

Een frisse blik op de kosten, financiering en meerwaarde van verduurzaming van de eigen woning¹

Heel bij verduurzaming betrokken Nederland buitelt heen over het recente rapport van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) over de kosten voor verduurzaming van de eigen woning. Dat kan nooit rendabel uit, is het hoofdbeeld dat naar ontstond. Het effect van die ongenueanceerde beeldvorming, en de vele aandacht ervoor, is redelijk verschrikkelijk, volgens de schrijvers van dit opiniestuk. Zij zijn alledrie werkzaam voor HET Coöperatie, rond energie-adviesdiensten.

'Zeker vijf jaar voorlichting en bewustwording valt hiermee direct in de sloot', stel Jeroen Pool, coördinator van HET. 'Niet voor degenen die al willen en snappen waarom en hoe; die gaan toch door. En ook niet voor de groep die toch niet wil, omdat ze niet geloven in de klimaatverandering of andere bezwaren of voorkeuren hebben (zoals kernenergie). Maar wel voor de groep die overweegt, nadenkt, zoekt en twijfelt. Die wordt nu met extra twijfels opgezaaid en stelt wellicht een beslissing over verduurzaming verder uit, of zelfs af. En dat is ongelofelijk zonde en vooral volstrekt onnodig'.

De markt voor verduurzaming

HET besteedt al sinds jaren aandacht aan energiebesparing en verduurzaming van de eigen woning, met een team van energiecoaches en energie-adviseurs en een financieel adviseur die weet heeft van financiering en subsidies. We begeleiden woningeigenaren en VvE's met nadenken over en voorbereiden van kleinere en grotere maatregelen. Daarbij hebben we ondervonden, in lijn met het PBL overigens, dat verduurzamen in de bestaande bouw met bestaande bewoners niet gemakkelijk is.

Voor deze woningen en bewoners gaat het om relatief hoge kosten en barrières zoals verbouwendoe (wellicht moet je zelfs tijdelijk je huis uit als je het groot aanpakt). Ook bepaalde gehechtheden spelen mee; 'persoonlijk', zegt Pool, 'hecht ik bijvoorbeeld nogal aan mijn parketvloer en wil dus voorsnog niet aan de vloerverwarming'.

Maar andere 'marktsegmenten' voor verduurzaming van de eigen woning hebben minder last van deze hobbels stellen de auteurs. Ze schetsen er twee:

- de huizen in de '**mutatiemarkt**': bij aankoop van een huis gaat vrijwel altijd alles op de schop. Nu komt het nog te vaak voor dat daarbij smaak, modernisering en comfort voorop staan: de nieuwe keuken, de nieuwe badkamer, andere indeling etc. Nog te weinig wordt zo'n ingrijpende verbouwing aangegrepen om direct te verduurzamen. Terwijl dat wel logisch is: er wordt toch verbouwd dus je hebt geen (extra) gedoe, je woont nog in je oude huis, en financiering is relatief makkelijk en goedkoop, met duurzame leningen en extra hypotheekruimte bij verduurzaming. Vele banken en hypotheekverstrekkers bieden dat. Maar financieel adviseurs en makelaars hebben hier nog te weinig oog voor, hoewel de NVM hier op sommige plekken wel meer aandacht voor vraagt bij zijn leden.
- De aanpak via **straat- en buurtgerichte collectieve inkoop**: hierbij gaat het vooral om het structureren van de zoektocht bij redelijk gelijksoortige huizen met gelijksoortige maatregelen een stuk duurzamer te maken zijn. Dat scheelt zoekwerk en onzekerheid, en maakt collectief inkopen en prijsreductie mogelijk. Voor leveranciers is dat ook plezierig, omdat ze efficiënt kunnen werken en verzekerd zijn van leveringsvolume en omzet.

HET kiest er steeds meer voor die nieuwe marktaanpakken te voeden. Zo zijn we betrokken bij de collectieve inkoop van isolatiemaatregelen, bijvoorbeeld in de Zwingilaan in Kerkelanden. Ook ontwikkelen we de contacten met en informatiemateriaal voor financieel adviseurs en makelaars,

¹ De activiteiten van HET inzake energiebesparing en financieel advies verduurzaming worden mede gefinancierd door de gemeente Hilversum, in het kader van het project Doorontwikkeling Dienstverlening Woningeigenaren, en de provincie Noord Holland, in het kader van het programma Innovatieve Financiering Verduurzaming.

zodat zij hun klanten kunnen wijzen op de ondersteuning die we bieden bij technische opnames en advies over leveranciers.

