



Welkom

Fijn om u te ontmoeten!

Jan van Goor, projectleider afd. projecten



Woonborg en de Energietransitie

Onze ontdekkingsstocht met
NOM



Zuidlaren



Roden



Vries



Roden



Annen



Haren



Roden

Voorstellen



Woonborg

Gezonde, zelfstandige en compacte organisatie met circa 4.900 woningen in de gemeenten Aa en Hunze, Haren, Noordenveld en Tynaarlo.

- Goede en betaalbare woningen
- Veilige- en leefbare omgeving
- Lagere inkomensgroepen

Wat is kenmerkend aan Woonborg

Wij leren door te doen

Fouten maken is soms de snelste route naar succes

Onze collega's zijn ondernemend (passie voor duurzaamheidstechniek)

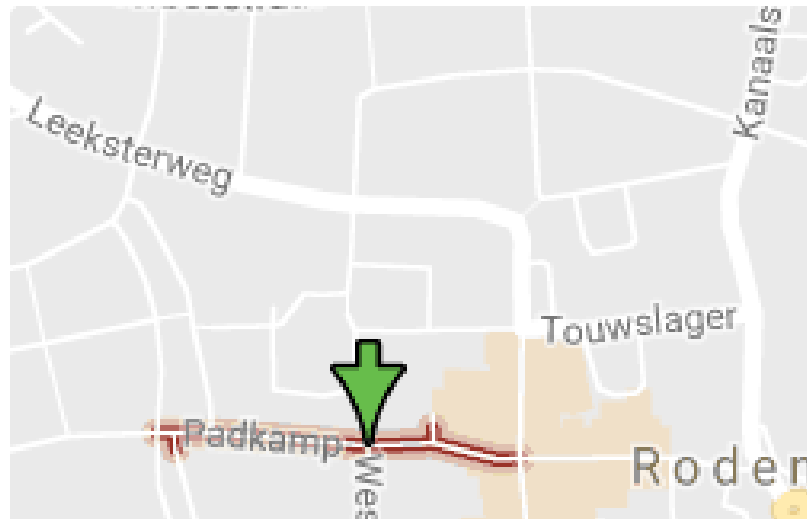
Woonborg biedt medewerkers gelegenheid/rugdekking om te ontdekken

In 2014 gestart met 1^e NOM pilot



1^e Pilot NOM-renovatie 2015

- zes twee-onder-een-kapwoningen (bouwjaar 1952) op een prachtige locatie in Roden
- technische kwaliteit van deze woningen is matig tot slecht.
- Er zijn problemen, tocht, vocht, beperkte voorzieningen en geen ideale indeling (doucheruimte in berging).



Straatbeeld Padkamp Roden



*6 twee-onder-een-kapwoningen (bouwj.1952)
op een prachtige locatie in Roden.*



Er zijn problemen, tocht, vocht, beperkte voorzieningen en geen ideale indeling (doucheruimte in berging).

Foto's tijdens werkzaamheden Pilot NOM-renovatie



Resultaat Pilot NOM-renovatie



Financiële conclusie na Pilot NOM-renovatie

Kosten voor buitenschil, berging, keuken, douche, vaste trap naar
en doorbraak tussen kamer en keuken.

Kosten voor extra werkzaamheden: cv-aanpassing, elektra aanpas
gipsplafonds. Aanbrengen gescheiden riool systeem, stucwerk, so
modelwoning.

Sociaal Plan kosten in- en uithuizen met wisselwoning, inrichten m
Elektrisch koken en wasemkap leveren + huur wissel- en modelwo

