

VERSLAG Themabijeenkomst 'ENERGIEPRESTATIEGARANTIES'

Kamerik, 15 april 2014

De afgelopen maanden zijn voor het eerst zogeheten energieprestatiegaranties afgegeven aan woningprojecten. De woning doet wat vooraf is beloofd en de bouwer staat pal voor de lage energierekening. Hij garandeert de prestatie van de woning op gebied van energie en installaties. De energieprestatiegarantie kan een belangrijke trigger zijn om kopers en huurders te interesseren voor extreem energiezuinige woningen. Voor banken kan de garantie extra zekerheid bieden om extra financieringsruimte toe te staan. Om de garantie te bewaken zijn vier onderdelen cruciaal: het energieconcept, het contract, het technische bewijs bij oplevering van de woning en ten slotte monitoring en sturing tijdens de bewoonde fase.

In Kamerik discussiëren 70 vertegenwoordigers van projectontwikkelaars en bouwers, installateurs, juristen, woningcorporaties, wetenschappers en vertegenwoordigers van de overheid/Rijk over het nieuwe begrip. Financiers ontbreken. "Energieprestatiegarantie is zonder twijfel een goed Scrabble-woord", zegt dagvoorzitter Bas van de Griendt, manager Duurzaam Ontwikkelen bij Bouwfonds Ontwikkelen. Vrijwel iedereen van de aanwezigen is op de een of andere manier bezig met energieprestatiegaranties, zo blijkt uit een snelle peiling. Bas van de Griendt vraagt vervolgens welke achtergronden doorslaggevend zijn voor het welslagen van energieprestatiegaranties. Daaruit blijkt dat het niet aan de techniek ligt. Ongeveer 20 mensen denken dat communicatie doorslaggevend is, 15 mensen denken dat de gebruikers de kritische factor vormen, ongeveer 11 aanwezigen menen dat financiële achtergronden bepalend zijn.

Drie sprekers met een uiteenlopende achtergrond laten hun licht schijnen over de energieprestatiegaranties.

Niels Sijpheer (Energiesprong)

De Energiesprong wordt wel gezien als de 'uitvinder' van energieprestatiecontracten. De Energiesprong is een innovatieprogramma voor duurzaamheid en energie in de bouw, dat wordt gefinancierd door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en wordt uitgevoerd door Platform 31, de kennis- en netwerkorganisatie voor stedelijke ontwikkeling.

"We zien dat de woningmarkt steeds meer naar 'energieneutraal' en 'duurzaam' tendeeft. Geld besparen op de energienota speelt daarbij steeds meer een rol", aldus Niels Sijpheer, programmamanager Tenders en Monitoring.

De Energiesprong wil de bouw helpen om met garanties nieuwe financiering los te krijgen. "In een prestatiecontract tussen een woningbouwvereniging en een bouwer garandeert de bouwer dat de energielasten van de woning nul euro zijn (energienota nul of nul op de meter)." Prestatiesturing houdt in dat gedurende de bouw wordt gecontroleerd en gecheckt of de dikte van de isolatielagen in orde zijn of dat de kierdichting geregeld is. Dergelijke prestatiesturing is van belang, aldus Sijpheer. "Ook bij nul op de meter woningen is het voorgekomen dat door gebrekkige kierdichting 200 kuub gas per jaar verloren gaat, ofwel 2000 kWh ofwel 15 zonnepanelen."



Prestatiesturing na de oplevering van de woning is eveneens evident. "Een duidelijke gebruikershandleiding moet de bewoner instrueren." In een ander contract tussen corporatie en bewoner belooft de laatste verbruiksgegevens te verstrekken c.q. op afstand te laten aflezen. Deze metingen en monitoring betreffen het gebouwgebonden en gebruiksgebonden deel. "Van het gebouwgebonden deel en de installaties willen we graag van de bewoner horen of het werkt. En het veel besproken gebruiksgebonden deel moet je eigenlijk vergelijken met de belbundel van je smartphone", zegt Sijpheer. "Je kiest een bundel die bij je past, afhankelijk van de gezinssamenstelling en het verlangde comfort. Een normaal en representatief gebruik zal er in de meeste gevallen toe leiden dat er nul op de meter staat. De zonnepanelen wekken precies genoeg energie op. Gebruik je meer dan de bundel, dan betaal je bij." En wie soberder woongedrag vertoont, ontvangt geld terug.

