



# The Rebuilding Option

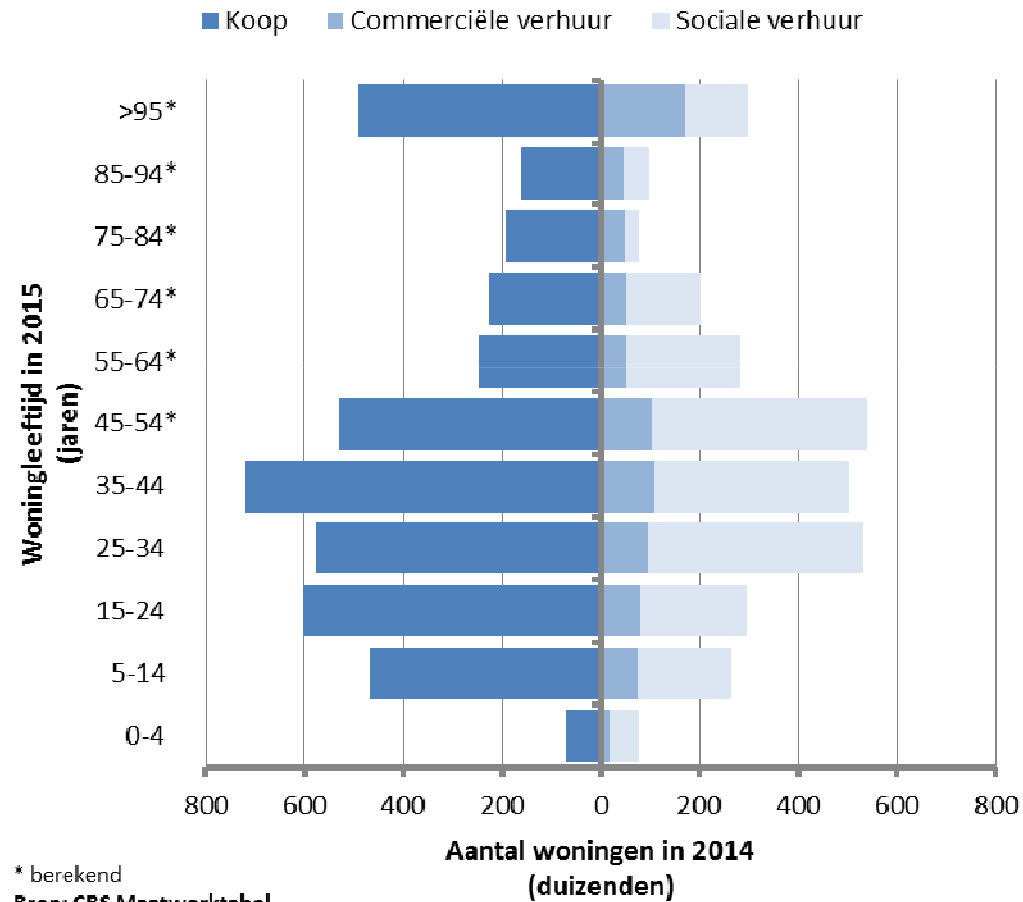
Thematic lunch – the Concrete Initiative

