

# Energiezuinig bouwen in Vogelbuurt

De nieuwe huurwoningen van Triada in de Vogelbuurt in Vaassen worden uiterst duurzaam gebouwd. Zelfs voor huismussen en vleurmuizen is plaats.

door **Jenny Polman**

**D**e cijfers liegen er niet om: Triada Woondiensten investeert zo'n 40- à 50.000 euro per nieuw te bouwen woning in de Vaassense Vogelbuurt in energiebesparende voorzieningen. „Bij het uitwerken van het ontwerp is veel aandacht besteed aan duurzaamheid. Triada hecht veel waarde aan de uitgangspunten van Trias Energetica (zie kader). De gebouwschil krijgt een hoge isolatiewaarde, er komt een installatieconcept met warmtepomp- en lage temperatuurverwarming en in het ventilatiesysteem wordt warmte teruggevoerd. We komen daarmee uit op een Energie Prestatie Coëfficiënt van 0,4, terwijl de huidige EPC-eis voor woningen 0,6 bedraagt.” Adjunct-directeur Wim Klein Langenhorst en teamleider Henk de Jong van Triada Woondiensten zijn dan ook best trots op de wijze waarop de tweede fase van de renovatie van de Vogelbuurt gestalte wordt gegeven. „De- genen die daarvan de vruchten plukken zijn niet wij, maar de nieuwe huurders. Die zien hun energieverbruik en dus ook hun kosten minder (snel) toenemen. Nee, we berekenen die investering niet door in de huur. We dekken die uitgave door slim te financie-



ren en de bedrijfsvoering aan te passen. Tenslotte zijn we geen bedrijf dat winst moet maken maar een private onderneming met een maatschappelijke doelstelling. Wat wij voor die investering krijgen zijn woningen die toegerust zijn voor de komende vijftig jaar voor huurders die zelf de steeds stijgende energieprijzen in bedwang kunnen houden.” Momenteel worden opnieuw (rijtjes)huizen in de Vogelbuurt ge-

sloopt, deze week aan de Vinkstraat. In totaal gaan in deze (tweede) fase 53 woningen tegen de vlakte, waarvoor er 51 terugkomen. De laatste (26) woningen, waarvan er nog een klein aantal wordt bewoond, worden - met het oog op de aanwezigheid van vleurmuizen en huismussen - na de zomervakantie gesloopt. In oktober kan dan worden begonnen met de nieuwbouw. De laatste huizen worden volgens planning - eind

**De nieuwe woningen worden allemaal voorzien van een luifel zodat de bewoners ook aan de voorkant van hun huis buiten kunnen zitten. De bedoeling hiervan is bevordering van de sociale contacten en dus de saamhorigheid in de wijk.**  
illustratie **BDG Architecten Ingenieurs Zwolle**

2013 opgeleverd en dan kan wie van de oorspronkelijke bewoners terug wil terug. „Na de zomervakantie houden we een informatieavond voor de toekomstige bewoners”, zegt Klein Langenhorst. „We willen zelf hard door en willen daarom de nieuwe huurders zo snel mogelijk betrekken bij de keu-

ze voor de inrichting van de keuken, het klein tegelwerk en de kleur van de voordeur.” Overigens krijgt elke woning met een schuin dak een vogeldakpan voor de mussen en komen in een aantal spouwmuren voorzieningen voor vleurmuizen. Daarnaast wordt, zowel in opdracht van Tri-

da als van de gemeente Epe, in de wijk (net als elders in Vaassen) infiltratieriool aangelegd zodat regenwater niet langer wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie maar in het gebied blijft. Onderdeel van de renovatie van de Vogelbuurt vormt ook sanering van de bodemvervuiling aan de

## Trias Energetica

- Energie-efficiënt bouwen is gebaseerd op drie richtlijnen, de Trias Energetica: energieverbruik beperken door verspilling tegen te gaan, maximaal gebruik maken van energie uit duurzame bronnen zoals wind, water en zon en restwarmte terugwinnen.
- In de eerste fase van de herstructurering van de Vogelbuurt werden 65 woningen gesloopt. Daarvoor kwamen 94 wooneenheden terug, verdeeld in 58 huurappartementen, 25 huurwoningen en 11 koopwoningen.
- Nu is de tweede fase gaande. Daarin worden 53 woningen gesloopt waarvoor er 51 terugkomen. Het betreft hier uitsluitend huurwoningen, in rijtjes.
- Kenmerkend voor de nieuw te bouwen woningen is dat alle voorgevels van een veranda worden voorzien waardoor bewoners makkelijk contact met elkaar kunnen maken. Enerzijds krijgen de bewoners hierdoor privacy, anderzijds bevordert dat de sociale controle en saamhorigheid, aldus Triada. „Mensen kunnen ook aan de voorkant van hun woning buiten zitten en dat bevordert de onderlinge contacten.”
- Alle woningen zijn eengezinswoningen. Alleen aan de Vinkstraat komen zes woningen voor senioren met een inpandige buitenruimte (patio). Deze woningen zijn bewust gepland bij een openbaar grasveld waar - in overleg met de bewoners - wat speelelementen komen.

Spechtstraat, veroorzaakt door de voormalige ijzergieterij Vulcanus. De vervuilde grond wordt hier, op kosten van Triada, afgegraven en afgevoerd, waarna er weer nieuwe, schone grond wordt opgebracht. Klein Langenhorst: „Ook op dit punt willen wij geen gezondheidsrisico's voor onze huurders, nu niet en niet in de toekomst. Dit valt mede onder duurzaam investeren in de kwaliteit van onze voorraad.”