

Nieuwbouwwijk in Belfeld blijft duurzaam



## Warmtepomp niet ter discussie tijdens verkoopcrisis

De crisis slaat toe bij de verkoop van woningen in een duurzaam woonwijkje in de gemeente Venlo. Bouwaannemer en gemeente gaan nu kijken of de woningen goedkoper de markt op kunnen. Dat is geen aanleiding om de warmtepompinstallatie te schrappen, aldus de gemeente Venlo.

In het hart van het kerkdorp Belfeld, zo'n 10 km onder Venlo, is de nieuwe woonwijk Koramic Kwartier met 130 woningen in volle uitvoer. De woningcorporatie heeft er twee appartementsgebouwen in verhuur en bouwt momenteel acht levensloopbestendige grondgebonden woningen. Daarnaast zijn door de projectontwikkelaar al enkele rijtjeshuizen gebouwd en hebben particulieren op tien kavels hun eigen woonwensen gerealiseerd.

Alle woningen, groot of klein, hebben één gemeenschappelijke deler: ze zijn voorzien van een combiwarmtepomp met individueel bronsysteem. Hiertoe is besloten na een prijsvraag over verduurzaming van het voormalige fabrieksterrein van dakpannenfabrikant Kora-

mic. "In samenspraak met projectontwikkelaar Van Nieuwenhuizen-Jongen (onderdeel van Volker Wessels) en woningcorporatie Urbanus is besloten daar in gezamenlijk te werken aan een stukje groen en milieu", vertelt Ivo Gerits, projectleider van de gemeente Venlo.

Vanaf dat moment gold voor Koramic Kwartier de verplichting van een warmtepompsy-

steem. In eerste instantie wilde de gemeente met Essent in zee gaan voor het collectieve bronsysteem voor de warmtepompen. Dat wierp echter te veel juridische drempels op, omdat er verschillende eigenaarsituaties zijn. "Je hebt te maken met woningen voor de verkoop, verhuur en particuliere kavels. Om die allemaal te koppelen aan één bronsysteem bleek heel lastig te realiseren. Toen hebben we gekozen voor een bron per woning", zegt Gerits.

### Startersgrens

Na een voorvarende start zit sinds de economische crisis de klad een beetje in de verkoop van met name de rijtjeshuizen. Op dit moment is zo'n vijftig procent van het wijkje

"Het verwarmingsconcept met individuele warmtepomp staat niet ter discussie."



bebouwd, voor het merendeel huurwoningen van Urbanus, samen met enkele rijtjeshuizen en kavelwoningen. "Door de crisis is de belangstelling ietwat weggeëbd", zegt Gerits. "Naar Belfeld komen van buitenaf weinig mensen en door de kwaliteit van de woningen zit die net boven de startersgrens waardoor het moeilijk is voor de Belfeldse jeugd om de kosten op te brengen."

De gemeente bekijkt nu samen met de projectontwikkelaar en de stedenbouwkundige op welke wijze ze de verkoopprijs kunnen reduceren. Dat kan door het bouwvolume te verkleinen, zodat er meer woningen in het wijkje passen waardoor de grondprijs daalt. Of door de woningen te versoberen. "Het plan is redelijk ambitieus qua kwaliteit. We kunnen ook terugvallen op een systeembouwconcept, waardoor de prijs daalt en het plan interessanter wordt voor de Belfeldse gemeenschap."

### Oneerlijk

"Het verwarmingsconcept met individuele warmtepomp staat niet ter discussie", stelt Gerits, "Hoewel de ontwerper heeft aangegeven dat een gemiddelde woning er 10 tot 15 duizend euro duurder door wordt." Schrappen

van de verplichte warmtepomp zou oneerlijk zijn naar de bestaande bewoners, vindt de gemeente. "Je hebt mensen verplicht vanuit de planvorming om die investering te doen. Nu de verkoop niet zo hard loopt, zou het ineens niet meer hoeven. Dan willen die mensen hun geld terug", verwacht Gerits.