Inclusief kosten uit 2014

Totaal inclusief 6% en 21% BTW

Totale kosten per woning inclusief BTW

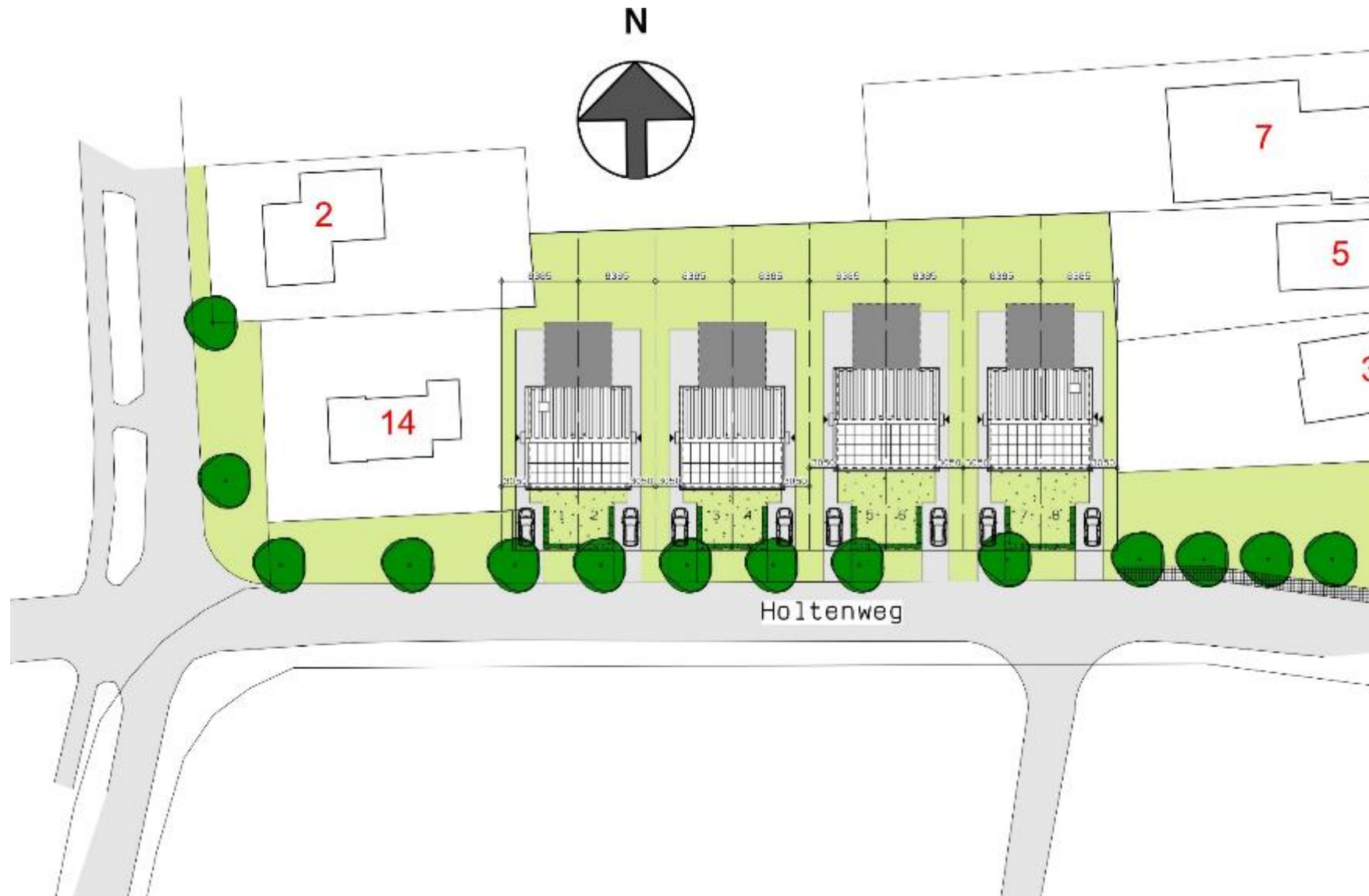


Wat hebben wij geleerd na Pilot NOM-renovatie

- Veel te hoge investeringskosten - Nieuwbouw
- Alleen goede woningen zijn geschikt voor NOM renovatie
- We ontdekken – De bewoners participatie



2^e pilot NOM-nieuwbouw







Trots op ons resultaat!



3^e pilot NOM-renovatie 33 woningen Roden 2017



33 woningen NOM-verbeterconcept



Kosten 33 NOM per woning

Totale kosten NOM-verbeterconcept per woning € 106.000

Bestaat uit

Binnen onderhoud - gemiddeld per woning € 6.000

Directe kosten NOM verbeter concept € 100.000

Onderverdeling kosten

Sociaal plan € 4.000

Leefomgeving € 1.500

Bouwkosten € 94.500

Directe bouwkosten

NOM - incl. monitoring € 83.700

Slappe geluidswand € 3.800

Berging € 7.000

2017 Stand na 3 pilots

2 woningen Padkamp Roden (NOM-renovatie)

- Kosten onderhoud en monitoring niet helder

8 woningen Holtenweg Vries (MOM-nieuwbouw)

