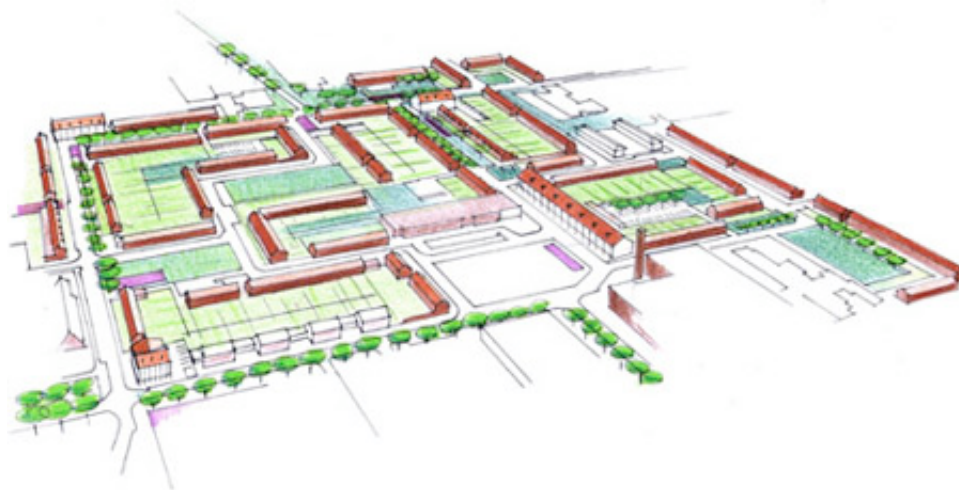




Duurzame modernisering 85 woningen te Biddinghuizen

Projectgegevens

Opdrachtgever	:	Oost Flevoland Woondiensten (OFW)
website	:	http://www.owf.nl
Architect	:	19 Het Atelier
Herstructurering	:	Oost Flevoland Woondiensten, Dronten
Kosten	:	7,5 miljoen Euro
Planning oplevering	:	juni 2008 - mei 2009



De locatie

Biddinghuizen kent een aantal wijken, waaronder het Centrum gebied (Cultuursingel en omgeving). Hier stamt een groot aantal woningen uit het begin van de drooglegging van Flevoland in de jaren 60 van de vorige eeuw. De meeste hiervan zijn aan groot onderhoud toe en behoeven enige modernisering, waaronder energiebesparing en verbetering van het binnenmilieu.

De 60er jaren Centrum wijken in de Flevopolder zijn vaak sociale huurwoningen; dat geldt ook voor Biddinghuizen Centrum. Begin jaren 70 kwamen de woningen in het bezit van OFW. Voorafgaand daaraan is door de Rijksdienst voor de IJsselmeerpolders eerst aan de zittende bewoners de mogelijkheid geboden om de woningen te kopen. Daarvan hebben enkele bewoners gebruik gemaakt.

Naast de renovatie van woningen wil OFW ook een beperkt aantal woningen slopen. De buurt is eenzijdig van woningsamenstelling. Meer differentiatie moet

zorgen voor een betere wooncarrière waarbij de haalbaarheid niet uit het oog mag worden verloren.

Bewoners merken dat de uitstraling die de wijk juist zo typeert, achteruit gaat en zien niets liever dan dat Biddinghuizen Centrum weer een karakteristieke sterke wijk wordt.

De 85 duurzaam gerenoveerde woningen maken deel uit van Centrum buurt-Zuid en liggen aan de Cultuursingel, Fruithof, Weidehof en Plein.

De woningen

In Biddinghuizen zijn de woningen uit de jaren 60 en 70 uit de vorige eeuw slecht geïsoleerd. Maar de woningen hebben toekomstwaarde. Ze zijn van een goede woon - en bouwtechnische kwaliteit, dus waarom zou je die slopen. De kwaliteit van de wijk blijft zo behouden en ook de sociale structuur. Daarom is door OFW besloten de wijk duurzaam te moderniseren.



Het project is door OFW aangewezen als proefproject, waarin zij op verschillende manieren wil onderzoeken of zij het groot onderhoud nog duurzamer kan uitvoeren. Hiervoor voert OFW de blokken woningen verschillend uit om zo te kunnen vaststellen wat het meeste oplevert aan bijvoorbeeld energiebesparing. OFW ontwikkelde het plan in een bouwteam samen met bouwbedrijf Salverda en architectenbureau '19 Het Atelier'. Met behoud van het casco is voor acht type woningen een nieuw ontwerp gemaakt. De effecten van de maatregelen worden gedurende tien jaar gemonitord.



voorgevel BESTAAND



voorgevel NIEUW

blok 21
woningtype H

Het ontwerp

Type H (Large) Bij het ontwerp van de woningen is niet alleen aandacht besteed aan het onderhoud en aan de architectonische uitstraling. Ook is er veel aandacht besteed aan de buitenschil, de installaties en het binnenmilieu, met name aan de ventilatie. OFW gaat in 85 woningen energiebesparende voorzieningen aanbrengen zoals betere isolatie, bouwkundige zonwering, gebalanceerde ventilatie met warmteterugwinning, zonnecollectoren en HR-ketels. De verwachting is dat de bewoners hierdoor soms wel € 1600 kunnen besparen op de energiekosten per jaar. Door een bijdrage uit de Unieke Kansen Regeling kunnen bijna alle 85 woningen na een duurzame renovatie op het niveau van energielabel A worden gebracht.

