Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland

Excellente Gebieden 2015

Leerschool voor energieneutraal bouwen

Voorwoord

Het is 2010.
Om uitgebreide kennis en ervaring op te doen met energiezuinig bouwen zijn in 2010 door heel Nederland ‘Excellente Gebieden’ geselecteerd, die in 2011 zijn aangevuld met acht gebieden uit de noordelijke provincies, de zogenoemde ‘Koplopergebieden’. Voor de nieuwbouw in deze gebieden geldt een EPC die 25% scherper is dan de 0,6 die het Bouwbesluit op 1 januari 2011 voorschrijft.

Het is 2012.
Het programma Excellente Gebieden had natuurlijk buiten de crisis gerekend. Investeringen worden uitgesteld, projectontwikkelaars en corporaties trekken zich terug. Ook de Excellente Gebieden voelen de pijn. Maar de gebieden die innovatieve oplossingen bedenken voor bijvoorbeeld de financiering slaan zich er toch doorheen. Opmerkelijk is dat de crisis nergens zorgt voor het verdampen van de energieambities. Sterker nog, veel partijen zien in de crisis aanleiding om te versnellen. De crisis maakt zichtbaar en voelbaar dat dingen écht anders moeten, ook waar het bijvoorbeeld gaat om het betrekken van de eindgebruiker in het proces. Lokale cultuur, co-creatie en innovatie vormen de sleutel tot succes in veel Excellente Gebieden.

Het is 2014.
In negen gebieden zijn één of meerdere gebouwen en woningen opgeleverd. In totaal zijn vijf gebieden daadwerkelijk gestart met de bouw. De andere gebieden zitten nog (deels) in de procedures over financiën, financiële verplichtingen, bouwvergunningen of het bouwrijp maken van de grond. In twee gebieden zijn de plannen door omstandigheden niet van de grond gekomen. Maar positief of negatief, alle ontwikkelingen hebben leerervaringen opgeleverd om de ambitie van (bijna) energieneutraal bouwen in 2020 dichterbij te brengen. Sommige Excellente Gebieden hebben deze ambitie zelfs nú al bereikt; de Koloniewoningen in Westerveld, de passiefhuizen in Grijpskerke en Geerpark in Heusden realiseren 0 op de meter.

2020

- Nieuwbouw in Nederland (bijna) energieneutraal

Lente-akkoord voor energiezuinige nieuwbouw

Bijna energieneutraal in 2020.
Nederland heeft de ambitie om steeds energiezuiniger te bouwen. Vanaf 2020 zelfs bijna energieneutraal. Deze ambitie is in 2008 bekrachtigd met het Lente-akkoord Energiezuinige Nieuwbouw en in 2013 met het Nationaal Energieakkoord voor duurzame groei. Het Energieakkoord is gericht op versterking van de economische structuur en zal de komende jaren miljarden aan investeringen losmaken in alle sectoren van de samenleving. Ook de gebouwde omgeving biedt volop kansen voor aanzienlijke energiebesparing. De uitvoering van het akkoord draagt daarmee bij aan de Europese doelstellingen voor duurzame energie en CO2-reductie.

Excellente Gebieden lopen voor.
Om kennis en ervaring op te doen met energiezuinig bouwen zijn in het kader van het Lente-akkoord in 2010 en 2011 de ‘Excellente Gebieden’ geselecteerd: voorbeeldprojecten voor zeer energiezuinige nieuwbouw. Deze in totaal 19 gebieden lopen een fase voor op de afspraken in het Lente-akkoord. De gehanteerde EPC is steeds minimaal 25% scherper dan het Bouwbesluit op dat moment voorschrijft. Voor 12 gebieden is dit zelfs vastgelegd in een AMvB, zodat de afspraken niet vrijblijvend zijn. RVO.nl verspreidt met een kennis- en leertraject de opgedane kennis en

Het is 2015.

Per 1 januari 2015 is de EPC voor woningbouw aangescherpt van 0,6 naar 0,4 en we zijn onderweg naar Bijna Energieneutrale Nieuwbouw in 2020. De Excellente Gebieden hebben de afgelopen jaren bijgedragen aan het ontwikkelen en uitdragen van kennis en ervaring gericht op deze doelstelling voor 2020. Dit is beschreven in deze publicatie. Ik wens u veel leesplezier en inspiratie om de volgende stap te zetten naar energieneutrale nieuwbouw.

