



# DAG VAN DE PROJECTONTWIKKELING

## NEPROM

RUIMTE MAKEN VOOR HET NATIONAAL GELUK

**MEI 2017 – Tijdens de Dag van de Projectontwikkeling gaf Bas van de Griendt een korte pitch over energie. Dat gebeurde als inleiding op het plenaire debat die dag. Op verzoek van NEPROM schreef hij zijn pitch uit tot een column voor deze nieuwsbrief.**



### COLUMN

## GUESS WHAT? GAS NOT!

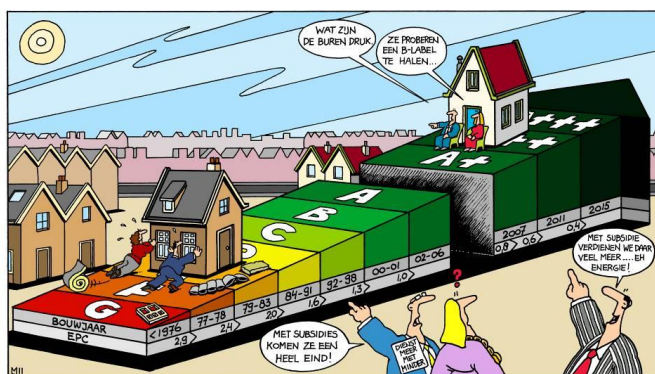
Op het gebied van energie presteert de nieuwbouw helemaal niet slecht. Sterker nog, op een haar na is alle nieuwbouw bijna energieneutraal. Bijna, maar dus niet helemaal. Dat is alsof je zoon of dochter, die nu eindexamen doet, straks bij je komt en zegt: ‘pap, mam, ik was bijna geslaagd, bij-na’. En dan volgend jaar 5 HAVO of 6 VWO nog een keer over doet.

Maar of ze nu bijna of daadwerkelijk energieneutraal is of niet: de prestaties die nieuwbouwwoningen leveren, daar kan de bestaande bouw nog een puntje aan zuigen. In het energie-label komt het weliswaar niet tot uitdrukking (helaas), maar er gaapt een groot gat - een bijna onoverbrugbare kloof - tussen nieuwbouw en bestaande bouw.

### Petje af voor wie het lukt

Je zult corporatie zijn en je woningbestand over de hele linie naar een B-label moeten tillen. Dat is voorwaar geen kattenpis. Petje af voor wie dat lukt! De kans is echter groot dat straks hopeloze gevallen met een F- of G-label worden uitgeponnd of dat we massaal overgaan tot vervangende nieuwbouw. Iets wat om heel andere redenen misschien helemaal geen slecht idee is. Maar dat is niet waar het hier om gaat.

*“Er gaapt een groot gat, een bijna onoverbrugbare kloof, tussen nieuwbouw en bestaande bouw”*



Om te illustreren hoe goed de nieuwbouw het doet, het volgende. Volgens het [Energievademecum 2015](#) van RVO Nederland gebruikt een standaard nieuwbouwwoning van vandaag de dag minder dan 10% van het aantal kubieke meters aardgas van diezelfde rijwoning maar dan 40 jaar geleden. Voor ruimteverwarming wel te verstaan.

## Unique Selling Point

Dus als er iets is wat nieuwbouw onderscheidt van bestaande bouw, dan is het wel op gebied van energie. En consumenten weten dat. Ze geven het ook zelf aan. Dat blijkt bijvoorbeeld uit consumentenonderzoek van BPD ([Mosaic, 2016](#)). Vergelijkbaar [woonwensenonderzoek voor de regio Utrecht](#) (2016) bevestigt dat. Kortom, als burgers nieuwbouw ergens mee associëren, dan is het met energiezuinigheid. Twee derde van de respondenten geeft dat aan. Anders gezegd, hier is sprake van een duurzame propositie.

En dat is het zeker als je bedenkt dat kopers zelf vaak veel verder gaan dan wij als ontwikkelaars denken of wat, omwille schoonheid, acceptabel is volgens niet alleen ontwikkelaars en bouwers, maar ook architecten en welstand.

Deze woningen bijvoorbeeld zijn *all electric* en hebben een EPC van 0,4. Dat was – midden in de crisis – een ambitie die fors verder rijkte dan het Bouwbesluit op dat moment voorschreef. Maar een nog betere energiestaat was volgens de betrokken ontwikkelaar een brug te ver. “Kopers zijn niet bereid hiervoor te betalen.”

