

Energiewinst en esthetiek uitgangspunten renovatie

SPF Beheer verduurzaamde 29 eengezinswoningen in de gemeente Maarn. De aandacht ging, naast de energetische winst, ook naar de uitstraling van de woningen. Ondanks huurverhoging van €70 per maand, blijven de woonlasten gelijk door een lagere energierekening.



De woningen in Maarn oogden door de wandbekleding in de oude situatie massief. Het dak van de carports was doorgetrokken.



Meer eigentijdse uitstraling door het houten verticale gevelbekledingsysteem Cape Code en de carport per woning.

Maarn, gelegen aan de rand van de Utrechtse Heuvelrug, telt bijna vijfduizend inwoners. Daarvan woont een klein deel in jaren zeventig woningen van het Spoorwegpensioenfonds. Dit pensioenfonds (zie kader) heeft 29 woningen in het dorp in haar bezit met een huurprijs van zo'n €900. "De woningen voldeden niet meer aan de duurzaamheidsdoelstelling. Zo was de isolatie onvoldoende", zegt Mark Geurtsen. Hij is senior technisch manager Woningbeleggingen bij SPF Beheer. Deze organisatie voert namens het pensioenfonds het beheer uit. "Voor een pensioenfonds is vastgoed een inflatieproduct. Een langjarige inflatiecorrectie voor dit complex in de huidige staat, zou problematisch worden. Negen woningen stonden leeg, wat geeft dat de prijs-productverhouding niet meer klopte." Geurtsen merkt op dat huurwoningen een prima beleggingsobject zijn. "Over het rendement zijn we positief. De eengezinswoningen verkopen was voor ons dan ook geen optie."

VERDUURZAMEN

SPF Beheer koos voor een grootschalige renovatie van de woningen die een oppervlakte hebben van zo'n 120 m² en het energielabel was E. Verduurzamen en esthetiek waren de uitgangspunten. Het bedrijf legde de uitvraag neer bij verschillende partijen. "We zijn een belegger en voor ons moet geld renderen. Voor dit project hadden we per woning €56.000 incl. btw gereserveerd, waardoor de levensduur van deze woningen met 40 jaar wordt verlengd. Van de huurder verwachten we dat ze €70 per maand meer gaan betalen." Geurtsen merkt op dat het eisenpakket naar de bouwers

bestond uit het gebruik van pv-panelen en isolatie van dak, vloeren en wanden. “Deze maatregelen moeten leiden tot EPA A+. En door deze aanpassingen betalen de huurders, na de renovatie, €70 tot €84 per maand minder aan energiekosten.” Na een uitgebreide informatiecampagne, stemden de bewoners overtuigend in met zowel de renovatie als huurverhoging.

MEER UITSTRALING

De technisch manager wilde ook een ‘kwalitatieve toegevoegde waarde van de woning’. “De woningen moesten een eigentijdse uitstraling krijgen. Aan de voorgevel was de wandbekleding horizontaal aangebracht. Het oogde massief. Dat gold ook voor de carports die in zijn geheel - van woning naar woning - waren doorgetrokken. We daagden de partijen uit om met een plan te komen of alternatieven aan te dragen.” SPF Beheer koos voor Plan 5 Duurzame Renovatie uit Hengelo. Dit consortium bestaat uit Droste Bouwgroep, Klein Poelhuis Installatietechniek en Kamphuis Sloopwerken en asbestsanering. “De prijs alleen heeft niet de doorslag gegeven, maar de kwaliteit die Plan5 bood.”

VERTICALE GEVELBEKLEDING

Opvallend is de metamorfose aan de bouw-schil. De horizontale wandbekleding werd vervangen door een houten verticaal gevelbekledingssysteem Cape Code. De fabrikant maakt gebruik van Lodgepole Pine, een zeer langzaam en gelijkmatig groei-



Op het dak werden per woning 11 indak pv-panelen aangebracht. (foto's: SPF Beheer)



“Huurwoningen zijn een prima beleggingsobject”, zegt Mark Geurtsen van SPF Beheer.

De kruipruimte en zijgevels zijn geïsoleerd. Ook de voor- en achtergevels zijn compleet vervangen. Hierbij is gebruikgemaakt van kunststof kozijnen en HR++ glas en tevens zijn ventilatieroosters aangebracht. In de proefwoning wijst Geurtsen naar het raam.



De omvormer van Omnik-solar.

GARANTIE PV-PANELEN

Vanwege de technisch goede staat van de cv-ketel, hoefde die niet te worden vervangen. Op het dak zijn indak pv-panelen aangebracht van Stafier Solar Systems. Iedere woning kreeg in totaal 11 zonnepanelen, verankerd aan de bestaande gordingen. Als omvormer is de Omnik-solar, type omniksol-3k-TL geplaatst. “Iedere woning heeft een onafhankelijk draaiend pv-systeem. We garanderen de bewoners een opbrengst van 2.300 kWh per jaar. De eventuele meeropbrengst van de zonnepanelen komt ten goede aan de bewoners en kan worden gesaldeerd.” SPF Beheer geeft ook de garantie dat die elektriciteitsopbrengst wordt gehaald. “Mocht dat niet zo zijn, dan wordt het tekort financieel bijgepast gedurende een periode van twee jaar.” ■

“ 29 eengezinswoningen van EPA-label E naar A+

ende grensoort. Het product is FSC-gecertificeerd, onderhoudsvriendelijk en CapeCode biedt 15 jaar productgarantie. De langgerekte carport is vervangen door carports die per woning zijn aangebracht. “Dat maakt de uitstraling eigentijds.”

“Als de bewoners in hun woonkamer zitten, moeten ze niet tegen de horizontale dorpel kijken. Met dit soort zaken houden we gewoon rekening.” Het vervangen van de prefab voor- en achtergevel nam per woning vijf dagen in beslag.

BELEGGEN IN VASTGOED

SPF Beheer belegt onder andere in ‘direct’ vastgoed. De laatste jaren ligt de focus op Nederlands vastgoed, zodat een optimale monitoring van de beleggingen is gegarandeerd. De vastgoedportefeuille bestaat met name uit winkels, woningen en kantoren. In totaal verzorgt het bedrijf het assetmanagement van zo’n 2.500 woningen, verspreid over heel Nederland, met een totale waarde van ongeveer 450 miljoen euro. De oudste woningen dateren uit 1963. Het beheer van de woningen voert SPF Beheer niet zelf uit. Een aantal vastgoedbeheerders/-makelaars verspreid over Nederland, is verantwoordelijk voor het (dagelijks) onderhoud en de verhuur van de woningen. Ze zijn het aanspreekpunt voor de huurder.

SPF BEHEER

SPF Beheer voert de pensioenregeling uit voor het Spoorwegpensioenfonds en het Pensioenfonds Openbaar Vervoer. In totaal heeft het zo’n 100.000 deelnemers. Iedere maand betaalt SPF Beheer ongeveer 36.000 pensioenen uit. SPF Beheer belegt voor haar klanten een vermogen van 16 miljard euro.