Jos van Dalen
Hoofd Energiebeleid Gebouwde Omgeving.

ervaringen.

Aanscherping 2015 is tussenstap naar 2020.

Doel van het Lente-akkoord is om vanaf 2020 Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG) te realiseren. De EPC-aanscherping per 1 januari 2015, met een energiereductie van 50% voor nieuwbouw ten opzichte van 2007, is een tussenstap om dit doel te bereiken.

Kennis- en leertraject stopt in 2016.

Het programma Excellente Gebieden loopt af per 1 januari 2016.
Maar partijen van het Lente-akkoord blijven zich ook in 2016 inspannen om de weg naar Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG) zo goed mogelijk te laten verlopen. De websites *www.lente-akkoord.nl* en *www.rvo.nl/energiezuiniggebouwd* geven veel informatie over de programma's.

EXCELLENTE GEBIEDEN

Bekijk het filmpje hier »

Het verhaal van de Excellente Gebieden

Negentien gebieden verdeeld over heel Nederland gaan de uitdaging aan: bouwen met een lagere EPC dan het Bouwbesluit op dat moment voorschrijft. Vier jaar intensieve monitoring levert waardevolle resultaten op; de kennis die is opgedaan voor de transitie naar energieneutrale bouw in Nederland is direct toepasbaar.

> *Het is niet alleen het resultaat, maar het traject dat is afgelegd dat het verhaal van de Excellente Gebieden het vertellen waard maakt*

Het scenario.

De keuze om niet alleen voor de grote, bekende nieuwbouwprojecten te gaan, maar ook voor de relatief onbekende en kleine, heeft enorm bijgedragen aan de diversiteit aan ervaringen en kennis die er nu ligt. Diversiteit die nog eens wordt vergroot doordat de aanpak en techniek per gebied verschilt. Zo krijgen vier bouwpartijen het in Groningen/Zuidhorn voor elkaar om betaalbare starterswoningen te bouwen met nog geen 4.000 euro aan meerkosten.
De Amsterdamse Houthaven verplicht bewoners aansluiting op collectieve stadswarmte/koude en de kavelkopers staan in de rij. Coevorden daarentegen, verkoopt geen enkele kavel en trekt de stekker er noodgedwongen uit. Het is niet alleen het resultaat, maar het traject dat is afgelegd dat het verhaal van de Excellente Gebieden het vertellen waard maakt.

Het begin.

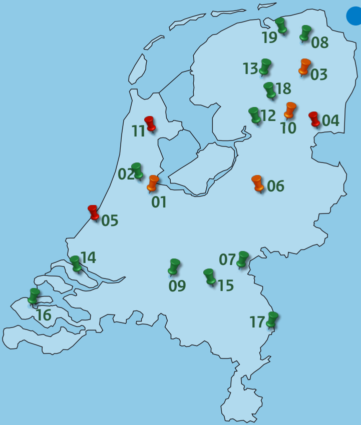
Pionieren in een moeilijke markt gaat met vallen en opstaan en het kostte gemiddeld twee jaar voor de beste mensen, de juiste techniek en goede bedrijven die prestaties willen garanderen op één lijn stonden. De gebieden die direct inzien dat alleen een integrale aanpak met álle bouwdisciplines tot

Mensen in de hoofdrol.

Het zijn niet de gebieden met de beste techniek, maar de gebieden met de allerbeste mensen die voorop lopen. Ontwikkelaars die erin geloven, architecten die concessies doen, bestuurders die over hun eigen schaduw heen springen, bouwers die risico durven te dragen. En *last but not least*: kopers die de stap durven te nemen in een moeilijke markt, waarin meerkosten voor energiemaatregelen niet zo makkelijk te financieren zijn. Het zijn de mensen die het echte verschil maken, zoals de ontwikkelaar en bouwer in Veere die bewoners tien jaar een energierekening van nul euro garandeert.

To be continued.