Een corporatie of woningeigenaar kan op deze manier de energiematregelen gefinancierd krijgen door hogere leningen of een extra stukje hypotheek. "De bank doet mee met deze nieuwe vorm van financiering, want men is tevreden met het rendement. Er zijn ook tevreden bewoners (meer wooncomfort bij gelijke woonlasten, waardeinstijging huis, grip op energiekosten), corporaties (meer duidelijkheid over verdeling van de verantwoordelijkheid, meer grip op de bouwkwaliteit, scherpe prijs, notie van 'total cost of ownership', bouwondernemers (nieuwe marktsegment, betere concurrentiepositie) en ook de regelgever is tevreden", aldus Niels Sijpheer.

Deze energieprestatiegarantie is niet zomaar een luchtkasteel. In de Energiesprong worden 111.000 woningen gerenoveerd door zes woningcorporaties en vier bouwers. "In dertig jaar tijd besteedt een huishouden 65 duizend euro aan energiekosten. Voor 111 duizend woningen gaat dat dus om ruim zeven miljard euro dat wordt ingezet om de woningen vrij van energiekosten te maken", rekent Sijpheer voor.

Deze nul op de meter-woningen gaan op termijn zeker ook minder ambitieuze energiebesparingsopties binnen bereik brengen. "We willen nu een piketpaaltje slaan met een sterk concept."

Gerrit van Wijgerden (directeur Trebbe West)

Een van de eerste projecten waarin ervaring werd opgedaan met het energieprestatiecontract was het project 'de Maurikse Gaarden'. Daar zijn in opdracht van Stichting Woningbeheer Betuwe (SWB) vijf energienotaloze woningen gebouwd op een totaal van 75 woningen en 30 appartementen. Het Ministerie van BZK leverde de subsidie (€ 10.000 per woning voor opleverttoets en monitoring) voor het energienotaloze project. Het consortium bestaat uit SWB, projectontwikkelaar en aannemer Trebbe West, installateur Van der Sluis, energie-adviseur BDC en Intergas (HR-CV-ketels).

"Van een energieprestatiecontract was nog geen sprake", zegt directeur Gerrit van Wijgerden. "Gaandeweg het bouwproces hebben we het zelf uitgevonden en opgesteld. Dat lukte vooral omdat SWB en wij dezelfde visie op de energiezuinige woningen hadden." Het resulteerde in de tweede helft van 2013 in een 'nul-op-de-meter-prestatiecontract, waarin Trebbe tekende voor oplevering vóór 15 januari 2014 en SWB voor verhuurde woningen per 1 maart 2014. "Aan deze voorwaarden is ruimschoots voldaan."



Ook Van Wijgerden noemt de vier cruciale momenten in het contract. Na het vastleggen van de beoogde prestatie, moeten de oplossingen worden beoordeeld en getoetst. "Daarna moeten de prestaties worden beoordeeld, dat wil zeggen dat bij de oplevering technisch bewijs wordt geleverd. Ten slotte moet de prestatie in de gebruiksfase tijdens de bewoning worden gemonitord", vertelt Gerrit van Wijgerden.

