

**PROJECTGROEP DUURZAME ENERGIE
PROJECTONTWIKKELING WONINGBOUW**

p/a AR2B Ringlaan 16
6961 KK Eerbeek
Tel. 03 13 65 20 20

Gemeente Bloemendaal
T.a.v. de Raadsgriffier
Postbus 201
2050 AE Overveen

november 2007

Geachte heer/mevrouw ,

De gevolgen van de CO2 uitstoot op het klimaat staan na enkele jaren van wat minder aandacht weer hoog op de agenda. Ook het effect van stijgende energieprijzen op de woonlasten vraagt om maatregelen om wonen ook in de toekomst betaalbaar te houden. Gemeenten spelen een zeer belangrijke rol bij het bouwen van duurzame energiezuinige woningen en het energiezuiniger maken van bestaande woningen waarin het gezond en comfortabel wonen is. Daarmee blijven de woonlasten betaalbaar en wordt de CO2 uitstoot verminderd. Maar de vraag is hoe dit te realiseren?

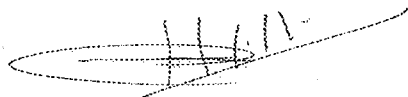
De Projectgroep Duurzame Energie Projectontwikkeling Woningbouw is al enkele jaren actief om te bereiken dat huizen worden gebouwd met een laag energiegebruik, huizen waarin het gezond en betaalbaar wonen is. In deze projectgroep wisselen projectontwikkelaars, corporaties, bouwers, gemeenten en energiebedrijven hun kennis en ervaring met duurzaam bouwen uit en stellen deze kennis beschikbaar aan allen die bij de bouw betrokken zijn. Gebleken is dat daardoor een versnelling in de duurzaamheid van de nieuwbouw en bestaande bouw wordt gerealiseerd. Dat is goed voor het klimaat en de portemonnee van de bewoner.

De bijgevoegde nieuwsbrief van de Projectgroep bevat informatie die Raadsleden behulpzaam kan zijn bij het verder stimuleren van maatregelen nodig om de duurzaamheid in de nieuwbouw en de bestaande bouw te vergroten, wonen betaalbaar en gezond te houden en de CO2 uitstoot te verminderen.

Ik verzoek u daarom vriendelijk deze nieuwsbrief aan de fracties in uw gemeenteraad te doen toekomen. De nieuwsbrief is ook via de website www.dep.w.nl te raadplegen. Op deze website kunt u ook verdere informatie vinden en indien u dat wenst vragen stellen.

Hartelijk dank voor uw medewerking,

Met vriendelijke groeten,



Louis Hiddes
Voorzitter van de Projectgroep



AM-Energie
AM Women BV
AMVEST
Ballast Nedam Bouw
BAM Vastgoed
Bouwfonds woningbouw

Ceres projecten

Dura Vermeer Houten BV

DUWO

Eneco

Essent Infra Solutions

Gemeente Alkmaar

Gemeente Amsterdam ARC

Gemeente Apeldoorn

Gemeente Heerlen

Heijmans I.B.C. Vastgoedontwikkeling BV

Het Oosten

Klok Druuten Ontwikkeling bv

NUON

Panagro Vastgoed ontwikkeling

RaboVastgoed BV

Staedion Ontwikkeling

Van Wijnen Groep NV

Woonbron

Woningcorporatie WonenBrebung

NEPROM

NVB

SenterNovem

Gasten/adviseurs

Bouwhulp Groep B.V.

Cauberg-Huygen Raadgevende

Ingeneurs bv

De Haas & Partners

MetzConsult

Ten Kroode & Van Zee

Doelstelling 'versnellen' staat nog steeds

Versnelling in de toepassing van duurzame energie en energiebesparing in de woningbouw. Dat was de doelstelling van de Projectgroep Duurzame Energie Projectontwikkeling Woningbouw (DEPW) toen die zeven jaar geleden van start ging. En die doelstelling staat nog steeds. De leden van de projectgroep hebben duidelijk voor ogen: het kan duurzamer en een stapsgewijze verlaging van de EPC kan sneller. VROM heeft dat ook herkend en wil nu per 2011 de EPC verlagen naar 0,6 en in 2015 naar 0,4.

