

Kosten maatregelen zijn op te lossen met slimme (voor)financiering

Klimaat neutraal wonen vereist energiebesparing

Paul Masselink, 12-1-2019

Sinds kort is het concept klimaatakkoord bekend. In de discussies en commentaren over de plannen voor de woningbouw gaat het vooral over de kosten. Te pas en te onpas wordt het installeren van een warmtepomp als dé oplossing naar voren geschoven. Ook komt de boodschap naar voren dat ‘de mensen’ de kosten van de te treffen maatregelen niet kunnen betalen. Beide boodschappen zijn - op zijn minst - misverstanden. Het is goed mogelijk de bestaande woningvoorraad energieneutraal te renoveren zonder ‘de mensen’ voor onoplosbare financiële problemen te plaatsen.

Voorkomen is beter dan genezen

Maar laten we eens bij het begin beginnen. We kennen allemaal het gezegde: ‘voorkomen is beter dan genezen’. Het merendeel van het gas in de woningbouw wordt gebruikt om woningen te verwarmen. Vooral woningen, gebouwd in de periode 1950-1985, bieden echter een ‘natuurlijke ventilatie’ die ons de regels uit het sinterklaasliedje opleverde: ‘hoor de wind waait door de bomen, hier in huis zelfs waait de wind’. In het begin van die periode waren we ons er niet zo van bewust dat de warmte via de constructie, kieren en gaten verdween. Eigenlijk was het wel prima dat ook het vocht van de was, dat in de verwarmde kamer te drogen hing, zo werd afgevoerd. Ook na de omschakeling van kolen op het Groningse aardgas in de jaren zestig was er weinig reden om eens kritisch naar de woningbouw te kijken. Als je het koud had zette je de thermostaat immers een graadje hoger. Tot de oliecrisis beginjaren zeventig en eind jaren zeventig. Er ontstond een ware kierenjacht om het ongewilde en onbeheerste verlies aan warmte tegen te gaan. De eerste signalen van bewustwording dat je kostbare warmte vooral binnen moet zien te houden.

Bouwregelgeving hielp/helpt energiebesparing amper

In de bouwregelgeving gold vanaf 1990 op basis van een norm uit 1981 (!) een officiële wettelijke isolatiewaarde voor de schil (vloer/gevel/dak) van de woning. Vanaf december 1995 worden de eisen ten aanzien van energiezuinigheid uitgedrukt in een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) en die lag toen op 1,4. Sindsdien is deze EPC norm voor nieuwbouwwoningen stap voor stap verlaagd tot 0,4 in 2015. Uiteindelijk zou in 2020 de EPC op 0 moeten uitkomen. De energieprestatie-eis geeft de minimale energetische kwaliteit van een woning aan. De keuze van de maatregelen, om die kwaliteit te bereiken, was volledig vrij en kon bestaan uit extra isoleren, betere installaties of het aanbrengen van installaties voor het opwekken van duurzame energie. En dat was, zeker tegen de achtergrond van ‘voorkomen is beter dan genezen’ niet zo handig. Om te bepalen of een ontwerp aan de wet voldeed moest een uitgebreide berekening worden uitgevoerd. In de toolkit voor die berekeningen werd aan de verschillende maatregelen een waarde, zeg maar een aantal punten toegekend. En zo kon het gebeuren

dat een ontwerp met onvoldoende isolatie, dankzij wat extra zonnepanelen, toch aan de wettelijke norm kon voldoen en kon worden gebouwd. Het is zelfs zo erg dat leveranciers van isolatiemateriaal in hun brochures aangeven dat een betere isolatie 'geen zin heeft' omdat die extra waarde niet in een lagere EPC tot uitdrukking komt. Ja en dan blijf je woningen bouwen die meer verwarmingsenergie gebruiken dan nodig zou zijn geweest wanneer gewerkt zou zijn volgens de Trias Energetica (1. Isoleren 2. Natuurlijke energiebronnen 3. Fossiele bronnen alleen als 1. en 2. niet mogelijk zijn).