Bekroning

Met de duurzame modernisering van 85 woningen heeft Oost Flevoland Woondiensten de Nationale Toekomst Trofee (NET Trofee) gewonnen. De prijs van het ministerie van VROM is voor het beste initiatief op het gebied van energiezuinig wonen en werken en werd uitgereikt door Minister Vogelaar.

Het proces

OFW en BDG Stedenbouw ontwikkelden in samenspraak met de gemeente Dronten het plan voor de woonwijk Biddinghuizen Centrum. Ook het wijkpanel, de huurders belangenvereniging OFW en de vereniging voor Dorpsbelangen Biddinghuizen dachten constructief mee en oefenden invloed uit op de ontwikkeling van dit plan. Hieronder vallen ook de 85 woningen die duurzaam werden gerenoveerd en waarin ook extra duurzame maatregelen zijn toegepast.

Doelstelling

Het herstructureringsplan formuleert een integrale visie met betrekking tot de toekomst van de wijk. Doel is het verbeteren, nu en in de toekomst, van de positie van de beeldbepalende wijk zo vlak bij het centrum gelegen. Dit betekent dat de wijk voor de komende 40 jaar een aansprekende woonwijk moet zijn met een aangenaam omgevingsklimaat, waarin ruimte is voor alle doelgroepen om te wonen en wooncarrière te maken. Daarmee kan de wijk het visitekaartje worden van het dorp Biddinghuizen.

OFW voert al jaren een duurzaam beleid waarbij lage woonlasten centraal staan. In de woonlasten zit de energie component. De kosten van energie stijgen zeer snel en vormen een steeds groter aandeel van de woonlasten. OFW vindt het belangrijk om gezonde, energiezuinige woningen te verhuren. OFW wil graag een bijdrage leveren aan een beter milieu en aan het terugdringen van de al maar stijgende energiekosten van de huishoudens. Daarnaast wil OFW een bijdrage leveren aan het beperken van natuurlijke hulpbronnen en doet dit door het verlagen van het energieverbruik in de woningen waardoor ook een reductie op CO2 uitstoot wordt gerealiseerd.

Criteria

Voor het afwegen van de investeringen zijn drie criteria gebruikt:

1. het effect op de woonlasten en het energiegebruik
2. het comfort en gebruikersgemak (houdt het simpel)
3. de balans tussen investeringen en opbrengsten.

Realisatie

OFW gaat bij het realiseren van het project niet traditioneel te werk waarbij een architect wordt aangezocht die een plan opstelt waarna de aanbesteding et cetera volgt. OFW gaat uit van een probleem analyse van de betreffende wijk of het project. Daarin wordt gekeken naar de sociale structuur, de onderhoudsbehoefte

en de technische staat van de woningen. Daarna krijgen 2 tot 3 aannemers een uitnodiging om een plan te maken met een architect die zij zelf kiezen. Het plan moet 3 varianten bevatten: basis, optimaal en maximaal. Het voordeel van deze werkwijze is dat zo niet alleen selectie op prijs maar ook op kwaliteit mogelijk is. En deze werkwijze maakt gebruik van innovatieve kracht van de combinatie en de bouwtijd is korter. Na keuze van de combinatie aannemer/architect wordt het gekozen plan in het bouwteam verder ontwikkeld. Dan wordt ook een externe projectleider aangetrokken. OFW let bij de uitwerking ook op praktische aspecten. Zo wordt de kozijnmaat hetzelfde gehouden als voorheen, waardoor gordijnen niet hoeven te worden aangepast. En naar binnen draaiende draai-kiep ramen maakt ramen wassen eenvoudiger.

Draagvlak

In de probleemanalyse zijn de bewoners al gehoord. Het vroegtijdig betrekken van de bewoners in het ontwerp en bouwproces verhoogt het draagvlak. De bewoners van de te slopen woningen zijn allemaal persoonlijk geïnformeerd. OFW biedt bewoners van te slopen woningen een goede regeling zoals een verhuiskostenvergoeding, recht op terugkeer in de wijk en voorrang bij de koopwoningen. Wanneer zij liever een andere huurwoning van OFW betrekken, krijgen zij voorrang bij de toewijzing hiervan.

Over het algemeen is er positief gereageerd op de plannen en is er veel vertrouwen. Binnen twee weken was voor 70% van de woningen van de zittende bewoners instemming verkregen. Voor de zittende bewoners is er geen huurverhoging. Wel voor nieuwkomers.

