

Duurzaamheidsplan 78 woningen, Koningskwartier Zevenhuizen

Inleiding

De EPC voor woningen is per 1 januari 2011 aangescherpt naar 0,6. In 2015 is dit aangescherpt naar 0,4 en in 2020 moeten woningen energieneutraal zijn (EPC van 0). Voor de geplande 78 woningen geldt, dat deze minimaal moeten voldoen aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen met betrekking tot duurzaamheid en energie. De omgevingsvergunning voor de woningen binnen het Koningskwartier is door de beide betrokken partijen; Thunnissen en de GOM in december 2014 aangevraagd. Hiermee hebben de woningen binnen het plan in basis een EPC van 0,6.

Duurzaamheidsambitie

De betrokken partijen en partners hebben onderling afgesproken om te streven naar een duurzaamheidsniveau dat 20% hoger ligt als de EPC norm van 0,6. Dit willen de partijen verwezenlijken middels een divers palet aan duurzaamheidsopties waarmee de toekomstige kopers zelf hun woning kunnen verduurzamen. Daarbij komt dat hierbij er gekozen kan worden uit bijvoorbeeld comfort duurzaamheidsopties, denk hierbij aan vloerverwarming en koeling of extra zonnepanelen welke het elektriciteitsrekening terug dringen.

Op basis van ervaring en verwachtingen wordt er vanuit gegaan dat ca. 20% van de woningen één of meerdere van deze opties zal kiezen en hiermee duurzamer als bouwbesluit zal worden uitgevoerd. Wel dient men zich te realiseren dat als eerste de negatieve effecten van bouwkundige opties als uitbouwen en dakkapellen gecompenseerd dient te worden!

Bovengenoemde pakketten zijn allemaal voorbeelden van product gerelateerde maatregelen om invulling te geven aan de ambitie. Met de vervolgfases in het vooruitzicht is het advies om in een vroeg stadium van de ontwikkeling vanaf het stedenbouwkundig plan met de ambitie rekening te houden. Zo zijn met name oriëntatie van de woningen evenals de locatie van (hoge) bomen van invloed op het uiteindelijke resultaat.

Thunnissen

Er zijn diverse verschillende optie pakketten gerelateerd aan duurzaamheid te kiezen. Kopers kunnen dit bij Thunnissen kiezen via het digitaal kopers portaal , net als met bouwkundige opties al uitbouwen en dakkapellen etc.

1 Energie opwekken

Op basis van het beschikbare dakvlak aan de meest gunstige zijde wordt een pakket zonnepanelen aangeboden om eigen energie op te wekken.

2 Comfort

In plaats van de traditionele CV ketel met gasaansluiting wordt een warmtepomp aangeboden met bodemplussen i.c.m. elektrisch koken, zodat de woning zonder gasaansluiting wordt opgeleverd. Altijd in combinatie met LT vloerverwarming, koeling i.v.m. bodemregeneratie en gebalanceerde ventilatie met warmteterugwinning.

3 Beperken energieverbruik

Er wordt door Thunnissen nog onderzocht of door het verhogen van de isolatiewaarden van de thermische schil dit per woning realistisch is i.v.m. verschillende materialen en diktes en verwerking.

Indien bovenstaande worden gecombineerd zal de woning ongeveer energieneutraal zijn voor wat betreft het gebouw gebonden energiegebruik. Voor nul op de meter woningen zal ook het tweede dakvlak geheel of gedeeltelijk vol gelegd moeten worden met zonnepanelen, hetgeen commercieel niet wenselijk is i.v.m. beperkingen t.a.v. dakramen en dakkapellen. Ook de diverse dak accenten en de oriëntatie hebben hierin diverse beperkingen.

In de praktijk blijkt het heel lastig om met kopers te communiceren over het gebruiksgebonden energieverbruik, zeker in combinatie met nul op de meter woningen. Daarom wordt niet de energierekening gegarandeerd, maar wel de opbrengst en rendement van zonnepanelen en warmtepomp. De gebruiker is vervolgens vrij om te variëren in gebruiksgebonden energie, er zijn geen toezicht en controle systemen nodig en er ontstaan geen discussie over het gebruikersdeel (en de invloed van de salderingsregeling op de nota).

