

Verduurzamen van de woning- voorraad

De gebouwde omgeving is verantwoordelijk voor veertig procent van de Nederlandse CO₂-uitstoot, en woningen hebben een groot aandeel hierin. Thomas Dekker, programmamanager Duurzaam Wonen bij de Rabobank, vertelt wat er nodig is om de koop- en huurwoningen in Nederland te verduurzamen.

Voor welke uitdaging staan we als het gaat om het verduurzamen van de Nederlandse woningvoorraad? Om de klimaatdoelen van Parijs te halen hebben we afgesproken dat in 2050 de gebouwde omgeving energieneutraal moet zijn. De uitdaging ligt, naar mijn idee, bij de huidige discrepantie tussen het perspectief van de bank en dat van de woningeigenaar. Veel woningeigenaren denken dat energiebesparende maatregelen moeilijk zijn te financieren, terwijl uit onderzoek blijkt dat de meerderheid van de woningeigenaren nu al grote investeringen kan doen. Een groot deel van de woningeigenaren kunnen die investeringen bijvoorbeeld financieren op basis van de overwaarde van de woning.



Toch voelen woningeigenaren soms geen urgentie om concrete stappen te ondernemen of is er onvoldoende kennis over de voordelen van het verduurzamen van de eigen woning. De banken zullen deze discrepantie moeten wegnemen, door te informeren en te ontzorgen. Enerzijds zullen zij nieuwe producten moeten ontwikkelen om klanten financieel te ondersteunen, bijvoorbeeld via gebouwgebonden financiering. Maar nog belangrijker, banken kunnen echt impact maken door verduurzaming te integreren in de informatievoorziening en dienstverlening van de bank. Dit gaat bijvoorbeeld om het aanbieden van advies over de voor- en nadelen van energiebesparende investeringen en het volledig meenemen van de klant van verduurzaming in het hypotheek proces. De banken hebben op de lange termijn ook een belang bij verduurzaming, want zonder deze investeringen zullen de portfolio's met particulier vastgoed verslechteren en kunnen woningeigenaren in betalingsproblemen komen vanwege stijgende energierekeningen.

Wat doet u eigenlijk zelf aan energiebesparing in uw eigen huis? Aangezien ik in een huurhuis woon ben ik niet heel druk bezig met de verduurzaming van mijn woning. Mijn huis heeft wel energielabel A; daar heb ik het huis destijds ook op geselecteerd. Met mijn bouwkundige achtergrond geef ik collega's wel vaak advies over hoe zij hun



woningen kunnen verduurzamen, wat ik ook leuk vind om te doen.

Welke rol heeft de bankensector als collectief in dit proces? We zullen als sector verder in gesprek moeten gaan met de overheid over het wettelijk kader waarbinnen de banken financieringen mogen verzorgen, met als specifiek doel om zoveel mogelijk drempels weg te nemen voor particulieren die energiebesparende maatregelen willen nemen. Zo zou er bijvoorbeeld opnieuw naar de methodes gekeken kunnen worden waarmee berekend wordt hoeveel mensen maximaal kunnen lenen zonder dat het risico op overkreditering vergroot wordt. Ik vind het goed om te zien dat dit thema leeft bij alle banken, dat we hierin als sector samen optrekken en dat we stappen zetten om de klimaatdoelen te bereiken.

Welke financiële oplossingen zijn nodig om deze transitie te betalen? Om de duurzaamheidstransitie te financieren is een palet aan financiële producten nodig. Het overgrote deel van de woningeigenaren kan de benodigde investeringen doen met een hypothecaire lening, een energiebespaarlening of door eigen vermogen in te leggen. Ook onderzoeken de partijen in de onderhandelingen rond het Klimaatakkoord hoe gebouwgebonden financiering vormgegeven kan worden, wat veel woningeigenaren zou kunnen stimuleren om grote investeringen te doen. Met gebouwgebonden financiering kan een lening voor energiebesparende maatregelen overgedragen worden bij de verkoop van een huis, zodat de investeerder geen risico hoeft te lopen dat de investering niet terugkomt in de verkoopprijs. Daarnaast heeft de overheid ook een verantwoordelijkheid om oplossingen aan te reiken aan woningeigenaren met beperkte financiële middelen. Wat vooral nodig is, is dat drempels voor hypothecaire leningen verlaagd worden. Daarmee zou een grote groep mensen meegenomen kunnen worden in de duurzaamheidstransitie.

In 2050 moet de gebouwde omgeving energieneutraal zijn. Gaan we die ambitie halen? Als we stappen blijven zetten zoals we momenteel aan het doen zijn, kunnen we heel ver komen. Echter, we staan nog maar aan het begin van deze transitie en alle partijen zullen nog veel werk moeten verzetten.

