

PARTNERNIEUWS

# Bouw nog niet doordrongen van nieuwe rol die BENG vraagt

Zijn ontwikkelaars, bouwbedrijven en installateurs wel goed voorbereid op BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen), de nieuwe energienorm die vanaf 1 juli 2020 gaat gelden voor alle nieuwe gebouwen? Leveranciers PureDomotica en Theben en woningcorporatie Woonborg vrezen van niet. De bouwsector onderschat volgens hen wat het betekent om de verplicht gestelde energieprestaties straks ook daadwerkelijk meerjarig aan te kunnen tonen. Goede monitoring kan veel conflicten voorkomen, menen ze. "Nederland heeft nog wel een slag te slaan."

DOOR YVONNE TON

De Drents-Groningse woningcorporatie Woonborg heeft inmiddels 117 Nul-op-de-Meter (NOM)-woningen binnen de voorraad, die in een jaar gemiddeld even veel energie opwekken als verbruiken. De energie, die wordt opgewekt met zonnepanelen, wordt niet alleen gebruikt om de huizen te verwarmen, maar ook om in de zomer te koelen. Het gaat zowel om bestaande woningen die energieneutraal zijn gemaakt als nieuwbouw. Sinds 2016 is het wettelijk mogelijk om als verhuurder van sociale huurwoningen aan de huurders een vergoeding te vragen voor de NOM-woning: de energieprestatievergoeding (EPV). Dat bedrag stelt de verhuurders in staat om een deel van de investeringen voor de genomen energie-maatregelen terug te verdienen. De bedoeling is dat de lasten van de bewoners niet of nauwelijks stijgen. Het geld dat ze voorheen voor hun energieverbruik kwijt waren aan hun energieleverancier, betalen ze nu als EPV aan de verhuurder.

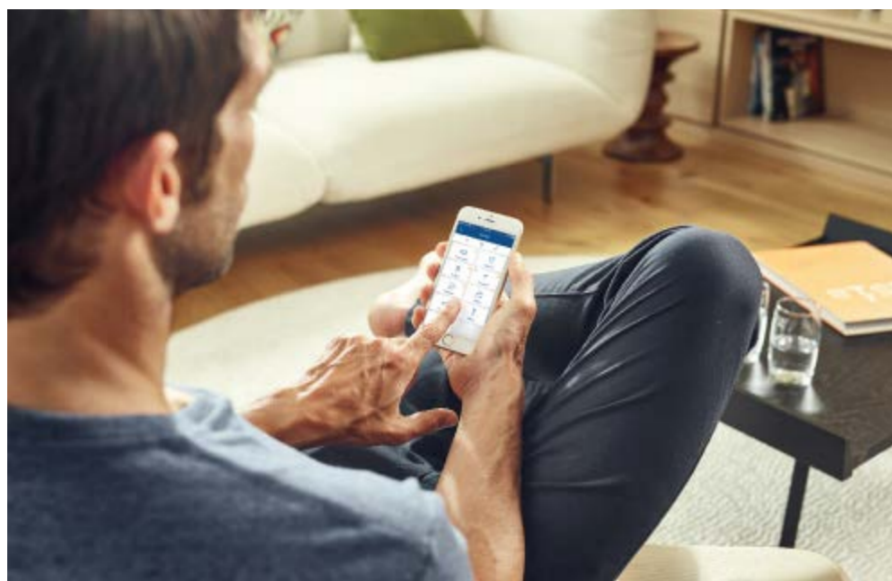
## Energieprestatie inzichtelijk maken

Woonborg maakt al sinds de komst van de EPV gebruik van deze regeling. Voor een deel van de NOM-woningen regelen

aannemer en installateur de uitvoering van die regeling voor de corporatie; voor het grootste deel van de woningen doet de organisatie dat zelf. "Toen de EPV-regelgeving eraan kwam was het voor ons een zoektocht. Hoe ga je die energieprestatie leveren? We zagen elders dat huurders en corporaties achteraf ruzie kregen over de prestatie. Dat wilden we in ieder geval voorkomen", zegt projectleider Jan van Goor. Hij kan zich uitzendingen van programma's als Radar en Kassa nog goed herinneren, met daarin huurders die klaagden dat ze ondanks hun energieneutrale woning achteraf toch nog honderden euro's per jaar moesten bijbetalen.

De oplossing zat voor Woonborg in het goed monitoren van energieverbruik en -opbrengst. Voorwaarde was dat de corporatie dat proces in eigen hand wilde nemen. "Het laten bouwen van een NOM-woning is niet zo moeilijk, daar zitten niet zo veel risico's meer aan. Bij monitoren is voor ons het probleem dat als je met verschillende aannemers, installateurs en databedrijven werkt, je op een gegeven moment geen overzicht meer hebt. Er ontstaat bovendien een driehoeksverhouding tussen aannemer, huurder en corporatie. Als er gedoe komt, ben je altijd te laat. Dat willen we voorkomen."

