



# Tweede Kamer

DER STATEN-GENERAAL

## Verslag Werkbezoek bouwgroep Dijkstra Draisma

## Dienst Analyse en Onderzoek

Vaste commissie voor Binnenlandse Zaken

aan vaste commissie voor Binnenlandse Zaken  
betreft werkbezoek bouwgroep Dijkstra Draisma  
vergaderdatum 26 september 2022  
deelnemers Peter de Groot (VVD), Erik Haverkort (VVD), Jaco Geurts (CDA), Faissal Boulakjar (D66), Laura Bromet (Groen Links), Jochem van der Waals (kenniscoördinator commissie Binnenlandse Zaken), Desirée Uitzetter (voorzitter NEPROM), Jan Fokkema (directeur NEPROM), Geert Smid (Bouwend Nederland, afdelingsvoorzitter Friesland), Jolande Oechies (Bouwend Nederland, verenigingsmanager), Biense Dijkstra (directeur Bouwgroep Dijkstra Draisma), Wietse de Vries (productontwikkelaar energietransitie Dijkstra Draisma), Erik Nicolai (financieel directeur Dijkstra Draisma), Coen Verboom (medewerker innovatie)

J.F.M. van der Waals

T 0652595749

E j.vdwaals@tweedekamer.nl

## 1 Inleiding

Industrieel en circulair bouwen is een onderwerp binnen het kennisthema over de woningbouwopgave. Op 26 september 2022 bracht een delegatie van de commissie voor Binnenlandse Zaken een werkbezoek bouwgroep Dijkstra Draisma in Dokkum. Dit werkbezoek is gecombineerd met een gesprek, waaraan ook Bouwend Nederland en de NEPROM deelnamen. Hieronder volgt een verslag, verdeeld over de hoofdthema's industrieel bouwen en het bouwtempo (§ 2) en energie en circulariteit (§ 3).

## 2 Industrieel bouwen en het bouwtempo

### ***Grenzen van industrieel bouwen nog niet bereikt***

Tijdens het bezoek is het productieproces aanschouwelijk gemaakt. In de fabriekshal worden complete gevelonderdelen gemaakt, waardoor op de bouwplaats snel gewerkt kan worden. Met robots worden steenstrips op een muur geplakt. In principe zijn nog snellere werkwijzen mogelijk, maar gemeenten kiezen vaak voor de uitstraling van baksteen. De woningen en andere gebouwen zijn demontabel, maar lang niet allemaal tijdelijk. Eén voorbeeld betreft een woning die in drie dagen kan worden verwijderd en herplaatst. Hoewel de basiselementen hetzelfde zijn, is veel variatie mogelijk (zie foto). In beginsel zou de productie verder opgevoerd kunnen worden door in ploegendienst te gaan werken.



### ***Flexwoningen nog risicovol***

Dijkstra Draisma heeft 30 flexwoningen in Dokkum gerealiseerd (deels voor Oekraïense vluchtelingen), elk van 80 m<sup>2</sup>. De totale doorlooptijd was vijf maanden; er is gebruik gemaakt van de zgn. kruimelgevallenprocedure. De locatie is in beginsel voor 10 jaar, met een (niet geformaliseerde) intentie van de gemeente om nadien een volgende locatie te vinden. Hiermee heeft het bedrijf een risico genomen. De grond was van het bedrijf zelf. Het appartementengebouw voldoet aan de eisen voor permanente bouw, dus hoeft niet per se verwijderd te worden (maar dat kan wel).

### ***Verschillen tussen gemeenten/provincies als belemmering***

Volgens de NEPROM is het voor het bouwtempo beter als er minder verschillen zijn in beleid tussen provincies en gemeenten. Zo hebben provincies elk hun eigen trajecten (o.a. convenanten) over duurzaamheid. Ook stellen gemeenten vaak, al dan niet in pilots, extra eisen bovenop het Bouwbesluit.

### ***Geen eenvoudige oplossing voor vasthouden bouwtempo***

In het gesprek met NEPROM en Bouwend Nederland bleken er geen eenvoudige oplossingen te zijn voor de grote uitdagingen in de bouwsector. De bouwstroom lijkt inmiddels terug te lopen. Veel aannemers komen in de knel met contracten door stijgende grondstofprijzen. Andere problemen zijn de verslechterende economische situatie (stijgende rente), tekort aan personeel, stikstof en gebrek aan ambtenaren bij gemeenten. Verder vraagt de nieuwe wet op kwaliteitsborging, die per 1 januari ingaat, om aanpassingen. Als oplossingsrichtingen werden genoemd:

- werken aan een beter imago van de bouwsector, samen met onderwijsinstellingen;
- minder per gemeente of woningcorporatie wisselende eisen;
- focus op gemakkelijker te realiseren projecten (in plaats van ingewikkelde binnenstedelijke projecten), eventueel splitsen van projecten;
- afspraken in het Bouwberaad over verdeling van de risico's;
- garantiestelling door het rijk bij tijdelijke woningen.



