

**De nieuwbouwwoning-zonder-energielasten** gaat dit jaar doorbreken, is de overtuiging van Onno Dwars. Hij is projecttrekker van de energienotanulwoningen bij Volker Wessels Vastgoed. 'Dit wordt binnen vijf jaar de standaard voor nieuwbouw.'

# 'Energienotanulwoning gaat voor opschudding zorgen'

< VERVOLG VAN PAGINA 1  
Marc Doodeman

**Amersfoort - Onno Dwars (33), vastgoedontwikkelaar en manager duurzaamheid bij Volker Wessels Vastgoed, gelooft sterk dat energienotanulwoningen het gaan maken, omdat de meerkosten razendsnel omlaag gaan en het concept makkelijk uit te leggen is aan consumenten. "Het gaat sneller dan menigeeen denkt."**



"Op papier is het gelukt. Mijn doel is om het de aankomende tijd in de praktijk waar te maken." Foto: Ton Borsboom

Hij daagt de gevestigde orde al acht jaar uit. Loopt de directiekamer bij Volker Wessels Vastgoed plat met zijn missie. Moest tot voor kort in de bedrijfskantine collega's weerstaan die graptten dat hij nou eens op moest houden met duurzaamheid omdat het toch niet aanslaat.

Maar Onno Dwars, vastgoedtalent van 2012, houdt niet op. Sterker nog, hij is ervan overtuigd dat aan het einde van dit jaar de eerste nieuwe energienotanulwoningen er staan. Dat 2013 het jaar van de doorbraak wordt. "Het gaat voor opschudding zorgen", zegt hij zelfverzekerd in het kantoor van Volker Wessels Vastgoed in Amersfoort. Is Onno Dwars dan een van die kantelaars die innovatie in de bouw in een stroomversnelling brengt, waar de bouw volgens hoogleraar transitie-management Jan Rotmans zo'n behoefte aan heeft? Dwars lacht bescheiden.

Het woonconcept energienotanul maakt sinds eind vorig jaar furore. De woningconceptwedstrijd Nianesto die in november vorig jaar werd uitgeschreven door woningcorporatie Portaal droeg daar een belangrijke steen aan bij. Volker Wessels was een van de vijf winnaars. De bedoeling was dat de nieuwbouw van de eerste vijftig woningen eind vorig jaar direct van start gingen. Portaal moest de bouw echter opschorten omdat het van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voorlopig geen geld meer mag lenen. Volgende maand hoopt de corporatie alsnog groen licht te krijgen.

De vertraging van ruim een half jaar is volgens Dwars geen verloren tijd. "We hebben het concept verder doorontwikkeld. Het is nu zo goed dat we naar buiten kunnen om het te verkopen." Naast Portaal heeft Volker Wessels nog vier locaties met concrete bouwplannen voor dit jaar. Het concept van energienotanulwoningen is volgens Dwars heel makkelijk uit te leggen aan consumenten. "Energienotanul heeft het epc-denken achter zich gelaten. Epc heeft niets met de eindgebruiker te maken. Probeer de cw-waarde (comfort-waarde, red.) maar eens uit te leggen aan een consument. Dat lukt niet. Maar uitleggen dat een auto 1 op 30 rijdt, gaat wel."

Een woning zonder energierekening begrijpt iedereen. Bovendien heeft de nieuwe consument volgens Dwars liever een woning met zonnepanelen dan een passiefhuis waarbij je de energiezuinigheid vanaf de buitenkant niet ziet. "Sociale druk wordt zwaar onderschat. Bovendien vinden mensen het leuk om maatschappelijk iets bij te dragen. Hun huis is de weerspiegeling daarvan. Het gaat niet alleen om terugverdientijden." Ondanks het gunstige gesternte verwacht Dwars dat energienotanul nog veel concurrentie van collectieve warmtesystemen zoals stadswarmte zal ondervinden. "Ik

heb serieuze zorgen over deze collectieve systemen. Er wordt dwangmatig aan vastgehouden. Energienotanul vormt een bedreiging. Vanuit een bewoner gezien is stadswarmte gedwongen winkelnering. Je zit gevangen aan het vastrecht."

