



Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland

Eigenbouw met hoge energieambities

Expertteam Eigenbouw

In opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties



Eigenbouw met hoge energieambities

Energiezuinig bouwen, energieneutraal bouwen, eigen energie opwekken. Het zijn onderwerpen die steeds meer aandacht krijgen. Logisch, want het beleid vanuit het Rijk is erop gericht dat in 2020 heel Nederland bijna-energieneutraal bouwt. Veel gemeenten hebben daarnaast aanvullend beleid op het gebied van energiezuinig bouwen.

Ook de manier waarop we bouwen verandert: van grootschalige seriematige bouw naar individuele bouwprojecten door particulieren, individueel of in collectief verband. Hoe zijn deze ontwikkelingen te combineren? Hoe stimuleer je particuliere

bouwers en bouwgroepen energiezuinig te bouwen en energiebesparende investeringen in huis te doen? Door te inspireren, te motiveren, te faciliteren en te adviseren. Bijvoorbeeld over beschikbare technieken en concepten. Of door het proces te begeleiden. En waar mogelijk hulp te bieden bij het oplossen van knelpunten als de (voor)financiering.

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) streeft naar een vrij toegankelijke woningmarkt die aansluit bij de woonwensen van mensen. Belangrijke aspecten zijn de veiligheid en gezondheid van gebouwen, energie besparen en leefbaarheid in steden en dorpen. De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland geeft uitvoering aan dit beleid o.a. met het Expertteam Eigenbouw.

Wat is energiezuinig of energieneutraal bouwen?

Het Europees beleid is dat nieuwe gebouwen na 2020 slechts 'nearly zero' energie verbruiken. De energie die nog nodig is, moet in belangrijke mate afkomstig zijn uit duurzame bronnen. Dit is vastgelegd in de herziening van de Europese richtlijn energieprestatie van gebouwen (EPBD) uit 2010. Het is een verdere onderbouwing van het al eerder ingezette beleid van de Nederlandse overheid om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen vanaf 2020 energieneutraal zijn. Deze afspraak werd gemaakt in het Lente-akkoord energiezuinige woningbouw, dat in 2008 werd gesloten. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), Bouwend Nederland, de vereniging van projectontwikkelaars (NEPROM), de vereniging van ontwikkelaars en bouwondernemers (NVB) en de branchevereniging van woningcorporaties (Aedes) spraken af de EPC-eis in stappen te verlagen naar 0 in 2020. In het Energieakkoord van 2013, gesloten door ruim veertig organisaties, is vastgelegd dat partijen ten minste de doelen van de herziene EPBD

en van het Lente-akkoord realiseren. Voor woningen wordt de EPC-eis in 2015 verlaagd van 0,6 naar 0,4. Voor utiliteitsbouw geldt vanaf 2015 de eis dat de energieprestatie 50% beter is dan in 2007.

Waarom energiezuinige of energieneutrale eigenbouw?

De wensen van de koper staan in de huidige woningmarkt veel meer centraal. Professionele partijen en gemeenten beseffen dat de markt verschuift van aanbodgericht naar vraaggericht. In veel gemeenten is een energie- of milieubeleidsplan vastgesteld, waarin voor de hele gemeente of voor nieuwbouwprojecten energieambities en -prestaties zijn vastgelegd. De enige die bij particulier opdrachtgeverschap de energiezuinigheid realiseert, is die particulier zelf. Dat vraagt om een andere aanpak dan overheden en bouwpartijen tot nu toe in de nieuwbouw gewend waren. Niet louter afdwingen en eisen, maar stimuleren, faciliteren en adviseren.

Utrecht Kersentuin (Leidsche Rijn): een schoolvoorbeeld van 'duurzaam' CPO. Er is veel aandacht besteed aan energiezuinig bouwen, wat de woningen circa 25% zuiniger maakt dan reguliere nieuwbouwwoningen.

