



VvE Magazine besteedt aandacht aan bijzondere appartementen. In deze negenenvestigste aflevering aandacht voor appartementen in voormalige huishoudschool in Amersfoort.



Tammo ter Hark (links; secretaris) en Paul Oostinga, voorzitter van het VvE-bestuur.

# Wooncollege in Amersfoort:

## VOORMALIGE HUISHOUDSCHOOL WERD GASLOOS, ENERGIEPRODUCEREND WOONCOMPLEX

**Wat doen we met een bijna 70 jaar oud schoolgebouw dat te mooi is om te slopen, maar dat moeilijk tot woningen kan worden getransformeerd? Voor die vraag stond Kees van Loon, eigenaar van Profund Vastgoedontwikkeling in Amersfoort. Eén ding stond vast: Van Loon wilde alleen nog (aard)gasloos bouwen. Intensief overleg met de architecten van agNOVA volgde en in november 2017 leverde bouw- en aannemingsbedrijf Schoonderbeek de eerste woningen op in de voormalige Huishoudschool Prinses Irene. Het Wooncollege was een feit. Tammo ter Hark bewoont met zijn echtgenote een dubbel appartement op de begane grond. Hij is secretaris van het VvE-bestuur en vertelt wat het betekent om te wonen in een getransformeerd complex, dat ook nog eens energieproducerend en gasloos is.**

Het enthousiasme van Ter Hark is aanstekelijk: "Het is een prachtig gebouw. Deels oud en deels nieuw, want het hoofdgebouw is deels nog in de oorspronkelijke staat, terwijl de vleugel waar wij wonen helemaal opnieuw is opgebouwd. Dat was - naast de mooie, groene locatie - voor ons ook het aantrekkelijke van dit complex. Mijn vrouw houdt wel van oude gebouwen, terwijl ik een voorkeur heb voor nieuwbouw. Het Wooncollege is dus de perfecte combinatie. Het gebouw zag er

haveloos uit toen we voor het eerst kwamen kijken, maar het was duidelijk dat het veel potentie had. Dat is ook wel gebleken!"

Het was voor beiden de eerste ervaring met een VvE. Ter Hark: "Ik heb me goed ingelezen in de VvE-materie. Voordeel is dat we allemaal 'nieuw' zijn in het complex. Dat betekent ook dat je eraan moet werken om elkaar te leren kennen. Ik vind een zekere vorm van gemeenschapszin belangrijk. Als de bewoners een goede band hebben, zullen de woningen en het gebouw beter worden onderhouden en creëer je een sterke buurt. We hebben tot op heden vier ledenvergaderingen gehouden. In de ALV van maart jl. is het huishoudelijk reglement aan de leden voorgelegd en besproken. Tijdens de volgende ALV wordt erover gestemd. Zo'n vergadering is natuurlijk ook een mooie manier om je medebewoners te leren kennen. De VvE is al tijdens de bouw opgericht door de project-

ontwikkelaar. In eerste instantie hadden de ledenvergaderingen meer het karakter van een vragenuurtje aan de projectontwikkelaar. Die is geen lid meer van het bestuur, maar wel van de VvE, want hij heeft een appartement gekocht in het Wooncollege."

### Communicatie

Niet alleen de secretaris hecht aan saamhorigheid; dat geldt ook voor zijn medebewoners. De bewoners van de eengezinswoningen hebben al een Whatsapp-groep opgericht en de bewoners van de zijvleugel hebben besloten om samen een keer soep te gaan eten. Ter Hark: "Sommige bewoners hadden graag gezien dat er een gemeenschappelijke ruimte zou worden gecreëerd. Dat is niet het geval, maar de gemeenschapsfeer is er gelukkig wél."