Particulier bezit

Omdat in de jaren '70 enkele woningen aan bewoners zijn verkocht, is de renovatie niet zonder meer op alle woningen toe te passen. Soms valt er een 'gat' in een rij te renoveren huizen. Maar ook de particuliere eigenaren kregen de mogelijkheid om mee te doen met het treffen van duurzame maatregelen. Dat kon zowel voor het totale pakket als voor onderdelen daarvan.

Evaluatie

Om de effecten van de energiebesparende maatregelen te kunnen meten zal OFW de bewoners periodiek vragen alle meterstanden aan OFW door te geven. Hierdoor kan OFW de effecten per woningtype inzichtelijk maken, alsook de gevolgen voor het beheer van de woningen. Bij positief resultaat wil OFW de energiebesparende maatregelen ook in andere moderniseringsprojecten toepassen.'

Duurzaamheid

Basisvoorzieningen

Bij de modernisering worden de voor- en achterpui volledig vervangen. Hierdoor worden tevens problemen met koudebruggen opgelost. Alle 85 woningen worden voorzien van dakisolatie, vloerisolatie, spouwmuurisolatie en HR++glas. Bovendien worden CV ketels die ouder zijn dan 17 jaar of met onvoldoende rendement vervangen voor een hoogrendement (HR) combiketel.

Bijzondere voorzieningen

Bovendien worden in veel woningen aanvullende duurzame maatregelen getroffen. Zo worden 52 woningen van mechanische ventilatie voorzien en 22 woningen van gebalanceerde ventilatie met een hoog rendement warmteterugwinning. De mechanische afvoer en het gebalanceerde

ventilatiesysteem hebben drie ventilatiestanden. De woningen met een gebalanceerd ventilatiesysteem zullen ook van ventilatieroosters worden voorzien. Advies aan de bewoners: De filters moeten regelmatig worden schoongemaakt om een goede werking van het systeem mogelijk te maken. Als de filters moeten worden schoongemaakt krijgt u een melding op de display van de installatie. Eens per 1,5 jaar moeten de filters worden vervangen. OFW zal zorgdragen voor het vernieuwen van de filters van de WTW-installatie gelijktijdig met het onderhoud van de cv-ketel.

Een zonneboiler wordt in 33 woningen aangebracht. De zonneboiler is gekoppeld aan de HR-combiketel.

Aan 47 woningen wordt een bouwkundige zonwering aangebracht: een luifel van 90 centimeter breed over de gehele lengte van een woningblok. Aan het dak wordt een dakoverstek gemaakt en op de begane grond luifels. Zij bieden bescherming tegen de zon in de zomer om oververhitting te voorkomen. Bovendien beschermen zij de gevels tegen weersinvloeden.



Bijzondere voorziening: Ecoplay

Bijzonder zijn de 4 woningen met een Ecoplay: een grijswatercircuit. Het douchewater wordt opgevangen in een voorraadvat en gereinigd zodat het kan worden hergebruikt voor het doorspoelen van het toilet. De warmte uit het douchewater wordt gebruikt om de woning op te warmen. In de Ecoplay zitten filters voor de zichtbare vervuiling zoals haren en zeepresten. Het systeem reinigt zichzelf.

De ecoplay reduceert het leidingwatergebruik en werkt zodoende kostenbesparend (leidingwater en energie). De ecoplay neemt niet meer ruimte in beslag dan een normaal inbouwtoilet.

Bijzondere voorziening: Climarad

Ook bijzonder zijn de 12 woningen met een Climarad radiator. In de communicatie naar de toekomstige bewoners is de werking ervan als volgt omschreven:

De ClimaRad is een radiator die onder het raam in de woonkamer wordt geplaatst. Achter de radiator bevindt zich een kleine lucht toe- en afvoeropening door de gevel. Warmteterugwinning zorgt ervoor dat de warmte van de afgezogen binnenlucht via een warmtewisselaar wordt overgedragen aan de aangezogen buitenlucht. Uiteraard zonder dat de beide luchtstromen met elkaar in contact komen.

De vervuilde lucht gaat naar buiten en de warmte blijft binnen. 95% van de warmte die anders verloren zou gaan blijft dankzij de Climarad in de woonkamer. Ook hierdoor gebruikt u minder energie en geniet u van meer comfort door gefilterde en dus schonere lucht!

De ClimaRad is voorzien van een knop waardoor de lucht in de woonkamer sneller ververst kan worden bijvoorbeeld bij visite. Het apparaat meet de CO2 in de lucht en regelt zichzelf. In de woonkamer komen dan ook verder geen ventilatieroosters.

De filters moeten regelmatig wordt schoongemaakt om een goede werking van het systeem mogelijk te maken. Een indicatielampje geeft aan wanneer het tijd is om het filter te inspecteren en eventueel te reinigen of te vervangen. Het filter zit binnen handbereik. De radiator is eenvoudig weg te klappen. Vervolgens kan het filterelement worden uitgenomen en vervangen of gereinigd.