Voor de meerkosten hoeven consumenten, ontwikkelaars en opdrachtgevers het ook niet te laten. Een nieuwe energienotanulwoning kost volgens Dwars maar 12.000 euro meer ten opzichte van een woning met een epc van 0,6, de huidige standaard. Hoe de kosten zo zijn verlaagd de afgelopen jaren? "Vroeger had je een stapeling van energiesystemen. Nu zijn de systemen op elkaar afgestemd." De concepten zijn daarnaast verder doorontwikkeld. Leek het voorheen het beste om warmtekoelingsopslag

aan te brengen in de bodem, mede omdat dit vanuit het epc-denken het beste was, het laatste inzicht is volgens Dwars een supergoede isolatie en kierdichtheid, in combinatie met een luchtwarmte-

pomp. Misschien wat duurder in de winter, maar over alle seizoenen heen economisch het meest gunstig. "Met een Rc-waarde van 7, een kierdichtheid van 0,4 en trippelglazen heeft een woning bijna geen

energie meer nodig", zegt Dwars. "Dan kun je naar hele lichte verwarmingsconcepten." De terugverdientijd op investeringen in energienotanul is nu zo'n 6 tot 8 jaar. Als de epc in 2015 naar 0,4 gaat, worden de meerkosten nog kleiner. Gecombineerd met het verder optimaliseren van het bouwconcept en het verlagen van de prijs van bijvoorbeeld een lucht-warmtepomp en de zonnepanelen, zou het volgens Dwars zomaar kunnen dat over zo'n vijf jaar het slechts 5000 euro kost. "Het zou mij verbazen als het dan niet de nieuwe norm zal worden", zegt Dwars. "De prijs is dan gelijk aan een dakkapelletje. Dat kan iedereen financieren." Maar gaat de bouwer ook garanderen dat de energierekening werkelijk nul is? Dat ligt toch iets genuan-

De prijs is dan gelijk aan een dakkapelletje

ceerder, legt hij uit. "Die garanties gaan er natuurlijk nooit komen. Je hebt altijd te maken met de gebruiker. Stel dat iemand met een zonnepanelen de hele buurt uitnodigt. Dat werkt niet. We gaan daarom werken met energiebundels, vergelijkbaar met belbundels in de telefonie. Het energieverbruik in een energienotanulwoning is afgestemd op het gemiddelde energieverbruik van een consument." Garanties geeft Volker Wessels wel op het opwekkend vermogen van de zonnecellen en de energieprestaties van de warmtepomp.

Daarnaast biedt een energielabel volgens Dwars "heel veel" zekerheid. Het dient als keurmerk. Het label moet dan wel worden vastgelegd bij de oplevering in plaats van bij de tekening. Dat kan door bijvoorbeeld een kierdichtheidsproef en een infraroodproef. "Het botsproefdenken moeten we in de bouw nog leren."

Een energienotanulwoning krijgt in het labelsysteem energielabel A++++. "En voor extreem energiezuinige of -opwekkende woningen moeten er misschien wel vijf sterren komen. Net als bij Michelin-sterren." Toch nog een kanttekening. Loopt Dwars niet te ver voor de troepen uit? Er staat immers nog niet één energienotanulwoning. De optimist Dwars slaakt een diepe zucht, waarin jaren van gedwongen geduld in opgesloten lijken te zitten. "Het gaat sneller dan menigeeen denkt. Ik durf er mijn hand voor in het vuur te steken dat voor het eind van dit jaar de eerste energienotanulwoningen er staan."

Volker Wessels Vastgoed richt zich met de energienotanulwoningen in eerste instantie op corporaties. "De woningen kunnen heel geschikt zijn voor starters. Met een koopwoning van 170.000 euro zonder energielasten heb je hele lage woonlasten." Maar dan moet je de woning wel gefinancierd krijgen. Banken doen er volgens Dwars weinig tot niets aan om extreem zuinige woningen een handje te helpen.

Energienotanul zal door een beperkte groep bouwers worden aangeboden. Vooral door kennisintensieve bedrijven, meent Dwars. Dat zijn meestal de grote bouwbedrijven. Toch zijn de conceptbouwers er aan de vooravond van de doorbraak met energienotanul nog niet. Er valt nog genoeg te leren. "Laten we het eerst leren in de nieuwbouw. Als het daar lukt, kunnen we de kennis overhevelen naar renovatie."

Trots is hij op het concept dat er nu ligt. "Op papier is het gelukt. Mijn doel is om het de aankomende tijd in de praktijk waar te maken." Hij is zelfverzekerd. "Alle Volker Wessels-bedrijven mogen er nu de boer mee op." Waardoor Dwars toch een versnelling in innovatie lijkt te gaan bereiken. Met de nodige inspanning en volharding. "Misschien ben ik een kantelaar." ■