

DE KOSTEN-BATENAFWEGING BIJ WONINGEIGENAREN

WAT LEVERT HET OP?

Het kabinet wil de bestaande woningvoorraad verduurzamen om de klimaatdoelen te halen. De bal ligt nu bij de bijna 4 miljoen woningeigenaren in Nederland. Die kijken eerst en vooral naar hun portemonnee: wegen de kosten op tegen de baten?



Pim van Veen

Alle inspanningen van het kabinet ten spijt: verduurzaming leeft nog steeds niet echt bij het merendeel van de woningeigenaren in Nederland. Voor mensen die een ander koophuis zoeken, is het evenmin prioriteit. "Op nummer één staat onverminderd de locatie en op twee de uitstraling van een pand. Of een woning duurzaam is, komt pas op de zesde plaats bij de keuzecriteria", zegt makelaar Pim van Veen, die afstudeerde op de kosten en baten van woningverduurzaming en daarmee in 2019 de zilveren woningmarktscriptieprijs van het ministerie van Binnenlandse Zaken won.

Van Veen weet ook dat de motieven waarom eigenaren hun woning gaan verduurzamen, primair egoïstisch van aard zijn. "What's in it for me? Ideologische afwegingen hebben veel minder gewicht."

LAGERE ENERGIEREKENING

De kostenbatenafweging is dus van groot belang om de 4 miljoen woningeigenaren in Nederland in actie te krijgen. Onlangs kwam het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) met een rapport waaruit blijkt dat de investeringen in verduurzaming – de kosten van een extra lening of hogere hypotheek – vaak niet opwegen tegen de baten van de lagere energierekening, zegt PBL-onderzoeker Frans Schilder. "Voornamelijk voor gezinnen met kinderen kan het rendabel zijn om te verduurzamen, omdat zij de hoogste energierekening hebben. Eenpersoonshuishoudens zijn min of meer hetzelfde kwijt aan bijvoorbeeld isolatie of



Frans Schilder

een warmtepomp, maar geven zo weinig uit aan stroom en gas dat het moeilijker is deze investeringen terug te verdienen. Voor huishoudens die minder dan 100 euro per maand aan energie besteden, is het in financieel opzicht niet interessant. Natuurlijk kunnen er wel andere redenen zijn om het te doen. Bijvoorbeeld omdat je het klimaat belangrijk vindt, veel spaargeld hebt of een ingreep combineert met een verbouwing.”

Het PBL vergeleek de huidige energierekening van een doorsnee rijtjeswoning van 110 vierkante meter met de energierekening na het treffen van duurzaamheidsmaatregelen, inclusief de investeringslasten. “We hebben alleen naar flinke stappen gekeken. Van energielabel D naar B of naar helemaal gasloos of energieneutraal. Van een pakket zoals dat van Urgenda en ThuisBaas van € 35.000 – relatief weinig isolatie-, veel installatie-

Rendement op investering

Investering	kosten gemiddeld	hogere transactieprijs	indirect rendement
Warmtepomp	€ 12.125	€ 38.734	319%
Pelletkachel	€ 10.000	€ 55.800	558%
Houtkachel	€ 5.000	€ 24.211	484%
Vloerisolatie	€ 1.900	€ 12.022	633%
CV-ketel	€ 6.600	€ 9.675	147%
Zonnecollectoren	€ 2.900	€ 5.068	175%

Bron: NVM-data/Pim van Veen

maatregelen – en van een pakket zoals dat van Stroomversnelling van € 60.000 – verdergaande isolatie, elektrische warmtepomp en zonnepanelen – hebben we een kostenbatenanalyse gemaakt. Het blijkt dat vergaande verduurzaming alleen onder gunstige omstandigheden rendabel is: bij lage investeringskosten, een hoge energierekening en gebruik van subsidieregelingen.”