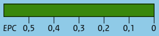
Of het nu linksom of rechtsom is gegaan, snel of langzaam, moeizaam of met gemak - vrijwel alle gebieden hebben hun bijdrage geleverd aan de energiedoelstellingen. Sommige gebieden zijn nog niet af, in andere gebieden zijn betrokkenen dermate geïnspireerd geraakt dat nog ambitieuzer verder wordt gebouwd. Energieneutraal of liever nog: energieleverend. De verhalen van de gebieden hebben bouwend succes leidt, hebben een duidelijke voorsprong. Velen verschuiven de focus van klimaatdoelstelling naar 'de bewoners centraal'. Ze zien in dat energiezuinig bouwen ook draait om comfort, gemak en een gezond binnenklimaat. Of ze stellen blijvend lage energielasten voor de bewoner voorop, zoals in Heusden.



13 Ooststellingwerf – Ecomunitypark

Een duurzaam werklandschap, waarin milieu, innovatie, en kennisoverdracht centraal staan.

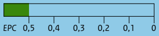
✓ Energieneutraal werklandschap met collectief WKO-systeem en elektra op zonne-energie, inclusief oprichting van ESCo voor ontwikkeling, exploitatie en beheer. Behaalde het BREEAM-'outstanding'-label voor het zeer duurzame, integrale gebiedsontwerp.



14 Spijkenisse - De Elementen (Terras aan de Maas)

Architectonisch 'hoogstandje' aan de Maas, met 384 energiezuinige appartementen en utiliteitsbouw in de plint.

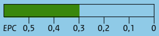
✓ Ontwerp van de collectieve WKO-installatie voor hoogbouw vraagt specifieke deskundigheid van installateurs; het vinden van exploitant voor de collectieve WKO-installatie heeft veel tijd gekost. Maar ondanks de crisis, werden de appartementen wel in rap tempo verkocht.



15 Uden – Velmolen Buiten

Kleinschalig project van 67 levensbestendige woning waarbij naast energiezuinigheid ook betaalbaarheid van belang is.

✓ De keuze voor het beste energieconcept met de laagste woonlasten, was een gezamenlijke inspanning van de projectontwikkelaar, architect, technisch adviesbureau en installatiebureau. Voor het uitproberen van een nieuwe technologie, het energiedak, zijn eerst proefopstellingen gemaakt.



Nederland hopelijk geïnspireerd en gemotiveerd om de ambitie van energieneutraal bouwen van 2020 met vlag en wimpel te halen.

De 19 Excellente Gebieden

✓ **- Klaar of lopend** ~ **- Vertraagd of lastig** ✗ **- Gestopt**

01 Amsterdam Oost – Jeruzalem

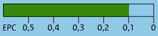
Een klimaatneutrale 'tuinwijk' met nieuwbouw en duurzame gerenoveerde monumentale panden.

~ De nieuwgebouwde 'brede school' is begin 2011 in gebruik genomen en ook de openbare ruimte is gereed. Nu er zekerheid is over afname van de woningen, is de nieuwbouw van de woningen ook gestart.

02 Amsterdam West – Houthaven

Zeven klimaatneutrale, autoluwe wooneilanden in het IJ met woningen, woonboten, bedrijven en voorzieningen.

✓ Wist bouwimpasse te doorbreken met succesvol Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) in Blok 0 en is koploper in het stellen van prestatie-eisen aan de bouwbedrijven (maximale totaal gebouwgebonden energievraag van 60 kWh/m²/a).



03 Assen – De Pimpelaer

Ruim 30 verouderde sociale huurwoningen maken plaats voor 45 zeer energiezuinige woningen in herstructureringsgebied in centrum van Assen.

~ Door extra onderzoeken naar flora en fauna heeft het bestemmingsplan vertraging opgelopen. Naar verwachting wordt eind 2014 met de bouw gestart.

04 Coevorden – Ossehaar de Oevers

Een compleet nieuwe wijk, waarvan de laatste fase duurzaam wordt ontwikkeld, met kavels voor vrijstaande woningen.

✗ Heeft zich teruggetrokken als Excellent Gebied doordat er te weinig animo was voor de kavels in het hogere marktsegment.

05 Den Haag – Erasmusveld-Leywegzone

De Leywegzone wordt aangesloten op het warmtenet van de geothermie-centrale; het ernaast gelegen Erasmusveld wordt een duurzame woonwijk.

✗ De geothermiecentrale voor verwarming van de Leywegzone ging failliet. De gemeenteraad heeft de financiering voor de planontwikkeling Erasmusveld in 2011 teruggetrokken. Er werd geen consensus met de grondeigenaren bereikt over de uitvoering van het energieleverende concept.