Het consortium garandeert gedurende tien jaar 'nul-op-de-meter', dat wil zeggen dat een gemiddelde energienota van 1240 euro all-in (gebruiksgebonden deel en gebouwgebonden deel) wordt gecompenseerd door de opwekking van 7200 kWh PV, aldus de berekeningen. Dit onder de voorwaarden van een gemiddelde bezetting van 2,4 personen, bij gemiddeld klimaat, gemiddelde aanwezigheid en gebruiksgedrag van huishoudelijke apparatuur. Ook andere gezinssamenstellingen worden bediend. De prestaties van alle technische installaties worden gegarandeerd over de termijn van tien jaar. "We hebben de prestaties tijdens de bouw beoordeeld met onder meer visuele keuringen en foto's in de software van ED-controls. Bij de oplevering hebben we onder meer infrarood-opnamen en luchtdichtheidsbewijzen geleverd." Adviesbureau DWA toetste deze metingen.

Monitoring in de gebruiksfase kan zowel op afstand als op locatie. "Verplichtingen en verwachtingen van de bewoners zijn vastgelegd en het monitoringssysteem is goed uitgelegd. SWB heeft een energiecoach aangesteld die bewoners desgewenst bijstuurt. Doel is dat de meter op het eind van het jaar op nul staat." Van Wijgerden toont een indrukwekkende reeks sheets waarop het verbruik van gas, elektriciteit, warm tapwater per dag, week en maand worden weergegeven. De onderhoudskosten van PV-panelen en andere gebouwgebonden energiecomponenten zijn voor rekening van SWB; het gebruiksgebonden deel is voor de huurder. "Elk jaar vindt een opname plaats, maar de compensatie van de kosten worden na tien jaar vereffend." Eventuele afschaffing van de heffingskorting van de overheid (376 €/jr), indexering van de vastrechtstarieven van de energiebedrijven en veranderingen in de terugleververgoeding van PV-stroom zijn onzekere factoren voor de termijn van tien jaar.

Michel Chatelin (advocaat en partner Eversheds)

Prestatiecontracten zijn oorspronkelijk ontwikkeld in de militaire industrie in de Verenigde Staten en ze bereiken nu de energiesector", zegt advocaat Michel Chatelin. "Ook in de zorg doen ze opgang. Ik herinner me een ziekenhuisdirecteur die de leverancier van apparatuur voor medische beeldvorming voorstelde dat het ziekenhuis partner werd in het bedrijf. 'Dat zal garant staan voor jarenlange prestaties van hoog niveau', zo redeneerde de directeur terecht."

Chatelin is gespecialiseerd in energierecht en contractenrecht. Hij heeft een groot aantal energieprestatiecontracten met een juridisch bril bekeken. "Prestatiecontracten zijn vrijwel zonder uitzondering van hetzelfde type", zegt de jurist. "Er is een business case, waarin de te leveren prestaties met welke maatregelen worden omschreven. Er wordt ook vastgesteld wat de indicatoren zijn die de prestaties aangeven, hoe de betaling verloopt en of er sprake is van een bonus/malus-regeling. Na de contractering moet ten slotte monitoring van de afgesproken prestaties plaatsvinden."



De voordelen van een prestatiecontract zijn onmiskenbaar, betoogt Chatelin. “Er is een beter contractresultaat, de Total Cost of Ownership wordt gereduceerd, kosten worden beter voorspelbaar, verantwoordelijkheden zijn beter geregeld”, somt Chatelin op. De Europese ambities van twintig procent CO2-emissiereductie, twintig procent groene energie en energiebesparing met twintig procent kunnen erdoor meer binnen bereik komen.

Er bestaan intussen verschillende modellen voor energieprestatiecontracten, zo heeft Michel Chatelin geïnventariseerd. In het zogeheten Esco-model bespaart de gemeente (als gebouweigenaar) door de energiebesparing, maar is er ook voordeel voor de dienstverlener. In de Europese energieprestatiecontracten moet duidelijk gedefinieerd worden wat er precies wordt gegarandeerd, aldus Chatelin. “Garandeer je energiebesparing, energieconsumptie of energie-efficiëntie? Er bestaat niet één definitie, maar er is sprake van een familie van definities.”

Het Europese energieprestatiecontract werkt in de hele EU minder goed in de sociale woningbouw als gevolg van huurwetgeving. De woningverbetering bij renovatie is ook dikwijls duurder dan de besparingen op de energienota, zeker bij lage aantallen huizen.