Kennis en ervaring in de Projectgroep om duurzamer en energiezuiniger te bouwen is ruimschoots aanwezig. Maar wil je volume maken dan moeten anderen het voorbeeld volgen. Dat kan alleen als de gezamenlijke visie van de projectgroepen op duurzame woningconcepten wordt overgedragen. Dat gebeurt in de vorm van concepten die iedere projectontwikkelaar en bouwprobleemloos kan bouwen en met een kwaliteit die alle betrokkenen duidelijk kunnen benoemen en meten en waar klanten ook iets voor over hebben. Een gezond binnenmilieu is daarbij één van de essentiële kwaliteiten.

Zo ontstond de eerste versie van de Toekomst Duurzame Woningbouw. In deze toekit (die uitgang van concepten met een EPC van 1,0) zijn o.a. comfort, gezondheid, toegankelijkheid, materiaalgebruik, bouw fysica en installatietechniek integraal verwerkt. Zo wordt inzichtelijk welke concepten gekozen kunnen worden om gestelde duurzaamheidsdoelen en specifieke kwaliteiten te realiseren.

Bepakt houdbaar

"Vanaf het begin was duidelijk dat de houdbaarheid beperkt was," vertelt Frans de Haas, een van de Toekit-auteurs. "Op basis van praktijkervaring van de leden van de Projectgroep plus aanvullend onderzoek zijn verbeteringen mogelijk en die moet je zo snel mogelijk opnemen. Ook de vele cursussen bij projectontwikkelaars en gemeenten hebben bijgedragen aan het nog praktischer maken van de Toekit. Door de verlaging van de EPC naar 0,8 moesten we de referentie in de Toekit aanpassen en werd een vernieuwde versie van de Toekit gewenst, met daarin een aantal vernieuwende concepten."

Inmiddels is de Toekit Duurzame Woningbouw niet meer weg te denken. Alle adviseurs kennen het uitstekende naslagwerk en passen hem toe. Ontwikkelaars en gemeenten gebruiken de Toekit om concrete afspraken te maken over de kwaliteit en kosten van te bouwen woningen. Ook in de innovatieplannen van het Platform Energietransitie Gebouwde Omgeving (PeGO) is de aanpak van de projectgroep DEPW terug te vinden in de vorm van het 'Denken, Doen en Opschalen'. Dit is niet verwonderlijk gezien het succes van de Toekit en het gegeven dat projectgroepen daarom participeren in het PeGO.

Bestaande bouw

Voortbouwend op het succes van de Toekit Duurzame Woningbouw wordt nu gekin aan een Toekit voor de bestaande bouw. Die kan begin 2008 gereed zijn. De projectgroep heeft daar vorig jaar het initiatief voor genomen, wat vervolgens door BAM Woningbouw en een aantal corporaties is opgepakt. "Deze Toekit wordt mede door de inbreng van de woningcorporaties net zo praktisch als de Toekit Nieuwbouw," voorspelt De Haas. "Het geeft een doorkijk van de financiële en energetische mogelijkheden

Woninggewijs
Corporaties voeren het meeste onderhoud aan hun woningen planmatig uit. Dat betreft zowel renovatie, waarbij echt kwaliteit wordt toegevoegd en planmatig onderhoud. Door daar concepten voor te bieden kan een groot volume woningen wordt bereikt.

De Haas legt uit: "Er worden concepten ontwikkeld voor een projectgewijze aanpak. Er zijn echter ook concepten denkbaar die in een individuele woning toepasbaar zijn, een zogenaamde calsgewijze aanpak. Die concepten zijn toepasbaar bij mutaties of bij verkoop van een woning. Dat is belangrijk omdat corporaties in grote woningcomplexen individuele woningen verkopen. Voor verkoop kan een corporatie zo'n concept toepassen om de woning in een bedrijvige conditie te brengen: comfortabel, energiezuinig en met een goed binnenklimaat.

