

# “Het is net alsof we één bedrijf zijn”

Renoveren bestaat steeds vaker uit het integreren van bouw- en installatieplannen. Samenwerking tussen de installateurs, aannemers en architecten is daarom onontkoombaar. Acht voornamelijk Limburgse ondernemers ontwikkelden met de Zuyd Hogeschool het Totaal Integraal Optimaal Renovatie Concept, waarmee ze ervaring opdoen voor de toekomst.

Tekst Patrick Marx Beeld TIORC

Meer en meer duurzame installatietechnieken en combinaties ervan vinden hun weg naar de markt. Maar hoeveel particuliere klanten willen een installatie die de installateur nog nooit geïnstalleerd heeft en waarmee hij geen ervaring heeft? “Grote landelijk opererende bedrijven introduceerden bijvoorbeeld het nul-op-de-meterconcept waarmee ze op de markt ervaring kunnen opdoen. Het betreft echter besloten innovatie, waar de lokale installateur niets aan heeft. Die lokale

“Vaak zijn de vakmensen op de bouw vreemden voor elkaar die ieder hun eigen klus doen”

installateurs dreigen daardoor achterop te raken en daar wilden we iets aan doen, anders reddend ze het over vijf jaar niet meer”, zegt Wendy Broers, onderzoeker bij het onderzoeksinstituut Neber (New Energy, Built Environment and Renewables) van de Zuyd Hogeschool in Heerlen.

De Zuyd Hogeschool organiseerde een brainstormsessie met acht ondernemers, variërend van aannemer en architect tot E- en W-installateur. Broers: “We besloten een

coöperatie op te richten die op innovatieve manier woningen wil renoveren. Het gaat daarbij niet alleen om het isoleren en aanbrengen van duurzame technieken maar ook om het verhogen van comfort, geluidsisolatie en het levensloopbestendig maken van de huizen.” De coöperatie werkt volgens haar eigen Totaal Integraal Optimaal Renovatie Concept (TIORC), waarbij de commerciële partners ervaring opdoen met het renoveren van woningen en de Zuyd Hogeschool helpt bij het innoveren en monitoren van installaties en gebouwen. Broers: “We borgen ook de opgedane kennis door deze met onze studenten en docenten te delen. Zo houden we het niveau van de studenten op peil en voorkomen we dat innovaties na één project vergeten worden.”

## Vanaf het begin

Één van de deelnemers is Sjef Ubaghs Installatietechniek uit het Limburgse Berg en Terblijt. Algemeen directeur Jos Ubaghs: “Binnen TIORC werken alle partijen samen. De gebruikelijke relatie tussen aannemer en onderaannemer, waarbij we vlak voor de start van de bouw horen voor welk budget we de installatie mogen maken, is er niet meer. Vanaf het begin van het renovatieontwerp zitten

architect, aannemer en E- en W-installateur samen om tafel. Zo krijgen we een efficiënt en kwalitatief goed ontwerp waarbij de installaties beter op elkaar en op het gebouw zijn afgestemd. We praten als installateur vanaf het begin mee over het budget dat nodig is voor de renovatie.”

Ook tijdens de uitvoering ziet Ubaghs voordelen van de nieuwe manier van werken: “Vaak zijn de vakmensen op de bouw vreemden voor elkaar die ieder hun eigen klus doen. Nu kunnen we tijdens de installatie samenwerken en elkaar helpen. Zo ontstaat meer respect voor elkaars werk. Binnen TIORC gaan vaste ploegen mensen aan de slag die elkaar kennen en elkaar om hulp vragen. Een W-installateur zal bijvoorbeeld de E-installateur vragen of hij nog iets in een opening in de muur wil doen voordat hij deze laat dicht maken.”

## Demonstratiewoning

De eerste demowoning die TIORC renoveert staat in de Heerlense wijk Vrieheide. De woning telt drie etages en zit in een blok van zes tegen elkaar aangebouwde huizen. “Toen de mijnen nog floeerdren waren dit woningen voor de gegoeede stand”, zegt Ubaghs over de tegenwoordig minder bedeelde wijk. “De

woning krijgt een installatie die bestaat uit pv-panelen met energieopslag en een warmtepomp die de woning via wandverwarming verwarmt. Verder komt er een geïntegreerde regeling die het energiemanagement van de hele woning regelt. We kozen voor wandverwarming in prefabpanelen op de wanden die twee woningen van elkaar scheiden. Zo realiseren we ook geluidsisolatie. Dit is nodig omdat bij renovatie de isolatie van de buitengevels zoveel geluid weert, dat het burengeluid gaat overheersen."

De coöperatie kocht de demonstratiewoning omdat ze na de renovatie niet meteen geschikt is voor bewoning. Broers: "We willen zoveel innovatieve technieken met elkaar combineren en uitproberen dat dit het eerste jaar nog niet perfect werkt. Nu kunnen we van alles uittesten, wat niet zou kunnen als er mensen in het huis wonen. Onze studenten zullen de woning de eerste jaren monitoren zodat de installateurs weten hoe hun installaties presteren. Als een klant dan vraagt naar bijvoorbeeld een pv-systeem met energieopslag dan kan de installateur vertellen dat hij daar ervaring mee heeft."