De nieuwe Energie-efficiëntierichtlijn (art.2 lid 27) verstaat onder het energieprestatiecontract een ‘contractuele regeling’ met ‘maatregelen voor energie-efficiëntie’, die geverifieerd en gecontroleerd worden. De investeringen worden betaald uit verbetering van de energie-efficiëntie. “Het risico van het gebruiksgebonden deel van energie is bij woningbouw groter dan utiliteitsbouw.”

Ook de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO, voorheen Agentschap NL), Model Local en Rotterdamse Groene Gebouwen hebben een model opgesteld voor een prestatiecontract. Chatelin keek ook naar het ‘Trebbe-contract’. “Het zit goed in elkaar. Het is helder om ‘energiebundels’ op te stellen die gedifferentieerd zijn naar bijvoorbeeld gezinsgrootte. Vooral elektriciteitsverbruik is een onderscheidende factor, van gasverbruik (verwarming) is redelijk een gemiddelde te geven.”

Michel Chatelin concludeert uit zijn inventarisatie van energieprestatiecontracten dat energiebesparing in de Europese Unie en in Nederland een topprioriteit hebben, waarbij de overheid en de corporatiesector verantwoordelijkheid zullen moeten nemen. “Prestatiecontracten kunnen afnemers overtuigen, zeker als sprake is van voldoende schaalgrootte in de woningbouw. Tot nog toe is de markt terughoudend met het afgeven van garanties.”

Energieprestatiecontracten zullen een dankbaar onderwerp zijn voor een jurist, denkt Chatelin. “Er is winst voor iedereen. Gedurende een langjarige relatie wordt energiebesparing bereikt dankzij voor bewoners en consortiumpartners heldere clausules.”

DIALOOG

Spreekstalmeester Bas van de Griendt komt in de discussie terug op de bevinding van Michel Chatelin. “Wat garandeert een energieprestatiecontract eigenlijk”, vraagt hij. Ongeveer twintig mensen menen dat de energiekosten worden gegarandeerd, zestien mensen denken dat het om energiebesparing gaat en tien mensen houden het op het energiegebruik.



Er wordt opgemerkt dat in de energienota-nul-woningen en energie-nul-op-de meter-woningen zwaar wordt ingezet op productie van elektriciteit met PV-panelen, wat de afhankelijkheid van subsidies en saldering vergroot ten opzichte van de aloude energiebesparing. Het antwoord is nuchter: "Je moet eerst besparen, maar om aan de moderne energie-ambities te voldoen, moet vervolgens energie worden opgewekt." PV-stroom is daar momenteel een goed en gemakkelijk instrument voor, getuige het feit dat één op de drie gemeenten er momenteel een 'Stad van de Zon' bij krijgt, aldus Van de Griendt. Hij wijst daarmee op de zoncapaciteit die er afgelopen jaar is bijgekomen: 300 megawatt, ofwel 120 keer de capaciteit van de duurzame trots van de gemeente Heerhugowaard.

Verdere discussie vindt plaats in verschillende thema's.

Technisch

Veel draait om het garanderen dat een woning ook 'doet wat is beloofd'. Een peiling onder de aanwezigen toont aan dat de meeste woningen op papier voldoen. Geen van de deelnemers durft zijn hand op te steken dat zijn woningen na een oplevertoets voldoen. Hier is dus nog een grote stap te maken. Een aantal aanwezigen werkt overigens al wel met het opleverprotocol.

Juridisch

Het energieprestatiecontract kan juridisch garanties bieden om de financiering zeker stellen bij investeerders en bij banken. Dat maakt dat rendementen en vergoeding voor een langere periode (bijvoorbeeld dertig jaar) is gewaarborgd. Voorwaarde daarvoor is dat politiek gevoelige zaken als terugleveringvergoeding en saldering overeind blijft. "Zulke zaken moeten als voorwaarden in het contract worden opgenomen", wordt opgemerkt. En ook hier keert de rol van de gebruiker in de energienotanulwoning terug. "Een zwembad en een waterbed is mogelijk", aldus SWB, "maar dan moet er worden bijbetaald."

