



Van grootschalig onderhoud naar NOM-renovatie

Unieke financiering door garantstelling

Natuur-inclusief renoveren

HART VAN LEUSDEN

Renovatie VvE De Hamershof 97 NOM-woningen

PROJECT HART VAN LEUSDEN

Winkelcentrum De Hamershof met ca. 90 winkels ligt in het stadshart van Leusden en biedt een diversiteit aan winkels voor de consumenten. Sinds de bouw van het complex in de jaren '70 is er ook de mogelijkheid om boven de winkels te wonen. Na de zomer van 2018 is er een start gemaakt met het renoveren van het winkelcentrum door VvE Bedrijven De Hamershof, om het centrum op te frissen en aantrekkelijker te maken voor bezoekers. Parallel zijn de bewoners, verenigd in VvE Bewoners De Hamershof aan de slag met het renoveren van alle woningen.

ACHTERSTALLIG ONDERHOUD: TIJD VOOR VERDUURZAMING

Na een periode van achterstallig onderhoud zijn de servicekosten afgelopen jaren stevig omhoog gegaan en is er inmiddels geld gespaard om wederom grootschalig onderhoud te verrichten. Het bestuur van de VvE bewoners werd gevraagd om mee te denken in onderhoudsarm renoveren of zelfs nul-op-de-meter toe te passen. Aan de bewoners zijn 3 scenario's voorgelegd: alleen regulier onderhoud doen (schilderen en vervangen houtrot), de woningen isoleren en houtwerk vervangen, of het renoveren tot een NOM-woning. Met 76% van de stemmen werd gekozen voor het scenario NOM-renovatie.



Van grootschalig onderhoud naar NOM-renovatie

UITGEVOERDE VERDUURZAMINGSMATREGELEN

- Spouw- en gevelisolatie ($R_c \geq 4,5$)
- Dakisolatie ($R_c \geq 6,0$)
- Geïsoleerde deuren, kozijnen en ramen (HR++)
- Kierdichting
- CO₂-gestuurde ventilatie op gelijkstroom
- Lucht/waterwarmtepomp (verwarming + tapwater)
- Bestaande radiatoren vervangen door LTV-radiatoren
- Individuele PV-installatie, 6 kWpiek

Overige maatregelen:

- De bestaande gevelbeplating (hout) en dakbedekking worden vervangen door onderhoudsarme bekleding/beplating;
- Vernieuwen van goten en afvoeren;
- Verwijderen asbest.

"De gemeente en de provincie staan nu samen garant voor een deel van de financiering. Hopelijk kunnen we deze garanties als gemeenten in de toekomst samen met de provincie en Economic Board Utrecht verstrekken vanuit een nationaal, regionaal of provinciaal waarborgfonds."

Erik van Beurden, wethouder duurzaamheid volkshuisvesting en wonen gemeente Leusden

Bewoners aan het woord

Familie van Doorn zijn bewoners van het eerste uur. Ze wonen al sinds de woningen zijn gebouwd aan De Wevershilt. De NOM-renovatie wordt gelijk benut om de woning ook aan de binnenzijde een update te geven. De woning is straks weer helemaal fris en comfortabel.

Gerda van Doorn: "De hele renovatie is een heftig proces, maar mooi om te zien hoe de woning energiezuinig wordt gemaakt. Heerlijk straks geen tocht meer en een lekker warm huis. De Wevershilt is een hechte gemeenschap, we zien en spreken elkaar regelmatig. Ook deze renovatie, het hele proces en wat erbij komt kijken hebben we met elkaar gedeeld. Onze servicekosten gaan straks iets omhoog, maar omdat de energierekening wordt verlaagd, blijft de verhoging binnen de perken.



Nog beter dan een nieuwbouwwoning

"De luchtdichtheidskwaliteit van een gerenoveerde woning is getest en is beter dan de nieuwbouweis. De waarde is 0,28, de EPC-norm voor nieuwbouw is 0,4. Een mooi resultaat waar we trots op zijn!"

Jan Costa | eigenaar Bloemendal Bouw

Modelwoning

Er is een modelwoning gemaakt om zo alle stappen in het renovatieproces goed te kunnen testen. En tevens een plek te maken om daadwerkelijk bewoners te laten zien en ervaren wat de renovatie voor hun woning inhoudt. De modelwoning is tijdens de gehele periode van renoveren het centrum waar iedereen terecht kan, bewoners, bouwteam en andere betrokkenen.



