



House2Start

Duurzaam én betaalbaar

Projectdoel

Middels industrialisatie een duurzame en betaalbare oplossing leveren voor de huisvesting van starters.

BASISmodel (tussenwoning)

Oppervlakte : 41 m²
 Opgewekte energie : 4884 kWh
 Netto verbruik : -865 kWh
 CO₂-reductie :
 EPC : -0.34
 Energielabel : A++++

PLUSmodel (tussenwoning)

Oppervlakte : 59 m²
 Opgewekte energie : 7095 kWh
 Netto verbruik : -2693 kWh
 CO₂-reductie :
 EPC : -0.56
 Energielabel : A++++

House2Stay

Oppervlakte : _ m²
 Opgewekte energie : _ kWh
 Netto verbruik : _ kWh
 CO₂-reductie :
 EPC :
 Energielabel :

*op basis van traditionele HR-107 ketel

Klimaatstelsel

Warmteopwekking

Hybride ventilatieretourlucht warmtepomp: Inventum Ecolution Modul-Air WTW-D All-Electric 100L boiler.

Bijstook: elektrisch element en elektroboiler

Afgiftesysteem

Luchtverwarming

Ventilatie

Inventum Ecolution Modul-Air All-Electric WTW-D met gekoppelde Green Comfort module.

Elektriciteitsopwekking

BASISmodel: 11 PV-panelen
PLUSmodel: 28 PV-panelen (300 Wp/paneel)



House2Startwoningen rondom het woonzorgcentrum van Wopit

“House2Start maakt betaalbaar wonen voor starters mogelijk, door de bouw te industrialiseren”

De opdrachtgever aan het woord - Christiaan Kats

House2Start: industrialisatie

Christiaan Kats is een projectontwikkelaar met een duidelijke visie: de woningbouw moet geïndustrialiseerd worden. Hij vergelijkt het met de auto industrie. “Het zou onvoorstelbaar zijn als er bij elke individuele aankoop weer een compleet nieuwe auto ontworpen zou worden. Bij een auto is alles van tevoren uitgedacht en kan je hooguit een ander kleurtje kiezen. Dit moet voor woningen ook mogelijk zijn. Een starter hoeft niet alles aan een woning zelf te bepalen, het belangrijkste is dat het betaalbaar blijft.” Uit deze gedachte vloeide House2Start voort. “House2Start maakt betaalbaar wonen voor starters mogelijk, door de bouw te industrialiseren. In de fabriek worden modules gemaakt, die dan vervolgens op locatie in elkaar geklikt kunnen worden. Daarbij willen we niet meer alle tussenpartijen zoals aannemers erbij hebben, maar willen we direct zaken doen en alle componenten rechtstreeks van de producent krijgen.”

Energieleverend

De woningen van House2Start worden zo duurzaam mogelijk gemaakt. Christiaan heeft daar als ontwikkelaar al meer ervaring mee; hij was zelfs, begin

jaren 90, al één van de eersten die in Nederland warmtepompen toepaste. Hij vertelt dat het kiezen van de juiste klimaatinstallaties in de House2Start-woningen veel wikken en wegen was. Hij wilde het zelf zo simpel en goedkoop mogelijk houden, maar dat bleek niet helemaal haalbaar. “Gaandeweg kwamen we erachter dat de regelgeving in Nederland het toch een stuk ingewikkelder ging maken. Daarnaast wilde ik ook graag de binnenlucht zo schoon en vers mogelijk houden. Dat heb ik samen met Peter voor elkaar gekregen met behulp van een Green Comfort Module.” De woningen worden steeds verder ontwikkeld en zijn nu zelfs energieleverend geworden.

