

The logo for Atrivé features the word "Atrivé" in a dark blue, sans-serif font. To the right of the text is a green graphic element consisting of a fan-like shape with several white, starburst-like rays emanating from its center.

**Atrivé**

# Energiezuinige Nieuwbouw ‘woonlasten voor huurder en koper’

- Symposium 22 april 2010
- 
- A decorative graphic at the bottom of the slide consists of several white, triangular shapes pointing upwards, arranged in a row against the green background.

# Energiezuinige Nieuwbouw

- **Harm van Papenrecht**

- Adviseur & Interim Manager

- **Focus op**

- Woonlasten
  - Duurzaamheid
  - Energie

- **Werkzaam voor:**

- Woningcorporaties
  - Gemeenten
  - Instellingen

# Energiezuinige Nieuwbouw

- **Woonlastenontwikkeling bekeken vanuit de bewoner en de ontwikkelaar.**

# Energiezuinige Nieuwbouw

- Woonlasten
- Over wie het gaat
- Toekomst
- Financiering

# Energiezuinige Nieuwbouw

## Woonlasten

- Waar bestaan de woonlasten uit:
  - Huur / rente + aflossing hypotheek
  - Zakelijke lasten + OZB
  - Energie
  - Onderhoud
- Hoe hoog zijn de woonlasten:
  - Huur + € 150 à € 220 (energie) + € 50 à € 75 / maand
  - Rente + afl.+ € 150 à € 220 (energie) + € 50 à € 75 + € 100 / maand

# Energiezuinige Nieuwbouw

- De gasprijs zal in de komende 10 jaar verdubbelen.
- De waterprijs zal inde komende 10 jaar verdubbelen.
- De kWh prijs zal in de komende 10 jaar met 60% stijgen.

# Energiezuinige Nieuwbouw

- De energiekosten gaan een belangrijke factor vormen in de kosten voor levensonderhoud.
- Voor de grote groep van mensen tot modaal (€ 33.000/jaar), die nu tot 35% van hun inkomen besteden aan woonlasten betekent die stijging dat hun woonquote oploopt tot 41 à 43% in 2020.
- Voor mensen net onder modaal, die € 30.000 / jaar verdienen is het perspectief nog veel somberder.

# Energiezuinige Nieuwbouw

**Energielasten** (afhankelijk van label en  
huishoudensamenstelling: A, B, C en 2, 3, 4 pers.)

## Situatie 2010

- **Water:** € 11 ----- € 23 / maand
- **Elektriciteit:** € 53 ----- € 74 / maand
- **Gas:** € 92 ----- € 104 / maand
- **Totaal:** € 156 ----- € 201 / maand



# Energiezuinige Nieuwbouw

**Energielasten** (afhankelijk van label en  
huishoudensamenstelling: A, B, C en 2, 3, 4 pers.)

## Situatie 2020

- **Water:** € 22 ----- € 46 / maand
- **Elektriciteit:** € 85 ----- € 118 / maand
- **Gas:** € 184 ----- € 208 / maand
- **Totaal:** € 291 ----- € 372 / maand

**Dit betekent een stijging van 86%**

# Energiezuinige Nieuwbouw

- De gemiddelde huizenprijs ligt voor nieuwbouwwoningen rond de € 235.000.
- Een woning met een hypotheek van € 200.000, gebouwd volgens het bouwbesluit zonder bijzondere voorzieningen, kost aan woonlasten over 10 jaar  $\pm$  € 165.000 zonder rekening te houden met hypotheekrente aftrek. (€ 1.375/mnd. bruto)
- Een woning, met een Rc-waarde van 5, voorzien van een zonneboiler, gebalanceerd ventilatiesysteem en aardwarmte-installatie (collectief) kost € 45.000 meer.

# Energiezuinige Nieuwbouw

- Bij de bouw van nieuwe woningen kunnen we al heel veel doen.
- We kunnen zelfs zo bouwen dat lagere woonlasten, zeker in de toekomst mogelijk zijn.

# Energiezuinige Nieuwbouw

- Allereerst moeten woningen worden voorzien van een goede “jas”.
- Dak-, gevel- en vloerisolatie van hoge kwaliteit. We moeten daarbij denken een Rc-waarde van 6 m<sup>2</sup>K/W.

# Energiezuinige Nieuwbouw

- We moeten zorgen voor een heel goede kierdichting.
- Uit metingen die het Bouwfonds heeft laten verrichten bij nieuwbouwwoningen is gebleken dat maar 47% van die woningen min of meer voldeed aan de eisen die het Bouwbesluit stelt.
- Kierdichting is een serieuze zaak die veel warmteverlies kan voorkomen.

# Energiezuinige Nieuwbouw

- Deze woning moet worden voorzien van de juiste techniek.
- Een ventilatiesysteem met gebalanceerde ventilatie op basis van WTW, op de juiste wijze uitgevoerd.
- Een verwarmingsysteem op basis van lage temperatuur vloerverwarming.
- Een warmwatervoorziening door middel van een zonneboiler.
- PV-elementen voor de elektriciteitsvoorziening.

# Energiezuinige Nieuwbouw

- Tot zover lijkt dat een ideale woning op te leveren die voor aanvaardbare meerkosten kan worden gebouwd. Aanvaardbaar noem ik € 20.000 à € 25.000.
- Maar voor slechts 8 à 10.000 euro meer kan de gasgestookte cv-ketel worden vervangen door een aardwarmte-installatie.
- In Den Haag is ten behoeve van 4500 woningen zo'n installatie in aanbouw voor € 50 mln.

# Energiezuinige Nieuwbouw

Tot zover de meerkosten.

- Ontwikkelaars willen woningen voor de laagste v.o.n. prijs op de markt brengen.
- Daarom is het goed te kijken welke mogelijkheden er zijn om de meerkosten ten opzichte van een traditionele woning weg te financieren. Als dat lukt zijn er vooral winnaars.
- Niet alleen wordt de nieuwe woningeigenaar veel minder belast met stijgende energiekosten, de andere wijze van verwarmen en energieopwekking is voor een zeer groot deel CO2-neutraal.



# Energiezuinige Nieuwbouw

- Maak maximaal gebruik van beschikbare groene hypotheekformules,
- Maak gebruik van SDE (Subsidie Duurzame Energie) en SDW (Subsidie Duurzame Warmte, voor warmtepompen en zonneboilers)
- Maak gebruik van een 15-jarig microkrediet van SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting).
- Dan zijn de woonlasten van een woning die een extra investering noodzaakt van € 45.000 over 10 jaar ook  $\pm$  € 165.000.

Ook zonder rekening te houden met hypotheekrente aftrek.  
(€ 1.375/mnd. bruto)

# Energiezuinige Nieuwbouw

- De bewezen techniek is er.
- De financiering is er.
- De stijgende woonlasten bij niets doen zijn een feit.
- De tijd is er rijp voor.

Aan u om daar vanaf nu duurzaam verandering in te brengen.