



*Oud cursisten NEPROM Leergang Projectontwikkeling spreken zich uit:*

## **Volgende stap Lente-akkoord met vooral GAS EN ZONNEPANELEN**

**Meer nog dan bij de aanscherping van de EPC in 2011 denken vastgoedprofessionals vanaf volgend jaar vooral met behulp van gas, aangevuld met zonnepanelen, invulling te geven aan toekomstige energieprestatie-eisen. Dat kan een gasgestookte HR-ketel zijn of een hybride WP/CV-combinatie. De rol van bodemenergie lijkt daarbij naar de achtergrond te zijn verdronen. Met het oog op 2020 valt op dat de helft straks verder wil gaan dan energieneutraal en kiest voor nul-op-de-meter of nul-op-de-rekening in plaats van een EPC van nul.**

*Bas van de Griendt, Bouwfonds Ontwikkeling\**

In 2011, bij de vorige aanscherping van de energieprestatie-eisen naar EPC 0,6 voor woningen, werd het [al eens onderzocht](#). Met het oog op de volgende verbetering van de energieprestatiecoëfficiënt naar 0,4 gebeurde dat opnieuw. Wederom werd vastgoedprofessionals, die deelnamen aan de NEPROM [Leergang Projectontwikkeling](#), gevraagd naar hoe zij bij voorkeur invulling geven aan de energie-opgave van het Lente-akkoord.

Op 1 maart jl. werden effectief 325 enquêtes uitgezet.\*\* Binnen twee weken reageerde één op de vier vastgoedprofessionals. Daarvan bleek vier op de vijf (83%) uitsluitend of in overwegende mate betrokken bij de ontwikkeling en/of bouw van woningen, waarvan 57% werkzaam is bij een projectontwikkelaar, ontwikkelende bouwer of ontwikkelende belegger en een derde woningcorporatie. Op basis van deze netto respons blijkt het volgende:

### **EPC 0,6 nu**

Voor de realisatie van woningen met een EPC van 0,6 op dit moment kiest meer dan drie kwart (78%) van de respondenten 'gewoon' voor gas. Tel je daar hybride WP/CV-combinaties bij op, dan kiest 85% voor gas. Volgens meer dan de helft (55%) kan dat zónder balansventilatie en kan dus worden volstaan met mechanische afvoer en natuurlijke aanvoer. Overigens is het verschil met degenen die wél kiezen voor balansventilatie (42%) maar klein. Zonnepanelen (PV) en/of een zonneboiler zijn volgens een ruime meerderheid (59%) nog niet nodig om een EPC van 0,6 te realiseren. Wie voor zonne-energie kiest, heeft daarbij een duidelijke voorkeur voor zonnepanelen (32%) boven zonneboilers (9%).

---

\* Auteur **dr. J.S. (Bas) van de Griendt** is als manager MVO en Duurzaam Ontwikkelen verantwoordelijk voor de duurzaamheidsagenda van Bouwfonds Ontwikkeling. Daarnaast is hij docent bij de [Leergang Projectontwikkeling](#) van NEPROM en samensteller en hoofddocent van de [Masterclass Duurzaam Ontwikkelen](#).



## EPC 0,4 straks

Om in 2015 woningen met een EPC van 0,4 te realiseren, denkt iets minder dan de helft (46%) volgend jaar uit de voeten te kunnen met 'gewoon' gas. Het aandeel hybride WP/CV-combinaties verdrievoudigt daarbij bijna en bedraagt 19%. Alternatief is alleen een warmtepomp (16%), waarbij een kwart kiest voor een luchtwarmtepomp en drie kwart voor bodemenergie. Opvallend is dat het aandeel dat kiest voor bodemenergie nu véél kleiner is dan in 2011 bij de aanscherping van de EPC naar 0,6. Toen koos namelijk meer dan de helft (55%) voor bodemenergie. Nu is dat één op de tien. Bovendien was er toen nog sprake van een *fifty-fifty* verdeling tussen individuele en collectieve systemen, terwijl men nu allemaal kiest voor individuele oplossingen. Volgens een meerderheid van de respondenten (55%) kan een EPC van 0,4 overigens niet worden gerealiseerd zonder balansventilatie. Nog uitgesprokener is men over de rol van zonne-energie. Volgens twee derde (64%) is zonnepanelen onvermijdelijk. Bovendien kiest nog eens 15% voor zonneboilers, wat twee keer zo veel is als bij een EPC van 0,6.