06 Deventer – Steenbrugge

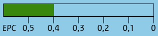
De eerste volledig klimaatneutrale wijk in Deventer met circa 1.100 woningen – van huurwoningen tot en met luxe villa's.

~ De gemeente stelde de bouw uit vanwege de moeilijke markt. De kaders voor de ontwikkeling van het woongebied en de voorzieningen zijn gereed en in november 2014 werden de contracten met marktpartijen getekend.

07 Groesbeek – Stekkenberg-West

Verouderde huurwoningen maken plaats voor energiezuinige huurwoningen, koopwoningen en enkele particuliere kavels.

✓ Bevlogen projectleider die zowel het hoger management in de corporatie, bouwers en installateurs heeft gemotiveerd om de ambitie qua prestaties op bouwniveau én lage woonlasten voor de bewoners te halen.

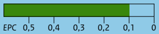


16

Veere – Grijpskerke

19 grondgebonden woningen en een woonzorgcomplex, gebouwd volgens het 'passiefhuis'-concept, aangevuld met PV-panelen.

✓ Tijdens het proces is uitgebreid gemonitord en zijn kwaliteitschecks ingebouwd in intensieve samenwerking met een toezichthouder. Ontwikkelaar en bouwer garanderen bewoners tien jaar lang een energierekening van € 0,-.

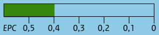


17

Venlo – Villa Flora en Innovatoren

Villa Flora - een energiezuinig ontwerp van 'C2C'-architect Jon Kristinsson en de Innovatoren van Jo Coenen maakten deel uit van de Floriade 2012.

✓ In het oog springende landmarks voor de Floriade, maar zijn flexibel aan te passen aan de wensen van toekomstige gebruikers. Villa Flora maakt optimaal gebruik van zonlicht en heeft slim gestuurde verlichting.

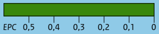


18

Westerveld - Koloniewoningen

Authentiek nagebouwde koloniewoningen, met het comfort en duurzaamheidseisen van nu.

✓ In een bouwteam is gekozen voor kierdichte isolatie van de buitenmuren, drielaags glas, ledverlichting en een luchtverversingssysteem met warmteterugwinning. De geplaatste zonnepanelen in de 'zonnetuin' blijken 10% meer energie op te wekken dan van tevoren berekend.

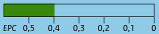


19

Zuidhorn – De Oostergast

23 energiezuinige woningen in een nieuwe woonwijk, speciaal gebouwd voor de doelgroep starters.

✓ Er is gebruiktgemaakt van bestaande technische kennis van zes verschillende bouwers uit de omgeving. Met relatief eenvoudige technieken zijn woningen gerealiseerd met lage woonlasten. De woningen zijn binnen een half jaar verkocht.

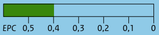


08

Groningen – Harm Buiterplein

Het nieuwe kantoor van de gemeente Groningen is een uitnodigend, transparant en laagdrempelig gebouw, aangesloten op WKO.

✓ Strak georganiseerd proces met als gevolg een slim, flexibel ontwerp, een op het gebouw afgestemde installatie en een goed opgezette monitoring.

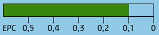


09

Heusden – Geerpark

Voor de geplande 800 woningen en 1.000 m² utiliteitsbouw wordt niet alleen naar de EPC-norm gekeken, maar naar de optelsom van eindproduct, prestatie en woonlasten.

✓ Een weloverwogen aanbesteding, waarin voor alle partijen voordelen zitten en hoge duurzaamheidsprestaties worden neergezet. Uitstekende samenwerking tussen corporatie en gemeente op zowel bestuurlijk niveau als operationeel niveau.



10

Hoogeveen – Uitbreiding Pesse

Duurzame uitbreiding van de gemeente Hoogeveen met woningen en een vernieuwde, energiezuinige sportaccommodatie.

~ Er is vooralsnog weinig concrete interesse in het kopen van de kavels/woningen.

11

Koggenland – Distriport

Een duurzaam bedrijventerrein van circa 150 hectare waarvan circa 50 hectare wordt voorbehouden aan flora en fauna.