Het VvE-bestuur doet er veel aan om de communicatie met de leden vorm te geven. Van Hark is websitebouwer en hij construeerde dus de

website voor het Wooncollege. Er is een groot gedeelte dat alleen voor eigenaren/bewoners toegankelijk is (enkele appartementen worden verhuurd door de eigenaren). Ter Hark: "Ik heb bij alle bewoners een briefje in de brievenbus gedaan om hen attent te maken op de website. Dat werkt!" Daarnaast worden nieuwsbrieven verstuurd om de leden op de hoogte te houden. Voor de administratie wordt gebruik gemaakt van de software van Twinq. Dat systeem kan ook worden ingezet voor communicatie.

### Onderhoud

De VvE-bijdrage wordt het eerste jaar bewust laag gehouden. Op de meeste bouwdelen zijn de garantietermijnen nog niet verstreken. Vanzelfsprekend zijn bij de bouw onderhoudsarme materialen gebruikt, maar binnen enkele jaren zullen de houten kozijnen (met triple glas erin) geschilderd moeten worden. De tuin, die gemeenschappelijk bezit is van de VvE, wordt professioneel onderhouden door



### Van huishoudschool naar Wooncollege

In 1949 waren er in Amersfoort plannen voor een nieuwe Industriële Huishoudschool. De keuze viel een jaar later op een locatie aan de Kapelweg in de vooroorlogse wijk Bergkwartier. Eind 1955 werd de eerste steen gelegd en op 24 maart 1959 vond de officiële opening plaats van de Huishoudschool Prinses Irene. In het hoofdgebouw werd lesgegeven; de zijvleugel was bestemd voor de kamers van de meisjes die hier intern waren. Prachtige mozaïekkunstwerken en glas-in-loodramen sieren het gebouw, dat tot 2014 als schoolgebouw functioneerde. Toen viel het doek voor het toenmalige ROC. Nu zijn er 44 woningen (drie appartementen zijn samengevoegd tot dubbele woningen) gerealiseerd in het complex, dat de naam Wooncollege kreeg. Tien grondgebonden woningen maken deel uit van VvE Wooncollege. Alle woningen zijn heel verschillend; de oppervlakte loopt uiteen van 40 tot 210 m<sup>2</sup>.

een hoveniersbedrijf. Ook dat brengt natuurlijk de nodige kosten met zich mee. VvE-beheerder VvE Commitment (door de projectontwikkelaar aangesteld) maakt het MJOP. Als het is goedgekeurd, zal de bijdrage opnieuw worden berekend en vastgesteld.

De projectontwikkelaar wilde laten zien dat ook oudere complexen gasloos kunnen worden getransformeerd tot appartementencomplexen. Ter Hark: "Dat is een prima idee. Aardgasloos wonen vind ik belangrijk. Mijn hele familie komt oorspronkelijk uit Groningen, dus ik voel mee met al diegenen die te lijden hebben onder de aardbevingen. De muren zijn 50 centimeter dik, dus met de isolatie zit het - ook vanwege het triple glas - wel goed. Desondanks is het voorschot stookkosten hoog: we betalen een voorschot van 160 euro per maand voor de verwarming en 70 euro voor elektriciteit. Door de vloerverwarming is de lucht in ons appartement erg droog. Voordeel is natuurlijk dat we geen cv-ketel hebben (en dus geen onderhoudskosten). Bij problemen bellen we de ESCo. Die is eigendom van Profund Vastgoedontwikkeling."

#### "Overtuigd gasloos"

Projectontwikkelaar Kees van Loon spreekt liever over 'overtuiging' dan over 'idealisme'. "Ik ben ervan overtuigd dat aardgasansluitingen verboden moeten worden bij nieuwbouw. Dat was ook het uitgangspunt bij de transformatie van dit gebouw. Dus zijn we op zoek gegaan naar alternatieven voor aardgas. Die hebben we gevonden in diverse maatregelen én in de oprichting van een Energy Service Company (ESCo). De bewoners betalen aan de ESCo een tarief dat gelijk is aan het bedrag dat ze bij het gebruik van gas zouden betalen. De Warmtewet stelt dat verplicht.

Het ziet er naar uit dat we de energie-installatie niet in de geplande 20 jaar zullen terugverdienen. De bewoners verbruiken veel minder energie dan was voorzien. Commercieel is dat dus niet zo handig, maar ik wilde de installatie niet overdragen aan de gezamenlijke eigenaren: waarschijnlijk voelen zij er weinig voor om energie-exploitant te worden."

