

*NEPROM-cursisten spreken zich uit over energieopgave Lente-akkoord*

## **Voorkeur voor gas en individuele bodemwarmtewisselaars**

*Bron: <http://www.lente-akkoord.nl> d.d. 24 april 2011*

**Als het aan cursisten van de leergang projectontwikkeling van de NEPROM ligt worden de doelstellingen van het Lente-akkoord in eerste termijn vooral gerealiseerd door woningen goed te isoleren en te verwarmen met gas. Pas in tweede instantie kiezen zij voor bodemenergie, individuele bodemwarmtewisselaars wel te verstaan, eventueel aangevuld met PV-cellen of een zonneboiler. Dat blijkt uit recent enquêteonderzoek.**

*Door Bas van de Griendt, Bouwfonds Ontwikkeling*

Traditioneel wordt cursisten, die de Leergang Projectontwikkeling van de NEPROM volgen, een korte milieu-enquête afgenomen. Dat gebeurt voor aanvang van het onderdeel Milieu & Duurzaamheid. Zo ook afgelopen keren tijdens de leergangen 94, 95 en 96 eind 2010 en begin 2011. Dit keer stond het Lente-akkoord centraal. Met ingang van dit jaar namelijk moet het gebouwgebonden energiegebruik van nieuwbouwwoningen worden gereduceerd met 25% en in 2015 met de helft. Dat komt overeen met een EPC 0,6 en 0,4.

Om de vraag te beantwoorden hoe vastgoedprofessionals deze energieopgave bij voorkeur realiseren en of ze een beeld hebben van wat dat kost, werden de cursisten geënquêteerd. Bovendien werd drie energiespecialisten naar hun mening gevraagd: Pieter Hameetman van AM, Paul Dielissen van ASR Vastgoed en Jos de Vries van Bouwfonds Ontwikkeling.

### **Wie zijn geënquêteerd?**

Cursisten die deelnamen aan de leergangen 94, 95 en 96 van de NEPROM-opleiding leverden een volledig ingevuld enquêteformulier in. Van hen was tweederde 'in overwegende mate' werkzaam in de woningbouw. Wat zij invulden vormt de basis van wat hieronder wordt beschreven. Meer dan de helft van hen werkt bij een projectontwikkelaar (35%) of ontwikkelende bouwer (21%). Een derde werkt bij een woningcorporatie en één op de tien is werkzaam bij een gemeentelijk ontwikkelings- of grondbedrijf. Gemiddeld hebben ze 7 jaar werkervaring in de vastgoedsector.

## **EPC 0,6**

De kosten voor het realiseren van een EPC 0,6 worden door de cursisten aanzienlijk hoger ingeschat dan door de drie experts. Bijna tweederde geeft aan dat de kosten (veel) meer bedragen dan de € 0 tot € 5.000 waarvan de experts uitgaan. Dat komt vermoedelijk door de manier waarop de 'gewone' vastgoedprofessionals denken invulling te moeten geven aan deze energieprestatie. Weliswaar kiest bijna de helft voor een op aardgas gestookte HR-ketel in een goed geïsoleerde woning, maar een grote groep (40%) kiest voor bodemenergie. De voorkeur van de experts laat een soortgelijk beeld zien: twee kiezen er voor gas en één voor bodemenergie. Als het gaat om bodemenergie, dan bestaat er een duidelijke voorkeur voor individuele bodemwarmtewisselaars (60%) boven collectieve WKO-systemen (40%). En wat betreft de gekozen zonne-energie, daarbij gaat het vooral om PV-cellen die niet de primaire energiebron vormen, maar een aanvulling lijken op één van de andere bronnen.

## **EPC 0,4**

Om een EPC van 0,4 te realiseren, kiest de meerderheid voor bodemenergie (53%). Daarbij vindt een lichte accentverschuiving plaats van individuele naar collectieve systemen (fifty-fifty). Het aandeel zonne-energie blijft gelijk en betreft wederom vooral PV-cellen als aanvulling op één van de andere energiebronnen. In een kwart tot een derde van de gevallen wordt nog wel gekozen voor gas, maar dan voor de verwarming van een passiefhuis in plaats van een gewone, maar goed geïsoleerde woning. Wat betreft de kosten tenslotte geldt dat 20% ze lager en 40% ze (veel) hoger inschat dan de experts. Volgens de overige 40% liggen de kosten om een EPC van 0,4 te realiseren, net als volgens de experts, tussen de 10 à 15 duizend euro.

## **Conclusie**

Het onderzoek laat zien dat de geënquêteerde vastgoedprofessionals veel eerder geneigd zijn over te stappen van gas naar bodemenergie (of overwegen dat te doen) dan volgens experts nodig is om de vereiste energieprestaties te behalen. Dat kan ook een verklaring zijn waarom de kosten voor een EPC 0,6 door een groot aantal van hen zo hoog wordt ingeschat. Veel hoger in ieder geval dan volgens experts nodig is. Reden waarom de vastgoedprofessionals gemakkelijk overstappen naar bodemenergie (of overwegen dat te doen) heeft vermoedelijk te maken met het comfort dat bodemenergiesystemen bieden. Denk bijvoorbeeld aan vloerverwarming en koeling. Wat daarbij overigens ook duidelijk is, is dat ze liever niet kiezen collectieve energievoorzieningen, maar voor individuele oplossingen. En dat weer kan ermee te maken hebben dat woningen voorlopig in onvoldoende aantallen worden verkocht om een collectieve energievoorziening überhaupt mogelijk te maken, althans voor grondgebonden woningen. Maar wat vermoedelijk ook meespeelt, zijn de tarieven die energiebedrijven daarbij hanteren voor de levering van warmte (en koude). Denk bijvoorbeeld aan het 'niet meer dan anders' (NMDA) principe.