Bewoners hebben op eigen financieel initiatief een parkeergarage laten bouwen – hierdoor kwam veel meer ruimte voor openbaar groen vrij.





Procesaanpak

Bij eigenbouw is de particulier opdrachtgever en dus bepalend. Dit betekent dat voor gemeenten de aanpak verschuift van het stellen van algemene eisen en voorwaarden aan projectontwikkelaars naar persoonlijk contact met de particulier. Sommige gemeenten, waaronder Amsterdam bij het project Houthavens, dwingen bij bepaalde projecten duurzaam bouwen af. Ze leggen de eisen vast in een EPC of gelijkwaardige eis in het programma van eisen en de kavelpaspoorten. Sommige gemeenten hebben tot 'start bouw' toetsmomenten ingebouwd om te monitoren of men zich daadwerkelijk aan de verwachte EPC houdt.

Er zijn ook gemeenten die duurzaamheid als eis in de aanbesteding opnemen. Of duurzaamheid als belangrijk selectiecriteria stellen als geloot moet worden om een gewilde plek. Gezien de huidige situatie op de huizenmarkt en het aanbod van kavels, is de laatste aanpak niet voor iedere locatie weggelegd.

Gemeenten kunnen op verschillende manieren particulieren en groepen wél tot extra energiezuinig bouwen brengen.

1 Stimuleren

Sommige gemeenten geven een concrete subsidie op energie-neutrale of duurzaamheidsmaatregelen. Andere manieren van stimuleren zijn bijvoorbeeld het geven van voorrang, eerste keuze of ruimere kavel voor bouwers die voor energiezuinig gaan.

2 Motiveren en faciliteren

Gemeenten bieden faciliteiten om energiezuinig te bouwen. Dat kan fysiek door het aanbieden van stadsverwarming of het aanbieden van een (gratis) energieconsult. Vaak stellen gemeenten brochures, boeken en 'menukaarten' samen, waarin tips en tricks staan vermeld. Ook worden met energiebedrijven gezamenlijk tools aangeboden voor het berekenen van het energieverbruik.

3 Adviseren en begeleiden

Het adviseren en begeleiden van zelfbouwers die energiezuinig willen bouwen, gaat verder dan het openen van een loket en het schrijven van een boekje. Persoonlijk contact is nodig, en het samenkomen om kennis te delen en professionals te ontmoeten. Sommige gemeenten organiseren inspiratie- en/of intervisiebijeenkomsten.

Tip

De gemeente Amsterdam heeft de Menukaart Klimaatneutrale Zelfbouw ontwikkeld voor de particuliere bouwer (individueel of collectief) die klimaatneutraal wil bouwen. Op de menukaart zijn 9 effectieve maatregelen aangegeven, met een korte toelichting, uitleg van begrippen en inzicht in de kosten.

In de Culemborgse wijk Eva Lanxmeer is een deel van de woningen uitgevoerd als CPO onder een kas. Dit zorgt voor extra buitenruimte en vermindert het energieverbruik bij de ventilatie van de woningen. Op de kas zijn PV-panelen en zonnecollectoren geplaatst. Het totale energieverbruik van de woningen ligt daardoor aanzienlijk onder het landelijke gemiddelde.



Realisatie

Technische uitvoering

Ook de technische uitvoering verandert van seriematige toepassingen naar (collectief toegepaste) individuele, specifieke oplossingen. Op sommige kavels zijn zelfbouwers volledig vrij in hun keuze van het energiesysteem. Soms zijn de energiemaatregelen die voor het hele gebied al gelden leidend, bijvoorbeeld als het gebied is aangesloten op aardwarmte of stadsverwarming.