Een andere mogelijkheid op dat moment is verkoop, met een besparingsplan en een aantrekkelijke financieringsregeling. Conventanen met een dergelijke strekking zijn in voorbereiding." Maar dat is nog niet alles. Het bouwen van duurzame kantoren blijft achter, dus wil de projectgroep DEPW met een Toekit voor duurzame utiliteitsbouw eenzelfde bijdrage leveren aan het duurzaam bouwen als de hiervoor genoemde Toekits. "Ook in de redactie van deze Toekit zullen diverse ontwikkelaars samenwerken en daardoor de Toekit praktisch toepasbaar maken.

Daarnaast wordt gewerkt aan een Toekit Duurzame Gebiedsontwikkeling om aan het begin van een gebiedsontwikkelingsproject de ambities helder en meetbaar te formuleren en de kansen die op dat schaalniveau liggen, ook te benutten." aldus De Haas. Het aantrekkelijke van zo'n reeks Toekits is dat je kennis en ervaring ontsluit op

Makelaar: "Consument informeren en stimuleren"

Energieelast woning steeds belangrijker in maandlast

lasten een belangrijk onderdeel zijn van de maandlast. Dat bewustwordingsproces komt heel langzaam op gang." Naber vestigt daarbij zijn hoop en verwachting op het energieprestatiecertificaat. Vanaf 1 januari 2008 is de verkoper of verhuurder van een gebouw verplicht om de koper of huurder zo'n certificaat te verstrekken. Het geeft aan hoe energiezuinig een gebouw is, vergelijkbaar met het energielabel bij witgoed. Schaal A betekent zeer zuinig, schaal G betekent een hoog energiegebruik. Zo wordt voor de koper of huurder duidelijk dat de stookkosten een wezenlijk onderdeel zijn van de woonlast.

Stimuleren

Naber vervolgt: "Een consument moet niet alleen geïnformeerd worden over de energieelast, je moet hem ook stimuleren om deze lasten te verlagen. De consument moet duidelijk zien dat zuinig omgaan met energie beloond wordt, het moet tastbaar voor hem zijn dat de woonlasten omlaag kunnen. Dit kan alleen als je het hem makkelijk en aantrekkelijk maakt. Een consument die nu het maximale hypotheekbedrag nodig heeft voor aankoop van een woning, consumpt beseffen dat de energie-

een bepaald segment van het ontwikkel- en bouwproces en dat je kan zorgen dat de afzonderlijke segmenten ook goed en eenduidig op elkaar aansluiten.

Kwaliteitsreizen

Wanneer de aanpak van de Toekit wordt gevolgd, start elk project met het formuleren van ambities. Niet in globale op meerdere wijze interpreteerbare termen, maar concreet en toetsbaar. Daarvoor is in de Toekit het kwaliteitsprofiel opgenomen. De kwaliteitsaspecten zijn daarin opgenomen en inzichtelijk wordt gemaakt wat er nodig is om een bepaald ambitieniveau te halen. De ambities zijn daarna sturend voor de conceptkeuze. Bijvoorbeeld extra kwaliteit op gezondheid vereist een ander concept dan wanneer je gezondheid neemt met de minimale eisen.