Financieel

Voor de nul op de meter-woning is sinds 1 januari jl. in principe een extra hypotheek van € 13.500 extra mogelijk. Om de besparing van 1200 euro op de energienota te bewerkstelligen, kostten de vijf woningen die het consortium van SWB en Trebbe ontwikkelde in Maurik overigens € 18.000 extra. Banken werken daar tot nog toe slecht aan mee. Ze blijven huiverig. Uit een inventarisatie bij banken blijkt dat zij het liefste dergelijke noviteiten in de gedragscodes zien opgenomen, meldt Michel Chatelin van Eversheds. Terwijl het nota bene al in de wet is geregeld, aldus reacties uit de zaal.

Monitoring

Om gedragsgebonden en gebouwgebonden energieverbruik gedegen te monitoren zijn er eigenlijk meerdere meters nodig, of een gevalideerde extreem slimme meter. Een 'belbundel' is een mooie gedachte, maar het moet wel kloppen. Volgens opdrachtgever Peter van Essen van SWB is de standaardtemperatuur op 21 graden berekend. "Wie 'm structureel op 23 graden zet, betaalt bij. In de praktijk zal misschien een senior van tachtig jaar daarvoor kiezen, maar dit gedrag weer compenseren doordat er in dit huishouden geen plasma-scherm aanwezig is en ook de PC-uren vermoedelijk beduidend lager zijn."

Gebruikers



De vraag ten slotte is, zegt Bas van de Griendt, zitten de gebruikers nu te wachten op een energieprestatiecontract? "Moet het eigenlijk niet gaan om een wooncomfortgarantie? Er zou meer kennis moeten komen over beelden die horen bij een labelsprong van G naar A++. Wat zegt dat over tocht, stof, koude?" Bewonerservaringen zijn heel belangrijk en moeten niet louter vanuit de techniek worden benaderd. "Wie mensen een duurzame propositie wil laten aannemen, moet de relevantie ervan aantonen, de verandering moet onderscheidend zijn (van G naar A++), en vooral moet het geloofwaardig en oprecht zijn."

SAMENVATTENDE CONCLUSIES

- **Energieprestatiecontracten zijn een nieuw fenomeen in Nederland. Er zijn verschillende vormen van contracten die gemeen hebben dat ze garanties geven over de hoogte van de energierekening.**
- **Het project van SWB en Trebbe met vijf nul-op-de-meter-woningen geldt als een van de eerste voorbeeldprojecten.**
- **Om de garantie te bewaken zijn vier onderdelen cruciaal: het energieconcept, het contract, het technische bewijs bij oplevering van de woning en ten slotte monitoring en sturing tijdens de bewoonde fase.**
- **Het energieconcept (voor grondgebonden woningen) hebben bouwers en ontwikkelaars in de vingers. Op het onderdeel contract zijn tijdens deze bijeenkomst de eerste prille ervaringen gedeeld. Wat betreft de opnametoets is het instrument gereed en bij enkele bouwbedrijven ingevoerd maar is in de brede toepassing nog een grote stap te maken. Het onderdeel monitoring, sturing en communicatie tijdens de bewonersfase is een nog onontgonnen gebied. De bouwwereld moet zich de competentie eigen maken om bewoners niet te informeren over energietechniek maar met geloofwaardige en oprechte beelden en zintuiglijke belevingen.**

Verslag

René Didde

Meer informatie:

Lente-akkoord Energiezuinige Nieuwbouw

Claudia Bouwens

cb@lente-akkoord.nl

www.lente-akkoord.nl

Dit verslag, de bijbehorende presentaties en interessante linken zijn te vinden op:

<http://www.lente-akkoord.nl/kennis/verslagen/>