Woonborg koos voor het IRIS-monitoringsysteem van PureDomotica, waar-



Bij een aantal NOM-woningen kunnen bewoners via een app het verbruik in hun eigen woning in de gaten houden. Foto: Theben

mee de corporatie continu inzicht heeft in het energieverbruik van alle afzonderlijke NOM-woningen. Bij een klein aantal NOM-woningen kunnen bewoners via een app het verbruik in hun eigen woning in de gaten houden, uitgesplitst naar verschillende indicatoren, zoals verwarming, warm water en verlichting. Ze kunnen daarnaast voortdurend zien wat de opbrengst is van de zonnepanelen. De meeste NOM-woningen zijn uitgerust met een scherm in de woonkamer, naast de thermostaat. Gebleken is dat bewoners door die zichtbaarheid veel vaker op het scherm kijken en daardoor eerder geneigd zijn om efficiënter om te gaan met verwarming, verlichting en stroomvretende apparatuur. Zo besparen ze energie en kosten. De corporatie werkt in het EPV-contract met energiebundels. De huurders krijgen afgesproken hoeveelheden energie die gegarandeerd worden geleverd in ruil voor de energieprestatievergoeding. Verbruikt een bewoner meer, wat met IRIS makkelijk aantoonbaar is, dan betaalt hij daarvoor extra kosten. Omgekeerd krijgen huishoudens geld terug als ze niet hun volledige energiebundel benutten.

## Leren omgaan met NOM

Het garanderen van energieprestaties, wat Woonborg doet voor de NOM-woningen, is ook een van de verplichte eisen die vanaf 1 juli 2020 gaan gelden voor nieuw te bouwen bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Daarmee is de woningcorporatie als een van de landelijke voorlopers dus al voorbereid op de komst van BENG. Dat is maar goed ook, want het kost behoorlijk wat tijd en inspanning om het technisch, organisato-

risch en administratief voor elkaar te krijgen, zegt Van Goor. Alleen al de hele administratie om de EPV-contracten als aanvulling op het bestaande huurcontracten goed te regelen, is volgens hem een niet te onderschatten klus. Per woning kan zo'n contract verschillen, want niet alle huishoudens hebben dezelfde energiebundel. Daarbij moet ook nog eens rekening worden gehouden met de privacywetgeving. "We zijn al in 2015 begonnen, maar hebben het nu eigenlijk pas goed in vingers: bouwen van NOM-woningen en monitoren." Huurders moesten leren omgaan met hun energiezuinige woning. "Je energiebundel is bijvoorbeeld niet berekend op de hele dag het raam openzetten. We hebben onze energiecoaches ingezet om bewoners te begeleiden", zegt Van Goor. Zo kregen ze uitleg over hun installaties, over hoe saldering werkt en hoe ze hun energieverbruik zelf in de gaten kunnen houden met het IRIS-systeem. Bij de eerste NOM-woningen in Vries was het voor zowel Woonborg als leverancier PureDomotica pionieren om de monitoring te regelen en de energieprestatie te gaan innen. De EPV-regelgeving werd van kracht toen de huizen al opgeleverd waren.

"Bij die bewoners hebben we de deur platgelopen", aldus Van Goor. "Wij waren er ook kind aan huis", zegt Marco Weg, project development manager bij PureDomotica. "Dat heeft ons net als de opdrachtgever wel ontzettend veel kennis opgeleverd, bijvoorbeeld hoe je gaat meten, wat je gaat meten en wat voor sensoren en apparatuur je inzet." Kiezen voor kwalitatief goede componenten verdient zich terug, zo heeft hij geleerd, want die bepalen de kwaliteit van

de metingen in de woningen.

## Databeheer

Opzetten en uitvoeren van een energieprestatiegarantieregeling voor particuliere eigenaren van woningen wordt nog een hele uitdaging, verwacht directeur Edwin Hannink van Theben Nederland. Het Duitse familiebedrijf biedt producten en oplossingen om energie te besparen in en rond gebouwen. Theben is eveneens een partij als het gaat om SmartHome. "Wie gaat die rol op zich nemen die nu de corporaties vervullen voor de huurwoningen?", is de vraag. Voor Marco Weg geen moeilijke vraag. "Die rol gaan wij oppakken." De werkzaamheden die PureDomotica wil uitvoeren voor de eigenaren van koopwoningen zullen vergelijkbaar zijn met wat de leverancier nu al doet voor Woonborg: dienstverlening op het gebied van databeheer en controle op de prestatiegarantie. "Je hebt een aantal verantwoordelijkheden. De data die uit de gebouwen komt, moet goed zijn. De gegevens gaan naar de opdrachtgever en ze worden opgeslagen in de cloud. Ze zijn niet van ons, maar blijven eigendom van de opdrachtgever. Daarnaast hebben we een signalerende functie. Als er iets aan de hand is, zullen we dat melden."