Steeds betaalbaarder

Christiaan denkt dat wonen in de toekomst goedkoper zal worden door robotisering. “Die koers moeten we op. Nu is de House2Start-woning niet goedkoper dan een traditionele woning. Terwijl de prijs van de traditionele woning zal stijgen, zal de prijs van de geïndustrialiseerde woning juist stagneren en op de lange termijn misschien zelfs dalen. Dat omdat we steeds slimmer worden in het gebruik van materialen. Daarnaast denk ik dat de instal-



latiecomponenten ook nog efficiënter en compacter zullen worden." Een probleem is volgens hem het kopen van grond. "Na het aanschaffen van een auto kun je direct de weg op. Daar betaal je belasting voor. Bij woningen is dat niet zo. Daarbij is het eigenlijk nog het Wilde Westen. Iedereen die maar wil, kan grond kopen. Daardoor worden woningen zo duur en dat is eigenlijk heel ongezond. Daar moeten we grip op zien te krijgen." Daarnaast is Christiaan voorstander van het uitbesteden van werkzaamheden aan deskundigen uit een ander werkgebied. "Voor het verminderen van geluidsoverlast door warmtepompen hebben we bijvoorbeeld iemand ingehuurd uit de jachtbouw."

Project Javastraat Enschede

"De locatie Javastraat Enschede was in eigendom van Deltaborgh, waar ik ook werk. Ze hadden daar een oud kantoorgebouw. Dit gebouw is voor de organisatie Wopit, een stichting die wonen en zorg voor mensen met een psychische kwetsbaarheid mogelijk maakt, getransformeerd tot 12 woonzorgappartementen met een 24-uurspost en een recreatie- en ontmoetingskeuken." Ook voor deze transformatie heeft PEET het klimaatadvies geleverd. Dit project vormt de eerste locatie van House2Start. "Eerst was het plan om het gebouw op te toppen, maar daar was nogal wat weerstand tegen vanuit de wijk. Toen hebben we er voor gekozen om acht House2Start woningen op het terrein te plaatsen."

Een groeiende doelgroep

Christiaan vertelt dat de doelgroep van House2Start zich al aan het uitbreiden is. "Opvallend is dat we ons concept voor starters nu als eerst, bij het project op de Javastraat te Enschede, gaan toepassen op mensen met psychische kwetsbaarheid. Ook zie je dat een hoger opge-

leid iemand over het algemeen gewend is om op een klein studentenkamertje te wonen en dus blij is met ons BASISmodel van 40 m², terwijl jonge starters op het platteland voor 40 m² de neus optrekken. Daarom hebben we voor een project in Herwen nu ook een PLUSmodel en bieden we de woningen aan in de verkoop, in plaats van alleen in de huur. Daarnaast zijn we bezig met een project in Olst, waar we een mix van BASIS en PLUS hebben met een gezamenlijke binnentuin. Voor starters, voor mensen die rond de 30 een alleenstaand zijn, maar ook voor re-starters, zoals mensen die gescheiden zijn. Ook kijken we ernaar om onze PLUS-woning met drie slaapkamers in te zetten voor migranten." De uiteindelijke maandlasten voor het wonen in een House2Start-woning komen uit tussen de €600,- en €750,-. "Het wrange is wel dat jonge mensen die al vroeg zijn begonnen met werken en kunnen kopen véél lager in de woonlasten uitkomen dan jonge mensen die gestudeerd hebben en eigenlijk absoluut niet kunnen kopen."

Een fijne samenwerking

Christiaan is tevreden over de samenwerking met PEET Klimaatadvies. "De samenwerking zal ook zeker nog doorgaan. Het contact zal minder intensief worden, maar ik blijf PEET nodig hebben om door te ontwikkelen."

Javastraat te Enschede

Woonzorgappartementen

Projectdoel

Transformatie oud kantoorpand naar zorgeenheden voor stichting Wopit.

Specificaties

Aantal eenh.	: 12
Opgewekte energie	: 25.525 kWh
Netto verbruik	: 36.426 kWh
CO ₂ -reductie	:
EPC	: 0,18
Energielabel	: A++++

*op basis van traditionele HR-107 ketel

Klimaatstelsel

Warmteopwekking

Warmtepomp: Daikin ERGA04DV in combinatie met EHB(H)(X)04D. Elektrisch element voor bijverwarming.

Afgiftesysteem

Radiator- en/of convectiverwarming

Warmtapwatersysteem

Elektrisch doorstroomtoestel (100%)

Ventilatie

Gecombineerde systemen: ClimaRad Smart + Solution NGG

Koeling

Dauwpuntkoeling

Elektriciteitsopwekking

106 PV-panelen (340 Wp/paneel)



Woonzorgappartementen van Wopit aan de Javastraat te Enschede