

# Over de verduurzaming van de koopsector

## Bijdrage aan rondetafelgesprek commissie Binnenlandse Zaken

Puk van Meegeren, Programmamanager Energie in huis, Milieu Centraal, 13 april 2018

*Milieu Centraal heeft als voorlichtingsorganisatie kennis over knelpunten waar huiseigenaren in de praktijk bij verduurzaming mee te maken hebben, en kent de kracht maar ook de beperkingen van communicatie als instrument voor verandering. Vanuit deze kennis en ervaring heeft Milieu Centraal 6 adviezen geformuleerd.*

### 1. Goede informatie en advies is hard nodig

Onder huiseigenaren leven nog veel vragen en misverstanden over het verduurzamen van woningen. Hoe kan ik in mijn huis beginnen, wat kost het, wat levert het op, werkt het wel, hoe duurzaam is het eigenlijk, waar vind ik betrouwbare bedrijven? Een goed onderbouwde en eenduidige informatievoorziening is een belangrijke basis voor verduurzaming in de koopsector.

Online is er al veel goede informatie te vinden, onder meer op [www.milieucentraal.nl](http://www.milieucentraal.nl).

De advisering kan versterkt worden door:

- Eén landelijke, onafhankelijke zoekfunctie (met consumentenreviews) voor het vinden van aanbieders van energiemaatregelen die voldoen aan bepaalde kwaliteitseisen (op basis van de diverse bestaande partiële zoekfuncties).
- Het ontwikkelen van een effectieve aanpak voor een adviesgesprek aan huis over wat er in het specifieke huis nog kan gebeuren. Inhoudelijk gevalideerd en in de praktijk getoetst (vergelijk *evidence based* protocollen in gezondheidscommunicatie). Te gebruiken voor 'keukentafelgesprekken' door allerlei aanbieders en energieadviseurs die bij eigenaren over de vloer komen.

### 2. De energietransitie is ook een sociale opgave

Zonder het ontwikkelen van steun onder huiseigenaren loopt de energietransitie in de gebouwde omgeving spaak. Belangrijk hierbij zijn:

- Investeer nu in communicatie over de noodzaak (klimaatverandering).
- Laat in communicatie zien dat mensen (en hele wijken) al bezig zijn met het verduurzamen van hun huis (sociaal bewijs).
- Laat in communicatie zien dat het kan, en dat overheid maatregelen neemt en bedrijven innovaties ontwikkelen om drempels voor huiseigenaren weg te halen.
- Geef huiseigenaren het vertrouwen dat het uitgangspunt van de energietransitie is dat mensen betaalbaar en comfortabel kunnen blijven wonen. Dit zal meer vergen dan communicatie alleen.
- Betrek bewoners in de wijkplannen voor aardgasvrij wonen, zorg dat ze ervaren dat ze invloed hebben op wat er in hun wijk gebeurt en hoe het wordt uitgevoerd.
- Bedenk oplossingen voor specifieke groepen die in de knel kunnen komen (zoals 70-plussers die geen puf hebben voor een verbouwing, en huiseigenaren zonder spaargeld en zonder leencapaciteit).
- Begin met isolatieplannen per wijk. De warmteplannen per wijk zullen door onzekerheden nog even tijd nodig hebben. Maar in alle gevallen is stap 1 woningen door betere isolatie geschikt maken voor aardgasvrij. Dit geeft tijd om de warmteplannen per wijk zorgvuldig

en met participatie van bewoners op te stellen, en bepaalde bronnen voor warmtenetten (zoals geothermie) nader te verkennen.

### 3. Huidige aanpak van verduurzamen gaat niet snel genoeg

Het huidige beleid voor *bestaande woningen* kenmerkt zich door communicatie en subsidies. De subsidie voor woningisolatie is incidenteel, dat leidt tot een markt met pieken en dalen. Dit beleid heeft enig effect, maar het gaat niet snel genoeg. De na-isolatie van oudere woningen speelt al 40 jaar, en is nog steeds niet voltooid. Daar komt bij dat voor aardgasvrij wonen gewoon dubbel glas verbeterd moet worden naar HR++ (en waar mogelijk triple glas), en matige isolatie waar mogelijk naar zeer goed. Dus ook woningen gebouwd tussen ruwweg 1980 en 2000 moeten qua isolatie nog worden aangepast.

Gezien de doelstellingen moet het tempo van verduurzaming van bestaande woningen in de koopsector omhoog, en daarvoor is een structurele, consistente aanpak met een mix van beleidsinstrumenten nodig.

### 4. Benut het koopmoment maximaal

Het kopen van een huis gaat gepaard met financiering en verbouwen. Dit ideale moment voor verduurzaming wordt nauwelijks benut. Mogelijkheden, naast extra communicatie, zijn:

- Geen of slechte isolatie valt onder de meldingsplicht van verkopers voor verborgen gebreken. En onder de meldingsplicht valt ook informatie over het warmteplan voor de wijk waar de woning in staat.
- Banken eisen dat in een taxatierapport een energiescan van de woning wordt opgenomen en brengen de energiescan actief onder de aandacht van kopers.
- Banken geven op basis van huidige regelgeving omtrent extra hypotheek energiemaatregelen (106% woningwaarde) standaard de optie voor een (gratis) bouwdepot (looptijd bijvoorbeeld 2 jaar) voor energiemaatregelen.

### 5. Pak verduurzaming van woningen integraal aan

Bij aardgasvrij wonen gaat het gesprek al snel over het vervangen van de hr-ketel. Het beleid moet echter integraal zijn, en voldoende inzetten op noodzakelijke beperking van de energievraag door het verbeteren van woningisolatie. Toepassing van warmtepompen in woningen die daar niet geschikt voor zijn, zal leiden tot een negatief imago dat later zeer moeilijk is recht te zetten. In opleidingen en kwaliteitseisen voor installateurs van warmtepompen zou toetsing van de geschiktheid van de woning (isolatie, afdichtingssysteem, ventilatie) opgenomen moeten worden.

### 6. Kies als doel een realistisch ambitieniveau

In de nieuwbouw en bij vergaande renovatie is energieneutraliteit goed te realiseren. Voor veel bestaande woningen is dat een hele grote investering. Het haalbaarder om te accepteren dat deze woningen een bescheiden energievraag overhouden, als die vraag maar duurzaam wordt ingevuld. Concreet betekent dit: wél de isolatie van dak en vloer zeer goed doen, in ramen HR++ glas (triple alleen bij vervanging kozijnen), en spouwmuurisolatie (eventueel later nog te verbeteren; andere vormen als er geen spouw is). Dat scheelt aanzienlijk in kosten. Bovendien is verandering van de buitengevel bij beschermde stadsgezichten niet toegestaan. Met dit isolatieniveau is de woning geschikt voor een volledige warmtepomp en lage temperatuur warmtenetten. En daarmee geschikt voor een duurzame warmtevoorziening.