Bijkomend voordeel voor de woningeigenaren is bovendien dat het bedrijf onafhankelijk is, stelt Weg. "Als een aannemer zijn eigen prestatie gaat meten, monitoren en bewaken, klopt het dan wel?" Hij verwacht dat er een grote behoefte zal ontstaan aan partijen die zo'n onafhankelijke, maar nog nieuwe rol kunnen vervullen als schakel tussen aannemers en gebouweigenaren met oog op de BENG-eisen die medio volgend jaar van kracht worden. "De EPV komt straks onder BENG te vallen. Het is dezelfde regeling. Iedereen die bouwt moet die energieprestatie leveren." Hoewel Weg de nieuwe taken ziet als mooie uitdaging voor PureDomotica en branchegenoten die vergelijkbare diensten kunnen aanbieden, wijst hij tegelijkertijd op mogelijke problemen. Als de verschillende schakels in de bouwketen de verantwoordelijkheden die BENG met zich meebrengt niet goed regelen, kan dat leiden tot conflicten. Want als huurders of gebouweigenaren klagen



Woonborg heeft inmiddels 117 Nul-op-de-Meter (NOM)-woningen binnen de voorraad, die in een jaar gemiddeld even veel energie opwekken als verbruiken. Foto: Woonborg/Tieme Dekker

dat de beloofde energieprestatie niet wordt gehaald, willen ze niet van het kastje naar de muur worden gestuurd omdat zowel ontwikkelaar, bouwbedrijf, installateur en databedrijf niet thuis geeft en ze allemaal de verantwoordelijkheid afschuiven.

## Monitoring en domotica

Ook Edwin Hannink van Theben onderkent dat gevaar, maar net als Weg ziet hij vooral kansen in de nieuwe markt. Energiemonitoring, zoals IRIS van PureDomotica, laat zich goed koppelen met de SmartHome-oplossing LUXORliving van Theben, zoals energiebesparing en geautomatiseerde aansturing van onder meer verlichting, verwarming en koeling. Beide partijen werken al jaren samen om geïntegreerde toepassingen te ontwikkelen. Voor huurders en eigenaren wordt de combinatie van energie-monitoring en domotica nog interessanter als de salderingsregeling ooit verdwijnt, denkt Hannink. Die regeling houdt in dat de energie die een bewoner met zijn zonnepanelen aan het elektriciteitsnet levert door zijn energieleverancier

wordt verrekend. "Als de saldering verdwijnt wordt het belangrijk dat je de energie die je opwekt ook meteen op dat moment gaat gebruiken. Dus als de zon gaat schijnen, moet eigenlijk de wasmachine gaan draaien. Dat kun je ondervangen door gebruik te maken van domotica. Met de combinatie van LUXORliving en IRIS is de woning voorbereid op de toekomst."

## Tijd begint te dringen

Als er iets is waar Hannink, Weg en Van Goor het over eens zijn, is het dat de tijd begint te dringen. BENG komt eraan en aannemers, ontwikkelaars, installateurs, corporaties en databeheerders die nog geen idee hebben hoe ze de gevraagde prestatiegarantie gaan regelen, moeten met grote spoed aan de slag. De nieuwe verplichtingen zullen zeker gewinning vragen van al die partijen, denken ze. Van Goor: "Je gaat straks als eigenaar voor tien jaar een relatie aan met een aannemer of ontwikkelaar over energieprestatiegarantie. Dat was altijd drie maanden na de oplevering en daarna niet meer. Dat kennen

**Je gaat straks als eigenaar voor tien jaar een relatie aan met een aannemer of ontwikkelaar over energieprestatiegarantie**

we in de bouw nauwelijks. We zijn gewend snel van het ene naar het andere project te gaan: hit and run. Dat bouwen en over de tafel afschuiven kan niet meer." Uiteindelijk komen de nieuwe energie-eisen de kwaliteit van nieuwbouw ten goede, denken ze. Hannink: "Vroeger moest een woning zo goedkoop mogelijk worden gebouwd. Uitkleden kan niet meer. Een huis moet een minimale uitrusting hebben. Je kunt straks geen huis meer kopen zonder fatsoenlijke installaties."

*Dit artikel is tot stand gekomen in samenwerking met PureDomotica & Theben*



Woonborg koos voor het IRIS-monitoringsysteem van PureDomotica, waarmee de corporatie continu inzicht heeft in het energieverbruik van alle afzonderlijke NOM-woningen. Foto: PureDomotica



De energie, die wordt opgewekt met zonnepanelen wordt gebruikt om de huizen te verwarmen, maar ook om ze in de zomer te koelen. Beeld: Puredomotica/Theben



De meeste NOM-woningen zijn uitgerust met een scherm in de woonkamer, naast de thermostaat. Foto: Woonborg/Tieme Dekker