Aan de Kervershilt wonen Simone van Heck en Tunç Öztopçu. Niet alleen partners maar ook samen als ondernemer wonen en werken ze ook al jaren boven de Hamershof.

Simone van Heck: "Wij wonen aan het gezelligste pleintje boven De Hamershof. Kinderen kunnen auto-loos buiten spelen. Het leuke is dat je midden in het centrum zit, het gebeurt wel eens dat ik tijdens het koken nog even naar de winkel loop om iets te halen wat ik nog mis voor het eten. En toch heb je – bij onze woning – geen geluidsoverlast van winkelend publiek of rinkelende winkelwagens.

Na een langdurig proces is de renovatie nu eindelijk van start gegaan. Ik ben al een paar keer gaan kijken bij de woningen die op dit moment gerenoveerd worden, want ik vind het wel spannend zo'n grondige aanpak. Dak en gevels worden geheel vervangen, dus het is voor de bewoners heel ingrijpend. Maar er wordt hard gewerkt en het grappige is, het scheidt ook wel een band met de burens. Je ziet en spreekt elkaar vaker dan normaal. Volgens mij ziet Winkelcentrum De Hamershof inclusief de woningen er straks prachtig uit."



Regionale samenwerking

"Utrecht is een mooie, centraal gelegen provincie waar veel gebeurt, veel kansen liggen en het prettig wonen en werken is. Ik zet me in voor deze economische topregio, met ruimte voor innovatie en waar schone energie vanzelfsprekend is. Project woningrenovatie VvE Hamershof is een mooi voorbeeld in de regio hoe dat in samenwerking tot stand komt."

Pim van den Berg | Gedeputeerde provincie Utrecht

Tijdig elektriciteitsnet aanpassen

"Vanuit Stedin zijn wij vroegtijdig betrokken geraakt bij het project Hamershof. De gasaansluitingen in de woningen worden verwijderd. Tevens krijgen de woningen een andere elektra-aansluiting. Hiervoor worden er in de openbare ruimte diverse aanpassingen doorgevoerd, waaronder het plaatsen van een nieuw transformatorstation in de buurt van de bibliotheek. Deze is noodzakelijk om er voor te zorgen dat er voldoende capaciteit in onze netten aanwezig is. Om zowel de teruglevering van door zon opgewekte elektriciteit, die niet direct door de gebruiker wordt gebruikt, via het elektriciteitsnet te kunnen transporteren. Dit is gezien de bestaande bebouwde omgeving een complexe operatie waarbij er diversen werkzaamheden in de openbare ruimte zullen plaatsvinden. Stedin streeft ernaar in samenwerking met de opdrachtgever van de renovatie en de gemeente Leusden dit tot een minimum te beperken. Samenwerking is dan ook een belangrijk gegeven in dit soort projecten."

Theo Oostendorp | Key Accountmanager Gemeenten & RWS

Unieke financiering & garantstelling

GARANTSTELLING

Het project renovatie VvE Hamershof loopt al enige tijd, onder andere omdat de VvE geen financiering van banken kon krijgen zonder overheidsgarantie. Omdat er nog geen landelijk borgstellingsinstituut beschikbaar is, is aan de gemeente Leusden en de provincie Utrecht gevraagd een garantstelling af te geven. Het gaat om een garantstelling op een lening van € 3,4 miljoen via de Bank Nederlandse Gemeenten waarvoor gemeente en provincie allebei voor de helft garant staan. Gemeente en provincie hebben besloten om bij wijze van pilot eenmalig voor dit specifieke project garant te staan, om zo te laten zien dat een dergelijke renovatie voor een VvE haalbaar is. Dit in goed overleg met de VvE over onderliggende zekerheden. Het uiteindelijke doel voor beide overheden is uiteraard opschaling van dit initiatief tot een regionaal of landelijk fonds, zodat meer VvE's hiermee aan de slag kunnen. Aan de garantstelling is een aantal voorwaarden gesteld. De belangrijkste voorwaarden zijn:

- Het onderhoud voor de technische installatie moet collectief worden afgesloten om de correcte werking (nul op de meter) te garanderen.
- De technische installatie moet zijn eigen werking kunnen controleren.
- De VvE is bereid zich te laten ondersteunen door de gemeente en/of de provincie bij het toetsen en opstellen van contracten.
- De financiering wordt op termijn overgenomen door een nog op te richten fonds voor gebouw-gebonden financiering.