Guus Mulder



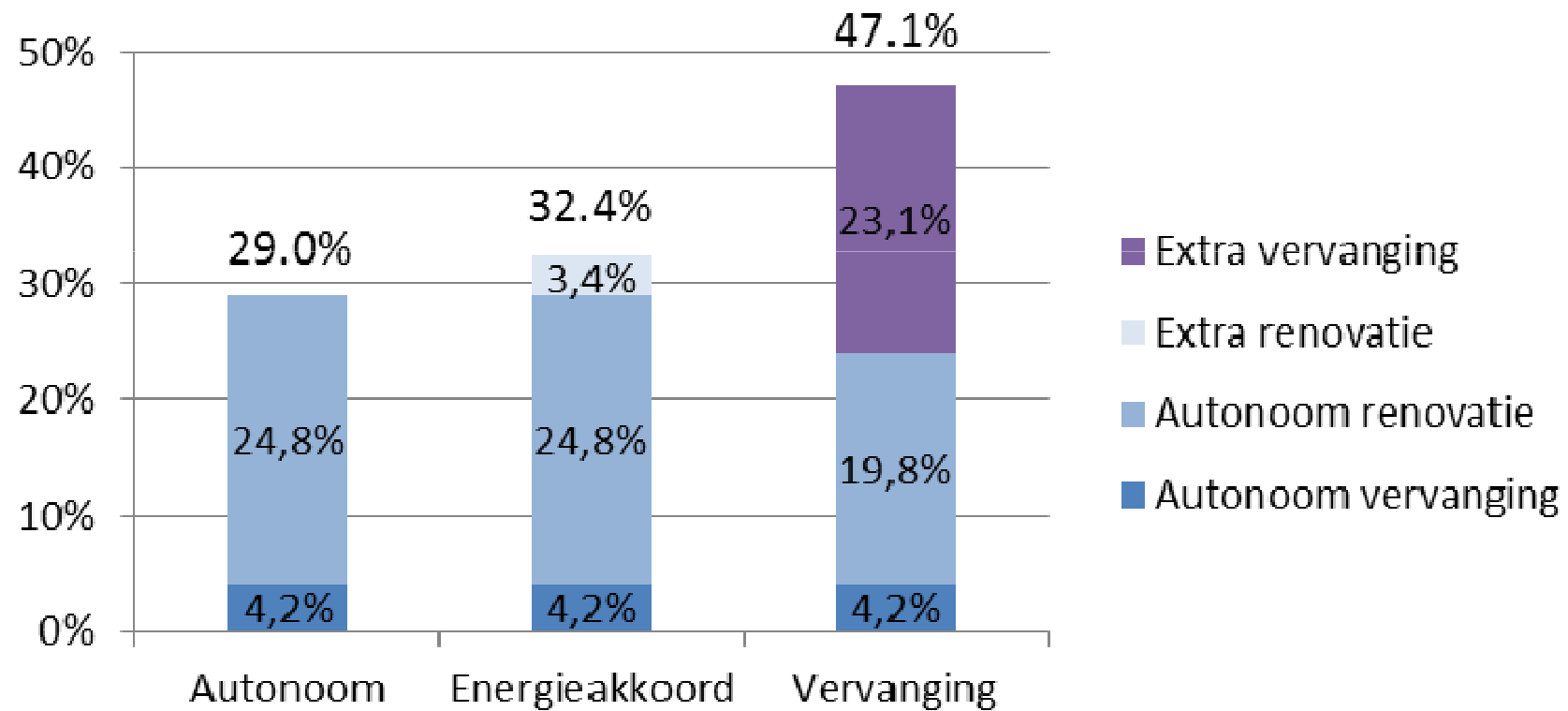


## Woningvoorraad naar leeftijd





## CO<sub>2</sub> besparing in 2050 t.o.v. huidige situatie





RENOVATIE

## 'Subsidiebeleid benadeelt nieuwbouw van groene woningen'

Het subsidiebeleid van de overheid richt zich te eenzijdig op het duurzaam renoveren van oude woningen. Bouwers van energiezuinige nieuwbouwwoningen worden hierdoor benadeeld. Dat stelt de branchevereniging van toeleveranciers in de bouw NVTB.

Nieuwe woningen komen steeds vaker uit de fabriek en door innovaties in het bouwproces zijn deze woningen veel beter geïsoleerd. De overheid stimuleert verhuurders en huiseigenaren echter vooral oude woningen te isoleren. 'Zowel de overheid als milieuorganisaties richten zich op renovatie', zegt NVTB-voorzitter Peter Fraanje. 'Maar vaak is vervanging van oude woningen door zuinige nieuwbouwwoningen een betere oplossing.'

Het isoleren van een oude corporatiewoning tot een zogeheten 'nul-op-de-meter' woning kost al gauw € 40.000 tot € 60.000, stelt Fraanje. Bewoners betalen dan geen energierekening meer, omdat zonnepanelen hun energieverbruik dekken. Maar voor € 60.000 kan al een nieuwe energieneutrale woning worden gebouwd. Anders dan een gerenoveerde woning bestaat deze helemaal uit nieuwe materialen.

Verbeteringen in het productieproces maken dat het kostenver-

schil met nieuwbouw de komende jaren kleiner wordt. Door renovatie te subsidiëren duurt het langer voordat de twee naar elkaar toe groeien. Volgens Mark Spee, directeur van woningbouwer Think Wonen, zijn de subsidies marktverstoring. Think heeft zich gespecialiseerd in nieuwbouwwoningen die energieneutraal zijn. Spee: 'Schaf alle subsidies af en de impacteffingen op zonnepanelen ook.'

