

Verduurzaming van de gebouwde omgeving in de koopsector

Doordat er steeds meer broeikasgassen zoals CO₂ in de lucht komen stijgt de temperatuur op aarde en verandert het klimaat. Meer dan één derde van de CO₂-uitstoot in Nederland wordt veroorzaakt door de gebouwde omgeving. Het kabinet Rutte III wil in 2030 een reductie van 49% van de CO₂-uitstoot door Nederland bereiken (t.o.v. 1990). Deze doelstelling impliceert een jaarlijkse reductie van 7 Mton CO₂-uitstoot door de gebouwde omgeving¹. Om dit doel te bereiken moeten er dagelijks gemiddeld 3.000 woningen worden verduurzaamd.

De Volksbank (moederorganisatie van ASN Bank, BLG Wonen, RegioBank en SNS) heeft zichzelf tot doel gesteld dat haar balans in 2030 klimaatneutraal is. Wij vinden het vooral onze taak om klimaatverandering tegen te gaan via de activiteiten die wij financieren. Onze hypotheekportefeuille zorgt voor een groot deel van het CO₂-verlies. Dit betekent dat wij onze klanten actief helpen om hun woning energiezuiniger te maken. In een energiezuinige woning betalen woningeigenaren maandelijks minder aan energielasten, wonen zij comfortabeler en de waarde van de woning stijgt.

Om klanten te helpen hebben we verschillende initiatieven genomen:

1. We werken samen met Natuur&Milieu aan het online platform Slimwoner. Op dit platform kunnen woningeigenaren onafhankelijke informatie vinden over energiebesparende maatregelen en producten. Middels de woningtest krijgen woningeigenaren inzicht in besparingskansen en kunnen direct een offerte opvragen.
2. Via Slimwoner bieden we klanten korting op isolatiemaatregelen en zonnepanelen via directe klantbenadering. In het najaar ontvingen alle hypotheekklanten van BLG Wonen, RegioBank en SNS een korting van 15% op isolatiemaatregelen. In totaal hebben 1.325 klanten hun huis geïsoleerd.
3. Een belangrijke actie is het informeren en opleiden van adviseurs geweest waardoor duurzaamheid een standaardonderwerp is tijdens het hypotheekadviesgesprek.

Hoe bewegen we de particuliere woningeigenaar?

De Volksbank heeft onderzocht dat gemiddeld meer dan 80% van de woningeigenaren actief is met (kleine) energiebesparende maatregelen. Vrijwel alle woningbezitters (87%) staan positief tegenover woningisolatie en ruim driekwart (77%) staan positief tegenover zonnepanelen. Echter slechts 18 tot 20% van de woningeigenaren geeft aan in de toekomst hun vloer, spouwmuur en / of dak te willen isoleren en 44% geeft aan in de toekomst zonnepanelen te willen plaatsen.² Ondanks dat het besef en de intentie om te verduurzamen aanwezig is bij woningeigenaren, ervaren we dat het een lastige opgave blijft om klanten ook daadwerkelijk te bewegen.

Bewonersgerichte aanpak: het wegnemen van belemmeringen

De reden voor de verschillen in hetgeen woningeigenaren aangeven belangrijk te vinden en daadwerkelijk uitvoeren, zijn de talloze belemmeringen die zij ervaren wanneer het aankomt op het verduurzamen van de woning. Ruim 40% van de woningeigenaren geeft aan het geld niet beschikbaar te hebben of het geld niet voor de aanpassingen te willen aanwenden. Daarnaast zijn onzekerheid over de opbrengst en terugverdientijd (27%), het regel (21%), opzien tegen de verbouwing (16%) en het lastig vinden om de juiste leverancier te selecteren (13%) belemmeringen die veelvuldig genoemd worden.³ De Volksbank bekijkt hoe deze belemmeringen weg te nemen.

1. Betrouwbaar aanbod van leveranciers

Woningeigenaren zijn op zoek naar een betrouwbare partner die in hun belang handelt. Echter de Nederlandse sector voor energiebesparende maatregelen wordt gekenmerkt door een gefragmenteerd karakter door de grote verscheidenheid aan isolatiebedrijven, bouwbedrijven en installateurs met eigen producten en expertise.⁴ Hierdoor is begeleiding van de woningeigenaar bij de keuze in energiebesparende maatregelen cruciaal. De financieel adviseur kan hier een belangrijke rol spelen door

¹ <https://www.rijksoverheid.nl/regering/regeerakkoord-vertrouwen-in-de-toekomst/3.-nederland-wordt-duurzaam/3.1-klimaat-en-energie>

² Duurzaam Wonen, consumentenonderzoek door GfK in opdracht van de Volksbank, januari 2018.

