

Type  
Woningen

Oplevering  
Eind 2013

Betrokken partijen  
Gemeente Eindhoven, Gemeente Best,  
Woonstichting 'thuis, BAM Woningbouw  
Weert, Eteck, Van Bergen Bouw en  
Ontwikkeling b.v., Heijmans, Dubo Techniek,  
Nibe, Merosch

Contactpersoon  
Ronald Schilt  
schilt@merosch.nl



# Woonlasten centraal bij woonstichting 'thuis in Eindhoven

## GARANTIES OVER ENERGIE- PRESTATIES MINIMALISEREN DE RISICO'S

Woonstichting 'thuis (voorheen Domein Wonen en Aert Swaens) in Eindhoven ziet het als haar kerntaak om de woonlasten van haar huurders betaalbaar te houden. Daarom zet 'thuis bij nieuwbouwprojecten in op het zo energiezuinig mogelijk realiseren ervan. Daarin staan de huurders centraal. De bewoners worden direct vanaf het begin intensief betrokken bij de plannen, waardoor ook een breed draagvlak voor de plannen ontstaat. Zo worden bewoners op informatieavonden uitgenodigd om kritisch te reageren op de voorstellen en worden excursies georganiseerd naar referentieprojecten. Comfortverhoging is het vertrekpunt bij het verduurzamen van de woningvoorraad, bewoners moeten direct kunnen profiteren van de plannen. Recente projecten zijn de herstructurering van circa 450 woningen in de wijk Oud-Woensel in Eindhoven en de nieuwbouw van circa 50 huurwoningen in de wijk Dijkstraten in Best.

### Dijkstraten en Oud-Woensel

Voor de herstructurering van de woningen in de wijk Oud-Woensel wordt ingezet op een hoge energieprestatie. Als energievoorziening is hierbij gekozen voor een collectief WKO-systeem met individuele warmtepompen. Voor de nieuwbouw van de woningen in de wijk Dijkstraten wordt ingezet op energieneutraliteit en is gekozen voor een energievoorziening op basis van 'passiefhuis bouwen' met individuele warmtepompen in combinatie met bodem-warmtewisselaars en zonnepanelen.

### Eigen energiebedrijf 'thuis

Om de investeringskosten van dergelijke duurzame energievoorzieningen te beheersen, is met ondersteuning van Merosch door Woonstichting 'thuis een Energie Exploitatie Maatschappij (EEM) opgericht. De EEM financiert en exploiteert de duurzame energievoorzieningen. In ruil daarvoor ontvangt de EEM van 'thuis een eenmalige aansluitbijdrage en van de huurders een jaarlijkse exploitatievergoeding voor het gebruik van de energievoorziening. De hoogte van de aansluitbijdrage en de exploitatievergoeding zijn dusdanig gekozen dat zowel 'thuis als de huurders niet meer kwijt zijn dan in het geval van een standaard nieuwbouw woning met een gasketel en een EPC van 0,6.

#### Draagvlak

Door bewoners vroegtijdig bij de plannen te betrekken, wordt draagvlak gecreëerd voor energieneutraliteit.

#### Visie

Woonstichting 'thuis werkt vanuit haar visie op de toekomst bewust nu al aan energieneutrale woningen.

#### Prestatiecontracten

Door het vragen van garanties ten aanzien van de energieprestatie, worden de risico's voor 'thuis geminimaliseerd.

### Lange termijn exploitatie prestatiecontracten

In zowel Oud-Woensel als Dijkstraten is ervoor gekozen om de realisatie en exploitatie van de energievoorziening aan te besteden op basis van prestatiecontracten. Door het aangaan van prestatiecontracten wil 'thuis bijdragen aan het aantoonbaar en transparant betaalbaar houden van duurzame energiesystemen voor haar huurders. Hierbij zijn middels een prestatiebestek garanties geëist van de aannemende partij (en haar leveranciers) betreffende de goede werking en de energieprestatie van woningen, de warmtepompen en -in het geval van Oud-Woensel - het WKO-systeem. Om te bepalen of de energieprestaties in werkelijkheid worden



foto: Dhr. H. van Galen

behaald, zullen het energieverbruik en de rendementen worden gemonitord. Voor Oud-Woensel heeft Merosch het ontwerp gemaakt en de aanbesteding begeleid en heeft Eteck de opdracht gegund gekregen. Voor Dijkstraten heeft Dubo Techniek de opdracht verkregen. Het gaat zowel om de realisatie als het onderhoud en beheer gedurende 15 jaar. Dat een dergelijke manier van aanbesteden niet gebruikelijk is in de bouw, blijkt uit het feit dat Nibe, leverancier van hoogwaardige warmtepompen, voor het project in Dijkstraten in eerste instantie verrast was door de vraag om lange termijn garanties af te geven voor de energieprestatie van haar warmtepompen. Na overleg en afstemming van uitgangspunten en randvoorwaarden garandeert Nibe zowel de goede werking als de energieprestatie van de warmtepomp voor een periode van 15 jaar.

#### \* Henk van de Laak, manager Vastgoedontwikkeling Woonstichting 'thuis:

"De omvang van dit project en de manier waarop duurzaamheid wordt toegepast in sociale huurwoningen is uniek in onze regio."

#### \* Ad van Rijsewijk, directeur Dubo Techniek:

"Door vroegtijdig mee te mogen denken in het ontwerp-proces zijn we samen met 'thuis en Merosch tot een optimaal prestatiecontract gekomen waar alle partijen zich in kunnen vinden. Het gaat hierbij niet alleen om de realisatie en exploitatie van de warmtepomp en het PV-systeem (zonnepanelen), maar ook wordt een garantie afgegeven op het technisch rendement van de installatie. Om deze rendementen aan te kunnen tonen richting de opdrachtgever ('thuis) wordt de warmtepomp en het PV-systeem voorzien van geavanceerde monitoringsapparatuur. Hiermee is het mogelijk op een heldere manier het verbruik inzichtelijk te maken en daarnaast ook aan te geven wat het bewonersgedrag doet met het energieverbruik. Dit in relatie tot wat deze woningen normaliter mogen verbruiken, zodat extreme verbruiken en/of afwijkingen in het verbruik kunnen worden besproken met de gebruiker. Met als doel onnodig hoge energielasten tijdig te voorkomen."



foto: Dhr. H. van Galen

## Exploitatiekosten huurder woningcorporatie Thuis

