

Rafiul Alam houdt net zomin als zijn vrouw en kinderen ervan om in de kou te zitten

ACHTERGROND Woningbouw Nieuw Kortenoord

DUURZAAMHEID

Edith Piafwoning voorbereid op de toekomst

< VERVOLG VAN PAGINA 1
Bewoners en hun wensen centraal stellen, vormt de weg naar duurzame bouw, is de gedachte achter de aanpak voor Nieuw Kortenoord in Wageningen. "Een lekker huis zonder kou", schetst een bewoner tevreden.

Bart Mullink

Hoge duurzaamheidsambities voor een nieuwe wijk, in een tijd dat de huizenprijzen omlaaggaan. De vraag is hoe dat kan. Het was zeker een flinke uitdaging voor de gemeente Wageningen en de ontwikkelaar, BPD, om de eerste fase met in totaal driehonderd woningen goed van de grond te krijgen, verklaart BPD-man Bas van de Griendt. De kunst was een wijk te maken die aantrekkelijk is. Eén waar het goed wonen is. Want dat is ook duurzaamheid. Hierdoor gaat de verkoop beter en dat is ook financieel gunstig, was het idee. De extra kosten van de bouw door de toegevoegde kwaliteit waren volgens Van de Griendt bij lange na niet één op één terug te zien in de vrij-op-naamprijzen. Het verschil werd voor een belangrijk deel goedge maakt door de inderdaad gerealiseerde vlotte verkoop. Waar elders bouwers wanhopig moesten leuren met hun nieuwe huizen, moest BPD in Wageningen een groot aantal gegadigden teleurstellen doordat de belangstelling het aanbod royaal overtrof.

Ontzorgen van kopers en, zoals Van de Griendt daaraan toevoegt, faciliteren, blijken toverwoorden. "We leggen niets op. Elke koper mag zijn eigen keuzes maken. Wij hebben het zo georganiseerd dat welke keuze je vandaag ook maakt, deze een andere keuze op een later tijdstip niet in de weg zit. Wat je nu niet wil, kan later alsnog. Op een gemakkelijke wijze."

Een treffende naam voor deze aanpak ontstond gekserend, verklaart hij. "We spraken over een Edith Piaf-woning. *Non, je ne regrette rien*, zong deze zangeres." *No regret*, dus. "De bedoeling is dat geen enkele keuze later reden hoeft te zijn voor spijt. Het uitgangspunt daarvoor is: *prepared in all aspects for future developments*. Dat zijn de huizen. Afgelikt komen we dan ook uit op Piaf."

De woning van de familie Alam-Loijens valt op in het rijtje door de hoeveelheid zonnepanelen. Op het zuidelijk georiënteerd schuine dak liggen er achttien. Genoeg om energieneutraal te wonen, zo blijkt. Uit het monitoringsysteem dat het verbruik in de wijk bijhoudt, komt naar voren dat hier de grootste energiebespaarders wonen. "We hebben vorig jaar meer elektriciteit geproduceerd dan verbruikt", klinkt het in de woonkamer trots. "Terwijl het vorig jaar in het voorjaar nog wel erg lang koud bleef."

Hoe ze dit voor elkaar krijgen? "We leven gewoon, zijn niet speciaal zuinig. Toen we hierheen verhuisden hebben we nieuwe apparaten gekocht, omdat de oude toch zo goed als op waren. Een nieuwe wasmachine, een nieuwe koelkast, allemaal met zuinig label, dat wel. Verder hebben we het graag lekker warm."

Een verschil met officiële nul-op-de-meterconcepten, onderstreept Van de Griendt, is dat op geen



Op de woning van Leanne en Rafiul Alam liggen achttien zonnepanelen. Foto: APA/Sjef Prins

enkele manieren eisen zijn gesteld aan de bewoners. Zoals dat bij nom-projecten wel gebeurt ten aanzien van de omvang van het huishouden, de apparaten die ze gebruiken en het gebruik ervan. "Althans, als voorwaarde om uit te komen op nul-op-de-meter."

