

van opleggen naar overleggen

DELTAWONEN: E-RENOVATIES BEPERKEN GEGARANDEERD KOSTEN

DeltaWonen in Zwolle maakt 3500 woningen energiezuiniger. Bij de e-renovaties richt de woningcorporatie zich vooral op de buitenschil: isoleren van gevels, daken en vloeren, en HR-beglazing. De bewoners hebben een grote vinger in de pap bij de keuzes. Kwaliteit gaat daarbij voor prijs.



Joke Hofman en Egbert Puttenstein: "Voor de 62 renovatieprojecten hebben we onze organisatie aangepast."

Woningcorporatie DeltaWonen in Zwolle is op grote schaal bezig haar woningen in hoog tempo energievriendelijk te maken. "E-renovaties moeten leiden tot minimaal het B-label niveau", vertelt manager vastgoed Joke Hofman. "We willen in 2020 geen woningen meer hebben met een energielabel



BESPAARCOACH BETERPETER.NL

Zo de bewoners met DeltaWonen meedenken, zo helpt de woningcorporatie bewoners met energie besparen. "We hebben online als het ware een bespaarcoach voor huurders", vertelt Joke Hofman, manager vastgoed. "Ze kunnen zich aanmelden bij de website www.beterpeter.nl en worden vervolgens gevraagd naar woongegevens. Wooncoach 'Peter' laat dan meteen weten welke bespaaracties de huurder het meeste opleveren. Samen met bewoners zetten we zodoende de schouders onder duurzaam wonen en leven."

E, F of G. We willen daarmee tegelijk 20 procent CO2 uitstoot reduceren." De woningcorporatie inventariseerde haar 15.000 woningen en concludeerde dat circa 3500 woningen die veel energie verbruiken, moesten worden aangepakt. "Een operatie van zo'n 80 miljoen euro."

BEWONERS

Het gaat in totaal om maar liefst 62 projecten, vertelt Egbert Puttenstein, teamleider planmatig onderhoud. "Omdat dergelijke renovaties een enorme inspanning vergen, hebben wij onze organisatie aangepast. Afdelingen voor nieuwbouw en onderhoud zijn samengevoegd en specialisten zitten samen met bewoners in een klankbordgroep." Bij elk project wordt vooraf samen met bewoners bepaald wat er precies moet gebeuren en worden

voorstellen van aannemers beoordeeld. "Zo betrekken we bewoners bij de werkvoorbereiding. Vaak laten we drie aannemers een plan maken en die beoordelen we samen op aspecten als duurzaamheid, energiebesparing, planning, wijze van aanpak en omgang met bewoners en de prijs. Het kostenaspect weegt maar 40 procent mee bij de keus. Zo maken we weloverwogen keuzes en investeren we in kwaliteit van onze woningen, waardoor ze langer meegaan."

HUURVERHOGING

"DeltaWonen gaat met dergelijke renovaties van opleggen naar overleggen", verklaart Hofman. "De renovaties zijn ingrijpend en moeten door iedereen worden gedragen. De huurders moeten ook een steentje bijdragen; ze krijgen een huurverhoging."

Overleggen

Ook dat gaat in overleg. "De e-renovatie leidt tot minder energiekosten. Zo'n 80 procent van de besparing krijgt de huurder als huurverhoging. De resterende 20 procent is voordeel voor de huurder. We garanderen dat de bewoners minder energiekosten krijgen. Wanneer dit niet lukt, krijgt men de huurverhoging terug. Dat hebben we afgesproken met onze huurders."

Hoe bepaal je het bespaarde bedrag?

"Door de energierekening van elke woning te beoordelen", zegt Puttenstein.

'Vochtige lucht opwarmen kost meer energie dan droge lucht op temperatuur brengen'

"Hiervan nemen we het gemiddelde en daarmee bepalen we de huurverhoging. Die komt neer op doorgaans 10 tot 20 en maximaal 40 euro per maand."

VLOERISOLATIE

De huurders bij wie de woningen al zijn gerenoveerd, zijn volgens Hofman enthousiast over het resultaat. "Ze vinden vooral de comfortverbetering heel plezierig. Minder tocht, sneller een warm huis en geen koudeval bij de ramen. De 'voelfactor' wordt hoog gewaardeerd."

DeltaWonen richt zich bij de renovaties vooral op de buitenschil. "Gevel- en dakisolatie, HR beglazing en niet te vergeten vloerisolatie", somt Puttenstein op. "Vooral met vloerisolatie is winst te halen. Door de vloer verdwijnt behoorlijk wat warmte." Voor het isoleren van vloeren, gebruikt de woningcorporatie veelal spuitisolatie. "Met een polyurethaanschuim worden bij houten vloeren de kie-

ren gedicht en wordt gelijk een deel van de fundering meegenomen."

DAKISOLATIE

Voor de dakisolatie is gekozen voor harde platen isolatiemateriaal die bij voorkeur aan de binnenzijde worden aangebracht. "Dat voorkomt niveauverschillen tussen huur- en koopwoningen." Ook dakisolatie verhoogt het comfort. "Zeker als de zolder wordt gebruikt als slaap- of hobbykamer. De isolatie houdt zomers de warmte van de zon tegen en beschermt in de

wintermaanden tegen kou en vocht. Dat voelt een stuk aangenamer." Het naisoleren van gevels gebeurt met parels, vervolgt Puttenstein. "Naar beneden gezakte oude isolatie laten we verwijderen en vervangen door deze betere isolatie."

VOCHTSENSOREN

De e-renovaties worden vaak gecombineerd met het planmatig onderhoud, vertelt Hofman. "Badkamers worden tegelijk gemoderniseerd en we pakken de ventilatie aan." DeltaWonen heeft gekozen voor ventilatoren met vochtsensoren in de badkamers. "Deze regelen de mate van ventilatie en stoppen pas wanneer ventilatie niet meer is. Je moet voorkomen dat het in huis te vochtig wordt. Verse lucht is belangrijk. Niet alleen voor de gezondheid, maar ook voor het verwarmen. Immers, vochtige lucht opwarmen kost meer energie dan droge lucht op temperatuur brengen."



DeltaWonen pakt 3500 woningen aan via 62 verschillende e-renovatieprojecten.