

ENERGIECALCULATOR VOOR NIEUWBOUWONINGEN

Nieuwegein, 28 juni 2010

Energiezuinige woningen bouwen is één, ze verkopen is iets anders. Het inzichtelijk maken van de woonlasten, in het bijzonder de energierekening bij de verkoop of verhuur is een van de oplossingen om de marktvraag te stimuleren. Potentiële kopers of huurders krijgen in harde euro's voorgeschoteld wat ze maandelijks aan energielasten betalen als ze een energiezuinige woning betrekken. Zeker nu banken meer en meer overwegen om in geval van een energiezuinige woning een hoger hypotheekkrediet te verstrekken, kan er beweging op de markt ontstaan.

Er is daarvoor wel dringend behoefte aan objectieve meetinstrumenten. De E-calculator is zo'n meetinstrument om de energielasten van de betreffende woning inzichtelijk te maken. Maandag 28 juni ontmoet een twintigtal vertegenwoordigers van bouwondernemers en projectontwikkelaars elkaar in het kader van een discussiebijeenkomst van het Lente-akkoord. Neprom-directeur Jan Fokkema leidt de discussie. Plaats van handeling is het hoofdkantoor van AM in Nieuwegein.

Achtergrond van de E-calculator

Het idee was om woonconsumenten informatie te geven over hun energielasten en tegelijk hypotheekverstrekkers en banken duidelijk maken dat een energiezuinig huis tot lagere woonlasten leiden, zo schetst Arie Willem Stek van Ecorys de achtergrond van de E-calculator. "We dachten dat energiebesparing tot een hogere bestedingsruimte kan leiden, in casu tot een hogere hypotheek", aldus Stek, die de E-calculator samen met Ad van der Aa (Cauberg Huygen) en Pieter Hameetman (AM) bedacht.

Grote lacune tot nog toe is dat bestaande maatstaven voor het energieverbruik van een woning zijn gebaseerd op normen en regels, zoals de EPC en ook het energielabel. "De E-calculator is bedoeld om de reële prestaties van de woning te meten, inclusief de invloed van het gedrag van bewoners op het energieverbruik", aldus Stek. Wanneer het aantal personen in een woning toeneemt door gezinsuitbreiding verandert immers het energieverbruik.

Bovendien is bekend dat niet alle energievoorzieningen die tevoren worden beloofd ook werkelijk worden gebouwd. "De E-calculator kan ook daarom meer transparantie bieden op de woningmarkt", aldus Stek. Hoewel energieprijzen stijgen, zijn de energielasten nog geen factor van belang voor de consument bij de keuze van een woning.

Bij de ontwikkeling van de E-calculator is er reeds op ingezet om een betrouwbare, toegankelijke en snel toepasbare tool (plug-in) op de zoekmachines op het internet te realiseren. "Daarbij is ook onafhankelijkheid in het geding", aldus Stek, "zodat zowel consumenten als banken moeten kunnen vertrouwen op de uitkomst." Concreet sluit de E-calculator aan bij de database van niki.nl voor alle nieuwbouwwoningen.

Hoe werkt de E-calculator?

Eén van de founding fathers van E-calculator is Ad van der Aa, technisch directeur van Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs (CHRI). "De modale burger is een steeds groter



deel van zijn besteedbaar inkomen kwijt aan energie, namelijk 8 tot 10 procent. Dat betekent dat Eneco of Nuon één keer in de twaalf jaar je hele jaarinkomen komt ophalen", zegt Van der Aa, die gebruik maakte van drie verschillende scenario's van de ontwikkeling van de energieprijzen. Ook banken tonen steeds meer interesse in energielasten en willen het meer onderdeel maken van de leencapaciteit.

De huidige EPC is niet de optimale meetlat om een goed inzicht te verschaffen, aldus Van der Aa. "Er zijn correctiefactoren nodig voor het rendement van de verwarming en ventilatie (warmteterugwinning) en vooral wordt de invloed van gebruikersgedrag op de verwarming, verlichting en het tapwatergebruik niet meegewogen in de energieprestatie van de woning."