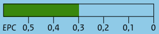
✗ De overheid en de marktpartijen konden het niet eens worden over de financiering.

12

Meppel – Nieuwveense Landen

Een klimaatvriendelijke woonwijk met ruimte voor meer dan 3.200 woningen en oprichting van Lokaal Duurzaam Energiebedrijf (LDEB).

✓ Innovatie door aanleg van warmtenet, dat draait op restwarmte van de rioolzuiveringsinstallatie en in de toekomst geproduceerd biogas uit de omgeving; echter pas rendabel bij 450 woningen. Er is nu gestart met de bouw van de eerste 55 woningen.



Lessons learned | 1

Energiezuinige hoogbouw

Bij hoogbouw zoals in Venlo, Groningen en Spijkenisse is gebleken dat afstemming en samenwerking tussen architect en installateur essentieel is. Bijvoorbeeld vanwege de pieklast-eisen en de nodige gemeenschappelijke ruimtes voor de installaties. Zéker bij hoogbouw is het noodzakelijk om specifiek deskundige installateurs direct bij het ontwerp van een gebouw te betrekken.

Lessons learned | 2

Collectieve energieconcepten

In enkele gebieden is onderzocht of een collectieve WKO-installatie of warmtebron een slimme oplossing is om de hele wijk of het bedrijventerrein te voorzien van duurzame energie. De businesscase blijkt lastig. Grote voorinvesteringen worden via de aansluitkosten doorgerekend in de woonlasten. Daarbovenop betaalt de bewoner vastrecht plus verbruikskosten voor warmte en koude. Door een verder aangescherpte EPC-norm neemt de vraag naar warmte af en wordt de businesscase voor de exploitant minder rendabel of zelfs verlieslijdend.

2014

November • oplevering laatste zes starterswoningen De Oostergast in Zuidhorn

> *“In anderhalf jaar tijd zijn alle 23 starterswoningen verkocht en gerealiseerd. Het heeft zelfs al voor spin-off gezorgd. Bouwer Plegt-Vos heeft op eigen initiatief een aantal nieuwe woningen met EPC 0 gebouwd voor een startersprijs”*
>
> ***- Wethouder Fred Stol van ruimtelijke ordening, gemeente Zuidhorn***

2014

September • start sloop voor nieuwbouwappartementen De Pimpelaer in Assen

De sloop zou eigenlijk een jaar eerder starten, maar uit onderzoek bleek dat er gierzwaluwen, huismussen en dwergvleermuizen in de oude woningen verbleven. Panden waarin deze beschermde dieren leven, mag je niet zomaar slopen. Hierdoor moest de sloop uitgesteld worden tot na het broedseizoen.

2014

Augustus • start bouw Ecomunitypark in Ooststellingwerf

2014

Juli • hoogste punt appartementencomplex Geerpark in Heusden bereikt

Bekijk het filmpje hier >>

De logistiek van het park is op een slimme manier opgesplitst, waardoor vracht- en autoverkeer, fietsers en voetgangers het park efficiënt en veilig kunnen gebruiken. De route voor vrachtwagens loopt achter gevels en bomen door en er zijn parkeerhoven voor auto’s aan de rand van het gebied. Zo ervaren mensen als ze door het park lopen geen vervoer.

2014

April • Koloniewoningen blijken zuiniger dan berekend

Na een jaar wonen blijken de koloniewoningen goed te presteren: zowel het gebouw- als het gebruikersgebonden verbruik is grotendeels energieneutraal. De helft van de koloniewoningen is zelfs energieleverend, dankzij extra zonnepanelen en ledverlichting. Manuel Schoonveld: "We maken de belofte aan bewoners meer dan waar. Zij zijn nu het levende bewijs voor nieuwe kijkers dat je vanaf dag één goedkoper uit bent met een duurzame koloniewoning."