FINANCIERING RENOVATIE

UITGANGSPUNTEN

Aantal appartementen:	97
Huidige energielabel:	E
Toekomstig energielabel:	A++++ (= NOM)
Aantal labelstappen:	776
Huidig niveau servicekosten:	€ 185.178 per jaar
Besparingen op energie:	€ 116.564,71 (jaar 1), jaarlijkse index 2,0%
Besparingen op onderhoud:	€ 94.079,53 (jaar 1), jaarlijkse index 2,5%

INVESTERING EN FINANCIERING

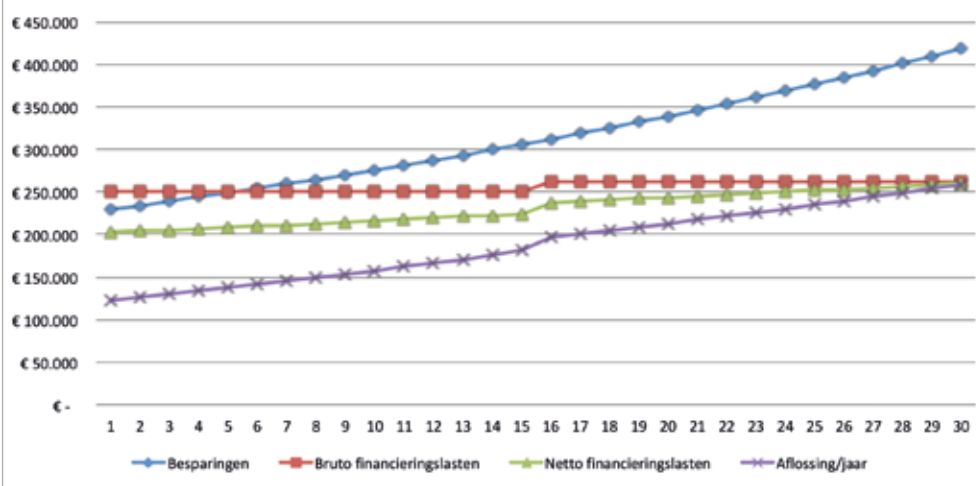
Totale investeringskosten:			€ 7.260.000¹
Af:	1. Subsidies:		
	- SEEH	€ 371.000	
	- ISDE	€ 223.000	
	- Teruggave BTW	€ 156.000	
	Totaal subsidies:	€ 750.000	
	2. Eigen inbreng VvE:	€ 860.000	
			€ 1.610.000
Te financieren:			€ 5.650.000

FINANCIERINGSSTRUCTUUR

a.	VvE Eenergiebespaarlening (NEF) ad	€ 2.250.000
	condities:	
	- looptijd: 15 jaar	
	- rente: 2,9%	
	- aflossing: 15 jarige annuïteit	
b.	Lening BNG ad	€ 3.400.000
	condities:	
	- looptijd: 30 jaar	
	- rente: 2,0%	
	- aflossing: eerste 15 jaar aflossingsvrij, daarna 15-jarige annuïteit.	

1. Oorspronkelijke investeringsbedrag € 7,1 mln. Vrijval door besparingen asbestverwijdering.

Vergelijking besparingen en financieringslasten NEF + BNG



NB: De in bovenstaande grafiek d.m.v. de blauwe lijn getoonde besparingen op energie en onderhoud zijn v.w.b. het energiedeel gebaseerd op het vigerende salderingsstelsel.

Aan bovenstaande cijfers kunnen geen rechten worden ontleend.



Ondersteuning VvE

"Ik ben heel blij dat we hulp krijgen van een aantal mensen. In het bijzonder Ton en René. Ton van Erp helpt ons met de wetten, regels, belastingaspecten, subsidies en het organiseren van de financiering. Bij de subsidieaanvragen liepen we er tegenaan dat sommige woningen verhuurd worden. Dan heb je twee betrokkenen in plaats van één. Heel fijn dat we daar bij geholpen worden. Een andere belangrijke speler is René Pie van IkWilWatt. Hij is projectleider en eigenlijk de smeerolie in het proces. Hij helpt ons bijvoorbeeld als het gaat om de leges bij de gemeente. Behalve deze externe hulp, zijn ook veel bewoners actief betrokken. Bijvoorbeeld in de klankbordgroep. Ook een open en directe communicatie met de aannemer heeft ons geholpen bij het maken van keuzes en afstemming. Als bestuur ondertekenen wij de juridische documenten, maar de besluitvorming doen we samen met de 12 leden van de klankbordgroep. Zij hebben onder andere de keuze gemaakt voor de kleurstelling. Het voordeel van een grote VvE is dat je heel veel verschillende expertise letterlijk in huis hebt."