Voorlichting is niettemin zorgvuldig geregeld. De bouw- en installateur kregen een rol toebedeeld bij het uitleggen van de werking van de installaties. Een energiecoach heeft geadviseerd over de mogelijkheden van energiebesparing. Er was ook voorlichting over de bronnen van verbruik in huis. Een digitaal monitorsysteem maakt ook het totale verbruik van de woning - uit privacy-overwegingen alleen voor de bewoners zelf - doorlopend inzichtelijk.

Bodemwisselaar

Rafiul Alam, geboren in Bangladesh, houdt net zomin als zijn vrouw en kinderen ervan om in de kou te zitten. In de zomer verkiest hij verkoeling via de bodemwisselaar boven een open raam. Zo probeert hij met naar eigen zeggen groot succes hooikoorts-opwekkende pollen buiten te houden. Omdat de temperatuur in de grond niet hoger is dan veertien graden, hoeft de warmtepomp voor de koeling niet te werken. Wel vult hij de warmte in de bodem weer aan voor later. Op deze manier gaan, is zijn bevinding, comfort en een laag energieverbruik prima samen. De terugverdientijd van de achttien zonnepanelen is berekend op acht jaar. "Wij waren er snel bij. Later kwam de campagne Groen Licht die de provincie en BPD speciaal voor dit project hadden gelanceerd. Die had ons nog 1200 euro subsidie kunnen opleveren.

Dan was de terugverdientijd zeven jaar geweest in plaats van acht."

Aankankelijk twijfelden net als vele anderen ook de Alams of ze die zonnepanelen wel moesten kopen. "We hebben in eerste instantie voor deze wijk gekozen omdat het ons leuk leek om er te wonen." Achteraf zijn ze niettemin blij dat ze de zonnepanelen meteen hebben aangeschaft. Voor de prijs, ongeveer, van een serre. "Daarvan hebben we anders dan de meesten afgezien. We hebben liever een wat grotere tuin. En zonnepanelen."

Financiering

Overigens was in samenwerking met de Rabobank desgewenst extra financieringsruimte beschikbaar voor mensen die de zonnepanelen wilden aanschaffen. Maar niet iedereen die meedeed, bleek die behoefte hebben. Van de Griendt: "Niet iedereen leent het maximale bedrag. Dat betekent dat een keuze voor extra's niet alleen afhangt van aanvullende leenmogelijkheden."

Niettemin begint de bancaire sector langzaam in beweging te komen, aangemoedigd door de regering die voor energie-efficiënte woningen een hogere maximale hypotheek toelaat. Het aanvullende bedrag kan oplopen tot 25.000 euro voor een energieneutrale woning. Neprom en NVB zijn helemaal om. Ze dringen er bij de banken op aan actiever mee te werken en bovendien de mogelijkheden voortvarender onder de aandacht te brengen. Anders begint de achterban daar zelf maar vast mee, maakten zij onlangs nog duidelijk in *Cobouw*. www.cobouw.nl/duurzaamheid

POSTIEVE ERVARINGEN

Dat zien geloven is, blijkt eveneens in Wageningen. Leanne en Rafiul Alam stonden naar eigen zeggen regelmatig buurtbewoners te woord die vroegen hoe het beviel, met die zonnepanelen. Daarna bestelden zij ze ook.

De Alams betrokken hun huis twee jaar geleden. Inmiddels zijn de laatste woningen van de eerste fase van driehonderd stuks (tweehonderd koop) in aanbouw. Op termijn zal Nieuw Kortenoord bestaan uit ruim duizend woningen.

Van de Griendt onderstreept het belang van positieve ervaringen in de praktijk om mensen bereid te krijgen om mee te werken. Om die reden is besloten voor, in elk geval, de eerste fase af te zien van apparatuur die gevoelig is voor verkeerd gebruik, zoals balansventilatie. "Alles moet goed werken. Dan zullen bewoners snel meer mensen overtuigen. Klagen ze, dan hebben we een probleem."