De overheid stimuleert woningcorporaties woningen te renoveren met de Step-regeling, een pot waarin € 400 mln zit. Particuliere huiseigenaren kunnen voor renovatie gebruik maken van de € 300 mln in het Energiebespaarfonds. 'Wij zouden het een goede zaak vinden als die regelingen ook voor vervangende energiezuinige nieuwbouw beschikbaar komen', zegt Fraanje.

Als dat niet mogelijk is, kan de subsidie beter worden geschrapt. 'We willen dat nieuwbouw en vervanging gelijk worden behandeld.'

**Vanaf 2020 mogen er  
alleen nog woningen  
worden gebouwd die  
nagenoeg  
energieneutraal zijn**

Uit een studie van TNO van NVTB blijkt dat de kooldioxide met energie nieuwbouw veel sneller teruggedrongen d...



## 'Sloop onzuinige huizen'

it luk-  
land  
Beter is  
de ja-  
rver-  
bouw-

Verbond  
een rap-  
en te re-  
" aldus  
t NVTB.  
en saale  
en zestig  
de stads-

ndustrie  
taalbare  
voldoen  
van nu.  
edemon-

o'n nieu-  
de bouw-  
duizend  
et NVTB  
rijpende  
nde won-

Het NVTB heeft TNO laten uitrekenen dat de CO<sub>2</sub>-uitsluit door woningen zo met de helft kan worden teruggebracht, in plaats van maximaal dertig procent bij verbouwingen.

De extra kosten die bij nieuwbouw gemoeid zijn met energiematregelen – tussen tien- en vijftienduizend euro – kunnen volgens het onderzoek binnen acht jaar worden terugverdiend doordat de woning geen externe energie meer verbruikt.

**Bouwbranche:  
het loont niet  
oude woningen  
zuiniger te maken**

Van der Meer pleit niet geheel zonder eigenbelang. Hij is directeur van VBI, een bedrijf dat naar eigen zeggen jaarlijks tienduizend betonvloeren levert voor nieuwbouwwoningen.

Huishoudens zijn verantwoordelijk voor veertien procent van het energieverbruik in Nederland. Om Europese milieunormen te halen, moet dat worden teruggebracht tot minder dan tien procent.

In 2013 is in het Energieakkoord afgesproken dat vanaf 2020 alle nieuwbouwwoningen energieneutraal moeten zijn. Bestaande huizen moeten dan zodanig zijn aangepast dat ze ten minste energielabel B krijgen – dat betekent in veel gevallen dubbel glas, spouw- en dakisolatie. Van een verplichting om ook bestaande huizen energieneutraal te maken – door bijvoorbeeld zonnepanelen – is tot 2050 geen sprake.

Woningbezitters die hun huis 'zuiniger' willen maken, kunnen putten uit het Energiefonds, waarin het kabinet driehonderd miljoen euro heeft gestoken. Voor woningcorporaties is een fonds van vierhonderd miljoen euro beschikbaar.

"Het is goed dat de overheid energiebesparing stimuleert," aldus Van der Meer, "maar beleid en subsidies zijn nu alleen gericht op renovatie. Vervangende energiezuinige nieuwbouw komt niet in aanmerking voor subsidiëring. Dat moet anders."

Ook de bouwbranche moet zich volgens hem aanpassen, door het veel meer standaardiseren van onderdelen. "Plafondhoogte kan nu eendeloos variëren. Als we afspraken maken over voorkeursmaten kan het bouwen van een huis niet alleen sneller, maar ook goedkoper."

Dat leidt volgens hem niet tot eenvormige huizen. "Het gaat om een industrieel bouwproces waarmee eendeloos gevarieerd kan worden."

ning zodat deze 'energieneutraal' wordt. Er zijn al 'nul-op-de-meter'-huizen op Texel neergezet voor 35.000 euro.





Guus Mulder  
The rebuilding option

**TNO** innovation  
for life





› Guus Mulder

Telefoon: 088 866 83 05

E-mail: [guus.mulder@tno.nl](mailto:guus.mulder@tno.nl)