

## De lat ligt steeds hoger bij duurzame nieuwbouw

27-11-2018 08:30

**Met alsmaar strengere regelgeving omtrent duurzaamheid, wordt het steeds belangrijker om woningen niet alleen te laten voldoen aan de huidige eisen, maar ook direct aan de toekomstige. Vooral de lat bij nieuwbouw ligt daardoor steeds hoger.**

- Woningeigenaren zijn sinds 2015 verplicht om bij de oplevering, verkoop of verhuur van een woning een definitief energielabel te registreren.

- Per 1 juli 2018 is de Gaswet veranderd. Hierdoor krijgen nieuwe gebouwen geen gasaansluiting meer. De strengere BENG Norm gaat 1 januari 2020 in.

- In 2050 moet de gebouwde omgeving klimaatneutraal zijn: dit betekent dat er jaarlijks gemiddeld 200.000 woningen en andere bestaande gebouwen moeten worden verduurzaamd, waaronder particuliere woningen.

‘Duurzame nieuwbouw’ was het thema van de kennissessie van nieuwbouwplatform [Amsterdam Woont](#), een event dat in samenwerking met de Rabobank werd georganiseerd in de Mondriaantoren nabij station Amsterdam Amstel. Het programma bestond uit drie presentaties en een afsluitende borrel met de aanwezigen, waaronder veel architecten, ontwikkelaars en makelaars. VJ was erbij aanwezig.

### Financieringsmogelijkheden

Thomas Dekker (programmamanager duurzaam wonen en bouwen bij Rabobank Nederland) trapte de middag af met een presentatie over de financieringsmogelijkheden ten aanzien van verduurzaming. Zo werkt Rabobank hard aan verduurzaming van haar portefeuille en biedt het woningkopers onder andere de [Rabo Groenhypothek](#).

Daarnaast zijn er talloze mogelijkheden die vanuit de overheid worden aangeboden, zoals het [Register Groenverklaringen](#) voor aannemers en ontwikkelaars ter stimulatie van duurzame en innovatieve (nieuw)bouwprojecten. Ook bestaat het [Energiebespaarbudget](#) voor mensen die hun woning willen verduurzamen.

### Green discount

Mogelijkheden zat dus; achterblijven is geen optie. “Het is bewezen dat woningen die een beter energielabel krijgen in waarde stijgen”, legt Dekker uit. “Dat is de zogenoemde green discount. Voor veel woningbezitters is dit een van de belangrijkste argumenten om de investering te legitimeren. Op termijn verwachten we echter dat dit omslaat in een brown discount. Wanneer een duurzame woning de standaard is geworden, zal dit niet meer een waardevoordeel opleveren. Een onduurzame woning zal dan in waarde dalen. Hoewel omgedraaid, blijft het waardeverschil dus aanwezig.”

### Energieopwekkende woontoren

Om te vertellen hoe duurzame nieuwbouw in de praktijk gerealiseerd wordt, was Arno de Haas (ontwikkelaar bij VORM) aanwezig. VORM ontwikkelt een woontoren in Amsterdam-Noord, [BOLD](#) genaamd, met een EPC van -0.12. Dit betekent dat de toren meer energie opwekt dan verbruikt. “Nóg lagere EPC-waarden voor nieuwbouw komen soms al voor bij kleinere gebouwen, maar voor een toren als deze is deze lage waarde vooralsnog uniek.”

Dit wordt onder andere bereikt door middel van 47 bodemwarmtepompen die 300 meter diep de grond in gaan, zogenoemde ‘Power Windows’ die stroom opwekken én volledig geïntegreerde PV-panelen overal in de gevel

en op het dak. In het filmpje hieronder wordt dit uitgelegd.

## Verkoopfase

Maar de hamvraag: hoe doet duurzaamheid het in de verkoopfase? "Vrijwel niemand koopt een woning omdat deze duurzaam is", vertelt De Haas. "Maar kopers realiseren zich wel heel goed waarom het belangrijk is en dat ze er op termijn niet omheen kunnen. We leggen er daarom de focus op dat de woning klaar is voor de toekomst en dat de kopers niet afhankelijk zullen zijn van fluctuaties in gasprijzen of steeds hogere belastingen op fossiele brandstoffen. Ze zien het als een langetermijninvestering, die je op maandelijkse basis geld gaat besparen."

## NEXT NRG

Het duurzame en energiezuinige klimaatsysteem van BOLD wordt geleverd en geëxploiteerd door NEXT NRG. De bewoners betalen hiervoor een maandelijks tarief. Afhankelijk van de grootte van de appartementen, het aantal aangesloten zonnepanelen en het aantal badkamers is het tarief per appartement verschillend. De totale energielasten (exclusief huishoudelijk stroomgebruik) van de woningen in BOLD zijn lager dan de stadsverwarmingstarieven in omringende wijken en ook aanmerkelijk lager dan die van vergelijkbare bestaande woningen.

## Lef en moed



Als derde spreker gaf Frits Verhoef, ondernemer (nu COO van THE FCTR E) & auteur van het boek [Lef en Moed: Voor een klimaat van hoop en aanpakken](#), een masterclass 'energietransitie'. Met cijfers toonde hij de noodzaak van verduurzaming aan en ook de enorme snelheid waarmee dit nodig is. Het vraagt een enorme gedragsverandering en vergt daarom lef en moed. Wat je daar zelf aan kunt doen? "Een energieneutrale woning kopen om mee te beginnen."

Het boek van Frits werd bij de borrel aan alle aanwezigen aangeboden.

## Amsterdam Woont

Tot slot gaf Niek Verveen, voorzitter van Amsterdam Woont, een update over de ontwikkelingen bij het nieuwbouwplatform. Zo is recent de Amsterdamse Nieuwbouwprijs uitgereikt aan de Van der Pekbuurt in Amsterdam Noord. Er zijn veel bezoekers (75.000 per maand) op de site en daarom stijgt ook het aantal ontvangers van de nieuwsbrief explosief (nu bijna 40.000). Het platform biedt daarnaast steeds meer nieuwbouwaanbod van buiten de stad, maar binnen de regio. Lelystad, Haarlemmermeer en Almere hebben of

# VASTGOED JOURNAAL

krijgen al een eigen pagina op de site en er lopen gesprekken met andere gemeenten om ook aan te haken, zoals Purmerend en Haarlem.

Meer informatie over Amsterdam Woont vindt u [hier](#).

Hoofdfoto: BOLD apartments van VORM.

Ramon Holle