De E-calculator koppelt nu de EPC met het bewonersgedrag. De EPC en alle relevante vaste gegevens (woningsoort, woningtype en bouwnummer) die al in de bouwvergunning worden genoemd staan in de niki-database. Het bewonersprofiel kan in twee varianten door de consument worden ingevuld, aldus Van der Aa. "Er is een light-versie die mensen heel snel in kunnen vullen. En er is een uitgebreidere versie waarbij mensen in 7 à 10 minuten een meer secuur profiel opstellen. Na invulling leveren ze de energielasten in euro's en in kWh en m³ gas."

Gezinssamenstelling is uiteraard de meest belangrijke factor, maar ook douchetijd en hoogte van de temperatuur in de woning komen voor in de light-versie. De uitgebreide versie bevat vragen over kookgedrag, type koelkast, wasgedrag, airco, aanwezigheid van stroomreducerende voorzieningen of juist slurpers als aquarium, sauna en waterbed. "Het profiel kan worden opgeslagen, zodat de koper of huurder bij een nieuwe zoektocht niet opnieuw de vragen hoeft in te vullen."

Er wordt momenteel gewerkt aan een aanvulling waarmee gebruikers 'vreemde' antwoorden kunnen verifiëren. Tevens is het de bedoeling dat de bestaande woningvoorraad van de E-calculator-tool wordt voorzien. Voor iedere individuele woning dus zowel de eengezinswoning als ook voor appartementen in een woongebouw, kan het energieverbruik worden doorgerekend, aldus Van der Aa.

Nut en noodzaak van de E-calculator

Paul Dielissen deed als directeur AM duurzaam als projectontwikkelaar het afgelopen jaar ervaring op met de E-calculator in de praktijk. "We gaan als projectontwikkelaar meer communiceren dat de energiekosten een steeds groter aandeel van de woonlasten zullen uitmaken", zo deelt Dielissen het inzicht van Stek en Van der Aa.

Mits geborgd is dat de E-calculator de consument een betrouwbaar energieprofiel oplevert, kan de koper of huurder een betere vergelijking tussen potentiële woningen maken. "Zeker als de 6500 euro die nu aan extra hypotheek aan energiebesparende maatregelen binnen de NHG wordt opgekrikt tot 15 à 25 duizend euro, kan dat een enorme slinger geven aan de verkoop en verhuur van energiezuinige woningen", zegt Dielissen.

Bij wijze van proef voorzag AM het afgelopen jaar vijftien woningbouwprojecten van de nieuwe tool. Uit internetonderzoek bleek dat 60 tot 70 procent van de bezoekers op de site van de woningen ook de E-calculator aanklikte. "Dertig procent is langer dan dertig seconden op de site, we schatten dat 25 procent de light-versie invulde en 5 procent de



lange vragenlijst voor het energieprofiel doorliep", meldt Dielissen. Overigens kwam 'slechts' 38 procent van de bezoekers direct op de site. "Ruim 32 procent belandde via zoekmachines en 29 procent via verwijzende site", aldus Dielissen, die er momenteel aan werkt om alle BAM/AM-projecten op de site te zetten. "De E-calculator kan een belangrijk unique selling point worden voor ontwikkelaars en corporaties", besluit de AM-man, "namelijk voor de verkoop van comfortabele woningen met lagere energielasten."

Een stichtingsmodel voor de E-calculator?

Frans Spekking van SEV vertelt dat de E-calculator heel goed past in de bestaande energie-innovatieprogramma's in de gebouwde omgeving als Energiesprong. Daarbij worden koplopers en nichespelers op het gebied van energie neutraal bouwen geholpen met liefst 50 miljoen euro subsidie. "De projecten spelen zich af in de nieuwbouw, hernieuwbouw en in de bestaande omgeving" legt Frans Spekking van SEV uit. SEV voert het programma mede uit.