- Zoektocht naar monitoringssystemen
- Wet op de Privacy – AVG

33 woningen Roden (NOM-renovatie)

- Prestatiegarantie via aannemer
- Monitoring via aannemer
- Wet op de Privacy – data beheer



Ervaringen bewoners NOM **RENOVATIE**

Bewoners -

- Aanpassen van koude – vochtige – tochtige woning
- Gaan van een open – naar – gesloten woning
- Gaan van hoge naar lage luchtvochtigheid
- Van snelle naar trage regelbare verwarming
- Missen de stralingswarmte – hoge luchttemperatuur
- Kunnen niet koelen in de zomer
- Warm op de slaapkamer (s)
- Gaan van gas naar inductie koken



Ervaringen Woonborg NOM **RENOVATIE**

NOM Renovatie

- Tijdens uitvoering (te) ingrijpend voor bewoners
- Veel aanpassingsbegeleiding
- Totale renovatie kosten te hoog
- Kwaliteit: oude binnenzijde moet nog 40 jaar mee



Ervaringen bewoners NOM **NIEUWBOUW**

Bewoners

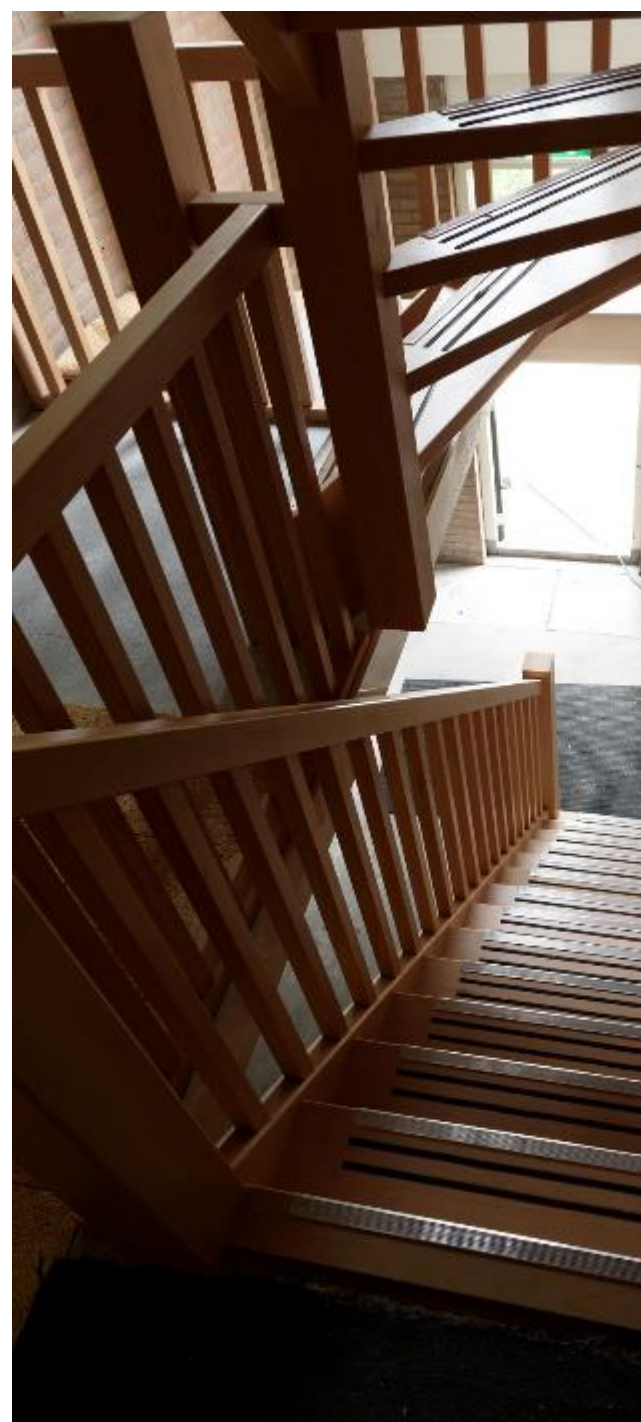
- Vinden NOM - nieuwbouw fijn om in te wonen
- Koel in de zomer – behaaglijk in de winter
- Kiezen voor de locatie – woning LLB
- Ouderen vinden NOM - EPV - Monitoring – Energiebundels – Energieleverancier moeilijk te begrijpen