HOGERE VERKOOPPRIJS

Het PBL heeft niet onderzocht in hoeverre een verduurzamingsmaatregel zich vertaalt in een hogere woningwaarde. Van Veen deed dat wel in zijn afstudeerscriptie. Op basis van data van de NVM zette hij de gemiddelde kosten van zes verduurza-

'Zowel nationaal als lokaal overheidsbeleid moet stabiel zijn'

mingsmaatregelen af tegen het transactieprijsvoordeel. Hij ontdekte dat mensen bereid zijn gemiddeld € 5.870 meer te betalen voor een woning waar door energiebesparende maatregelen € 50 per maand kan worden bespaard. Bij een garantie van een besparing van € 100 per maand willen mensen zelfs gemiddeld € 8.772 meer betalen. De ene ingreep levert wel meer op dan de andere, constateert hij. “Bij vloerisolatie, wat gemiddeld € 1.900 kost, zijn mensen bereid om € 12.000 meer te betalen voor een woning. Dat is een rendement van 633 procent. Voor zonnepanelen geldt een rendement van 147 procent. Muurisolatie daarentegen levert geen hogere verkoopprijs op.”

Al met al is het financiële evenwicht fragiel, aldus Schilder. Zelfs bij grote

>>>

Overzicht aannamen maatregelen verduurzaming

Verduurzaming	Type maatregelen (indicatief)	Investeringsbedrag (incl. BTW)	Herinvestering na 15 jaar
1 G > energieneutraal	Isolatie, dubbel glas, lucht-warmtepomp, LT-radiatoren en zonnepanelen	€ 30.000 + € 520 per zonnepaneel tot een maximum van 26	€ 5.000
2 D > energieneutraal	Isolatie, dubbel glas, lucht-warmtepomp, LT-radiatoren en zonnepanelen	€ 25.000 + € 520 per zonnepaneel tot een maximum van 26	€ 5.000
3 B > energieneutraal	Luchtwarmtepomp, LT-radiatoren en zonnepanelen	€ 15.000 + € 520 per zonnepaneel tot een maximum van 26	€ 5.000
4 G > NoM	Verdergaande isolatie, triple glas, luchtwarmtepomp, warmte-terugwininstallatie en zonnepanelen	€ 60.000	€ 5.000

Bron: PBL

Last minute aan uw studieverplichtingen voldoen?

Meld u aan voor de 4-daagse Eindejaars Course

PROGRAMMA

Dag 1: NRVt Wonen 1e dag

Dag 2: NRVt Wonen 2e dag

Dag 3: Actualiteitendag VastgoedCert

Dag 4: NRVt Wonen 3e dag

Eindhoven: 15/16/17 december 2020 + 14 januari 2021

Utrecht: 21/22/23 december 2020 + 21 januari 2021

Bekijk het actuele cursusaanbod op onze website of stuur een e-mail naar één van onze studiebegeleiders via info@kpe.nl

MELD U AAN VIA

[KPE.OPLEIDINGSPORTAAL.NL](https://kpe.opleidingsportaal.nl)

energieverbruikers komt de verduurzaming alleen uit bij een lage rente en de salderingsregeling voor zonnepanelen (zie kader). “Bij de huidige rente van 2 procent komt het net uit. Stijgt de rente naar 3,5 procent, dan wordt het ook voor gezinnen ineens minder aantrekkelijk. Zonder extra subsidies en de mogelijkheid om goedkoop te lenen is de verduurzaming van het eigenwoningbezit financieel gezien op dit moment niet haalbaar. Wij raden het kabinet dan ook aan om het evenwicht goed in de gaten te houden. Zo kan afschaffing of versoering van de salderingsregeling de balans voor mensen net naar de andere kant doen doorslaan.”

TRIPLE HELIX

Van Veen is het daarmee eens. “Veranderend beleid en onzekerheid over de kosten en opbrengsten werken averechts. Zowel nationaal als lokaal overheidsbeleid moet dus stabiel zijn. Een mooi voorbeeld van het belang van zekerheid is dat bij woningen met een recente CV-ketel – niet ouder dan drie jaar – het verkoopvoordeel groter is dan de investering. Dat komt doordat de koper de ketel dan zelf niet hoeft te vervangen en op korte termijn ook niet hoeft te kiezen tussen een nieuwe ketel of een duurzamer alternatief – en dat vinden mensen prettig.”