2014

April • start bouw Nieuwveense Landen in Meppel

> *>> De 400 hectare grond biedt ruimte voor meer dan 3.200 huur- en koopwoningen in verschillende prijsklassen en kavelgrootten.*

De bouw is gestart
WWW.MEPPE
WOONT.NL

Lessons learned | 3

Mensenwerk

Techniek vormt zelden een obstakel. Door een gemeenschappelijke focus kunnen het bouwteam en alle betrokken partijen bijna alles realiseren. De kunst van energieneutraal bouwen zit hem in het proces en valt of staat met een goede samenwerking. Succesfactoren in de samenwerking zijn:

- **duidelijke doelen van bestuurders en uitvoering door een interdisciplinair team;**
- **samenwerkingsovereenkomsten sluiten met bedrijven en instellingen die betrokkenheid tonen en goed bekend zijn met de lokale cultuur;**
- **het verantwoordelijk maken van uitvoerende partijen voor prestaties, gekoppeld aan goed toezicht tijdens de bouw;**
- **de inzet van de meest deskundige experts, zowel bij de opdrachtgevers als bij de uitvoerende partijen.**

Gemeente Groningen
stad

2014

Februari • feestelijke opening gemeentekantoor Groningen

> *"Dit gebouw is een aangename ontmoetingsplek voor Groningers en de gemeente. Ingericht om flexibel te werken en bijzonder duurzaam. Het is een aanwinst voor de stad en vormt samen met zijn omgeving een plek om trots op te zijn"*
>
> ***- Wethouder Joost van Keulen van personeel en organisatie, gemeente Groningen***

Lessons learned | 4

Simpel maatwerk

Ingewikkelde energieconcepten zijn niet altijd nodig: veel energiewinst kan worden behaald met simpele, robuuste maatregelen. Denk aan een combinatie van een optimale woningoriëntatie (zonligging), zonnepanelen (PV), zonneboilers en een schilisolatie van Rc 5 of meer.

De best werkende oplossingen zijn die op woningniveau. Er is steeds meer ruimte voor grote en kleinere marktpartijen die hun eigen concept optimaliseren en de puzzel op woningniveau oplossen. Minder duur, minder ingewikkeld, meer grip op toekomstige woonlasten en beter afgestemd op het ontwerp.

2013

September • Ecomunitypark in Ooststellingwerf ontvangt BREEAM-’outstanding’-label

BREEAM is een methode om de duurzaamheid van gebouwen en gebieden te meten en beoordelen met een prestatieniveau, ontwikkeld door de Dutch Green Building Council. In september 2013 ontving Ecomunitypark als eerste gebied in Europa het BREEAM-’outstanding’-label van vijf sterren voor het gebiedsontwerp. Projectdirecteur Bert Krikke: “De lat is hoog gelegd, dat biedt houvast. Nu moeten we het gaan waarmaken.”

2013

Mei • Toren A van de Elementen in Spijkenisse opgeleverd

> *“De EPC ligt 35 procent onder de wettelijke norm. Een enorme uitdaging voor zo’n groot project. De benoeming tot Excellent Gebied is dan de kers op de taart, omdat die zowel tegen gemeente als ontwikkelaar zegt: je bent op de goede weg”*
>
> ***- Wethouder Christel Mourik, gemeente Spijkenisse***

2013

December • eerste paal Blok 0 in Amsterdam Houthaven geslagen

Op Blok 0, een strook van 170 bij 41 meter aan de rand van de Houthaven in Amsterdam, mogen zes particuliere bouwgroepen hun stempel drukken. De professionele bouwwereld keek raar op toen de gemeente op het toppunt van de crisis zelfbouwkavels aanbood à 1,1 miljoen euro. De ‘kansloze’ missie werd een groot succes: zelfbouwers stonden in de rij en de kavels moesten worden verloot. Samen zetten de bouwgroepen 250 woningen en 700 m² met bedrijfsruimtes, studio’s en ateliers neer. Allemaal 100% klimaat-neutraal, net als de rest van het nieuwbouwproject met totaal 2.000 woningen, 70 woonboten en 50.000 m² utiliteitsbouw aan en ín het IJ. In december 2013 ging in Blok 0 de eerste paal de grond in. Projectdirecteur Co Stor: “De verscheidenheid aan bouwgroepen zie je ook weer terug in de gebouwen, waanzinnig mooi.”

