

Moreel appèl voor energiebewust bouwen



De wijk SpaarneBuiten. Aan de buitenkant is niets opvallends te zien.

Samenwerken in project Passiefhuis SpaarneBuiten

“De woonfase is nog steeds de meest milieubelastende fase in het hele bouwproces. Daar moeten we wat aan doen. Daar kunnen wij als bouwers ook wat aan doen. Dat is onze morele plicht”, bepleit Onno Dwars, vastgoedontwikkelaar en manager Duurzaamheid bij VolkerWessels Vastgoed en expert van Duurzaam Gebouwd.

Tekst: Anne Romeijn

“Als ontwikkelaar zijn wij voortdurend op zoek naar bouwconcepten om die belasting drastisch te verminderen. Omdat het overgrote deel van de energiebelasting op gaat in ruimteverwarming, hebben wij gezocht naar een concept dat de energievraag van ruimteverwarming centraal stelt: passiefhuis. Door goede ervaringen met BuildDesk bij onze collega's

bij De Bonth van Hulst met hun passiefhuisproject, hebben wij hen als adviseur betrokken om ook ons op bouwkundig en installatietechnisch vlak bij te staan.”

SpaarneBuiten

Op de meest prominente plek van de nieuwe wijk SpaarneBuiten, aan het water met zicht

‘Een concept als Passiefhuis dwingt een heel bouwteam om over elk detail na te denken’

op de kleine jachthaven, ontwikkelt VolkerWessels Vastgoed vijf passiefhuizen. In totaal worden er meer dan 300 woningen gerealiseerd. De eerste fase is opgeleverd en de tweede gaat medio 2013 in de verkoop.

SpaarneBuiten ligt middenin het militair-strategische landschap van de Stelling van Amsterdam, op het voormalige bedrijventerrein van de KWWS. Deze nieuwbouwwijk kijkt over het water van de Spaarne uit op het pittoreske en beschermde dorpsgezicht van Spaarndam. En met Amsterdam en Haarlem in de nabijheid, is de ligging perfect.

Passiefhuis en technische details

De vijf passiefhuizen zullen geen enkele voorbijganger straks opvallen. Als eis is namelijk gesteld dat de voorgevel volledig gelijk moet zijn aan de andere woningen. Maar in prestatie zijn deze passiefhuizen wel degelijk anders. Rik Janssen, adviseur van BuildDesk, licht toe: “De woningen moesten voldoen aan de passiefhuis-norm van maximaal 15 kW/m² voor ruimteverwarming. Dat is gehaald en door ons getoetst aan de hand van de speciale PHPP-software. In de detaillering is er bijvoorbeeld bijzondere aandacht besteed aan het voorkomen van warmteverlies door koudebruggen.”

Ook is er gebalanceerde ventilatie toegepast en samen met de extreem goede isolatie (Rc tussen de 8 en 10) en kierdichting (Qv 10 van circa 0,22) is een EPC van 0,45 gerealiseerd, vertelt Janssen. “Het ontwerp heeft dan ook van de Stichting PassiefBouwen het certificaat ‘ontworpen volgens PassiefBouwen Keur’ gekregen.” Tijdens de uitvoering zal BuildDesk VolkerWessels Vastgoed blijven begeleiden, zodat ook de realisatie voldoet aan alle eisen.

Bewoner de sleutel tot succes

De passiefhuizen zijn in gebruik erg comfortabel: geen tocht, geen

koudestraling, lage energierekening. Mits het systeem ook wordt gebruikt zoals bedoeld. De uiteindelijke bewoner is wat dat betreft bepalend voor het uiteindelijke succes. Bij de verkoop krijgt dit aspect daarom extra aandacht. Maar problemen verwacht de vastgoedontwikkelaar daarbij niet. Onno Dwars: “Je merkt dat de markt er naar vraagt: trots kunnen zijn op je huis, trots zijn op de toegepaste energiemaatregelen. Wat dat betreft zijn we terecht gekomen in de fase van de early adopters.”

Leerpunten

Dwars vervolgt: “Behalve dat ik heel veel over het concept passiefhuis heb geleerd, heb ik tijdens dit project van BuildDesk ook geleerd om integraal te denken en te werken. Samen, met het hele bouwteam – van architect tot installateur – moet je elk project beginnen met een gedeeld doel, een gedeelde ambitie, een gedeelde visie. Dan ontstaat er een gezamenlijk belang en deelt iedereen kennis met elkaar, met een goed resultaat tot gevolg.”

Janssen: “Een concept als passiefhuis dwingt een heel bouwteam om over elk detail na te denken. Dat heb ik ook kunnen afdwingen door continu te toetsen met de PHPP-software om te bepalen of we als team nog op koers lagen. Voor iedereen is dit een leerproces geweest. Een belangrijke opmaat voor de komst van het energielabel. Want dan zal toetsing een vast onderdeel zijn in het ontwerpproces.”

Toekomst

“Als ontwikkelaar zijn we inmiddels weer verder. Het is voor ons een blijvende zoektocht naar concepten waarvan de investering, behaalde energieprestatie en rendement zo optimaal mogelijk zijn”, zegt Dwars tot slot. “Want dat we energieneutraal gaan bouwen, is voor mij allang geen droom meer. Dat wordt werkelijkheid. En professionele partij zoals BuildDesk, die net zo denkt, helpt ons daarbij.”



Onno Dwars, vastgoedontwikkelaar en manager Duurzaamheid bij VolkerWessels Vastgoed en expert van Duurzaam Gebouwd.



Rik Janssen, adviseur van BuildDesk.