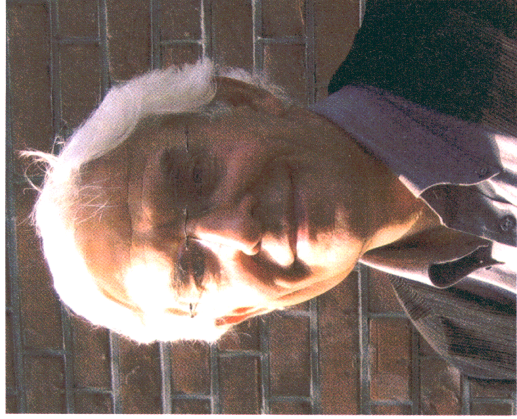
Het concreet en toetsbaar formuleren van ambities is ook een randvoorwaarde voor kwaliteitsborging. Pas wanneer vooraf eenduidig de gewenste prestaties zijn gedefinieerd kan bij oplevering getoetst worden of die prestaties ook geleverd worden. De problematiek zoals die speelt met ventilatiesystemen is daarop terug te voeren. In de Toekit is dan ook een concept opgenomen van de 'gezonde woning', waarin maatregelen zijn opgenomen om goed te kunnen ventileren, zonder dat er comfortklachten optreden. Een volgende stap ter borging van de in de Toekit beschreven aanpak is de ontwikkeling van een BRL-Toekit-woningen. De steeds hogere ambities die gerealiseerd moeten worden, de toenemende complexiteit van uitvoering en de vraag naar gegarandeerde kwaliteiten bevestigen de noodzaak voor zo'n BRL. De Projectgroep heeft daarvoor al het initiatief genomen.

komt, niet in aanmerking voor een extra bedrag voor het nemen van energiezuinige maatregelen die zijn maandelijks woonlasten verlagen. De woonquote geeft aan dat dit niet kan. Jammer, want juist het betrekken van een andere woning is het moment om energiezuinige maatregelen te nemen. Een gemiste kans."

Gemeenten

Ook gemeenten kunnen volgens Naber een stimulerende rol spelen, bijvoorbeeld door energiezuinige woningen W02-korting te geven, met voor elke mate van energiezuinigheid een vastgesteld kortingspercentage. Voor woningen met een hoog energiegebruik zou een toeslag kunnen gelden. "Gemeenten kunnen dat regelen en op die manier energiebesparende maatregelen stimuleren. Zo wordt ook een bijdrage geleverd aan de beoogde CO2-reductie," aldus Naber. "Het moet er uiteindelijk toe leiden dat woningen met een A-certificaat extra makkelijk te verkopen zijn. Niet alleen door de lage maandlasten. Ook hebben deze woningen vanwege het geringe energiegebruik, in de toekomst, meer waarde. Want de energisprizen zullen blijven stijgen."

Frans de Haas
Mede auteur Toekit



Verlaging EPC kan sneller

De EPC voor woningen bedroeg in 1995 1,4 en werd vervolgens stapsgewijs verlaagd: via 1,2 in 1998 en 1,0 in 2000 tot de huidige norm van 0,8 uit 2006. Maar daarmee is het einde van deze ontwikkeling nog lang niet in zicht. Nederland wil in 2011 een EPC van 0,6 en zelfs 0,4 in 2015. De weg naar een energie neutrale woningbouw is definitief ingeslagen. Maar het tempo ligt nog te laag.

Stapsgewijze EPC-verlaging is prima, vindt de Projectgroep Duurzame Energie. Projectontwikkeling Woningbouw (DEPW). Energiekosten vormen een steeds groter aandeel in de woonlasten en het is belangrijk dat we betaalbaar kunnen blijven wonen. Het energiegebruik van woningen moet verder omlaag om de woonlasten betaalbaar te houden. Maar ook om de uitstoot van CO2 verder terug te dringen. De gebouwde omgeving is voor ruim 30 procent verantwoordelijk voor de totale CO2-uitstoot. Lagere woonlasten door laag energiegebruik en daardoor een lage CO2-uitstoot, hoog comfort en een gezond binnenmilieu zijn de drijfveren van de Projectgroep. En zij is hierin succesvol, zo blijkt uit het toekennen van de titel. Innovatieve Teamspleer Energietransitie die minister Maria van der Hoeve (EZ) aan de Projectgroep uitreikte. De Projectgroep is en blijft koploper op het gebied van energiebesparing in de gebouwde omgeving. Zij zal er voor zorgen dat de door haar ontwikkelde kennis wordt over gedragen aan allen die betrokken zijn bij de totstandkoming van nieuwbouw of aanpassing van bestaande bouw.