KOSTEN VOOR DE BEWONERS

"We betalen de lening in 30 jaar af met wat we besparen aan energieverbruik, de lagere onderhoudskosten en de inkomsten van de opgewekte energie. Het kost ons als bewoners dus niets extra. Daarnaast maken we ook gebruik van verschillende subsidies die op dit moment beschikbaar zijn."

Pax Peter Wesselink | voorzitter VvE Bewoners De Hamershof

Na de renovatie

Na de renovatie wonen alle bewoners in een energievriendelijke en comfortabele woning. Klaar voor de toekomst: een woning zonder aardgas en elke dag een fris huis.

Energieverbruik	↓
Energiekosten	↓↓
Servicekosten	↑↑
Wooncomfort	↑↑
Woningwaarde	↑↑
Totale kosten	↑ ↔ ↓



Klankbordgroep

"Via het bestuur of de bouwgroep kregen we input om te controleren danwel onze mening te geven of om vragen te beantwoorden. We zijn een paar keer gezamenlijk bij de aannemer geweest voor uitleg, presentatie en het laten zien van diverse materialen en kleuren. In goed overleg is alles met elkaar afgestemd."

Tamara Koelmans | Klankbordgroep VvE De Hamershof

Architectuur uit de jaren '70: tijd voor een update

Winkelen, werken en wonen zijn op elkaar gestapeld bij Winkelcentrum De Hamershof. De architectuur uit de jaren zeventig is nu echt aan een update toe. Samen met eigenaren, de ondernemers en de bewoners werken we aan een vernieuwingsstrategie voor het geheel. De fysieke switch van jaren zeventig architectuur naar een ietwat 'chique' uitstraling is een belangrijk onderdeel. Maar ook het herijken van de uitstraling en identiteit van het winkelcentrum behoort tot de discussies. Het merk moet opnieuw op de kaart gezet worden. Daar horen de gebouwen ook bij! Onder die paraplu van een sterke overkoepelende en gezamenlijke identiteit willen we dit gebied weer aantrekkelijk maken. Een plek waar je voor je plezier naartoe gaat, een plek die meer aansluit op de huidige opvatting, een plek waar winkelen meer is dan alleen boodschappen doen.

JOHAN DE WACHTER, ARCHITECT JDWA



Natuur-inclusief renoveren

WET NATUURBESCHERMING

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb), volgend uit Europees natuurbeleid, in werking getreden. Behoud, versterking en duurzame beleving en benutting van de biodiversiteit staan hierbij centraal. Sommige soorten zijn kwetsbaar, zoals vleermuizen en mussen. Wanneer het met de natuur goed gaat, is er ook meer ruimte voor economische en andere maatschappelijke activiteiten.

FAUNAVOORZIENINGEN IN DE NIEUWE SITUATIE

In de nieuwe situatie wordt ruimte gemaakt voor de beschermde soorten.

Dit gebeurt door middel van:

- Het geschikt maken van de koven langs de kopse kanten van de woningen voor vleermuizen en mussen;
- Het plaatsen van nestkasten onder de goten op diverse plaatsen in het plangebied;
- Het in metselen van zwaluwstenen en vleermuiskasten in de daarvoor geschikte gevels;
- Het aanbrengen van een dubbele boarding in de punt van de nok bij daarvoor geschikte woningen;
- Het realiseren van vleermuiskasten in de betonnen kolommen.

De ambitie van de renovatie bij VvE Hamershof is om niet alleen te zorgen voor mitigatie (verzachting) van de schade aan de natuur, maar bij voorkeur ook zorgen voor escalatie (versterking) van de aanwezige natuurwaarden en biodiversiteit.

Ecoloog Jort de Bosch Kemper van Viridis,
onderzoeksbureau voor Natuur en Landschap

Meer weten over dit project?

René Pie | hamershof@ikwilwatt.nl

Renovatie VvE De Hamershof is een project van onder andere: Energieloket IkWilWatt | 033Energie | EBU | Provincie Utrecht | Gemeente Leusden | Bloemendal Bouw | JvM beheer | Nationaal Energiebespaarfonds | RUD (Regionale Uitvoeringsdienst) | Energievan.nu | SeinenEnergie | AE Finance Solutions | AssumDelft Advocaten | Johan de Wachter Architecten | Kees van der Wardt Bouwadviseur B.V. | VvE bewoners De Hamershof | VvE bedrijfsruimte De Hamershof | RVO | EversPartners | FLND | ByFocus | Van Wijnen | Bureau Viridis.

