkaar te krijgen. Ook daaruit blijkt weer dat het bij dit soort bouw noodzakelijk is om het projectmanagement goed op orde te hebben, echt veel meer dan voorheen.’ ●