Ontwerpfase

Het gedrag van de zelfbouwer (en de architect, de aannemer, de installateur) is in de ontwerp- en bouwfase essentieel. Vaak worden in deze fase door gedrag fouten gemaakt die tot energie-inefficiëntie leiden tijdens de bewoning. Bijvoorbeeld door het gebruik van kwetsbare technieken, die heel zorgvuldig ontworpen en aangelegd moeten worden. Let daarom bij het ontwerp op het materiaalgebruik, zoals het gebruik van veel glas en de gevolgen daarvan op de energieprestatie. En let op de leidingafstanden: lange afstanden zorgen voor warmteverlies. Sommige keuzes in ontwerp en materiaal hebben invloed op de energiezuinigheid. Er zijn diverse tools beschikbaar om de gevolgen van ontwerp en materiaalkeuzes te meten, bijvoorbeeld die van Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Gebouw (GPR-gebouw).

Gedrag en monitoring

Hoe borg je dat zelfbouwers de woning niet alleen energiezuinig bouwen, maar ook energiezuinig gebruiken? Met de combinatie energiezuinig bewonersgedrag in relatie tot zelfbouw is nog niet veel ervaring opgedaan. RVO.nl heeft wel een handige digitale instrumentplanner ontwikkeld over gedragsbeïnvloeding. Deze planner leidt u door een aantal vragen over uw doelgroep en het gedrag dat u bij deze doelgroep wilt veranderen, en de factoren die daarbij een rol spelen. Uw antwoorden geven aan wat het relatieve belang is van de invloed van de verschillende factoren op het gedrag van uw doelgroep. Vervolgens krijgt u een advies over de instrumenten die u het beste kunt inzetten. Ook de publicatie 'De Kunst van het veranderen' geeft tips over het veranderen van het gedrag van doelgroepen. Laat bewoners zien dat gedrag wel degelijk van invloed is op het energiegebruik en dat het helemaal niet veel moeite hoeft te kosten. Informeer ze, voorzie ze van de juiste tips en adviseer ze een meter aan te schaffen waarmee het energieverbruik gemonitord kan worden.

De financiering van energiezuinige eigenbouw

Welke mogelijkheden hebben kavelkopers om de extra investering die energiezuinige maatregelen met zich mee brengen te financieren? En hoe kunnen gemeenten hierbij helpen?

1 Verhogen van het hypotheekplafond voor energiezuinige woningen

Het energiezuinig maken van een woning is een extra investering. De energielasten nemen echter af, waardoor meer ruimte voor hypotheek- en rentebetaling overblijft.

Het is mogelijk om bij aankoop van een energieneutrale woning hypotheek een hoger bedrag te lenen dan normaliter op basis van het inkomen toegestaan zou zijn. Deze mogelijkheid kan ook gebruikt worden om een bestaande woning te verbouwen tot energieneutraal.

2 Duurzaamheidslening en subsidie

Diverse gemeenten bieden duurzaamheidsleningen aan om energiebesparing en andere maatregelen op het vlak van duurzaamheid te stimuleren in bestaande woningen of in nieuwbouw. Daarnaast bestaan er diverse gemeentelijke subsidies voor energiebesparing en toepassing van duurzame energie in met name bestaande woningen. Zie www.energiesubsidiewijzer.nl. Op grond van het Energieakkoord voert de VNG een landelijke ondersteuningsstructuur uit waarin een belangrijke rol is weggelegd voor gemeenten en andere partijen om in regionaal verband energiebesparing te stimuleren. Deze structuur is te vinden onder www.vng.nl/energie.

3 Voorfinanciering / revolverend fonds

Zelfbouwers krijgen direct met hoge kosten te maken, die gefinancierd moeten worden, zoals leges, de bouwaanvraag en kosten voor advies en begeleiding. Een revolverend fonds kan hierbij helpen. Hierbij wordt gelabeld geld beschikbaar gesteld aan maatschappelijke projecten in de vorm van een lening, meestal tegen een lage rente. De verstrekte leningen, inclusief de rente, vloeien terug in de kas van het fonds, zodat deze weer wordt aangevuld tot (bijna) volledige sterkte. Inmiddels kennen diverse provincies en regio's een revolverend fonds voor CPO-projecten. Landelijk is er voor energiebesparende maatregelen in bestaande particuliere koopwoningen het Nationaal Energiebespaarfonds met goedkope leningen, zie www.ikinvesteerslim.nl.