GOM

Binnen het plandeel van de GOM krijgen de kopers de mogelijkheid om te kiezen voor duurzame maatregelen. De vele concepten die voorhanden zijn zijn, gegeven de oriëntatie en het ontwerp van de woningen, afgewogen en teruggebracht naar voor de koper duurzame oplossingen.

Zonnepanelen

In de basiswoningen zijn geen zonnepanelen voorzien die bijdragen bij aan het duurzaam opwekken van de energie. Doordat alle woningen standaard beschikken over een dakkapel danwel tuitgevel, wat een beperking oplevert voor het aantal toepasbare panelen op een (semi-)zuidelijke gevel. Toch is een inschatting te maken van de energie opbrengsten per bouwnummer. Met deze optie kan bij iedere woning 20% EPC-verbetering behaald worden.

Tabel: Toepassing van zonnepanelen GOM-woningen

Bouwnummer	Max. hoeveelheid pv	Inschatting opbrengst
01 t/m 06, 08	1.100 Wp (4 panelen)	800 kWh/jaar
09, 10, 12	1.100 Wp (4 panelen)	825 kWh/jaar
13 t/m 17	1.650 Wp (6 panelen)	1.250 kWh/jaar
18 t/m 23	3.300 Wp (12 panelen)	2.500 kWh/jaar
24 t/m 27	2.200 Wp (8 panelen)	1.650 kWh/jaar
28, 30 t/m 35, 37	3.300 Wp (12 panelen)	2.600 kWh/jaar

Aanvullend kunnen kopers nog kiezen voor andere duurzame maatregelen, die wel een positief effect hebben, maar solitair niet de 20% EPC verbetering verzorgen:

- Voor de woningtypen C, D en E (bij typen H(v) is dit reeds standaard) bestaat de optie om een efficiëntere Eco-HR ketel te kiezen. Naast een besparing van het energiegebruik levert dit bovendien een comfortvoordeel op (meer warm tapwater).
- Voor het type H bestaat de mogelijkheid voor de kopers om een Douche-WTW te kiezen en past dit binnen het ontwerp van de woningen. Voor de overige typen is dit nog in onderzoek of dit past binnen de lay-out van de woningen en hier zal voor de start verkoop uitsluitel over moeten zijn.

Tot slot gelooft de GOM in de bewustwording van de kopers. Hoewel het niet meetbaar te maken is in een EPC-berekening, zorgt een energiemonitoringssysteem er voor dat bewoners zich gemakkelijker bewust worden van hun energieconsumptie en een prikkel krijgen om met dit verbruik actief mee aan de slag te gaan. Zo zijn er afhankelijk van de energieaanbieders verschillende slimme meters op de

markt die dit mogelijk maken. Wel zijn hier vaak abonnementskosten aan verbonden en moet de kopers expliciet instemmen met het elders opslaan van hun energiegegevens.

Financiering energiebesparende voorzieningen | NHG*

Momenteel (anno 2015) geldt dat een lening niet meer mag bedragen dan 103% van de marktwaarde van de woning. Indien er sprake is van energiebesparende voorzieningen, dan geldt als percentage 106% van de marktwaarde van de woningen. Door het treffen van energie besparende voorzieningen verbruikt u minder energie, daarmee wordt u energie nota lager en heeft u dus minder vaste lasten op dit gebied.

Energie besparende voorzieningen

Hieronder valt het als kwaliteitsverbetering of meerwerk begrepen kosten voor het treffen van energie besparende voorzieningen. Maatregelen mogen tot een bedrag van maximaal € 9.000,- buiten beschouwing worden gelaten bij het berekenen van uw financieringslast. Bij realisatie van een volledig energie neutrale woning mag het bedrag worden verhoogt van € 9.000,- tot € 25.000,-.

Duurzame Nieuwbouw

Een bedrag van € 9.000,- mag tevens in mindering worden gebracht bij nieuwbouwwoning met een EPC waarde van maximaal 0,6. De woningen binnen dit plan vallen binnen deze waarde.

Bovengenoemde Normen zijn alleen van toepassing indien het (gezamenlijk) toetsingsinkomen minimaal € 32.000,- bedraagt.

* Bron: NHG voorwaarden en normen 2015-2