

## *Rondetafelgesprek Tweede Kamer.*

### *Inbreng van Stroomversnelling op de vraag:*

*Kunt u uw licht laten schijnen over oplossingsrichtingen, rekening houdend met de specifieke aard van de koopsector, als daar zijn: grote aantallen eigenaren; een grote variëteit in huizen en een verscheidenheid aan belangen en financiële en technische mogelijkheden.*

### *Over de specifieke aard van de koopsector in relatie tot de energietransitie.*

#### **grote aantallen eigenaren**

Het energiegebruik in de gebouwde omgeving wordt voor meer dan de helft bepaald door de woningbouw en daarbinnen is ca. 2/3 in handen van individuele particuliere eigenaren. Gelet op de grote verschillen van situaties waarin particuliere woningeigenaren verkeren, technisch, economisch en sociaal is een uniforme oplossing niet reëel. Maatwerk lijkt dan ook vereist. Plannen die gaan over de vraag hoe particuliere woningeigenaar handelingsperspectief geboden kan worden zullen in dit stadium dan ook veeleer moeten gaan over ‘aanpak’ dan over ‘product’. We doen er ook goed aan ons te realiseren dat we niet eerder voor zo’n grote opgave stonden; in technische zin, maar zeker ook als het gaat om bewonersinteractie en omgevingsinteractie. Kennis over hoe we zo’n opgave (integraal) aanvatten is niet beschikbaar. Van onderdelen wel; bijvoorbeeld van bewonersinteractie (daar heeft Stroomversnelling in de huursector ruime ervaring mee). Maar als het om de schaal en de aard van deze opgave gaat is er geen precedent; die kennis moet dus ontwikkeld worden en dat kost tijd én (proces)geld dat niet door particuliere woningeigenaren betaald kan en zal worden.

Met het oog op het voorgaande doen we er dan ook goed aan niet in de meest ingewikkelde wijken (bijvoorbeeld historische binnensteden met ingewikkelde gebouwen en monumenten) te beginnen maar ons vooralsnog te richten op de naoorlogse woonwijken. Daar is meer uniformiteit in het vastgoed en zijn er combinaties te maken met woningbouwcorporaties. Daarnaast zijn er voldoende van deze wijken om de komende 15 a 20 jaar onze handen meer dan vol aan te hebben. De techniek zal zich in deze tijd zo ontwikkelen dat ook meer ingewikkelde wijken en woningen binnen een financieel aanvaardbaar perspectief van het gas af kunnen.

#### **grote variëteit in huizen**

Hoewel het particuliere woningbezit zich kenmerkt door een grote verscheidenheid doen we er goed aan niet voorbij te gaan aan het feit dat dat ook veel particuliere woningeigenaren (evenals bewoners van huurwoningen) in seriematig gebouwde woningen wonen. Oftewel: de particuliere woningvoorraad bestaat uit een relatief beperkt aantal dominante woningtypologieën die bewoont worden door een eveneens beperkt aantal bewonerstypologieën. Dat biedt handelingsperspectief, immers “Nederland kent wellicht 17 miljoen bondscoaches, maar die maken niet 17 miljoen verschillende opstellingen”. Als we de grote opgave van energietransitie aanvangen ligt het erg voor de hand in die wijken te beginnen waar veel seriematig gebouwde woningen staan. Dus in naoorlogse wijken. De leerervaringen (en de ontwikkelingen in de techniek) kunnen worden meegenomen naar meer ingewikkelde wijken en woningen in de volgende fase van de transitie.

#### **verscheidenheid aan belangen**

Om onnodige kosten en frustraties van woningeigenaren te ontwijken is er veel voor te zeggen snel helderheid te verschaffen over wanneer welke wijk van het gas af gaat en welke vorm energievoorziening gekozen kan worden; wordt het (duurzame) warmte uit een warmtenet of all electric (met het scala aan keuze mogelijkheden daar weer binnen). Als een bewoner weet dat binnen enkele jaren de wijk van het gas afgaat zal deze bij vervanging van de gasketel andere beslissingen nemen dan wanneer dat nog 15 jaar duurt. Een gekend tijdpad zal ook rust brengen in de markt als

het om waardeontwikkeling van woningen gaat. Druk op gemeenten om binnen enkele jaren voor elke wijk een plan/termijn vast te stellen en de keuze voor de energievorm te maken zal dan ook zeker helpen.

