

bron: telegraaf.nl, 16-5-2014



Marga HoekFoto: DGZ

## COLUMN

### **Om je huis te verduurzamen hoef je je spaarrekening niet te plunderen**

*door Marga Hoek*

**Veel Nederlanders wonen heel prettig. In een eigen huis of appartement, of in een huurhuis in de vrije sector of in één van de 2,4 miljoen woningen tot de sociale woningmarkt behoren. In totaal staan er in ons land zo'n 7 miljoen woningen. Woningen die pakweg tussen oktober en mei allemaal verwarmd moeten worden. Daarnaast is er natuurlijk nog een enorm contingent aan kantoren, bedrijven, instellingen en maatschappelijk vastgoed waar de temperatuur op een aangenaam niveau moet blijven (wat tevens inhoudt dat er 's zomers soms koeling nodig is).**

Fossiel gas en stroom zijn de dominante energiebronnen voor verwarming en koeling. Geen wonder dat wat we wel aanduiden als 'de gebouwde omgeving' goed is voor circa 40 procent van alle CO<sub>2</sub>-uitstoot. Intussen weten we dat Nederland in Europees verband afspraken heeft gemaakt met betrekking tot het terugbrengen van de uitstoot van CO<sub>2</sub>. De ambitie is om al in 2020 tot een uitstootreductie te komen van 20% ten opzichte van referentiejaar 1990. In 2050 moet een reductie van 80 tot 95 procent zijn gerealiseerd.

#### **Uitdaging**

Wie 1 plus 1 optelt ziet al snel dat het verduurzamen van de gebouwde omgeving een enorme bijdrage kan leveren aan het behalen van deze doelstellingen. Maar daar beginnen direct de problemen – of misschien moet ik zeggen de uitdagingen. Want hoe doe je dat, het binnen één decennium (heel veel) energiezuiniger maken van zo'n groot aantal gebouwen? Gebouwen met zeer diverse eigenaren (burgers, woningcorporaties, ondernemingen, beleggers, overheden enz.),

met zeer diverse bestemmingen, verschillend in bouwjaar en in de technische staat van onderhoud? Ga er maar aan staan.

### **Verlamming**

In de vastgoedsector is dan ook sprake van een zekere verlamming als het gaat over het onderwerp verduurzaming van de gebouwde omgeving. Partijen wijzen veelal naar elkaar, of naar de overheid: iedereen wil wel, maar waar halen we het geld vandaan in deze crisistijden? Dat zal ook mening woningeigenaar bekend voorkomen. Natuurlijk betalen vloer- en muurisolatie zichzelf terug – maar je moet wél eerst je spaarrekening plunderen en de terugverdientijd bedraagt soms wel tien jaar of meer. Hetzelfde geldt voor lokale energieopwekking door middel van zonnepanelen: het loont, als je het geld hebt liggen en veel geduld hebt.

### **Verduurzaaming**

Gelukkig zien een aantal partijen in de markt inmiddels dat het ook anders kan. Zij hebben slimme business cases ontwikkeld op het gebied van verduurzaming van bestaand vastgoed waarbij de eigenaar, belegger of huurder niet eerst zelf hoeft te investeren. De truc is dat zij de toekomstige besparingen op energiekosten nu al contant maken en (revolverend) inzetten voor steeds verder gaande verduurzamingstappen. Deze partijen werken in sommige gevallen zelfs stapsgewijs toe naar een situatie van ‘nul op de meter’, ofwel het helemaal energieneutraal maken van panden. Dus eerst zoveel mogelijk isolatiemaatregelen nemen en vervolgens de daardoor bespaarde energiekosten aanwenden voor bijvoorbeeld zonnepanelen die in de resterende energiebehoefte kunnen voorzien.

### **Vernieuwing**

Bedrijven als Waifer, BAS, De Stroomversnelling en SamenGroen (deels partners van De Groene Zaak), maar ook diverse consortia van koplopende bedrijven maken daarmee van het oplossen van dit maatschappelijke vraagstuk hun core business. Dit betekent dat bewoners of huurders van zowel woningen als kantoren met gesloten beurs kunnen verduurzamen. Sommige vernieuwende start-ups gaan nog een stap verder en stellen zich zelfs tot doel externe investeerders aan te trekken die een aantrekkelijk rendement kunnen maken uit de cash flow. Kortom, de voorkant van de markt wijst de weg met modellen die contante waarde naar voren halen en investeringen door huurders/eigenaren overbodig maken. Zij creëren waarde met een positieve business case, voor henzelf maar ook voor de huurder en de eigenaar van de woning of het zakelijk vastgoed. Al was het maar omdat zowel het gebruikscomfort als de waarde van het vastgoed enorm stijgt!

### **Opschaling**

Te mooi om waar te zijn? In zoverre dat het nog steeds relatief geïsoleerde initiatieven betreft. Om tot opschaling en landelijke uitrol te komen zal namelijk ook Den Haag een tandje bij moeten zetten. Bijvoorbeeld door de BTW op isolatiematerialen te verlagen, de uiterst complexe postcode-regeling voor lokale opwekking te versoepelen en door het teruglevertarief van lokaal opgewekte zonne-energie te verhogen naar 9 of 10 cent (nu 7). Zo kunnen we muziek maken in de waarde van ons vastgoed en brengen we het vliegwiel in beweging. Ik sluit dus af met een oproep aan gemeenten, corporaties en eigenaren/beleggers en huurders: verken de mogelijkheden die koplopers in de energie- en vastgoedsector bieden om vastgoed te verduurzamen langs de lijnen van de nieuwe economie! Alleen dan krijgt Nederland ook letterlijk nieuwe energie!