Spekking denkt dat de calculator op een neutrale plek moet worden ondergebracht. "Met alle respect voor het baanbrekende werk van CHRI en AM, de kracht ontstaat pas echt wanneer het een objectief symbool wordt, net zoals de nationale autopas garant staat voor een degelijke tweede hands auto", aldus Spekking. CHRI is het daarmee eens en voert momenteel onderhandelingen hierover.

Wanneer het geen "idiot hoge prijs" gaat worden die voor het gebruik van de E-calculator moet worden betaald, zijn de aanwezigen bereid ervoor in de buidel te tasten. Zeker wanneer er snel een platform van veel verschillende gebruikers ontstaat, moeten de kosten beperkt blijven. Ook willen vele aanwezigen in een gebruikersgroep plaatsnemen om de E-calculator in de praktijk te testen.

Elementen uit de discussie (deels aan de hand van stellingen)

- De E-calculator lijkt vooral belangrijk om het onderscheid tussen nieuwbouw en bestaande bouw mogelijk te maken, want de energieprijverschillen tussen nieuwbouw onderling is tientjeswerk. Het is bovenal een goed instrument om de consument bewust te maken. "Als u nu een nieuwbouwwoning neemt in plaats van deze jaren '30 of jaren '80 woning, gaat u er zoveel euro per maand op vooruit of kunt u een zoveel duurder huis kopen/huren". Het heeft dezelfde potentie als de A-label wasmachine of auto. In het gehele keuzeprocess (mooi/niet-mooi, locatie, afstand tot werk en voorzieningen) komt het geld om de hoek kijken en dan kan daarbij de E-calculator een rol spelen.
- Een prijsverschil in euro's uitgedrukt zoals de E-calculator doet, zegt een consument meer dan een EPC, een energielabel of een kWh elektriciteit/m³ gas-verbruik; er is wel sprake van grote verschillen tussen de energieprijzen van de verschillende energiebedrijven. Dit kan worden ondervangen door een bandbreedte te gebruiken.
- De E-calculator wordt niet unaniem gezien als vervanging voor het energielabel. Het geeft vooral een verbeterd inzicht. De tools kunnen naast elkaar gebruikt worden.
- De bruikbaarheid zal uiteraard toenemen als veel aanbieders de E-calculator tool aanbrenge op hun woningsites.



- De betrouwbaarheid van de door de consumenten zelf geleverde gegevens is nog een punt van zorg. Gedrag is immers een onzekere factor. Er wordt gewerkt aan verificatiestappen in samenwerking met een gedragspsycholoog van de Universiteit van Groningen en ook OTB Delft verricht validatieonderzoek door 320 woningen door de E-calculator te halen. De grootte van het huishouden lijkt het meest doorslaggevend. "Twee kinderen kosten 50 euro per maand aan energie".
- Een neutraal instituut dat de E-calculator adopteert, lijkt voor de hand te liggen. Ook de weg langs het Nederlands Normalisatie Instituut lijkt een bruikbare tip.

Samenvatting

De E-calculator is een door CHRI en AM ontwikkelde interactieve rekenmethode die inzicht verschaft in de energielasten van een woning. Groot pluspunt ten opzichte van EPC en energielabels dat het werkelijke verbruik van de gebruiker centraal staat. De tool lijkt vooral kansrijk om kopers of huurders bewust te maken van de consequenties van hun keuze. Vooral het onderscheid in energieverbruik tussen nieuwbouw en bestaande bouw zal significant zijn. Zeker als binnen de NHG een hogere hypotheek kan worden verstrekt voor energiezuinige woningen (maandlasten zijn immers lager), kan dit een stimulans voor de verkoop van energiezuinige nieuwbouwwoningen betekenen.

Tekst

René Didde, 28 juni 2010

Meer informatie Lente-akkoord:

Claudia Bouwens

Postbus 620, 2270 AP VOORBURG

E-mail: cb@lente-akkoord.nl

www.lente-akkoord.nl