## Experts

Naast NEPROM-cursisten is, net als vorige keer, ook verschillende experts naar hun mening gevraagd, waaronder Onno Dwars van VolkerWessels, Yuri Pelser van Ymere en Jos de Vries van Bouwfonds Ontwikkeling. Anders dan de cursisten zijn zij veel minder scheutig met het gebruik van balansventilatie. Ongeacht de energieprestatie (EPC 0,6 of 0,4) is dat maar volgens één van de zes nodig. Unaniem kan volgens hen bij een EPC van 0,6 met 'gewoon' gas worden volstaan, terwijl dat er bij een EPC van 0,4 nog maar twee zijn. Voor de energieprestatiedoelstellingen van 2015 kiezen ze dan liever voor een hybride WP/CV-combinatie (3 x) of voor een lucht warmtepomp (1 x), waarbij de meerderheid (4 van de 6) aanvullend gebruik maakt van zonne-energie (PV).

## Kosten

De (meer)kosten exclusief opslagen, staartkosten en dergelijke en exclusief BTW voor een EPC van 0,4 worden gemiddeld geschat op circa € 5.550,-. Dat is veel hoger dan de schattingen van experts. Bovendien lopen de schattingen uiteen van € 1.500,- tot € 15.000,-. Volgens de helft van de respondenten echter bedragen de extra kosten niet meer dan € 4.000,- wat overeenkomt met het gemiddelde van de experts. Vertaald naar consumentenprijzen betekent het dat al gauw rekening moet worden gehouden met verhoging van de vrij-op-naam prijs van € 6.000,- tot € 8.500,- en dat deze kosten gemakkelijk kunnen verdubbelen wanneer gekozen wordt voor bodemenergie.

## The Next Step

Ten slotte is gevraagd naar de verwachte energieprestaties voor woningen ná de aanscherping van de EPC naar 0,4 in 2015. Zeg maar *the next step* met het oog op 2020. Volgens een kleine minderheid (46%) is energieneutraal (EPC 0) de meest logische volgende stap. Kortom, zoals het Nederlandse energiebeleid dat voortstaat en de EU Energy Performance of Buildings Directive (EPBD) dat voorschrijft. Opvallend is echter dat de helft van de respondenten denkt dat we dan verder gaan en koersen op nul-op-de-meter (0 kWh) dan wel nul-op-de-rekening (€ 0,-). Een koers die volgens sommigen nu al is ingezet. Ongeacht wat de volgende stap is, lijkt die vooral te worden gerealiseerd door een nog betere isolatie van woningen, door nog meer gebruik te maken van warmte-terugwinningstechnieken (WTW), waaronder balansventilatie, en waarbij volgens velen we afscheid nemen van gas en meer en meer *all electric* gaan ontwikkelen - vooral dankzij zonnepanelen.