Ervaringen Woonborg NOM **NIEUWBOUW**

NOM Nieuwbouw

- Bouwen van NOM nieuwbouw gaat prima
- EPV – Monitoring eindelijk in de vingers
- Contract onderhoud is aangepast
- Meerkosten NOM – opbrengsten EPV in balans
- Inbedden in de organisatie moeilijk



Huidige strategie

Basiskwaliteit

- Minimaal niveau bij een nieuwe verhuring
- Label C
- Alle verwarmde vertrekken geïsoleerd
- MV installatie

Verbeteren

- Maximaal isoleren in de huidige schil – label B
- Zonnestroominstallatie – label A
- Levensduur verlengen met 25 jaar
- Wacht op installatietechnische betaalbare oplossingen

Energie neutraal & levensloopbestendig
Binnenkort te huur
Nieuwe woningen van Woonborg

Comfortabel, eigentijd en energie neutraal
2e fase Noord Es Zuidlaren gestart!

De buurt Noord Es in Zuidlaren ondergaat een metamorfose: vierde fase rijp voor realisatie. Het gebied wordt omgezet in een energieneutraal en levensloopbestendig woonwijk.
De bouw van fase 2 aan de Noordlaren is gestart. Er zijn nu enkele woningen beschikbaar. Kijk dan op onze website voor het laatste nieuws en huurprijzen. En wilt u in aanmerking komen voor een aanbesteding of andere huuropties, neem dan contact op met ons team. De woningen

Start van 14 t/m 20 maart 2017 in de woningaanbod.

Reageren: 14 t/m 20 maart 2017

Voor jong en oud
Nieuwe woningen Kruisakkers Annen

In november 2017 zijn er nog 10 nieuwe energieneutrale en levensloopbestendige woningen aan de Kruisakkers in Annen. Met een balkon en slaapkamer die de begane grond en tuyn tot een deel van de woonruimte maken. Er zijn 4 woningen beschikbaar voor huurders tot 55 jaar en 5 woningen voor huurders van 55 jaar en ouder.
Heeft u interesse? Kijk dan op onze website voor meer informatie of vraag een nieuwadres! Aanmelden kan van 11 t/m 27 april 2017. De woningen staan de week van

Reageren: 11 t/m 17 april 2017

Stationweg & Koningstraat
20 seniorenappartementen in centrum Zuidlaren

Aan de Stationweg in Zuidlaren waar ooit garagegebouwen stonden, komen 20 nieuwe seniorenappartementen. Dit is de laatste fase van het project, abonneren u zich dan op onze nieuwsbrief! Wilt u in aanmerking komen voor een

met u in een aantal met balkons. Als u de volgende keer voorbij komt, kijk dan op onze website voor meer informatie. Het project wordt in 2018 afgerond. Wilt u in aanmerking komen voor een

appartement? Kijk van 25 april t/m 1 mei 2017 in onze woningaanbod en geef in die week uw voorkeur aan ons team.

Reageren: 25 april t/m 1 mei 2017

Poelkamp & Boskamp Roden
Energie neutraal wonen in hartje Roden

Aan de Poelkamp en Boskamp in Roden komen 10 nieuwe energieneutrale en levensloopbestendige woningen. Ze worden allemaal energiegebruikt.
Heeft u interesse? Meld u dan voor de nieuwadres via onze website. De beschikbare woningen staan van 18 t/m 24 april 2017 in het woningaanbod.

Reageren: 18 t/m 24 april 2017

woonborg

Woonborg
Postbus 1.000 AA Vries
71542 ZG M ID
E: info@woonborg.nl



Huidige strategie

Nieuwbouw

- NOM woning
- Water – Water warmtepomp
(koel in de zomer – behaaglijk in de winter)
- EPV – Monitorinssysteem – Display in de woning

Verkoopwoningen

- Handhaven in huidige staat
- Alleen onderhoud – investeren alleen uit noodzaak



Huidige strategie

Bewoners participatie

- Nemen budget op in begroting
- Gesprek in kleine groepen
- Inventariseren wensscenario
- We wegen samen af
- Komen samen tot conclusie
- Stellen samen een plan op



Zoektocht EPV - Monitoring



Zoektocht EPV - Monitoring

EPV

- NOM – EPV vragen
- Voldoen aan voorwaarden
 - ✓ Netto warmte rapportage
 - ✓ Energie duurzaam opgewekt
 - ✓ Maximaal bruikbare energie – bundels