Dat ze nu wel profiteren van een lagere energierekening – als het goed is – en van comfortabele koeling in de zomer, speelt dan geen doorslaggevende rol meer. "De particulier voelt dat toch als een stukje verplichting." Bovendien siert het de gemeente niet door een destijds opgelegd systeem los te laten nu het beter uitkomt. "Dan zou je daardoor opeens je principes overboord gooien."

Voor woningcorporatie Urbanus zitten de bouwperikelen in Belfeld er bijna op. De laatste hand wordt gelegd aan acht levensloopbestendige woningen. "Het eerste van de twee appartementcomplexen is al twee jaar geleden opgeleverd", vertelt teamleider techniek Ruud Gerards. In zowel de grondgebonden woningen als de 36 appartementen is gekozen voor individuele warmtepompen van Vaillant. Alle toestellen zijn bovendien op eigen verticale bodemwisselaars gekoppeld, ook de warmtepompen in de flatwoningen. Gerards meldt dat installateur Dubotechniek voor deze oplossing heeft gekozen. "In eerste instantie gingen we met Essent in zee. Daarna is Dubotechniek erbij gekomen en toen bleek het rendabeler te zijn om het project uit te voeren met individuele warmtepompen met eigen bronnen. Voor ons was het nieuw en we hebben ons laten adviseren door de installateur."

### Maand na oplevering

Urbanus geeft ook samen met Dubotechniek de uitleg aan de bewoners. Dat gebeurt pas een maand na oplevering. "We geven bij de sleuteloverdracht een simpele handleiding. Na ongeveer een maand gaan we met mensen van Dubotechniek bij de bewoners langs. Als ze de sleutel krijgen, zijn ze meer bezig met poetsen en inrichten dan dat ze willen weten hoe het systeem werkt. Na een maand weten ze precies waar er nog onduidelijkhe-

den zijn."

De meeste vragen gaan over de werking van de thermostaat of koeling, of je de verwarming lager mag zetten en of je ook sommige vloerverwarminggroepen mag afsluiten. "Het koelgedeelte is helemaal geautomatiseerd", vertelt Gerards. De Vaillant-warmtepomp meet de buitentemperatuur en bij overschrijding van een bepaalde temperatuur komt met een vertraging van 24 uur de passieve koeling in actie.

Woningverhuurder Urbanus wekt bij de bewoners geen valse verwachtingen door de energiebesparing in een getalletje uit te drukken. "Dat is een heel lastig punt. We hebben wel gezegd dat het wat lager is. We hebben net overlegd en we willen dat nu gaan monitoren." Van bewoners hoorde Gerards na de eerste energieafrekening wisselend reacties. "Van sommigen hoor ik wel dat het scheelt, maar anderen zeggen dat ze net zoveel uitgeven." Voor hem is het niet duidelijk of die bewoners er wel rekening mee houden dat ze geen aardgas meer verbruiken, en of ze niet meer elektronische apparatuur in huis hebben. "Nu willen we kijken hoe we dat beter kunnen monitoren of het wel daadwerkelijk zo energiezuinig is."

### Woningwaarderingstelsel

Voor de kleine woningverhuurder Urbanus was dit voorlopig wel het laatste project met warmtepompen. De komende twee tot drie jaar zijn er geen nieuwbouwwoningen gepland. "Het is wel een stuk duurder. Als het niks oplevert, kan ik me voorstellen dat we niet weer zo'n dure investering doen."

Vooralsnog kan Urbanus de efficiëntere warmteopwekker niet doorberekenen in de huur. Het kabinet heeft het nieuwe woningwaarderingstelsel waar een warmtepomp extra punten oplevert, nog steeds niet aangenomen. "Mocht dat gebeuren, dan kun je meer huur vragen, want dan gaan de punten voor deze huizen flink omhoog. Dat gaat wel schelen. Maar dat kan bij alleen als de woning opnieuw wordt verhuurd. Bij bewoning mogen we bij huurverhoging alleen de inflatie aanhouden."