## Gebruikte vragenlijst en resultaten \*\*

Aantal respondenten:		<b>83</b>	
1. Bent u uitsluitend of in overwegende mate werkzaam in de <b>WONINGBOUW</b> ?		<b>Ja 83%</b>	<b>Nee 17%</b>
2. Bij wat voor <b>SOORT ORGANISATIE</b> bent u werkzaam?			
<b>35%</b>	0 projectontwikkelaar		
<b>16%</b>	0 ontwikkelende bouwer		
<b>4%</b>	0 gemeentelijk ontwikkelings- of grondbedrijf		
<b>33%</b>	0 woningcorporatie		
<b>6%</b>	0 (ontwikkelende)belegger		
<b>1%</b>	0 (vastgoed)financier		
<b>0%</b>	0 (vastgoed)beheerder		
<b>1%</b>	0 (vastgoed)adviseur		
<b>3%</b>	0 anders, namelijk ...		
3.A Op welke wijze realiseer jij thans een <b>EPC 0,6</b> woning bij voorkeur? (slechts één antwoord mogelijk)?			
<b>78%</b>	0 gewoon met gas, maar met een betere isolatie		
<b>7%</b>	0 hybride warmtepomp / CV combinatie		
<b>0%</b>	0 lucht warmtepomp		
<b>3%</b>	0 bodemenergie		
<b>(3%)</b>	0 individueel		
<b>(0%)</b>	0 collectief		
<b>7%</b>	0 stadsverwarming		
<b>1%</b>	0 passiefhuis		
<b>3%</b>	0 anders, namelijk .....		
3.B Maak je daarbij gebruik van <b>BALANSVENTILATIE</b> ?			
<b>55%</b>	0 nee		
<b>42%</b>	0 ja		
<b>3%</b>	MISSING		
3.C Maak je daarbij gebruik van <b>ZONNE-ENERGIE</b> ?			
<b>59%</b>	0 nee		
<b>32%</b>	0 ja, zon PV (photovoltaïsche zonnecellen)		
<b>9%</b>	0 ja, zonneboiler		

\*\* Op 1 maart 2014 zijn per e-mail 375 enquêtes verstuurd naar oud-cursisten van de Leergang Projectontwikkeling van NEPROM. Daarvan zijn 50 mails als 'onbestelbaar' retour ontvangen, omdat bijvoorbeeld een cursist niet meer werkzaam was op het beschikbare mailadres. Van de aldus effectief verstuurde 325 enquêtes zijn er in minder dan twee weken tijd 83 retour ontvangen. Dat is een respons van 25%. Daarvan zijn 69 respondenten uitsluitend of in overwegende mate werkzaam in de woningbouw. De hier beschreven uitkomsten van het onderzoek zijn gebaseerd op deze 69 netto enquêtes.



4.A Op welke wijze zou jij een <b>EPC 0,4</b> bij voorkeur realiseren? (slechts één antwoord mogelijk)?	
46%	0 gewoon met gas, maar met een betere isolatie
19%	0 hybride warmtepomp / CV combinatie
4%	0 lucht warmtepomp
12%	0 bodemenergie
(12%)	0 individueel
(0%)	0 collectief
4%	0 stadsverwarming
12%	0 passiefhuis
3%	0 anders, namelijk .....
4.B Maak je daarbij gebruik van <b>BALANSVENTILATIE</b> ?	
42%	0 nee
55%	0 ja
3%	MISSING
4.C Maak je daarbij gebruik van <b>ZONNE-ENERGIE</b> ?	
20%	0 nee
65%	0 ja, zon PV (photovoltaïsche zonnecellen)
15%	0 ja, zonneboiler
4.D Wat zijn volgens jou de <b>MEERKOSTEN</b> om een EPC van 0,4 te realiseren in vergelijking met de huidige EPC van 0,6? (kostprijs excl. opslagen, staartkosten, BTW e.d.)	
<b>Gem. = € 5.550,-</b> <b>Md = € 4.000,-</b>	
5.A Wat is volgens jou <b>DE VOLGENDE STAP</b> na EPC 0,4?	
46%	0 <b>energieneutraal</b> <u>Toelichting:</u> EPC 0 op grond van de energieprestatienorm voor gebouwen (EPG) en conform de NEN 7120
28%	0 <b>nul-op-de-meter</b> <u>Toelichting:</u> de balans tussen opgewekte en gebruikte energie (gebouwgebonden én huishoudelijk) is per saldo nul (0 kWh)
22%	0 <b>nul-op-de-rekening</b> <u>Toelichting:</u> een huishouden heeft daarbij per saldo een energierekening van nul euro (€ 0,-)
3%	MISSING
5.B Hoe zou jij deze volgende stap realiseren?	
Omschrijf dat in je eigen woorden. Maak daarbij gebruik van bovenstaande technieken.	

Voor **meer informatie of vragen** over het onderzoek kunt u contact opnemen met Bas van de Griendt, per e-mail [b.griendt@bouwfonds.nl](mailto:b.griendt@bouwfonds.nl) of telefonisch 06 22088422