Dat het ontkoppelen van aardgas geen keuzemogelijkheid is, hoeft overigens niet te betekenen dat op wijkniveau de bewoners/gebruikers van de wijk niet ook een stem kunnen hebben in de keuze voor de vervangende drager van warmte voor hun gebouwen. Het creëren van eigenaarschap op wijkniveau omtrent de nieuwe situatie is immers een belangrijke sleutel naar succes. Tegelijkertijd kan het niet zo zijn, dat een enkele bewoner de mogelijkheden van de overige bewoners frustreert. Het feit dat in veel bestaande wijken ook nog andere gebouwen staan dan alleen woningen (die tegelijkertijd naar een alternatief voor aardgas moeten overstappen), schetst andermaal de uitdaging van 'omgevingsinteractie'.

### **financiële mogelijkheden**

Uit onderzoek dat het NIBUD in opdracht van de taskforce financiering particuliere NOM-renovatie van Stroomversnelling in 2015 heeft verricht blijkt dat ca. 2/3 van de particuliere woningeigenaren, die wonen in een seriematig gebouwde woning uit de periode jaren '60- jaren '80, een NOM-renovatie zelf kunnen financieren (uit eigen middelen of vanuit de overwaarde van de eigen woning). Uit de gegevens van het Woononderzoek kan bovendien herleid worden dat de resterende 1/3 deel van de particuliere woningeigenaren die dit niet kan financieren bovengemiddeld vaak in (energetisch) slechtere huizen woont en dus de meeste baat zou hebben bij het verduurzamen (non-fossiel maken) van hun woning. Van deze groep is bekend dat zij soms node 'discomfort' accepteert; eenvoudigweg omdat ze de 'comfort' van een normaal verwarmde woning niet kunnen betalen.

Als het gaat om de financiële mogelijkheden van de eigenwoningbezitters moet bedacht worden dat het lastig is om tot een financiering te komen als er sprake is van een negatieve BKR notering. Het is overigens zeer aannemelijk dat de meeste (negatieve) BKR noteringen betrekking hebben op mensen in huurhuizen. Maar ook als er geen sprake is van een negatieve BKR notering komt het nogal eens voor dat iemand an sich voldoende financieringsruimte zou kunnen hebben voor een verbouwing of NOM renovatie, ware het niet dat betrokken woningeigenaar ook al andere dingen op zijn naam heeft staan: zoals een lease auto of alimentatieplicht.

Hoe dan ook; een stimulans in de markt die leidt tot goedkoper (geproduceerd) aanbod is zeker in de particuliere markt voorlopig nog een noodzaak.

Voor beide groepen (zij die het 'van het gas af gaan' zelf zouden kunnen betalen/financieren en zij die dat niet zelf kunnen) geldt dat een object gebonden financiering veel rust zou kunnen geven en tot handelingsperspectief van veel eigen woningbezitters zou kunnen leiden. Object gebonden financiering is als na te streven mogelijkheid voor particuliere woningeigenaren opgenomen in het regeerakkoord.

Bij het maken van een wettelijk kader voor object gebonden financiering doen we er goed aan niet direct in te zetten op één uniforme aanpak. Mijn advies is om de komende jaren te experimenteren met verschillende vormen om via die route inzicht te verkrijgen in de vraag wat de particuliere woningeigenaar accepteert c.q. nodig heeft en wat niet. Daarbij is het streven naar woonlastenneutraliteit (oude energierekening is om en de nabij even hoog als de kosten van afname van de dienst die verbonden zijn aan object gebonden financiering) een belangrijk uitgangspunt.

Belangrijk punt is adequate borging van garanties op geleverde prestatie van de object gebonden voorziening; daarbij kan NOM-Keur goede diensten bewijzen. Verder moet object gebonden financiering een eenvoudig product zijn, waarbij de (af)betaling liefst gekoppeld is aan kanalen die voor de bewoner logisch, bekend en vertrouwd zijn. Immers, bij ingewikkelde producten blijft de

potentiele afnemer argwanend en zal het onnodig belemmeringen oproepen om een woningeigenaar te bewegen een object gebonden financiering af te nemen. Ingewikkeldheid van het product 'object gebonden financiering' kan de energietransitie fors vertragen.

Voor particulieren die financiering zelf kunnen/willen regelen kan het Nationaal Energiebespaarfonds (NEF) goede diensten bewijzen, mits het NEF als financieringsmogelijkheid wordt verlengd, de looptijd wordt opgerekt naar 30 jaar en ook NOM-renovaties of NOM-ready renovaties uit het fonds gefinancierd kunnen worden. Op basis van ervaringen van het NEF kunnen marktpartijen gaandeweg vertrouwen krijgen in hun mogelijkheden om particuliere investeringen in bijvoorbeeld NOM-renovaties te financieren. Betalingen van de particulier zouden bijvoorbeeld gekoppeld kunnen zijn aan de energierekening, waarop een verschuiving voor betaling van geconsumeerde energie zou overgaan in vergoeding voor benutting van (verbeterde) energieprestatie.

