

MorgenWonen is met meer dan 1.400 gerealiseerde woningen 'proven concept'

# 'Luchtdichtheid essentieel voor NOM-garantie MorgenWonen'

In heel Nederland kom je ze tegen, de woningen van MorgenWonen. In totaal zijn er al meer dan 1.400 gerealiseerd. Duurzaam Gebouwd spreekt experts van MorgenWonen en Celdex, die alles weten over de stand van zaken anno 2019 en het belang van luchtdicht bouwen bij de bouwmethodiek.

Tekst: Marvin van Kempen

Voor MorgenWonen begon het allemaal zo'n 5 jaar geleden, toen de eerste woning volgens de revolutionaire bouwmethodiek werd opgeleverd.

De disruptieve gedachte om industrieel woningen te vervaardigen kwam uit het brein van oprichter en eigenaar Dik Wessels. "Hij was ervan overtuigd dat we na de financiële crisis met een groot tekort aan vakmensen zouden zitten", vertelt manager markt en innovatie Maurice Hadderingh. "Daarnaast zag hij welke impact de bouw- en vastgoedsector maakte met de enorme hoeveelheid CO2-uitstoot. Dat moest anders."

En zo geschiedde. Met de komst van MorgenWonen werd een nieuw type gasloze nieuwbouwwoning aan het repertoire van de bouwer toegevoegd. Plug and Play, grotendeels in de fabriek vervaardigd en met een recordtempo. "We kunnen een woning binnen een dag op de bouwplaats installeren en gereedmaken voor bewoners", weet collega Jeroen de Groot. "Die snelheid is in onze sector ongekend, ook nu nog. En in de huidige tijd, waarin er veel aandacht is voor de energietransitie en circulariteit, is onze Nul op de Meter-garantie een belangrijke factor. Daarnaast krijgt iedere woning een materialenpaspoort van Madaster mee om toekomstbestendigheid te borgen."

## Wonen vraagt aandacht

De teller van het aantal gerealiseerde woningen loopt ondertussen op naar meer dan 1.400. 'Tried and tested', zo kunnen we de formule ondertussen omschrijven. "De kinderziektes zijn eruit en we zijn met onze partners aan de slag gegaan om het proces te optimaliseren", vertelt Hadderingh. "Zo steken we meer tijd in bewonerscommunicatie. We weten dat het essentieel

is om bewoners vanaf het begin mee te nemen en te informeren over wat een NOM-woning betekent. Het wonen vraagt aandacht, omdat er bijvoorbeeld sprake is van andere installaties, vloerverwarming, CO2-gestuurde ventilatie en andere elementen die voor bewoners nieuw zijn." Om die reden worden participatiebijeentkomsten georganiseerd, met enthousiasmering als doel. "Bewoners actief betrekken is een must, zodat ze begrijpen wat het inhoudt om NOM te wonen en hier ook actief een rol in gaan spelen."

De samenwerking houdt niet op bij een nauwe verbinding met beleggers en corporaties. "85% van de partners zijn VolkerWessels bedrijven, waarvan we de unieke specialismen inzetten", laat De Groot weten. "Daarnaast hebben we stakeholders als energiemaatschappijen, nutsbedrijven en gemeenten. Ook zetten we de expertise in van externe partners. Het is een select aantal, om ervoor te zorgen dat we continuïteit kunnen garanderen en waarde toevoegen aan het concept." Bewust is er gekozen om het aantal externe partners beperkt te houden. "Wij vinden het belangrijk dat de partijen waarmee we in zee gaan kunnen garanderen dat ze op tijd kunnen leveren en met de juiste kwaliteit", vertelt Hadderingh verder. "Wij weten dat we op jaarbasis in ieder geval 450 woningen leveren. Beheersbaarheid en structuur is essentieel om het proces goed op gang te houden."

