



Kosten en baten van de klimaatwet voor Nederlandse huishoudens

Inleiding

Stroomversnelling en haar leden hebben als oogmerk een impuls te geven aan de transitie naar een fossielvrije en CO₂ neutrale gebouwde omgeving. Stroomversnelling is in eerste instantie een vereniging van corporaties, bouwers, toeleverende industrie, netwerkbedrijven en regionale overheden maar de bedoeling - van de initiatiefnemers en de huidige trekkers – is breder. Stroomversnelling is een beweging waarin deelnemers zich gezamenlijk verantwoordelijk voelen voor de energietransitie en waarin ze, door samen op te trekken, versnelling weten te brengen in het realiseren van deze doelstelling. Dit doen zij net zo goed vanuit een welbegrepen eigen belang als het overkoepelende belang, omdat zij zien dat die op de lange termijn samenvallen.

Stroomversnelling begon als initiatief van koplopers met een sterke focus op de ontwikkeling en implementatie van Nul op de Meter (NOM) renovaties en nieuwbouw projecten met name in de sector van sociale huurwoningen. Nieuwe toetreders dragen nu ook bij aan (verdere) productontwikkeling, de implementatie in de praktijk en de ontwikkeling van oplossingen waarmee ook de particuliere en VVE sector effectief bereikt kan worden o.a. door de ontwikkeling van NOM-Ready (een spijtvrij benadering van NOM in stappen in plaats van in 1 keer).

Uitgangspunt voor de ontwikkeling aan vraag- en aanbodzijde zijn woonlastenneutraliteit met verbetering van wooncomfort voor de huidige én toekomstige bewoners van de Nederlandse woningen.

Kosten, baten? Woonlasten, rendement, waarde!

Het maatschappelijk debat en ook de gesprekken aan de klimaattafels worden gedomineerd door begrippen als hoogte van de investering, kosteneffectiviteit van maatregelen, terugverdientijd en maatschappelijke lasten c.q. (rijks)begrotingsneutraliteit. Niet helemaal verwonderlijk, want dat de energietransitie in de woningbouw flinke investeringen (kosten) met zich mee zal brengen staat buiten kijf. Dat niets doen echter ook hoge kosten vertegenwoordigen (zoals directe energiekosten en indirecte kosten door klimaatverandering) raakt makkelijk onderbelicht.

Voor de bewoner met een laag inkomen is natuurlijk de belangrijkste graadmeter om te (kunnen) kiezen voor een investering de directe impact op zijn woonlasten (de som van lasten die samenhangen met de wijze van financieren en de nieuwe energie- en onderhoudslasten). Alleen als de woonlasten niet stijgen door de investering, zullen de lage inkomensgroepen deel kunnen nemen aan de energietransitie. De eerste paar duizenden NOM-woningrenovaties van na-oorlogse woningen in de sociale corporatiesector laten zien dat een volledig aardgasvrije, CO₂- en energieneutrale woningrenovatie samen kan gaan met **woonlastenneutraliteit**.

Een belangrijk aspect daarbij is het feit dat zonder investeringen in energievraagreductie (en eigen opwekking van duurzame energie) het onderdeel energielasten binnen de totale woonlasten zullen blijven stijgen. Bovendien heeft elke woning onderhoudskosten, maar ook kosten voor vervanging van de installaties bij het einde van hun technische levensduur én serieuze investeringen in de gevels en daken moeten vroeg of laat ook worden gedaan, om de woningen te kunnen behouden voor de



langere termijn. De som van al deze kosten, al dan niet verbonden aan natuurlijke mutatiemomenten zijn de referentiekosten. Wanneer een investering deze kosten verlagen, ook nog nadat de investering zich al heeft terugverdientijd, levert de investering een gezond **rendement**.

In de meeste discussies beperken de overwegingen t.a.v. investeringen zich tot energievraagreductie, aardgasvrij(-ready) worden of CO₂-verlaging. *Juist* in de gebouwde omgeving zullen de investeringen in verduurzaming ook een belangrijk effect hebben op andere essentiële functionele prestaties van de woning: zoals comfort, gezondheid, veiligheid, esthetiek en korte- en lange-termijn betaalbaarheid. Juist deze begrippen vertegenwoordigen een **waarde** voor de bewoners, of deze nu direct in objectieve euro's is uit te drukken of niet. Kennis en begrip hiervan voorkomt dat de klimaatwet verengd wordt tot een gesprek over de impact op klimaat van maatregelen, waarmee aansluiting met de belevingswereld én investeringsbereidheid van consumenten verloren gaat.

