V.l.n.r.: Erik Janssen (uitvoerder), Bas van den Elzen (calculator/werkvoorbereider) en Cas Stuut (directeur)

Eengezinswoningen splitsen met haalbare businesscase

Woningbouwvereniging Bergopwaarts uit Deurne onderzocht twee jaar geleden de demografische ontwikkelingen in haar verzorgingsgebied. De prognose? Een flinke toename van het aantal eenpersoonshuishoudens in de komende vijftien jaar. Voor Bergopwaarts de aanzet tot een uitdagend pilotproject: een transformatie van drie eengezinswoningen tot zes zelfstandige beneden- en bovenwoningen, uitgevoerd in ketensamenwerking.

“Met dit onderzoek loopt Bergopwaarts voorop”, vindt Cas Stuut, directeur van Hendriks Coppelmans. ”De corporatie heeft duizend extra woningen nodig voor een- of tweepersoonshuishoudens, binnen een gelijkblijvende woningvoorraad.” Dit wi ze onder andere bewerkstelligen door transformatie van grondgebonden woningen. Het splitsen van drie eengezinswoningen in de Europastraat in Deurne is een interessante pilot om te kijken of we meer woningen op deze wijze kunnen aanpakken.”

Ketensamenwerking

Als startpunt voor de ketensamenwerking, presenteerde Bergopwaarts een programma van eisen aan Hendriks Coppelmans en de andere ketenpartners: installatiebedrijf Kemkens en Vissers & Roelands Architecten & Ingenieurs. Cas Stuut: “Het zeer ambitieuze programma van eisen vroeg om een creatieve en oplossingsgerichte teamprestatie. Een uitdaging die we samen enthousiast omarmden! Alle aspecten moet je daarin meenemen: van een doordachte indeling van de woningen tot het gewenste energielabel en de verlengde exploitatie-duur. Het is essentieel om in de ontwerpfase een heldere analyse te ontwikkelen en die te vertalen in een haalbare en toekomstbestendige businesscase, zowel demografisch, bouwkundig als financieel.”

Resultaten businesscase Europastraat Deurne

- Levensduurverlenging van 40 jaar
- Geen onrendabele top: investering lager dan bedrijfswaarde
- Gemiddelde huurprijs: € 575,- per maand
- Energetisch renoveren van Energielabel E naar minimaal B
- Rijkssubsidie STEP
- Extra woningen, zonder grondaankoop
- Passend bezit voor tevreden klanten
- Demografisch toekomstbestendig

Energetisch renoveren

Inmiddels is de splitsing van de drie grote eengezinswoningen uit de jaren 60 in volle gang. Tegelijkertijd vindt energetische opwaardering plaats: van Energielabel E naar label B. Dat is een voorwaarde om in aanmerking te komen voor de Stimuleringsregeling energieprestatie huursector (STEP). Hendriks Coppelmans heeft veel kennis van deze interessante subsidieregeling. “Die kennis is waardevol voor onze relaties en de businesscase”, legt Cas Stuut uit. “In dit geval zetten we flinke stappen door de spouwen te vullen met steenwolvlokken, een geïsoleerde betonvloer te storten en nieuwe kozijnen te plaatsen met HR++-glas. Ook het voegwerk vernieuwen we en beide woonlagen krijgen een HR++-ketel.”

Bouwkundige uitdagingen

Beneden ontstaat een rolstoeltoegankelijke seniorenwoning, inclusief een uitbouw met twee slaapkamers. De keuken maakt plaats voor een badkamer en de woonkamer krijgt een open keuken. Ook de bovenwoning krijgt een woonkamer met open keuken, een badkamer en een slaapkamer met toegang tot het terras op de uitbouw van de benedenwoning. “De splitsing zorgt voor bouwkundige uitdagingen”, vertelt Bas van den Elzen, calculator en werkvoorbereider van Hendriks Coppelmans. “Van het aanbrengen van geluidsplafonds tot het bewaken van de constructieve sterkte van de woning en het vervangen van al het leidingwerk. Dat lukt omdat er een goed doordacht plan ligt, en elke ketenpartner zijn kennis en ervaring inbrengt.” ◀

Chris Theuws, directeur-bestuurder Woningbouwvereniging Bergopwaarts.

‘Kijk goed naar je woningvoorraad’

“De komende jaren groeit de vraag naar kleinere, gelijkvloerse woningen”, vertelt Chris Theuws, directeur-bestuurder bij Woningbouwvereniging Bergopwaarts. “En wij zijn onze klanten graag van dienst door te zorgen voor goede, geschikte woningen. Uit demografisch onderzoek blijkt dat we op termijn een overschot hebben van zo’n duizend te grote eengezinswoningen. Met onze pilot spelen we hier heel doelgericht op in. Ik ervaar hierin de voordelen van ketensamenwerking. Een open en transparant proces, waarbij je partners nodig hebt zoals Hendriks Coppelmans. Partijen die uit zichzelf met oplossingen en suggesties komen. Bijvoorbeeld door ons te wijzen op de STEP-regeling. Bovendien begrijpen ze heel goed waar corporaties mee te maken hebben. Zelfs als het gaat om onze financiën en onrendabele top.” Eind dit jaar is de splitsing van de drie grote eengezinswoningen afgerond. “We gaan niet alleen van drie naar zes woningen. Ook de kwaliteit verbetert aanzienlijk en we zetten flinke stappen vooruit in het Energielabel”, aldus Theuws. “Ik raad andere corporaties aan om ook goed naar de eigen woningvoorraad te kijken. Er komen veel veranderingen op ons af.” ◀