### 3 Energie en circulariteit

#### ***Integrale aanpak bouwen, installaties en beheer***

Dijkstra Draisma liet voorbeelden van projecten zien die hoog scoren op het gebied van energie. Kenmerkend is de integrale aanpak, waarbij het bedrijf ook de installaties realiseert en het onderhoud en beheer daarvan. Daarom wordt gekeken naar de *total cost of ownership*, en is er grondige kwaliteitsborging (testen).

#### ***BENG-normen kunnen strenger***

Volgens berekeningen van het bedrijf zijn ook met een nieuwbouwwoning die aan de BENG-normen (Bijna EnergieNeutrale Gebouwen) voldoet de energiekosten nog relatief hoog (ca € 210 per maand). Mogelijke winst zit in betere luchtdichtheid en extra zonnepanelen (voor de BENG-norm zijn maar twee of drie panelen nodig). Ook volgens de NEPROM ligt de BENG-norm voor de meeste gebouwtypen te laag. Winst is mogelijk op diverse aspecten, onder andere meer zonnepanelen en gebalanceerde ventilatie in plaats van gevelroosters.

#### ***Energiepositieve woningen***

De woningen in het project Buurblok wekken meer energie op dan ze verbruiken (over de hele levensduur 17 ton CO<sub>2</sub>-positief). Elementen zijn onder meer een eigen duurzaam warmtenet, zonnepanelen en twee elektrische deelauto's die als batterij worden gebruikt. Bewoners verdienen per maand circa € 25 euro met energie.

#### ***Dubbele CO<sub>2</sub>-winst met lisdodde***

Een recent initiatief van Dijkstra Draisma is het telen van lisdodde (de 'sigarenplant') en toepassing daarvan als isolatiemateriaal; de isolatiewaarde is vergelijkbaar met cellulose. Overigens worden ook hennep en vlas toegepast. Teelt van lisdodde draagt

ook bij aan het voorkomen van bodemdaling op veengronden en dus van CO<sub>2</sub>-emissies. Er is voldoende potentie voor opschaling; een hectare lisdodde is voldoende voor 10 woningen.

### ***Warmtepompen: soms individueel, soms collectief***

Uit testen van (lucht-)warmtepompen blijkt dat het rendement in de praktijk vaak lager is (bijv. 30%) dan de fabrikant aangeeft. Daarom zijn goede afstelling en instellingen van belang. Soms is een collectief warmtesysteem gunstiger. Zo zijn 132 bestaande woningen in de Wielenpôle, een volkswijk in Leeuwarden, energetisch verbeterd, en is gekozen voor een collectief systeem met twee warmtepompen en voorraadboilers. De cv-ketel en gasaansluiting zijn verwijderd.

### ***Zoeken naar juiste indicatoren duurzaamheid***

Als nadeel van de MPG (MilieuPrestatie Gebouwen) ziet Dijkstra Draisma dat het weinig zegt over de CO<sub>2</sub>-impact. Het bedrijf ondersteunt het recente [manifest](#) van Gideon en de Dutch Green Building Council, dat pleit voor verbetering van het milieuprestatiestelsel op basis van een CO<sub>2</sub>-budget. Daarbij wordt ook de CO<sub>2</sub>-footprint van bouwmaterialen meegenomen. Het bedrijf vindt daarnaast de (internationaal geaccepteerde) LCA-methodiek (levenscyclusanalyse) een belangrijk uitgangspunt. NEPROM toont zich bezorgd over het Nieuwe Normaal, de nieuwe benchmark die het ministerie van BZK laat ontwikkelen voor circulair bouwen. Leden zijn kritisch over deze nieuwe methodiek die diverse aspecten omvat zoals energie, aanpasbaarheid en milieuprestatie. Aandachtspunt is ook de afstemming met de EU-normen.

### ***Conservatisme bij diverse partijen***

Diverse voorbeelden van conservatisme in de bouw, maar ook bij andere partijen, werden genoemd:

- Dijkstra Draisma probeert boeren en banken te overtuigen van het verdienmodel van lisdodde voor boeren, wat vooralsnog lastig is, onder meer omdat de financiële waarderingsmodellen van banken hier niet op toegesneden zijn;
- Houtbouw is relatief onbekend; zo komen verzekeraars soms met extra eisen (sprinklerinstallaties);
- Als isolatiemateriaal zijn partijen meer gewend aan bijvoorbeeld steenwol;
- Welstandseisen (bijvoorbeeld de genoemde uitstraling van baksteen).