### Levensloopbestendigheid

Bij de renovatie houdt TIORC rekening met de toekomst. Ubaghs: "We installeren de warmtepomp zodanig dat we deze probleemloos kunnen vervangen door een aansluiting op een mogelijk warmtenet." Ook de levensloopbestendigheid krijgt aandacht. De architect maakte bijvoorbeeld een plan om zes verticaal opgebouwde woningen in een blok om te bouwen tot zes gestapelde horizontale woningen waarbij alle ruimtes gelijkvloers zijn. Ubaghs: "We denken ook aan de mogelijkheid van liften en het ombouwen van woningen tot aanleunwoningen, waardoor ouders bij hun kinderen kunnen blijven wonen."

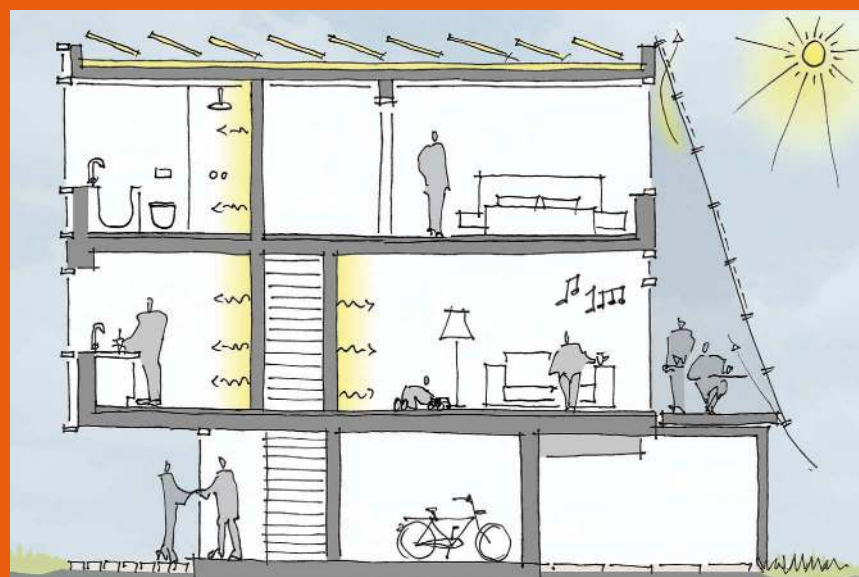
Juist met de aandacht voor de sociale aspecten van renovatie zoals het verbeteren van de levensloopbestendigheid wil het samenwerkingsverband zich onderscheiden van zijn concurrenten. Broers: "We willen mensen die het niet zo breed hebben ook helpen hun huis te renoveren. Daarom werken financiële en juridische experts mee. We bekijken vooraf hoeveel mensen kunnen betalen en hoe we de renovatie kunnen financieren. Zo hopen we meer eigenaren, na het bekijken van onze demowoning, over de streep te trekken." Het ►



De Heerlense wijk Vrieheide in de jaren zestig. "Toen de mijnen nog floreerden, waren dit woningen voor de gegoede stand."



De wijk Vrieheide nu. De woningen tellen drie etages en zitten in een blok van zes tegen elkaar aangebouwde huizen.



Het renovatie-ontwerp voor Vrieheide. De woningen krijgen pv-panelen met energieopslag en een warmtepomp.

sociale mes snijdt aan twee kanten. Als tegenwicht tegen landelijke concepten als de nul-op-de-meterwoning, hoopt TIORC de lokale werkgelegenheid te behouden.

### Monumenten

De deelnemers van de coöperatie werken aan een tweede demoproject dat huiseigenaren in een wijk moet overhalen om hun woning op een vergelijkbare manier te laten opknappen. In de monumentale voormalige mijnwerkerswijk Lauradorp in Landgraaf startte TIORC de voorbereidingen voor de renovatie van twee woningen. Broers: "Omdat het monumenten zijn, kunnen we aan de buitenkant niet veel doen en kiezen we voor isolatie van binnenuit met prefabwandverwarming. Veel woningen kregen in de loop van de tijd een aanbouw. We willen deze diversiteit in bouwsels vervangen door een uniforme aanbouw waarmee we dakoppervlak voor pv-panelen creëren. De uitbreiding op de begane grond biedt de mogelijkheid om levensloopbestendig te

wonen. Waarschijnlijk worden de woningen niet energieneutraal maar dat aspect willen we, samen met de gemeente Landgraaf, op buurt- of wijkniveau oplossen." Ubaghs is erg enthousiast over zijn deelname: "Het is net alsof we één bedrijf zijn. Voor ons is

deze manier van werken de toekomst. We proberen nu zo veel mogelijk projecten op deze samenwerkingsbasis te krijgen en niet meer via de kwaliteitsverminderende aanbestedingen waarbij selectie alleen op prijs plaatsvindt." ■

#### LEDEN VAN DE COÖPERATIE TIORC

- Jos Ubaghs Installatietechniek - Berg en Terblijt - W-installaties
- EPM - Maastricht - E-installaties
- Habenu-Van de Kreeke - Nuth - Bouwbedrijf
- Satijnplus architecten - Born - Architectuur
- IBC-Solar - Schinnen - Zonne-energie en energie opslag
- SCX-Solar - Someren - Zonne-energie
- Nathan - Duiven - Verwarming/Koeling

#### PARTNERS VAN TIORC

- Montesquieu Finance - Maastricht - Financieringen
- Neber/Zuyd Hogeschool - Heerlen - coördinatie, onderzoek en innovatie

