

Verduurzaming wordt economische noodzaak

Hoe maak je een huiseigenaar bereid te investeren in verduurzaming van zijn woning en hoe krijg je de banken zover dit te financieren?

N Theo Klein

Dat zijn volgens Henk Seinen, directeur van Seinen Projectontwikkeling, de uitdagingen om een grote en noodzakelijke sprong naar verduurzaming van de woningmarkt te maken.

Die verduurzaming is volgens hem niet alleen nodig uit milieuoogpunt, het wordt steeds meer een economische kwestie. „Energie wordt schaarser en daardoor zowel absoluut al relatief veel duurder. Een frappant voorbeeld. Vorige jaar dreigde een poot onder een olieplatform weg te zakken. Het liep met een sissert af. En wat gebeurde er? De olieprijs daalde met zes dollar per vat. Had voorheen het wegvallen van een olieplatform geen enkel effect op de prijs, nu vertaalt het uitblijven van een ongeluk zich in een forse prijsdaling. Zo gespannen is die markt.”

Problemen

Seinen vreest dat veel Nederlanders de komende jaren door stijgende energiekosten in financiële problemen komen. „Het modale inkomen stijgt tussen nu en 2020 met 19 procent, de energiekosten met 80 procent. Honderdduizenden gezinnen komen daardoor in de problemen.”

Aan je hypotheek of huur kun je niet zoveel doen maar op je energierekening valt wel geld te besparen. Met een investering van ongeveer 20.000 euro is volgens Seinen een doorsnee huis energieneutraal te maken. Op elke informatieavond waar hij dat vertelt reageren de mensen enthousiast. Eenmaal thuisgekomen krabbelen ze vaak terug. Seinen: „Tsja denken ze dan, als ik dat geld in mijn huis steek, kan ik geen nieuwe auto kopen’. Ze moeten het echter niet zien als een consumptieve uitgave. Ik krijg ook vaak de vraag: ‘en wat is de terugverdientijd?’ Ook van dat soort redeneringen en denkwijzen moeten we zo snel mogelijk af. Het gaat om de totale exploitatie. Wie een huis koopt berekent alleen zijn maandelijkse hypotheeklasten. Zodra je echter de sleutel in je hand hebt, zit je

ook vast aan energiekosten die in de komende 15 jaar oplopen tot minimaal 60.000 euro. Wie staat daar bij stil? Door je huis tegen een redelijk bedrag van 20.000 euro energieneutraal te maken voorkom je financiële problemen in de toekomst.”

Onderpand

Financiering van dit redelijke bedrag is lastiger dan een hypotheek afsluiten. „Op het eerste gezicht lijkt het inderdaad raar dat een bank zonder morren een persoonlijke lening afsluit voor de aanschaf van een nieuwe auto maar voor een warmtepompinstallatie of spouwmuurisolatie niet snel over de brug komt.

Maar anders bij spouwmuurisolatie of een warmtepomp heeft de bank in het eerste geval de auto als onderpand. Banken zijn niet gek. Met stapelen van losse maatregelen als een zonneboiler of spouwmuurisolatie is het nog maar de vraag of je echt je energierekening omlaag krijgt. Ik ken gevallen waar mensen hun huis stevig lieten isoleren maar ze toch net zoveel kwijt waren aan energie. Hun huis was zo afgesloten dat de luchtvochtigheid fors opliep. Een vochtig huis verwarmen vraagt juist meer energie. Een bank is alleen bereid geld te lenen tegen een redelijke rente bij een goede dekking.

Tegen die denkwijze liepen wij ook aan toen we ons 25 jaar geleden op deze markt begaven. Een geïntegreerd pakket van duurzame maatregelen met een aantoonbaar gecertificeerd economisch eindresultaat is zo'n goede dekking. Daar zijn we mee aan de slag gegaan. Dan is een bank sneller bereid te lenen ook buiten de hypotheek om. Ze weten dat de klant door die maatregelen gegarandeerd zoveel op zijn energierekening bespaart dat aflossen geen probleem is.”

Ventilatie

In de loop der jaren ontwikkelde Seinen Projectontwikkeling een totaal aanpak waarbij niet alleen wordt geïsoleerd en gekozen voor duurzame energieopwekkers maar ook de ventilatie is betrokken.

„Veel landelijke acties voor energiebesparing schieten tekort. De over-



Henk Seinen toont zijn energieneutrale starterswoningen in de Westereen. Foto Frans Andringa

heid zet in op een verduurzaming die een besparing oplevert van dertig procent. Maar dat is bij lange na niet voldoende. Met een geïntegreerde aanpak voorkom je bovendien het risico geld te stoppen in maatregelen die niet het gewenste resultaat opleveren door neveneffecten. Neem spouwmuurisolatie. Daar is en masse op ingezet maar zorg vaak voor ellende. Een spouw is aan de binnenkant geen mooi recht oppervlak maar grillig door speciekloppers en andere rommel. Je krijgt dus niet een overall even dikke isolatielaag met het risico op zogenaamde koudebruggen. Sluit je het huis te goed af dan wordt het binnen te vochtig wat meer stoken betekent. Of je ventileert met raampjes of roostertjes voor droge lucht wat weer tocht geeft. Gevolg: de berekende besparing wordt bij lange na niet gehaald.”

Longkanker

Om de huiseigenaar over de streep te krijgen bleek alleen het economisch rekensommetje in veel gevallen niet voldoende. Seinen heeft dan ook meer argumenten om mensen over te halen.