Een bijzondere groep die bovengemiddelde aandacht verdient zijn de VVE's. VVE's krijgen sowieso heel lastig financiering voor investering in de gezamenlijke gebouwschil en hebben grote moeite om stappen richting non-fossiel te kunnen overwegen. Ook hier kan het NEF veel betekenen als het gaat om financiering op korte termijn en als het gaat om zicht krijgen op financiële producten die passen voor grote aantallen VVE's. Als er meer data beschikbaar komt over (de risico's aan) financiering van VVE's kan de markt wellicht in grotere aantallen dan momenteel voorzien in de financieringsbehoefte van VVE's.

Voor alle consumentengroepen geldt verder dat de overheid bij het ontwerpen van financiële incentives voor verduurzaming, zoals subsidie en een vervanging van de salderingsregeling, moet waken voor sub-optimalisatie door focus op losse technologieën/maatregelen. De woning is een systeem waar voor de bewoner alles bij elkaar komt. Ter illustratie: een invoed-premie, die niet differentieert naar de warmtevraag in de woning, kan een investering in zonnepanelen op een 'warmtelek' dak uitlokken. Dit leidt op de langere termijn tot individuele desinvesteringen en een enorme maatschappelijke kapitaalvernietiging. Het begrip no-regret zou dus niet alleen van toepassing moeten zijn op de aanpak van individuele woningen, maar ook de financiële stimuleringsregelingen die daaromheen worden opgezet.

### **Technische mogelijkheden.**

Over de technische mogelijkheden om een woning van het gas af te halen is veel verwarring; deze verwarring maakt de particuliere woningeigenaar argwanend en vooral afwachtend; dat belemmert voorgang in de energietransitie. Veel hangt af van de vraag in welk tempo de particuliere woningeigenaar moet besluiten en in welke de staat de huidige warmtevoorziening zich bevindt.

Bij elke keuze, met (duurzame) warmte of all electric, zal prioriteit gegeven moeten worden aan de reductie van de warmtevraag; dus isolatie. Ca 80% van de energiebehoefte van de gebouwde omgeving bestaat uit de vraag naar warmte en warm tapwater. Zonder verregerende isolatie van de woningen zal er simpelweg onvoldoende duurzame energie zijn om aan de vraag vanuit de gebouwde omgeving te kunnen voldoen, laat staan die van andere sectoren zoals transport en industrie. Dit terwijl de gebouwde omgeving in potentie als enige van deze drie grootgebruikers van energie, door in te zetten op een systeembenadering van vraagreductie en opwekking, in de loop deze eeuw volledig in de eigen energiebehoefte zou kunnen voorzien.

### **Tot slot: tempo maken**

In de huidige markt wordt het implementatietempo van nieuwe oplossingen voor het verduurzamingsvraagstuk dominant bepaald door het mainstream aanbod en de gangbare vraag in de markt. De noodzakelijke aanpak voor de uitdagingen waar we voor staan, komt niet voort uit een vraag van de markt en de aanbodzijde voelt ook onvoldoende noodzaak om daar zelf op te gaan investeren in tijd, middelen of kennis. Dat heeft er toe geleid dat er al succesvolle (technisch,

economisch en sociaal verantwoorde) oplossingen opschaalbaar zijn, die toch maar traag door de markt worden opgepakt. Zeker nu de economische crisis weer lijkt te zijn bezworen, voelen partijen die de afgelopen jaren wel hebben geïnvesteerd in de gezochte oplossingen een gebrek aan stimulans om deze voortvarend verder te brengen, Ze voelen eerder de neiging om terug te gaan naar business as usual. Incentives om ook het tempo van implementatie van nieuwe oplossingen te versnellen zijn noodzakelijk. Een nieuwe aanpak zou moeten leiden tot een aanpak waarbij niet de mainstream maar de koplopers het tempo van opschaling leiden.

De koplopers kunnen het tempo bepalen als bewezen koploper prestaties (met gezonde business case voor elke actor) tot nieuwe norm verheven worden voor de mainstream in tijdsbestek van ca. 3 jaar. Dit leidt ook tot gecommiteerde opvolging van volgers. Zonder dit mechanisme gaan we het tempo niet halen dat in het regeerakkoord benoemd is. Daar hoort bij dat er gecoördineerd kennis onttrokken en verspreid wordt uit de koploper aanpakken.

Leen van Dijke

Voorzitter Stroomversnelling  
[vdijke@stroomversnelling.nl](mailto:vdijke@stroomversnelling.nl)  
06 53 77 75 57