4 Garantstelling

Het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) kan ook garant staan bij een hypothecaire lening. Overheden kunnen zelf aangeven voor welk objecten of categorieën burgers zo'n garantstelling van toepassing is. Ook de grootte van de garantstelling kunnen zij bepalen. De garantstelling vergroot de leencapaciteit van individuele kopers.

5 Maatwerk voor VvE's

Voor CPO's en VvE's die geld willen lenen zijn meer specifieke hypotheekmogelijkheden beschikbaar, omdat zij lenen op de zakelijke markt. Hier gelden andere waarborgen en garantstellingen. Verder wordt momenteel gewerkt aan een landelijke regeling voor financiering van energiebesparende maatregelen door VvE's. Planning is dat deze begin 2015 van kracht wordt.

Tip

Het ministerie van BZK heeft een Toolbox Financieringsconstructies samengesteld. Deze digitale Toolbox biedt een totaaloverzicht van alle mogelijke financieringsconstructies voor gemeenten. De Toolbox is te vinden via www.toolboxfinancieringsconstructies.nl

Aanbevelingen

- 1 Ga bij het vaststellen van (gemeentelijke) kaders voor energiebeleid in de woningbouw ten minste uit van de ambities in de regelgeving in het beleid op landelijk niveau, zoals de EPC en het Bouwbesluit;
- 2 Laat eigenbouwers en bouwgroepen hun voordeel doen met uitgevoerde projecten elders in het land (zie hiervoor de websites met praktijkvoorbeelden);
- 3 Geef initiatiefnemers van eigenbouwprojecten vervolgens alle mogelijke instrumenten om hun woonwensen te optimaliseren en deze af te wegen met verdere investeringen (met bijbehorende kostenbesparingen) op het gebied van energie;
- 4 Reserveer voor (collectieve) eigenbouw met extra ambities op het gebied van duurzaamheid en/of energiebesparing een passende of bijzondere locatie, zoals een autovrije locatie, een groene of waterrijke omgeving etc.

Contact

Het Expertteam Eigenbouw vergroot de bekendheid van eigenbouw en helpt gemeenten in de opzet en uitwerking van beleid en projecten. Het Expertteam Eigenbouw bestaat uit deskundigen vanuit gemeenten en de marktsector met kennis en ervaring op het gebied van eigenbouw. Gemeenten kunnen gebruik maken van hun specifieke expertise.

Bel 088 – 042 42 42 en vraag naar Expertteam Eigenbouw of mail naar eigenbouw@rvo.nl.

Interessante websites

- www.rvo.nl/gebouwen
- www.experteameigenbouw.nl
- www.houthaven.nl
- www.blok0.nl
- www.nobelhorst.nl
- www.ikbouwmijnhuisinalmere.nl
- www.rijswijkbuiten.nl
- www.gprgebouw.nl
- www.sme.nl
- www.rvo.nl
- www.svn.nl
- www.rijksoverheid.nl/energiebesparing

Dit is een publicatie van:

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland
Prinses Beatrixlaan 2 | 2595 AL Den Haag
Postbus 93144 | 2509 AC Den Haag
T +31 (0) 88 042 42 42
F +31 (0) 88 602 90 23
E eigenbouw@rvo.nl
www.rvo.nl/eigenbouw

Deze publicatie is tot stand gekomen in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

© Rijksdienst voor Ondernemend Nederland | november 2014
Publicatienummer: RVO-074-1401/FD-DUZA

De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl) stimuleert duurzaam, agrarisch, innovatief en internationaal ondernemen. Met subsidies, het vinden van zakenpartners, kennis en het voldoen aan wet- en regelgeving. RVO.nl werkt in opdracht van ministeries en de Europese Unie.

RVO.nl is een onderdeel van het ministerie van Economische Zaken.