De toekomstige verlaging van de CO2-uitstoot kan sneller worden doorgevoerd, vindt de Projectgroep. Leden van de Projectgroep bouwen nu al met gemak comfortabele woningen met een EPC lager dan 0,8. De bewoners zijn tevreden over de kwaliteiten van de woningen, het comfort en binnenklimaat en de lage energierekening die zij ontvangen. Gemeenten kunnen van projectontwikkelaars verlangen dat ze woningen met een lagere EPC bouwen. Dat is goed voor de bewoners en goed voor het klimaat van de CO2-uitstoot.

Blijf op de toekomst

Aardgas taboe in toekomstige nieuwbouw

Het energiegebruik in nieuwe woningen voor warmte en warm tapwater wordt steeds lager. De verlaging van de EPC van 1,4 in 1995 tot 0,8 in 2006 begint vruchten af te werpen: minder gasverbruik en dus minder CO2-uitstoot. De EPC-verlaging gaat stap voor stap verder en dat is een goede zaak. Een waarschijnlijk gevolg van deze mooie ontwikkelings is het volledig ontbreken van aardgasleidingen in toekomstige nieuwbouw.

Gekwalificeerde bouwers en projectontwikkelaars bouwen nu al probleemloos woningen met een lagere EPC dan de huidige norm van 0,8. "Dit doen ze niet met het oog op de toekomst, waarin de kosten van energiegebruik blijven toenemen," vertelt Louis Hiddes directeur AM-Energy en voorzitter van de Projectgroep Duurzame Energie Projectontwikkeling Woningbouw (DEPW). "De woonlasten worden door het geringe energiegebruik lager en woningen met een laag energiegebruik zijn woningen die in de toekomst hun waarde blijven behouden. Het energiegebruik wordt in de nabije toekomst een belangrijke factor bij de waardebeoordeling van een woning of bedrijfsgebouw. Afgelopen jaren steeg de energieprijzen jaartijds zo'n 5 procent en de betrokken (markt)partijen houden rekening met hogere stijgingen in de toekomst."

We weten dat de Nederlandse aardgasvoorraad opdraakt en dat aardgas slechts uit een paar landen geïmporteerd kan worden. Hoe zeker zijn we er van dat deze import in de toekomst gegarandeerd is en tegen welke prijs? Niemand kan harde garanties geven," zegt Hiddes.

Hij voorspelt dat door het geringe aardgasgebruik in nieuwe woningen het aanleggen van gasinfrastructuur onrendabel wordt. Verwarmen op basis van elektriciteit door middel van warmtepompen (individueel of collectief) gaat volgens hem een grotere vlucht nemen. De techniek is al jaren bewezen en mede dank zij de inspanningen van de Projectgroep DEPW worden steeds meer woningen gebouwd waarin bouwtechniek en verwarmingstechniek volledig geïntegreerd zijn. De voorzieningszekerheid van elektriciteit is door de grote diversiteit van brandstoffen en de groei van duurzame elektriciteit groot. "In toekomstige wijken die met visie worden aangelegd, zullen aardgasleidingen dan ook ontbreken," concludeert Hiddes.



Louis Hiddes
Voorzitter Projectgroep Duurzame Energie
Projectontwikkeling Woningbouw

Corporatie Woonbron: concrete en toetsbare aanpak

Gezond en comfortabel naar klimaatneutrale woningen

Woningbouwcorporaties moeten er voor zorgen dat iedereen goed en betaalbaar kan wonen. Betaalbaar wonen betekent een betaalbare woonlast. Maar hoe doe je dat met een gasprijs die in zeven jaar ruim 80 procent steeg en naar verwachting blijft stijgen? Zo vormen de energiekosten een steeds belangrijker deel van de woonlasten. De maatschappelijke zorg van corporaties voor woonkwaliteit betekent steeds meer: comfortabel, gezond en met een betaalbare woonlast. Dat houdt automatisch in het nemen van energiebesparende maatregelen.