Hij verklaart het hoge voorschot stookkosten: "De bewoners die al in de zomer van 2017 hun intrek in het Wooncollege hebben genomen, kregen veelal een fors bedrag terug bij de afrekening. Het verbruik voor verwarming van de woningen ligt heel laag. In de praktijk zien we dat 70 procent van de warmte wordt verbruikt voor het warm tapwater. De boilers leveren drie maal zo veel warm water als is voorgeschreven in het Bouwbesluit. Het is dus heel erg afhankelijk van de bewoner hoeveel warmte wordt verbruikt."

#### Strijd voor duurzaamheid

Van Loon heeft een zware strijd gestreden. Hij is teleurgesteld in de kwaliteit van de adviseurs die hij in de arm nam om het prestigieuze project te realiseren. "De adviseurs regeren de wereld van verduurzaming, maar geen enkele adviseur kon een compleet concept aanbieden dat binnen een redelijke termijn kon worden terugverdiend. Eén adviseur kwam zelfs met een plan waarmee nog meer aardgas zou worden verbruikt dan met een cv-ketel.

Uiteindelijk hebben we de complete engineering losgemaakt van de leveranciers en adviseurs en hebben we een bureau ingeschakeld dat de berekeningen voor ons uitvoerde.

Het hele plan is vervolgens in onderdelen opgedeeld en uitgevoerd."

Het gebruik van aardwarmte was een van die onderdelen. Voor de verwarming is een WKO-installatie gebouwd. De pomp gebruikt warmte uit het grondwater. Waterbedrijf Vitens maakte bezwaar tegen het oorspronkelijke plan van Van Loon waarbij gebruik zou worden gemaakt van een gesloten systeem. Het Wooncollege staat aan de rand van een waterwingebied en Vitens zag niets in een gesloten lussensysteem. Daarom moesten twee gecontroleerde (open) bronnen worden aangeboord op bijna 150 meter diepte. Het grondwater wordt opgewarmd tot 5 à 11 graden. Een warmtepomp zet dat om naar 40 graden. Voor de verwarming van het tapwater maakt het Wooncollege gebruik van een biomassaketel die wordt gevuld met houtpellets (samengeperste houtblokjes) die afkomstig zijn uit Canada.

#### 'De enige optie'

De kosten van de grote energiecentrale die in de kelder van het complex is gebouwd, zijn heel hoog. Ze worden terugbetaald uit de bedragen die de bewoners betalen voor de verwarming, maar door het lage verbruik gaat dat wel even duren. De 600 zonnepanelen op het dak

(net als de dakbedekking zwart van kleur) wekken ca. 130.000 kWh per jaar op; twee keer zo veel als nodig is voor de bewoners van het Wooncollege. De te veel opgewekte stroom wordt teruggeleverd aan het net. Omdat het elektriciteitsnet van netbeheerder Stedin zo'n grote hoeveelheid opgewekte stroom niet aankon, moest een heel nieuw en groot transformatorhuis worden gebouwd. Dat zorgde voor extra kosten en voor vertraging in de bouw. Alles bij elkaar betekent dit dat de projectontwikkelaar weinig verdient aan het Wooncollege. Van Loon vindt dat geen probleem: "We zijn nu bezig met de transformatie van een ander gebouw in Amersfoort. Daarin komen 250 woningen; ook aardgasloos. Als je je verdiept in deze materie, moet je wel tot de conclusie komen dat aardgasloos de enige optie is om duurzaam te bouwen. We gaan er dus ook mee door."

Tammo ter Hark: "Ik vind het belangrijk dat je leeft zonder iets aan de aarde te onttrekken. We hebben de aarde immers te leen van onze kinderen. Het is blijkbaar prima mogelijk om zon, licht en aardwarmte te gebruiken voor de energie- en warmtevoorziening van een wooncomplex. Dat blijkt wel uit dit prachtige resultaat." <