Terras aan de Maas, Spijkenisse
EXCELLENTE GEBIEDEN

Bekijk het filmpje hier >>

2013

April • oplevering eerste 68 woningen Stekkenberg-West in Groesbeek

> *“Stekkenberg-West in Groesbeek is excellent vanwege de fantastische ligging tegen een heuvel en aan het bos. Én omdat we weten dat we die natuur sparen met onze klimaatneutrale huurwoningen”*
>
> ***- Henk Zwartbol, projectmanager woningcorporatie Oosterpoort***

2013

Maart • eerste paal basisschool Amsterdam Houthaven geslagen

2013

Februari • zorgcomplex Nimmerdor in Grijpskerke, Veere wint PassiefBouwen Award

Stichting PassiefBouwen kent awards toe aan woningen en gebouwen die niet of nauwelijks energie gebruiken. Vaak door zeer goede isolatie en optimaal gebruik van ‘passieve’ warmtebronnen zoals de zon, bewoners en apparaten. Juryvoorzitter Chris Zijdeveld: “Nimmerdor verdient de prijs vooral voor het klassieke uiterlijk van het project. Dat is bij passiefgebouwen altijd moeilijk te realiseren vanwege de luchtdichtheidseisen. Bij Nimmerdor zijn corporatie, architecten en bouwer daar uitstekend in geslaagd.”

Project Houthaven, Amsterdam
EXCELLENTE GEBIEDEN

Bekijk het filmpje hier >>

Prestatiecontracten

Binnen de bouwsector zie je een verschuiving naar prestatiecontracten tussen opdrachtgever en bouwende partijen, soms zelfs inclusief garantie op woonlasten. Zo zijn de bewoners van de Woonecohuizen in Grijpskerke tien jaar lang vrijgesteld van energiekosten. Dit garanderen ontwikkelaar Marsaki en bouwer Heijmans in een energieprestatiecontract met de bewoners – een primeur en een ware procesinnovatie binnen het energiezuinig bouwen.

Bewonerscommunicatie

De keuze voor deskundige, persoonlijke begeleiding van (potentiële) bewoners is bij de projecten zeer goed bevallen. Denk aan workshops organiseren voor koken zonder gas, excursies naar wijken of woningen met hetzelfde energiesysteem, inspraak over ligging, verkaveling en ontwerp, inzicht in energiegebruik en -besparingen, onder meer met slimme meters, displays en apps. Maar ook: garanties en zekerheid geven, bijvoorbeeld op de beloofde energiebesparing of op een bepaalde periode van monitoring.

> *»Om de prijs van de starterswoningen in Zuidhorn te drukken verlaagde de gemeente haar grondprijzen van 195 euro naar 128 euro per vierkante meter.*

2012

November • start bouw starterswoningen De Oostergast in Zuidhorn

Starterswoningen Zuidhorn, Groningen
EXCELLENTE GEBIEDEN

Bekijk het filmpje hier »

2012

Juni • eerste koloniewoningen in Westerveld opgeleverd

2012

Mei • Wubbo Ockels plaatst gedenksteen bij koloniewoningen in Westerveld

hier komt
Velmolenbuiten

Aan de koloniewoningen is aan de buitenkant niet te zien dat ze voldoen aan duurzaamheidseisen van de toekomst. Ze zijn ontworpen naar de oorspronkelijke koloniewoningen in het erfgoedgebied. Duurzaamheidsadviseur Manuel Schoonveld. "De woningen hebben vanwege de historische afmetingen een basiswoonoppervlak van 85 m², met een optie tot uitbreiding naar 150 m². De basisruimte wilden we zo efficiënt mogelijk invullen, zonder ruimteverlies door dik geïsoleerde muren. De oplossing was een dunne meerlaags folie met een hoge isolatiewaarde. Zonnepanelen op het dak zijn ondenkbaar, ook omdat we de historische verkaveling niet willen aanpassen. Daarom kozen we voor een 'zonnetuin', die dankzij betere positionering en koeling bovendien 10% meer energie oplevert."

2012

April • eerste woningen Velmolenbuiten opgeleverd in Uden

> *"Velmolenbuiten is speels opgezet en grenst aan een enorm park. De grootste aantrekkingskracht zit hem in de locatie, daarna in de uitstraling en het comfort en dáárna in de besparing op de energierekening"*
>
> ***- Gijs Spruijt, directeur ontwikkelaar Nieuwenhuizen Daandels***

2011

Oktober • officiële opening Villa Flora in Venlo

> *"Ik ben er trots op dat het ons gelukt is om deze bijzondere landmark te realiseren binnen een politiek-bestuurlijk ingewikkelde samenwerking en de Floriade 2012 als onverbiddelijke opleverdatum. Tegelijk zijn juist die grote belangen en de enorme druk de redenen dát het gelukt is. Het moest gewoon."*
>
> ***- Projectmanager Jan van Hees, gemeente Venlo***