'Duurzaamheid is iets maken wat niemand ooit meer kwijt wil,' zegt Erik Grashof, voormalig wethouder in Delft en daar destijds de 'duurzaamheidswethouder' genoemd. Nu is hij Duurzaamheidsambassadeur bij woningcorporatie Woonbron en lid van FeGo (Platform Energie Transitie Gebouwe Omgeving). 'Duurzaamheid moet geen abstract begrip zijn, maar concreet, meetbaar en zichtbaar. Pas dan gaat duurzaamheid leven en kun je mensen enthousiasmeren om doelen te realiseren. Duurzaamheid betekent fors reduceren van de energievraag, een gezond binnenklimaat, het gebruiken van duurzame materialen. Denk aan betere isolatie, dubbelglas, warmtepompen, zonnepanelen en windturbines op het dak. We weten hoe het moet, alle technieken zijn er al, maar we gebruiken die nog te weinig. Vooral in de bestaande bouw is nog veel te bereiken. Bij Woonbron hebben we voor al onze ruim 50.000 woningen het duurzaamheidsprogramma 2008-2010 opgesteld. Denk, durf, doet, vandaag voor morgen is de titel.'

Split incentive

Energiebesparende maatregelen kosten geld, hier duikt het split incentive probleem op: de corporatie neemt maatregelen, de huurder plukt de vruchten. Woonbron richt zich op het verlagen van de woonlasten (huur + energiekosten), 'de huurverhoging door energie-maatregelen is hooguit 75 procent van de besparing op de (gemiddelde) energierekening. Dat is ons uitgangspunt,' vertelt Grashof. 'Dus kan de bewoner er alleen maar op vooruit gaan, en onze woningen worden duurzamer.' Ook de woonomgeving is belangrijk. Bij de aanpak van een woningcomplex staat Woonbron ook naar een gezonde, plezierige en veilige omgeving. Maar samen met haar klanten wil Woonbron

voor de eerste paar jaar vastgelegd.'

Colofon

In de "Projectgroep Duurzame Energie Projectontwikkeling Woningbouw" werken projectontwikkelaars, woningcorporaties, gemeenten, energiebedrijven, banken, SenterNovem samen om de implementatie van duurzame energie in de woningbouw verder in een stroomversnelling te brengen. De nieuwsbrief wordt toegezonden aan direct betrokkenen en aan organisaties die direct of indirect, bij kunnen dragen aan dit doel.

Vormgeving: AR2B Eerbeek
Druk: Drukkerij de Rijn, Arnhem

Voor nadere informatie kunt u terecht bij:
Louis Hiddes, voorzitter Projectgroep of raadpleeg de website waarop ook vragen gesteld kunnen worden
www.depw.nl

Aan de inhoud van deze nieuwsbrief kunnen geen rechten worden ontleend.

Woningbouw Nieuwsbrief

Projectgroep Duurzame Energie Projectontwikkeling Woningbouw
www.depw.nl



nog meer realiseren. Grashof: Wij gaan voor onze klanten in 2008 energiemarkten houden waarop wij concreet duidelijk maken wat wij doen aan duurzaamheid en wat mensen zelf kunnen doen aan energiebesparing. Voor onze klanten is het resultaat van alles wat we doen een lagere energierekening en gezonder en comfortabel wonen. Dit is een voorbeeld van een concrete invulling van onze maatschappelijke taak.

Samenwerking

Veel gemeenten hebben al CO2-reductieprogramma's en een aantal gemeenten wil op termijn klimaatneutraal zijn. Samenwerking tussen gemeenten en corporaties ligt dus voor de hand. Nieuwbouw moet gericht zijn op het zo snel mogelijk bouwen van klimaatneutrale woningen, vindt ook Grashof: 'Op de langere termijn zijn al onze woningen klimaatneutraal. Dat is mijn doel als duurzaamheidsambassadeur. Ambities, maar het kan, als Woonbron in alles duurzaamheid als uitgangspunt hanteert. Met die blik op de toekomst kun je niet vaag aangeven hoe je daar denkt te komen. Dat vergt een concrete en toetsbare aanpak. Dat hebben we voor de eerste paar jaar vastgelegd.'