'De makelaar kan helpen om het onderwerp uit de groene hoek te halen'

Ook de complexiteit van de materie, zowel qua techniek, financieringsmogelijkheden en subsidies, is een barrière voor woningeigenaren. Van Veen bespeurt in de praktijk een groot gebrek aan informatie. “Mensen weten niet goed tot welke partij ze zich moeten wenden.” Hij ziet een belangrijke rol weggelegd voor de makelaar als duurzaamheidsadviseur. “Ik pleit voor een nieuwe triple helix van gemeenten, banken en makelaars om mensen te informeren en te ontzorgen. De makelaardij kan helpen om het onderwerp uit de ‘groene hoek’ te halen. Informatieavonden worden nu wel eens gezien als GroenLinks-hobby. Mensen die daar geen affiniteit mee hebben, komen dan niet. Het is zaak om nieuwe groepen aan te spreken.” Helaas bespeurt hij ook bij collega-makelaars weinig interesse. “Persoonlijk vind ik: wij hebben zoveel kennis, dat we veel meer kunnen en moeten zijn dan *dealmakers*. Ik zie het ook als een maatschappelijke verantwoordelijkheid. Aan de andere kant snap ik dat makelaars hun twijfels hebben over het verdienmodel van verduurzamingsadvies.”

REM OP STROOM SALDEREN

De salderingsregeling houdt in dat de stroom die een woning-eigenaar zelf opwekt met zonnepanelen en niet meteen verbruikt, teruglevert aan de energieleverancier. Die teruggeleverde stroom mogen zij volledig aftrekken van de stroom die ze hebben verbruikt – waardoor de energierekening lager uitvalt. Ze ontvangen hiervoor dezelfde prijs als de prijs die ze betalen voor afname. Dit heet salderen. Op deze manier verdienen huiseigenaren dus geld met de overtollige energie die hun zonnepanelen opleveren.

Het kabinet wil deze terugverdienmogelijkheid versoeren. Met ingang van 1 januari 2023 mogen mensen nog maar een percentage van de elektriciteit die ze hebben teruggeleverd, in mindering brengen op de hoeveelheid stroom die ze hebben verbruikt. Dit percentage gaat elk jaar omlaag. Voor het deel van de opgewekte stroom dat niet meer gesaldeerd mag worden, ontvangen woningeigenaren dan een minimale terugleververgoeding. Het is de bedoeling dat voor deze vergoeding een minimum in de wet komt.

Omdat precies duidelijk moet zijn hoeveel energie huishoudens ontvangen en terugleveren, moet iedereen – met of zonder zonnepanelen – vanaf 2023 beschikken over een digitale of slimme meter. Iemand die dit weigert, kan een boete krijgen.

OPEN DISCUSSIE

De bevindingen van het PBL zijn een tegenvaller voor het kabinet, dat wil dat alle Nederlandse woningen in 2050 van het gas af en energieneutraal zijn. Dit betekent dat er per jaar zo'n 200.000 woningen verduurzaamd moeten worden. In het Klimaatakkoord wordt ervan uitgegaan dat de meeste Nederlanders er financieel niet op achteruit gaan in een klimaatneutraal huis. “Ons rapport heeft heel wat losgemaakt, dat klopt”, zegt Schilder. “Maar ik vind dat de energietransitie het meest is gebaat bij transparantie en een open discussie.” Voorlopig is afwachten voor veel huishoudens de voordeligste optie. Pas als verduurzamen in de toekomst goedkoper wordt, door innovatie en standaardisatie, wordt het financieel aantrekkelijker. Woningverduurzaming kan daarnaast een impuls krijgen als er meer wordt gebouwd voor senioren, verwacht Van Veen. “Babyboomers bezetten momenteel veel eengezinswoningen. Zij zeggen: het zal onze tijd wel duren, wij gaan niet meer investeren. Jongere generaties denken daar toch anders over en zouden diezelfde woningen sneller aanpakken.” Schilder, tot besluit: “Ter relative-ring: we hoeven niet allemaal tegelijk aan de slag, hè. Dat kan de bouw- en installatiesector helemaal niet aan. Zolang ieder jaar maar voldoende woning-eigenaren de stap zetten. Ook dan halen we uiteindelijk de klimaatdoelen.” ■