## Luchtdicht bouwen

Een van de partners van het eerste uur is Celdex, specialist in afdichtingsproducten voor luchtdicht bouwen. Hoe belangrijk een luchtdichte schil is om NOM-ambities te halen, laat zich raden. "Wij dichten alle naden tussen alle afzonderlijke elementen", legt accountmanager luchtdicht



MorgenWonen kan een woning binnen een dag op de bouwplaats installeren en gereedmaken voor bewoners.

bouwen Jos ten Brincke van Celdex uit. “Denk bijvoorbeeld aan horizontale en verticale naden tussen de gevels en het casco. Het belang van luchtdicht bouwen is er altijd geweest, maar wordt met de aankomende BENG-eisen en de focus op gasloos en Nul op de Meter alsmar groter. Zo ook voor MorgenWonen, waar zelfs een NOM-garantie op wordt afgegeven. Een goede gebouwschilisolatie

en luchtdichting zijn dan ontzettend belangrijk, om je warmteverliezen in de winter en je koudevraag in de zomer te beperken.”

Het toegepaste systeem heet Dichtgarant en wordt op basis van kunststof zachtschuim geproduceerd. “Veel concepten vervallen vaak in lijm en PUR, maar wij kiezen



voor een andere weg”, gaat Ten Brincke verder. “We hebben een fabriek waar we kunststof schuimmaterialen converteren en selecteren bepaalde producten voor specifieke toepassingen. Ons product kan tussen een naad van twee harde elementen, waardoor het bij montage meteen luchtdicht is. Een groot voordeel is dan ook dat we geen natte verbindingen aanbrengen.” Dat is vooral interessant bij het ontwerpen voor demontage. “Dat is een van de randvoorwaarden voor een circulair gebouw”, vindt Hadderingh. “Een belangrijke stap is verder om te weten welke materialen er in je gebouw zitten. Daarom heeft iedere woning een materialenpaspoort van Madaster, zodat duidelijk is welke samenstelling van grondstoffen er aanwezig zijn in het gebouw.”

### Updaten

MorgenWonen is daarmee een proven concept op het gebied van energieprestaties en circulariteit. Tegelijkertijd zet het team in op constante updates en procesverbetering. “We willen natuurlijk ervoor zorgen dat we stappen zetten om MorgenWonen nog beter en slimmer te maken”, gaat De Groot verder. “Zo zijn we van acht vrachtwagens naar zeven gegaan, per tussenwoning. Door slimme engineering is het mogelijk om onze impact steeds verder te reduceren. We hebben nu de mogelijkheid om twee woningen per dag te doen.” Optimalisatie zit hem ook in wat je kunt omschrijven als ‘de kleine dingen’. Zo realiseerde Celdex een meervoudig dakdoorvoer manchet op maat voor de installaties. “We zagen dat we nog stappen konden zetten om dit beter passend te maken en hebben daar met R&D op ingezet. Met dit soort



Celdex realiseerde een meervoudig dakdoorvoer manchet op maat voor de installaties.

verbeteringen zetten we niet alleen stappen op het vlak van luchtdicht bouwen, maar ook op esthetiek.”

Om de productie en realisatie van woningen van MorgenWonen verder op te schalen staat één uitdaging centraal: het samenbrengen van vraag en aanbod. “We investeren miljoenen om fabrieken draaiende te krijgen en we zoeken vanzelfsprekend naar opdrachten die aansluiten op onze productiemogelijkheden”, geeft Hadderingh aan. “We lopen nu nog tegen de beperkte beschikbaarheid van bouwgronden aan. Als die rem wordt weggehaald, zijn er meer mogelijkheden om op te schalen. Daarnaast zijn er in Nederland diverse initiatieven die ervoor zorgen dat corporaties meer informatie krijgen over de mogelijkheden voor industrieel en NOM-bouwen, onder andere vanuit het Netwerk Conceptueel Bouwen. Dit zorgt ervoor dat er voldoende kennis aanwezig is bij de partijen die een besluit moeten nemen voor verduurzaming.” De stijgende bouwkosten kunnen hier een rem op gooien, maar dit hoeft niet. “Aan de ene kant staan de hogere kosten verduurzaming in de weg, maar ook hier zien wij kansen. Industrieel bouwen zorgt namelijk voor lagere bouwkosten, waardoor je tóch je verduurzamingsdoelen kunt halen. Wij zijn er klaar voor om hierin mee te gaan en we blijven innoveren en optimaliseren, zodat de klant morgen al kan wonen.” ●



Goede gebouwisolatie en luchtdichting zijn belangrijk om warmteverliezen in de winter en koudevraag in de zomer te beperken.