Een ervaring uit de praktijk

Ook HET lid en actief duurzame bewoners Roos en Wander, zijn het niet met de conclusie van het PBL eens: 'Het hangt ervan af hoe je de verduurzaming van je huis aanpakt. Wij zijn hebben ons jaren '30 huis toen we het kochten systematisch verduurzaamd. Nu betalen we minder dan als we nog een gasrekening zouden hebben. De energieleningen betalen we af met de energiebesparing. Over 15 jaar betalen we geen lening meer af en betalen we nog maar 10 euro per maand aan energierekening. De besparing levert daarmee straks 340 euro per maand op en is nu al voordeliger dan als we niet in verduurzaming hadden geïnvesteerd. En ons huis is veel comfortabeler geworden. Laat je dus niet afschrikken door dit bericht dat je huis verduurzamen te duur zou zijn', stellen zij.

Verdiene met verduurzamen?

En dan de kosten en verdiensten zelf van verduurzamen. Voor bepaalde typen huizen en gezinssituaties is verduurzamen zeker rendabel. En rendabel is dan altijd 'op termijn'. Want de kosten gaan voor de baat uit, zo weten we als Hollandse kooplieden al sinds lang. Maar terugverdienen van investeringen is zeker mogelijk. Neem zonnepanelen: die zijn steeds goedkoper geworden, en je investering heb je – onder het huidige systeem van salderen (je mag alle opgewekte stroom aftrekken van je ingekochte stroom en betaalt alleen het volume-saldo) – binnen 7 jaar terugverdiend. Je bent een dief van je eigen portemonnaie als je dat niet doet, want daarna betaal je alleen nog voor je ingekochte kilowatturen. Met het veranderen van het salderingssysteem komt dat anders te liggen, hoewel de regering uit blijft gaan van de terugverdiendtijd van 7 jaar. Handhaven van de saldering zou echter veel verstandiger zijn en een stimulans om particuliere opwek van zonnestroom te optimaliseren.

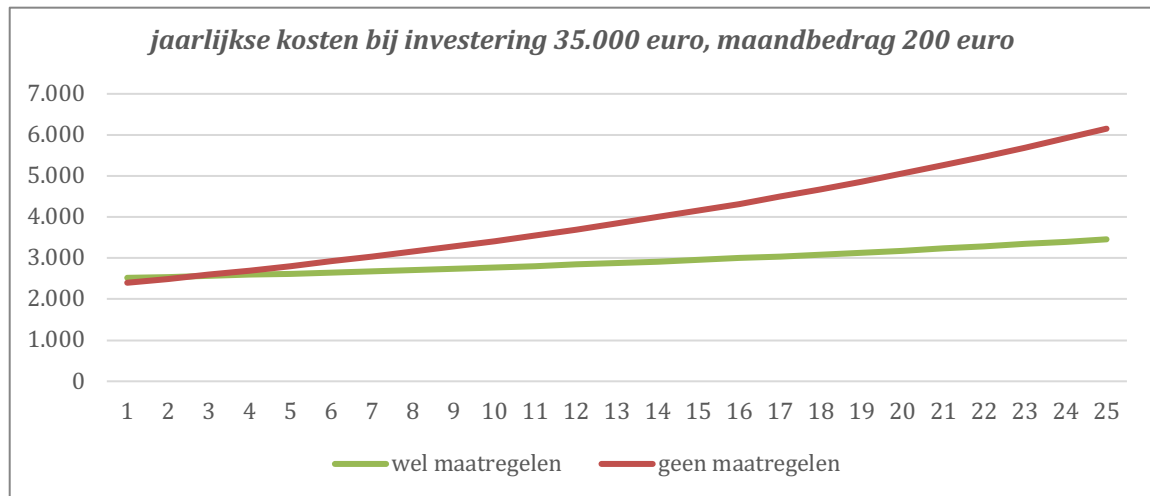
Voor andere maatregelen en zeker voor een meer omvattende aanpak van verduurzaming hangt het af van je huis en je gezinssamenstelling, vooral omdat dat doorwerkt in energiegebruik en energielasten. Als voorbeeld (zie ook bijgaande grafiek):

- je 'verstoekt' nu 250 euro aan gas en stroom;
- je investeert de veelgenoemde 35.000 euro aan maatregelen: zonnepanelen, isolatie van vloer, muren en dak, HR++ glas, inductieplaat en een lucht-warmtepomp;
- daarmee loopt je energierekening terug naar 50 euro/maand;
- dan heb je de investering – rekening houdend met financierings- en rentekosten - in grofweg 17 jaar afbetaald.