Verdeelde belangen

Voor het maken van economische verantwoorde investeringen is het dus essentieel dat niet 'terugverdientijd' centraal moet staan, maar het rendement op investeringen in de woningvoorraad vanuit een **Total Cost of Ownership** (TCO) benadering. Concreet betekent het dat de technische levensduur van gebouwen en de te treffen maatregelen, maar ook de impact op vaste kostenposten als energie en onderhoud essentieel zijn voor een goede vergelijking van mogelijke investeringsopties.

Toch zien we dat de opties met de beste TCO door bewoners lang niet altijd worden verkozen boven opties met een lagere TCO. De belangrijkste reden daarvoor in de particuliere sector blijkt een bepaalde vorm van split incentive: het profijt van de investering valt niet alleen bij de huidige bewoner, maar ook (door verlaagde energie- en onderhoudskosten) bij toekomstige bewoners. Het is essentieel dat nieuwe oplossingen voor deze verdeelde belangen in de praktijk worden gebracht.

Technisch betekent het dat naast NOM en BENG renovatieoplossingen ook NOM-Ready en andere spijtvrije en aardgasvrije aanpakken op de markt moeten worden gebracht. Daarmee worden de initiële investeringskosten beperkt en spelen de maatregelen specifiek in op de renovatiemotivatie van de particulier, zoals een ruimere woonkamer, een bruikbare zolder of een woningaanpassing die thuis ouder worden mogelijk maakt.

Hoewel met bovenstaande aanpakken de investeringen lager zijn dan een complete upgrade van de woning, zullen ook in deze gevallen meestal de benodigde investeringen aanzienlijk zijn. De mogelijkheid om de investeringslasten uit te smeren over een langere periode is dan essentieel. Om bovendien de angst voor een restschuldrisico bij verkoop weg te nemen is de mogelijkheid om de resterende aflossingen over te dragen op de volgende bewoner die profiteert van het economisch effect van de maatregelen, met een vorm van gebouw-gebonden financiering, een belangrijk instrument.

Succes en beperkingen van vandaag

NOM en NOM-Ready, maar ook andere aanpakken, leiden op woning niveau al tot grote verlaging van de CO₂-impact en afhankelijkheid van aardgas als energiedrager. Voor de na-oorlogse grondgebonden woningvoorraad in de sociale huursector kan in veel gevallen een rendabele investering hierin samengaan met woonlasten neutraliteit. Weinig staat opschaling daar nog in de weg, wat ook blijkt aan de enorme groei die de afgelopen jaren, jaar op jaar is gerealiseerd. Voor woningtypes boven 4-5 woonlagen in de huursector ligt dat anders, daar zijn kostprijsverlaging,



innovatie en mogelijk zelfs aanpassingen in wet- en regelgeving nog essentieel voor het halen van de beoogde doelstellingen van de klimaatwet.

In de particuliere en VVE sector is kostprijsverlaging zelfs voor grondgebonden woningen nog een belangrijke pijler (naast de eerder genoemde ontwikkeling van nieuwe renovatie aanpakken en financieringsconstructies). Bovendien geldt voor alle deelsectoren dat de grote aantallen renovaties die met het regeerakkoord en de klimaatwet worden nagestreefd, en essentieel zijn als bijdrage aan de mondiale klimaatdoelstellingen, nu nog tegen beperkingen op het gebied van arbeidsproductiviteit aanlopen.

Een aantal leden van de Stroomversnelling hebben de eerste stappen gezet om te komen tot industrialisatie van het aanbod. De eerste resultaten laten zien dat binnen enkele jaren vergelijkbare kostprijsreducties hier mogelijk zijn, als bij Wind op Zee. Daarvoor is het dan wel essentieel dat geïnvesteerd wordt in de opzet van bouwstromen die productiezekerheid bieden voor de partijen die een veelvoud van investeringen moeten doen om de noodzakelijke kostprijsverlaging mogelijk te maken.

Als de bouwsector, de toeleveranciers, de woningcorporaties, gemeenten en faciliterende instellingen zoals financiers, makelaars en het rijk, met respect voor elkaars belangen, het overkoepelende belang van een blijvend betaalbaar en comfortabel woonklimaat voorop stellen, dan zullen de baten van de energietransitie bij huishoudens de kosten ruim kunnen overschrijden.