

## **Inleiding**

De afgelopen jaren heeft de Rijksoverheid de verduurzaming van de koopsector vooral gestimuleerd door in te zetten op het vergroten van de bewustwording en het opzetten van fondsen en subsidieregelingen. Dat geldt ook voor veel provincies en gemeenten. Het aantal lokale initiatieven op gebied van verduurzaming is inmiddels groot: eind 2016 kende Nederland al meer dan 300 door burgers opgezette energievoorzieningscoöperaties, met totaal zo'n 50.000 deelnemers. De versnippering van al deze regelingen en initiatieven belemmeren de consument echter het zicht op de toekomst en vormt daarmee ook een belemmering voor een verdere versnelling. In afwachting van nieuwe technologische ontwikkelingen en een consistente en duidelijke richting in het overheidsbeleid zijn veel huiseigenaren terughoudend om tot actie over te gaan. Om de klimaatdoelen te halen zal dit moeten veranderen.

## **Landelijke regie is noodzakelijk**

Het regeerakkoord spreekt over het opstellen van een beleidsprogramma op basis van regionale klimaat- en energiestrategieën. Hoewel maatwerk bij verduurzaming zeker nodig is, moet ook voorkomen worden dat de lokale versnippering in initiatieven en regelingen steeds groter wordt. Er is een landelijke klimaat- en energiestrategie nodig, zodat voor iedere woningeigenaar helder wordt welk energienet in de toekomst in hun wijk of buurt aanwezig is, welke energiebesparende maatregelen mogelijk zijn, bij wie ze hiervoor terecht kunnen en hoe zij deze maatregelen kunnen financieren. Daarbij past ook een landelijk beleid ten aanzien van energiebesparing in relatie tot duurzame warmte en het opwekken van duurzame energie, zodat duidelijk is welk deel van de klimaatopgave op individueel niveau moet worden opgelost (met energiebesparing) en welk deel op systeemniveau (met energietransitie). Door het opstellen van duidelijke uitgangspunten moet voorkomen worden dat op lokaal niveau alsnog verkeerde (inefficiënte) keuzes worden gemaakt of dat maatregelen onvoldoende op elkaar worden afgestemd. Dit is een belangrijke opdracht voor het Klimaatberaad.

## **Kies voor een realistische doelstelling en tijdpad**

Van groot belang is dat er bij verduurzaming van de gebouwde omgeving wordt gekozen voor realisme. Niet alle woningen hoeven op korte termijn nul-op-de-meter te worden gemaakt, niet alle woningen hoeven op zeer korte termijn van het gas af. Te hoge ambities zullen leiden tot economisch niet te verantwoorde investeringen en daardoor uiteindelijk tot onnodig hoge kosten voor de burgers. De eenmalige investering van meer dan € 50.000 naar een volledige nul-op-de-meter (of energieneutrale) woning is zeker niet voor iedere woningeigenaar een rendabele propositie binnen de (eigen) investeringshorizon.

Het Regeerakkoord stelt terecht dat verduurzaming van de bestaande woningvoorraad begint met kostenefficiënte maatregelen, zoals isolatie. Daarmee kunnen snel de eerste stappen worden gezet. Het aanpassen van de ca 7,7 miljoen woningen (tot 2050) betekent dat er gemiddeld zo'n 700 woningen per dag aangepakt moeten worden. Dat vergt een realistische opzet in een efficiënt programma, waarbij niet alleen de koplopers in beweging worden gebracht maar alle consumenten – binnen hun eigen kaders – zo snel mogelijk aan de slag gaan. De verwachting is dat de technologische ontwikkeling zich de komende jaren verder zal voortzetten, zodat innovaties op termijn een stuk betaalbaarder worden en daardoor ook economisch aantrekkelijk. Om deze ontwikkelingen aan te jagen zouden woningcorporaties en

## Rondetafelgesprek verduurzaming van de gebouwde omgeving in de koopsector d.d. 18 april 2018

VVE's het voortouw moeten nemen. Op langere termijn kan in de resterende warmte- of energiebehoefte worden voorzien door middel van – nu nog - duurdere technieken, zoals restwarmte en geothermie. Een realistische doelstelling betekent ook dat voor een deel van de oude (niet monumentale) woningen het wellicht beter is ze te slopen, dan ze door middel van buitenproportionele investeringen op het gewenste niveau te brengen.

### **Positieve incentives zijn essentieel**

Om verduurzaming van de circa 4,3 miljoen bestaande koopwoningen in particuliere handen te versnellen is een positieve businesscase noodzakelijk. De (stapsgewijze) investeringen zullen zich moeten terugverdienen via de energierekening en/of via waardevermeerdering van de woning. Maar ook een rendabele investering in verduurzaming zal altijd moeten concurreren met een investering in bijvoorbeeld een nieuwe badkamer of een nieuwe auto. De overheid zal verduurzaming dan ook zo aantrekkelijk moeten maken dat de woningeigenaar 'verleid' wordt en zijn investering niet langer uitstelt. Hiervoor moeten zij actief benaderd worden met aantrekkelijke en niet te complexe subsidieregelingen. Daarnaast is lange termijn zekerheid nodig, door het voeren van een consistent beleid. Als investeringen zich over langere tijd moeten terugbetalen dan moet de businesscase voor verduurzaming immers ook op langere termijn houdbaar blijven. Onzekerheid op dit gebied leidt al snel alsnog tot uitstel of afstel.

### **Sluit aan bij de investeringshorizon van de woningeigenaar**

Recent onderzoek van Vereniging Eigen Huis (augustus 2017) laat zien dat ca 75% van de woningeigenaren, die een net aangeschafte woning hebben verduurzaamd, een bedrag tussen de 0 en 15.000 euro in specifieke maatregelen hebben geïnvesteerd. Ook de cijfers van het Nationaal Energie Bespaarfonds (NEF) bevestigen dit beeld: het gemiddelde geleende bedrag in 2017 bedroeg zo'n 12.500 euro per consument (64% leende tot 15.000). De bereidheid bij consumenten om in verduurzaming te investeren ligt op dit moment kennelijk ergens tussen de 10.000 en 15.000 euro. Een stapsgewijze aanpak – met initieel lagere investeringen - lijkt dan ook het beste te passen bij de particuliere woningeigenaar. Dit pleit voor een gefaseerd verduurzamingsplan, dat zich verder uitstrekt dan de termijn dat de woning in iemands bezit is. Maar wel zodanig dat er geen onrendabele investeringen worden gedaan die in de toekomst tegen de eigenaar gaan werken.

### **Rol van makelaars en taxateurs**

De NVM is graag bereid om mee te denken en bij te dragen aan de verduurzaming van de gebouwde omgeving. Binnen de NVM zijn de afgelopen maanden zowel op het vlak van taxeren als makelen stappen gezet om verduurzaming een integraal onderdeel te laten zijn van de dienstverlening. Per 1 april is in het woningtaxatierapport standaard een bijlage opgenomen over verduurzaming (de Bijlage energiebesparende voorzieningen). Hierin worden de kosten van investeringen afgezet tegen de toekomstige besparingen en de resulterende netto contante waarde berekend. Vanuit een initiatief van de Volksbank wordt daarnaast gewerkt aan het in kaart brengen van de 'klatreis' van woningkopers, zodat duurzaamheid structureler in het koopproces van een woning kan worden ingeregeld. Bij dit initiatief zijn (onder meer) de Volksbank, Rabobank, NHG, VEH, VNG en NVM betrokken.