

Hoogste rendement met nulenergiewoning

EPC van 0,6 naar maximaal 0,4

De EPC van een woning mag sinds 1 januari maximaal 0,4 zijn. Veel opdrachtgevers dachten nog even slim te zijn en haalden hun bouwaanvraag naar voren. Met een EPC van 0,6 ben je immers goedkoper uit. Een foute conclusie. Zij zijn dief van hun eigen portemonnee.

Tekst: ing. Henk Wegkamp, Dantuma-Wegkamp B.V. Beeld: Archief Aannemer en VolkerWessels Vastgoed
Tekenwerk: Henk Heusinkveld

De oorzaak van bovengenoemde foute conclusie zit hem in de eenvoudige logica die wordt gevolgd. Namelijk: "Als ik meer isoleer of betere kozijnen koop, stijgen de bouwkosten en daarmee de maandelijkse lasten. Het kleine beetje besparing kan dat nooit goedmaken." Deze waarheid heeft men vaak van horen zeggen. Geen goede basis voor een belangrijke beslissing waarmee je minimaal dertig jaar vooruit moet.

Rekenen is meten

Als je nauwkeurige investeringsberekeningen maakt, krijg je een juist beeld. Wat dan opvalt, is dat de verlaging van

een EPC van 0,6 naar 0,4 zeer eenvoudig is. Leg zes PV-panelen op je dak en je bent er. Dat is de tendens die we nu ook zien ontstaan. Maar wel een gemiste kans. Wie iets meer tijd besteedt aan het maken van een goede investeringsberekening is uiteindelijk beter af.

Voorbeeld

Neem als voorbeeld een twee-onder-een-kapwoning, waarvan er tegenwoordig dertien in een dozijn gaan. Je gaat uit van een bewoning met vier bewoners en een inflatie van 1 procent. De rente is 3 procent en ook de jaarlijkse reële energieprijsstijging komt uit op 3 procent. De woning heeft de volgende kenmerken:

- EPC 0,6
- Gebruiksoppervlakte circa 125 m²
- R_c beganegrondvloer, gevel en dak circa 5 m²/K/W
- HR cv-ketel met vloerverwarming
- Douche-wtw
- Mechanische ventilatie
- Kozijnen U = 1,65 W/m²/K
- Aardgas- en stroomaansluiting

Met vier PV-panelen erbij is de EPC van 0,4 al gehaald. De meerkosten: circa 2500 euro. Een fluitje van een cent dus. Maar niet verstandig. De ideale situatie is nul energie.

Nul energie

Nul energie betekent niet een EPC van 0. Een woning met een EPC van 0 heeft nog steeds een energierekening voor huishoudelijke stroom. Nul energie betekent geen energierekening. Dus ook de gebruiksenergie wordt zelf opgewekt. Natuurlijk indien mogelijk. Lukt het niet om alle gebruiksenergie op te wekken, dan is het raadzaam om daarin zo ver mogelijk te gaan.

Een woning met de hierna genoemde kenmerken levert de laagste woonlasten op.



Door de bouwaanvraag naar voren te halen zodat een EPC van 0,6 geldt, laten opdrachtgevers geld liggen.



De ideale situatie met de laagste woonlasten: de nulenergiewoning. (foto: VolkerWessels Vastgoed)

- Gebruiksoppervlakte circa 125 m²
- R_c begane grondvloer circa 8 m²K/W
- R_c gevel circa 8,5 m²K/W
- R_c dak circa 10 m²K/W
- Ventilatielucht iets bijverwarmen is voldoende
- Douche-wtw
- 4 zonnecollectoren met 300 liter-boiler
- Balansventilatie met wtw
- Kozijnen U = 0,7 W/m²K
- Stroomaansluiting

+ 24 PV-panelen, meerkosten circa 10.000 euro

Deze nulenergiewoning heeft vanaf het begin een 5 euro lagere maandlast. De bouwkosten stijgen met 9412 euro. Inclusief PV-panelen moet men 20.815 euro investeren. Toch levert dit de beste keuze op. Over een periode van dertig jaar kost wonen in de ideale situatie 11.637 euro minder dan in de eerder genoemde EPC is 0,4-woning, zoals hieronder becijferd.

Investering 190.753 euro (minimale investering om te voldoen aan de Bouwbesluit-eis EPC = 0,4)

Maandlasten in euro's

Maandelijkse rente en aflossing	703
Gemeentelijke heffingen en wettelijke kosten	134
Opstalverzekering, telefoon, onderhoud en water	128
Energie + vastrecht	115
Totale woonlasten per maand	1080 euro

Investering 211.567 euro (ideale situatie met de laagste woonlasten)

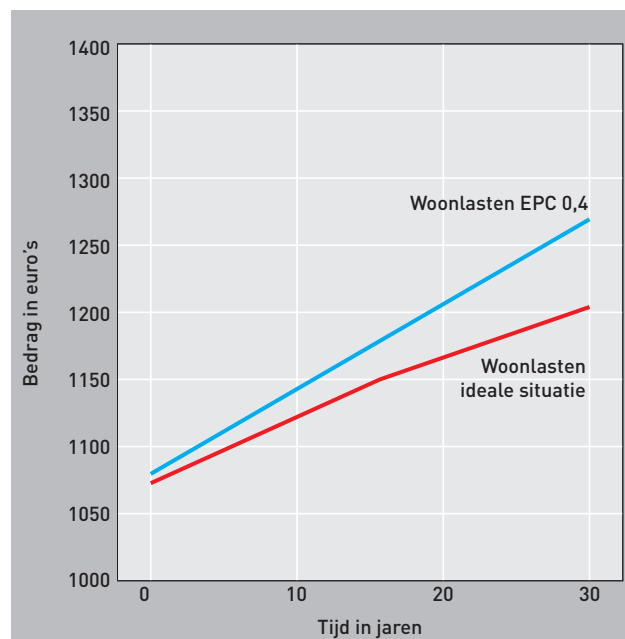
Maandlasten in euro's

Maandelijkse rente en aflossing	780
Gemeentelijke heffingen en wettelijke kosten	142
Opstalverzekering, telefoon, onderhoud en water	133
Energie + vastrecht	20
Totale woonlasten per maand	1075 euro

Meerinvestering ideale situatie ten opzichte van wettelijk minimum EPC 0,4: 211.567 – 190.753 = 20.815 euro = 10,9 procent.

Verandering woonlasten per maand in het eerste jaar: 1075 – 1080 = -5 euro.

Toename bouwkosten: +9412 euro = 4,9 procent.



De woonlasten in de ideale situatie stijgen uiteindelijk lang niet zo hard als die bij een woning met een EPC van 0,4.

En niet te vergeten!

De verbeterde nulenergiewoning biedt meer comfort en is veel gezonder om in te leven. Dus als we onze klanten waar voor hun geld willen geven, moeten we ze beter adviseren. Ofwel, hen overtuigen voor bouwkundig zeer goede nulenergiewoningen te kiezen. 🏡