Fair vergelijken van totale kosten

Om de vergelijking fair te maken, moeten we echter ook rekening houden met de prijsstijgingen in deze periode. Die zijn enerzijds semi-autonoom (inflatie) en anderzijds beleidsmatig (vooral de energiebelasting die door de overheid wordt bepaald). Gaan we uit van een bescheiden 4 procent kostenstijging per jaar, dan loopt de cumulatieve energierekening bij niets doen op van 250 euro per maand aan het begin, naar 527 euro over 20 jaar. Alles bij elkaar betaal je dan over die 20 jaar bijna 90.000 euro aan je energierekeningen.

Investeer je daarentegen nu 35.000 euro, en behaal je daarmee een energiebesparing van 75 procent, dan betaal je in diezelfde 20 jaar bij elkaar iets meer dan 67.000 euro. Daarbij is rekening gehouden met een volledige lening tegen netto 2 procent rente en gelijkblijvende maandkosten bijna de start, dus 250 euro. Alleen betaal je daarvan – door de energiebesparing – nog maar 63 euro aan de energiemaatschappij, en 187 euro aan de bank.



Comfort en waardestijging tellen ook mee

Wat hierbij dan nog niet is meerekenend, is onder meer het comfort. Zo kan een warmtepomp ook koelen, en dat scheelt zeker met de hete zomers of in veel zweetdruppels of in investeren in de (CO₂-producerende en stroomvretende) airco. Wat ook vaak buiten beschouwing blijft is de waardeverhoging van het huis. Onderzoek vanuit de makelaarsbranche heeft kortgeleden uitgewezen dat kopers voor een duurzamer huis bereid zijn 3 tot 7 procent meer te betalen. Het veelgenoemde risico dat je maar moet zien of je je geld in verduurzaming ooit terugziet als je eerder dan 17 jaar vertrekt, is dus te overzien. Als je huis dan niet 450.000 euro oplevert, maar 475.000 (5 procent meer), dan is een groot deel al weer terugverdiend.

Klimaat raakt buiten zicht: de kosten van niets doen

En dan vergeten we nog het voornaamste argument. In deze hele discussie over investeren en terugverdienen verliezen we helemaal uit het oog waar het om gaat: het klimaat. Want die extreem warme weken van laatst waren geen toeval, maar passen in een redelijk continue reeks van hogere temperaturen, met alle effecten van dien. En niet te vergeten alle persoonlijke en maatschappelijke kosten van dien. Verdroging, hittestress, stijging van de zeespiegel, verarming van biodiversiteit, allemaal betekenen ze forse directe en indirecte kostenstijgingen. En afname van welvaart en levensplezier. De kosten van iets doen staan ons helder voor ogen en schrikken ons af. Maar de kosten van niets doen zijn vele malen groter. De benodigde investeringen in watermanagement, in dijkverzwaring, in landelijke aanpassingen, ze zijn allemaal vele malen hoger dan de kosten voor verduurzaming. En leiden dus tot welvaarts- en vooral ook welzijns-verlies.

Laten we ons door de PBL-conclusies dus niet van koers laten brengen. Maar laten we daarbij ook wel de nu geldende salderingsregeling en andere subsidieregelingen overeind houden. En de WOZ koppelen aan de mate van verduurzaming van een huis helpt ook, want het geeft een extra impuls aan eigenaar-bewoners. Medy van der Laan van Energie Nederland pleitte hier op 3 september ook voor in de Volkskrant.

En laten we vooral koersen op de markten waar het gemakkelijker is, vooral dus de huizenkopers en verhuizers, en de straten en buurten met elkaar laten verduurzamen. Dan maken we meters. En de lastiger huizen gaan dan mee in de stroom van 2030 tot 2050, als er nog weer lagere kosten en betere technieken zijn.

Voor verdere reacties en vragen:

Jeroen Pool, coördinator HET, jeroen.pool@hetcooperatie.nl

René Kroeze, financieel adviseur, rene.kroeze@hetcooperatie.nl

Martin Valkenburg, projectleider energie-adviesteam, martin.valkenberg@hetcooperatie.nl