„Wie zijn huis op een uitgebalanceerde manier energieneutraal maakt is niet alleen financieel beter af. Het huis wordt comfortabeler, ligt beter in de huizenmarkt en is bovendien gezonder. Verkeerd isoleren betekent een ongezond binnenklimaat.

Wie zijn nieuwe huis koopt zit ook vast aan energiekosten die de komende 15 jaar oplopen tot 60.000 euro

Beton laat radongas los. Dat moet je niet in je huis laten hangen want het is na roken de tweede oorzaak van longkanker. Een software gestuurd ventilatiesysteem zorgt voor een aangenaam binnenklimaat zonder gevaarlijke gassen en vocht.”

Mensen zitten er volgens hem ook niet op te wachten dat het huis op de kop moet om de woning energiezuinig te krijgen. „Wij denken vanuit de bewoner. Die zit er niet op te wachten dat zijn halve tuin op de schop moet om een goede plek te vinden voor de aardwarmtepomp. En plavuizen er uit slaan omdat een aardwarmte-installatie het best rendoert met vloerverwarming maakt mensen ook niet enthousiast. Wij werken dankzij ons internationaal netwerk met de nieuwste technieken die effectief zijn en makkelijk inpasbaar. Geen spouwmuurisolatie

maakt sterk isolerende platen die op de buitenmuur kunnen worden aangebracht. Voor jarenzeventigwoningen ideaal, die zijn gelijk gerenoveerd. Of een isolatiedeken van nog geen 5 centimeter dik die binnen kan worden aangebracht. De traditionele cv-ketel is ook uitontwikkeld. Er zijn nu zeer energiezuinige lucht-warmtepompinstallaties die ventileren en warm water leveren. Gecombineerd met low H2O oxygen units in plaats van gewone radiatoren maak je zonder hak- en breekwerk een enorme duurzaamheids slag.”

Warmtebel

Ook zonnepanelen zijn volgens hem effectiever te gebruiken. „Onder de panelen zit een warmtebel van wel 45 graden. Dat is met geleiders van grafiet op te vangen en voor warm water te gebruiken. Er zijn nog zoveel mogelijkheden. We staan volgens mij nog maar aan het begin van een duurzaamheidsrevolutie.”

Opvallend genoeg is Seinen's eigen huis niet energieneutraal „Dat lijkt natuurlijk geen goede reclame. Maar ik woon in een monumentaal pand en ben gebonden aan allerlei wettelijke voorschriften. Desondanks hebben we het gasverbruik teruggebracht van nota bene 19.000 kuub naar 3000. Toch een fraaie prestatie.”

p www.seinenprojectontwikkeling.nl

Revolutie van de 21e eeuw



Column

Baukelien Koopmans, millenniumcoördinator

Wel eens gehoord van Nieuwvers, *Building the food revolution*, Oars Ite of de Revolutie van de 21e eeuw? Het zijn allemaal initiatieven over Het Nieuwe Eten: voldoende kwalitatief en verantwoord gemaakt voedsel voor zoveel mogelijk mensen.

Deze beweging is ontstaan omdat we teveel voedsel eten dat ons dik en ziek maakt. Boeren moeten alles uit de natuur, hun land en hun dieren persen om de consumenten zo goedkoop mogelijk voedsel te bieden. Schoon water

raakt op, grondstoffen leggen vele duizenden kilometers af en door harde prijsconcurrentie hebben bedrijven te weinig geld om te investeren in duurzame innovatie. Bovendien speelt het probleem van ongelijkheid, we hebben hier te veel en daar te weinig: obesitas versus ondervoeding.

De oplossing is volgens de grondleggers van de revolutie dat we meer 'EEEE' moeten denken: Economisch, Ecologisch, Esthetisch en Ethisch. Dit houdt onder andere in dat we minder vis en vlees en meer biologische producten moe-

We moeten meer 'EEEE' denken: Economisch, Ecologisch, Esthetisch en Ethisch

ten consumeren. Let daarnaast op verpakkingen, fiets meer, gooi minder weg en eet zoveel mogelijk seizoensproducten.

Om te checken of je op de goede weg zit, kun je op de website Oars

Ite van de Friese Milieu Federatie, je Voedsel Voetafdruk meten. Dit geeft aan hoeveel energie en ruimte jouw voedselpatroon van onze aarde vergt. Voor elke wereldbewoner is 0,9 hectare beschikbaar. Ik blijf 1,4 hectare nodig te hebben. Fijntjes werd er bij gemeld, dat als iedereen zo'n grote voedselaafdruk heeft, er ruim 1,6 aardbollen nodig zijn om voor iedereen voldoende voedsel te verbouwen. Toch zit ik ruim onder het landelijke gemiddelde. Verandering is dus noodzakelijk.

Ook als gemeente kunnen we bijdragen aan verandering. In Tytsjerksteradiel hebben we tijdens de fair Oars! in april weer laten zien hoe het ook kan. Bijvoorbeeld door het promoten van het duurzame

streekmerk Wâldpyk en Biowebfryslân (lokale biologische boeren die gezamenlijk een webshop hebben). Voor producten die we beslist van ver moeten of willen halen, waren er volop fairtrade artikelen. Een succesvolle fair die op grote belangstelling kon rekenen.

Ook start Tytsjerksteradiel in 2012 met het project volkstuin vitamines. Dit is een landelijk project waarbij mensen met een minimum-inkomen de kans krijgen om op goedkope wijze, gezonde groente en fruit in een eigen volkstuin te verbouwen.

Binnenkort heb ik een gesprek met de Friese Milieu Federatie over de Oars Ite campagne en wat we als gemeente nog meer kunnen doen. Ik ben benieuwd!