Nieuw kantoorgebouw gemeente Groningen
EXCELLENTE GEBIEDEN

Bekijk het filmpje hier >>

2011

September • start bouw gemeentekantoor Groningen

>> Het A++ gebouw heeft een bijzonder lage EPC van 0,48 en een zeer hoge isolatiewaarde (Rc = 5). De opvallende gevel bestaat uit hard isolatiemateriaal met een laag recyclebare composiet. Dat maakt de gevel lichtgewicht, waardoor minder materiaal nodig is voor de draagconstructie. De verspringende ramen met driedubbel glas maken optimaal gebruik van daglicht en besparen zo energie op kunstlicht. Tegelijkertijd houden ze het teveel aan zonlicht tegen om sterke opwarming van het gebouw te voorkomen.

2011

Juni • aanwijzing acht Excellente Gebieden door provincies

2011

April • start bouw Velmolenbuiten in Uden

>> De duurzame nieuwbouwwijk bestaat uit 67 woningen die zeer goed zijn geïsoleerd en zijn uitgerust met een eigen warmtepomp, WKO, vloerverwarming en een ‘energiedak’. Onder de helft van het dak lopen onzichtbare waterleidingen die zonnewarmte gebruiken voor warm tap- en verwarmingswater. De andere helft van het dak is optimaal voorbereid op zonnepanelen.

Lessons learned | 7

Woonlasten

In een paar projecten zijn de te verwachten prestaties van de gekozen systemen in een vroeg stadium omgerekend naar woonlasten voor de bewoner, zoals in Uden, Grijpskerke en Groesbeek. Op basis van prestatiegaranties van de systemen kan het toekomstige energiegebruik van het huishouden berekend worden. Daarmee kan per woningtype (bijvoorbeeld: hoekhuis of niet) de techniek zo worden bepaald, dat voor alle bewonersprofielen (gezinsgrootte en gebruiksgedrag) een duurzame verlaging van de totale woonlasten te voorspellen is.

Lessons learned | 8

Aanpak in aanbesteding

De gemeenten hebben gevraagd om voor de projecten uit de Excellente Gebieden een AmvB op te stellen. Dit biedt hen de gelegenheid om ook een lagere EPC dan het vigerende Bouwbesluit af te dwingen. Maar ook via aanbestedingen is kwaliteit af te dwingen, zoals Heusden deed door het uitvragen via een ‘kwaliteitsdocument’. Hierop kan de bieder zelf aangeven wat hij gaat leveren op criteria als EPC, communicatie met de bewoners, kwaliteit verkooptraject en prijsstelling van de woningen en grondbod.

2010

April • aanwijzing twaalf Excellente Gebieden

>> Almere-Noord heeft zich later teruggetrokken als Excellent Gebied.

Meer weten?

www.excellentegebieden.nl
www.lente-akkoord.nl
www.rvo.nl/energiezuiniggebouwd

2010

Juli • eerste paal geslagen CO_2-neutrale straat Grijpskerke in Veere

“Met Grijpskerke willen we laten zien dat het al mogelijk is om CO_2-neutraal te bouwen”

- Projectmanager Patrick Harting, projectontwikkelaar Marsaki

2008

April • ondertekening Lente-akkoord energieneutrale nieuwbouw

Dit is een publicatie van:

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

Croeselaan 15
3521 BJ Utrecht
Postbus 8242 | 3503 RE Utrecht

T 088 042 42 42
www.rvo.nl

© Rijksdienst voor Ondernemend Nederland | maart 2015

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl) stimuleert ondernemers bij duurzaam, agrarisch, innovatief en internationaal ondernemen. Met subsidies, het vinden van zakenpartners, kennis en het voldoen aan wet- en regelgeving. Rijksdienst voor Ondernemend Nederland is onderdeel van het ministerie van Economische Zaken. De organisatie bestaat sinds 2014 en is ontstaan uit een fusie van Agentschap NL en Dienst Regelingen.

Hoewel deze publicatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld kan Rijksdienst voor Ondernemend Nederland geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele fouten. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.