³ Idem.

⁴ M. de Wilde en G. Spaargaren. Samen op reis naar een energiezuinige woning. Het belang van vertrouwen in bewonersgerichte aanpakken energiebesparing. Wageningen University, 2016-2018.

de klant al in het hypotheekproces informatie over energiebesparende maatregelen te bieden en de juiste partijen hiervoor te introduceren.

2. Ontzorgen

Het ontzorgen en goed informeren van de woningeigenaar staat centraal. Energiebesparende maatregelen moeten snel uitgevoerd worden zonder dat bewoners de woning (lang) moeten verlaten. Bij voorkeur regelt de huiseigenaar zo min mogelijk zelf. Wanneer de woningeigenaar meerdere maatregelen tegelijkertijd laat uitvoeren, helpt het om één centraal aanspreekpunt voor de gehele verbouwing te hebben. Voor klanten van de Volksbank is Slimwoner dit aanspreekpunt. Zij verbinden klanten aan een installateur die tijdens de offerte- en de uitvoerfase actief betrokken blijft.

3. Het financieren van de maatregelen

Banken moeten, net zozeer als leveranciers, klanten ontzorgen wanneer zij energiebesparende maatregelen willen uitvoeren. Dit doen zij door informatie te bieden en de meest passende producten te adviseren. Financieel adviseurs van de merken van de Volksbank wijzen nieuwe en bestaande hypotheekklanten proactief op besparingskansen in de woning. Huiseigenaren kunnen energiebesparende maatregelen financieren via de extra hypotheekruimte. Ook kunnen zij gebruik maken van spaargeld, subsidies en duurzaamheidsleningen. Financieel adviseurs zetten de verschillende opties op een rij en berekenen de meest gunstige optie voor klanten.

Echter spaargeld, bestaande hypothecaire mogelijkheden, subsidies en duurzaamheidsleningen worden nog beperkt ingezet. Uit onderzoek blijkt dat woningeigenaren het landschap aan financiering voor energiebesparende maatregelen vaak als onoverzichtelijk en ingewikkeld ervaren.⁵ Daarnaast zijn bovengenoemde oplossingen voor een deel van de huiseigenaren niet toegankelijk. Om deze reden verkent de Volksbank alternatieven zoals lease, huur(koop) of gebouwgebonden financiering. ASN Bank startte onlangs via het ASN Groenprojecten Fonds samen met bouwbedrijf Dura Vermeer, woningbouwvereniging Woonwaard en netbeheerder Liander een pilot tot verduurzaming van gespikkeld bezit (corporatiewoningen en koopwoningen) via gebouwgebonden financiering.⁶ Gebouwgebonden financiering is projectfinanciering waarbij de woningeigenaar de investering voor energiebesparende maatregelen niet zelf financiert. De woningeigenaar voldoet maandelijks de verplichting voor de geleverde prestaties en wanneer de woningeigenaar de woning verkoopt, gaat de verplichting over op de nieuwe eigenaar. De Volksbank onderzoekt momenteel met haar maatschappelijke partners hoe deze pilot te vertalen naar een wijkaanpak.

Conclusie verduurzaming gebouwde omgeving in de koopsector

Woningeigenaren zijn bereid om meer hypotheeklasten te betalen, wanneer deze extra kosten worden gecompenseerd door een verlaging van de energienota. Het dagelijks energieneutraal maken van ruim 3.000 woningen lukt niet zonder een projectmatig aanbod vanuit de bouw- en installatiewereld inclusief financiering. Door op grote schaal projecten op te pakken, creëer je massa waardoor het verduurzamen van de woning goedkoper wordt. Het totaal ontzorgen van de klant en het financieel aantrekkelijk maken van de investering kan alleen wanneer de financiële sector nauw gaat samenwerken met de bouw- en installatiesector. Op deze manier kunnen gestandaardiseerde concepten, goede voorspellingen over netto woonlasten, garanties op prestaties, overheids garanties op voorfinanciering van projecten en schaalvoordelen door gebiedsgerichte aanpak worden overeengekomen. En zo kan een belangrijke bijdrage aan versnelling van verduurzaming van de gebouwde omgeving worden geleverd.

⁵ M. de Wilde en G. Spaargaren. Samen op reis naar een energiezuinige woning. Het belang van vertrouwen in bewonersgerichte aanpakken energiebesparing. Wageningen University, 2016-2018.

⁶ <https://www.woonwaard.nl/over-woonwaard/organisatie/actueel/bericht/pilot-verduurzaming-huur-en-koopwoningen-door-woonwaard-en-dura/>