Regelgeving energiebesparing nieuwbouw verbeterd

Vanaf 2020 gaat een nieuwe norm gelden en moeten alle nieuwe gebouwen in Nederland een 'Bijna Energie Neutraal Gebouw' (BENG) zijn. Dan is niet meer een nietszeggend getal maatgevend maar wordt de energiebehoefte uitgedrukt in kWh per m² per jaar. Globaal levert 1m³ aardgas 10 kWh op. Als je een woning van 100 m² vloeroppervlakte koopt met een energiebehoefte van 150 kWh/m², weet je dat je jaarlijks 15.000 kWh ofwel 1500 m³ aardgas voor verwarming nodig hebt. Door goed isoleren is die behoefte aan energie voor verwarming fors terug te dringen. Goed isoleren vraagt extra aandacht bij het ontwerp en een zorgvuldige uitvoering van de werkzaamheden bij de uiteindelijke bouw. In ons omringende landen worden al veel 'passiefhuis' woningen gebouwd en worden bestaande woningen tot passiefhuiswoningen gerenoveerd. De verwarmingsbehoefte mag bij nieuwbouw maximaal 15 kWh/m² bedragen. Dat is nog maar 10% van het gemiddelde gebruik van de woningen in Nederland. Bij 100 m² vloeroppervlak komt de energiebehoefte voor verwarming uit op niet meer dan 1500 kWh of 150 m³ aardgas equivalenten. Bij een 'passiefhuis-renovatie' mag de verwarmingsbehoefte maximaal 25 kWh/m² per jaar bedragen en komt het verbruik per 100 m² op 2500 kWh of 250 m³ aardgas equivalenten. We moeten hierbij bedenken dat in de koudere wintermaanden de warmte binnen wordt gehouden en tegelijkertijd dat in de zomermaanden de warmte wordt buiten gehouden en het dan in huis lekker koel blijft.

Ook wordt het bij een BENG woning duidelijk welk percentage van de benodigde energie uit duurzame bronnen wordt opgewekt, waarbij dat aandeel minimaal 50% moet uitmaken van het totale energiegebruik!

Energetische kwaliteit bestaande woningvoorraad ook flink verbeteren

Nederland telt ongeveer 7.750.000 woningen. Hiervan zijn circa 2.250.000 in eigendom van een woningcorporatie, 1.200.000 in handen van particuliere verhuurders en ongeveer 4.320.000 particulier eigendom. Jaarlijks worden circa 65.000 nieuwe woningen gebouwd en zo'n 15.000 woningen - om uiteenlopende redenen - gesloopt. Met een bouwsaldo van 50.000 woningen per jaar duurt het zo'n 155 jaar voordat een woning, die vandaag wordt opgeleverd, voor reguliere vervanging in aanmerking kan of mag komen. Dit betekent dat de levensduur van woningen, mits goed gebouwd natuurlijk, minimaal zo'n 100 tot 175 jaar is. Daarom is het interessant om de energetische kwaliteit van de bestaande woningvoorraad flink te verbeteren door vergaande isolerende maatregelen te treffen. Daardoor kan de behoefte aan verwarmingsenergie met zo'n 80 tot 90% worden terug gedrongen en wordt tegelijkertijd het comfortniveau van de woningen aanzienlijk verbeterd. Bij woningen uit de jaren 60, 70, 80 en 90 van de vorige eeuw leveren investeringen in dergelijke energiebesparende renovaties in principe nog altijd voor vele tientallen jaren energiebesparing en comfort.

Het is de bedoeling dat in 2050 alle woningen in Nederland energieneutraal zijn. Dat betekent dat de komende 30 jaar, rekening houdend met de voorziene sloop, zo'n 6.500.000 woningen aangepakt moeten worden. Dat komt neer op zo'n 215.000 woningen per jaar, 4.800 woningen per week (45 werkweken per jaar) of 955 woningen per dag.

De waarde van al deze woningen is ongeveer € 1.650.000.000.000, oftewel 1,6 biljoen euro. Aan hypotheek staat ruim € 700.000.000.000 open.

Energiebesparing bij oplopende energielasten en groot tekort aan woningen. Wie gaat dat betalen?

Sommige mensen vinden het energieneutraal renoveren van de bestaande woningvoorraad te kostbaar, te complex, te tijdrovend en vooral te lastig met alle wensen van die mensen. Voor de extra investeringen heeft de meerderheid geen ruimte, zeker niet als men tegelijkertijd wordt geconfronteerd met oplopende energielasten. Voor hen is de oplossing dan ook duidelijk: slopen en nieuwbouw realiseren. Helaas doemt dan een aantal nieuwe problemen op; waar vang je - in de huidige tijd met een groot tekort aan woningen - de bewoners op.

Natuurlijk komen die hogere energielasten bij bewoners/eigenaren net zo hard aan als bij huurders en houden zij ook niet veel over om investeringen in extra isolerende maatregelen te financieren.