Ondergrens EPV

Gebouwgebonden installaties verbruik

Ventilatie-systeem

Verwarmingsysteem

Warmtapwater systeem

PV-installatie

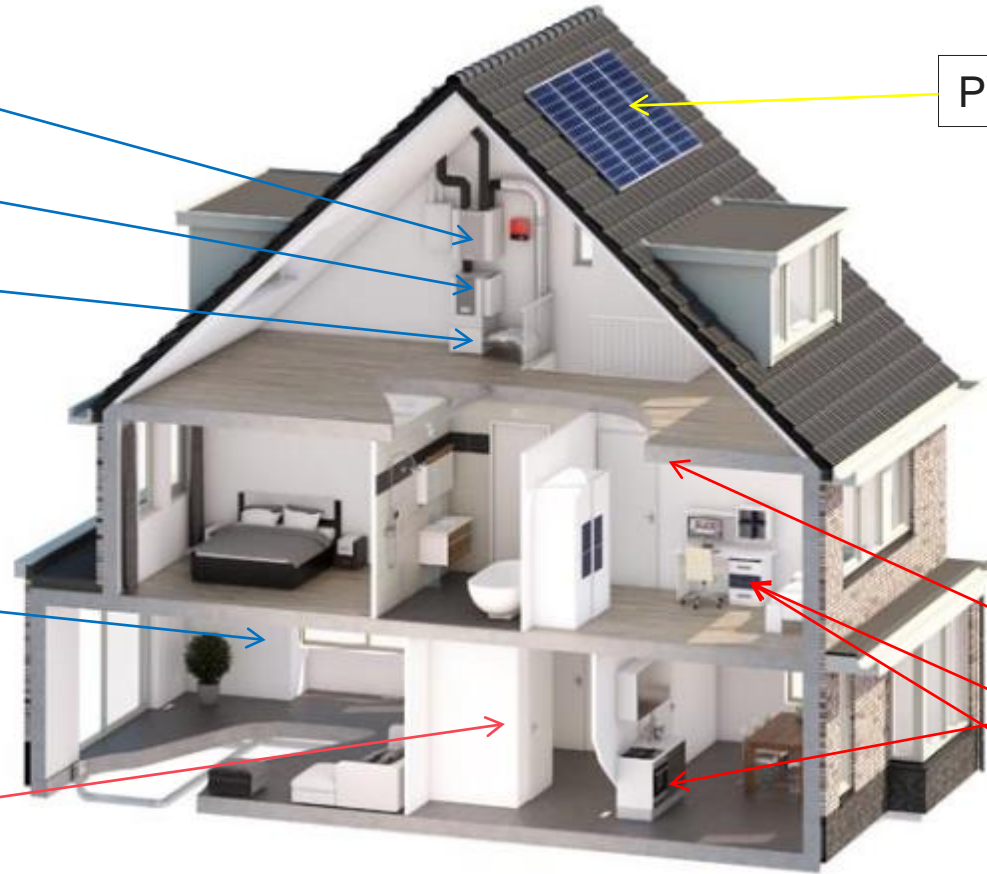
Referentieruimte temp.

Slimme meter

Huishoudelijk verbruik

- Verlichting
- Kookplaat
- Wasmachine
- Wasdroger
- E.d.

- Jaarlijkse Informatieplicht aan huurder
- Verhuurder dient NOM aan te kunnen tonen



Aandachtspunten

Kosten verbinding

- Telefoonlijn € 35 per maand
- Mobiel € 5 per maand

Wet op de Privacy

- Data uit de woning naar server
- Serverdata naar telefoon/tablet/PC
- Bewerkerovereenkomst

Organisatie

- Nieuwe procedure uitgifte woning (contract, sleutel, inloggegevens)

Voorkeur monitoring

- Display in de woning
- Geen data op device bewoner
- Beperkte belasting organisatie
- Beheerder/energiecoach
- 1 leverancier



Display



- Goed
- Let op
- Gevaarzone
- Slecht

Strategie EPV

- Elke NOM woning ingebouwde display
- EPV (1 euro per m2 per maand)
- NOM-informatie voor huurders moet begrijpbaar/
uitlegbaar/eenduidig zijn
- NOM concept in de organisatie eigen maken
- Afstemming EPV met huurdersorganisatie afgerond
- Duurzaamheid promoten
- Energiecoach NOM?



Conclusie = energiereductie in de grip

De volgende stap: **Circulair Bouwen**

Bedankt voor uw aandacht.