Maar wat bleek? Nauwelijks hadden bewoners de sleutel van hun huis in handen gekregen of ze legden *en masse* zelf het dak vol met zonnepanelen. En zo werden deze woningen alsnog energieneutraal. Althans, bijna.



*“Bewoners legden zelf het dak vol met zonnepanelen”*

## Inspelen op behoeften

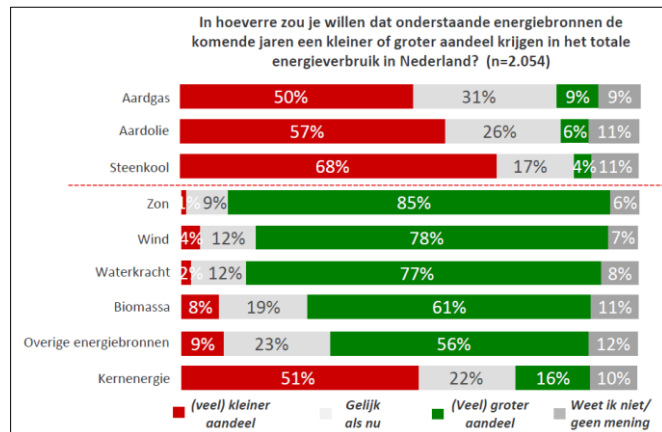
Kortom, er bestaat een latente behoefte bij consumenten en kopers als het gaat om milieu en duurzaamheid. Ze zijn best bereid om (extra) te investeren in energie en klimaat. Alleen moeten wij als professionals vaak nog leren consument ze daartoe te verleiden.

Dat doe je niet door ze *sec* het voordeel van bijvoorbeeld zonnepanelen voor te rekenen. Je moet ze proberen emotioneel te raken, aldus het [rapport ‘Verleid de consument’](#) (2015). Dat doe je bijvoorbeeld door andere kopers te laten vertellen waarvoor zij hebben gekozen en wat hun ervaringen zijn.

## Afkeer van fossiel

Maar behalve dat we moeten leren consumenten te verleiden, moeten we ook weten wat er in ze omgaat. Dat er bijvoorbeeld een groeiende aversie bestaat tegen fossiele brandstoffen. Dat blijkt onder andere uit publieksonderzoek van [Motivaction \(2015\)](#) naar draagvlak voor verduurzaming van energie.

Als met dat in het achterhoofd Geert Wilders aan een zaal als deze – maar dan gevuld met consumenten in plaats van projectontwikkelaars – zou vragen: ‘Wilt u meer of minder fossiele brandstoffen?’, wat denkt u dan dat ze zullen antwoorden? Grote kans dat ze roepen: ‘minder, minder, minder!’. Waarom gaan we dat dan niet regelen?



“Wilt u meer of minder fossiele brandstoffen? Minder, minder, minder!”

## Omarm Parijs

Het Klimaatakkoord van Parijs en de energieagenda van het Rijk laten ons straks geen andere keuze. De aansluitplicht voor nieuwbouw op het gasnet verdwijnt binnenkort uit de Gaswet. Vooruitlopend hierop ondertekenden bijna honderd gemeenten het [manifest ‘Aan de slag met wonen zonder aardgas’](#) tijdens de [Nationale Klimaattop](#), te beginnen met nieuwbouw. Projectontwikkelaars en bouwers hebben dit manifest dan misschien niet mede ondertekend, het belang ervan wordt door hen breed onderschreven, zo bleek tijdens de [Dag van de Projectontwikkeling](#). Waarom je er dan nog langer tegen verzetten? Mijn advies in deze ligt daarom voor de hand: *Gues whatt? Gas not!*

Reageren? Mail naar [bas@stratego-advies.nu](mailto:bas@stratego-advies.nu)

**Bas van de Griendt** is docent duurzaamheid bij de Leergang Projectontwikkeling van de NEPROM. Hij is één van de co-auteurs van het Handboek Projectontwikkeling dat dit najaar verschijnt in een geheel vernieuwde en geactualiseerde versie. 1 augustus 2017 richtte Bas [Stratego Advies](#) op, adviesbureau voor het *vormgeven aan duurzaamheid in de gebouwde omgeving*.

PITCH uitgesproken op **donderdag 18 mei 2017** tijdens de **Dag van de Projectontwikkeling** in 's-Hertogenbosch.

COLUMN gepubliceerd op maandag 22 mei op de website van de NEPROM

<http://www.neprom.nl/dvdp/lists/nieuws/artikel.aspx?ID=33&Source=%2fdvdp%2fdefault.aspx>