Onontkoombare renovaties met energiebesparingen vergen innovatieve financieringsvormen

Er zijn al innovatieve oplossingen zoals

1. Slimme renovaties inspelend op doelgroepen en eigenaren
2. Slimme voorfinanciering van de noodzakelijke investeringen
3. Slimme organisatie energiebesparing

Ad 1. Slimme renovaties inspelend op doelgroepen en eigenaren

- **Goed isoleren**

Door goed isoleren, tot passiefhuisniveau, is de behoefte aan verwarmingsenergie met wel 80 tot 90% terug te dringen. Dus niet langer meer 1500 m³ maar nog maar 150 tot 300 m³.

Daarbij zijn de woningschil (vloer/gevel/dak en raampartijen) optimaal geïsoleerd.

Zo 'n kleine vraag naar aardgas rechtvaardigt geen aardgasaansluiting meer en is de energievraag voor verwarmingsenergie zo laag dat daarin eenvoudig op een andere manier is te voorzien. En dan kan vaak zelfs de installatie van een dure warmtepomp worden vermeden.

- **Effectieve en efficiënte maatregelen**

Goede en effectieve maatregelen en een kosten effectieve uitvoering daarvan vraagt om een gezamenlijke, collectieve aanpak. Door woningen per straat, buurt en wijk planmatig te renoveren / isoleren en van een WarmteTerugWinning (WTW) ventilatiesysteem en PhotoVoltaïsch Thermisch (PV(T)) systeem te voorzien zijn de investeringen per woning goed te beheersen.

Goed geïsoleerde woningen, die nagenoeg geen verwarmingsenergie gebruiken hebben bovendien een hogere markt- en verkoopwaarde. Zelfs hypotheekvertrekkers honoreren die extra waarde met een lagere rente; hun risico neemt af omdat stijgende prijzen voor verwarmingsenergie de bewoners niet meer kunnen verrassen. Bij een collectieve aanpak gaat het om vele woningen tegelijkertijd en dus om een fors bedrag voor de voorfinanciering van de investeringen.

Ad 2. Slimme voorfinanciering van de noodzakelijke investeringen

- **Voorfinanciering aan woningeigenaren**

De voorfinanciering aan woningeigenaren is een betalingsvoorschot voor de investeringen met een terugbetalingsregeling aan de financier. De woningeigenaren lossen de investeringen en de kosten van de voorfinanciering in 10-15-20 jaar af met een vast bedrag per maand. Na het inlossen van de voorfinanciering is de woning voor alle jaren daarna nagenoeg vrij van kosten voor verwarming. Dat maandbedrag (terugbetaling + kosten) ligt wat lager is dan de gemiddelde maandlast vóóordat de energiebesparingsmaatregelen zijn uitgevoerd.

- **Voorfinanciering aan verhuureigenaren (in het bijzonder corporaties)**

De Energiesprong, een project van de rijksoverheid, presenteerde al in 2015 de volgende stelling: 'De gemiddelde huurder gaat de komende 15 jaar totaal €51.000 betalen aan energie.'

Het lijkt erop dat niemand, op de huurders na, zich druk maakt over hoe of waarvan de mensen die stijgende energiekosten moeten gaan betalen.

De energiekosten voor huurders lagen in 2015 nog op gemiddeld € 2.000/jaar of €166/mnd. Dat betekent dat de energiekosten de komende 15 jaar tijd met €20.000 extra toenemen.

Van die 15 jaar zijn alweer 3 jaar verstreken.

- **Gebouwgebonden financiering?**

De investeringen worden niet meer gekoppeld aan de bewoner en/of eigenaar maar worden gekoppeld aan het gebouw. ('gebouw gebonden financiering')

Nu hebben de Nederlandse pensioenfondsen zo'n €1.600 miljard euro onder beheer.

Ontwikkelingen op het gebied van verantwoord beleggen, duurzaamheid en lange-termijnbeleggen stellen pensioenfondsen komende jaren voor uitdagingen. De laatste jaren besteden pensioenfondsen al meer aandacht aan duurzaamheid en zijn ze meer bewust van hun de maatschappelijke verantwoordelijkheid. De rijksoverheid probeert de pensioenfondsen nu te verleiden te investeren in de weginfrastructuur.

Het voorfinancieren van investeringen in het energieneutraal maken van de bestaande woningvoorraad is voor de pensioenfondsen dan ookminstens zo aantrekkelijk.

Ad 3 Slimme organisatie energiebesparing

- Een dergelijke aanpak vraagt om inzicht, planning, ambitie, samenwerking, regulering, coördinatie, garanties en overtuigend, doortastend optreden.
- Dan kan men iedereen een passend en gegarandeerd waterdicht voorstel doen, dat men niet zal kunnen of willen weigeren.

Het is dus heel goed mogelijk de bestaande woningvoorraad energieneutraal te renoveren zonder de bewoners voor onoplosbare financiële problemen te plaatsen.