

Ontwikkeling van kennis partijen over energie-opgave leidt tot markt

< VERVOLG VAN PAGINA 1

Een tekort aan kennis over technische en financiële mogelijkheden bij particuliere huiseigenaren vormt een rem op de markt voor energie-investeringen. Maar ook banken en technische bedrijven blijken nog een ontwikkeling te moeten doormaken.

Bart Mullink



Bas van de Griendt (Bouwfonds)

Investeringen uitstellen om kosten te besparen, of juist naar voren halen om meerwaarde te kunnen toevoegen. Het is een dilemma. Niet alleen voor politiek en bedrijfsleven maar, ook voor huizenbezitters, blijkt. Maar niks doen kost ook geld. Hans van der Ploeg, directeur van makelaarsorganisatie VBO Makelaar, ziet woningwaardes de laatste jaren flink kelderen. Eigenaren raken met hun hypotheek onder water terwijl hun huizen vaak ook nog eens minder courant worden. Zeker als er geen geld meer is voor onderhoud of, vaak ook nuttig, verbetering. Als banken verstandig zijn, bieden ze zulke mensen, hoe krap ze ook bij kas zitten, aanvullende leningen aan, is zijn boodschap. Zo zorgen ze voor waardebehoud en tegelijk een lagere energierekening. De bank loopt dan een risico, zeker. "Maar het is een kwestie van op een verstandige manier manoeuvreren tussen de mogelijkheden. Door forse waardedaalingen zien banken hun onderpand verdampen en dat is evenmin gunstig. Net zomin als eigenaren die in de knel raken door hoge energierekeningen." Zeker nu de hypotheekrente op een van de laagste niveaus ooit staat, kunnen banken volgens hem betere oplossingen bieden. "Bijvoorbeeld om de woning op een financieel aantrekkelijke manier te kunnen opknappen en tegelijk te zorgen dat de kosten voor energie omlaag gaan." Dat investeren in betere energieprestaties voor alle betrokkenen profijtelijk kan zijn, en risico's verkleint, is een inzicht dat nog flink moet groeien, valt te vernemen uit verschillende hoeken. Anneloes van Ulden van de NVB onderstreept dat het de goede kant op gaat: "Het bewustzijn erover is toegenomen, in de maatschappij en bij de banken. Die ontwikkeling is ook vertaald in regelgeving waardoor de mogelijkheden om maatregelen te nemen zijn uitgebreid."

Achterhaald

De boodschap dat energiemaatregelen weliswaar kunnen leiden tot lagere maandlasten maar dat de investeringen niet zorgen voor een substantiële waardestijging, blijkt achterhaald. Dat komt naar voren uit de monitor van prof. Brounen, de banken zien het volgens Van Ulden, en Van der Ploeg merkt het in de praktijk van de makelaardij. Brounen onderstreept overigens dat het beeld dat kopers aan de staat van onderhoud van woningen en de energiezuinigheid in het verleden weinig



Dirk Brounen (Universiteit Tilburg)

waarde zouden hebben toegekend, slechts een wijdverbreid gevoel is en dat dit nooit met cijfers is onderbouwd. Kandidaat-kopers zijn volgens Van der Ploeg in elk geval kritischer gaan kijken naar de kwaliteit van woningen. De wettelijke toegestane verhoging van de maximale hypotheek is voor een woning met een energielabel A++, de standaard in nieuwbouw, 8000 euro. Voor nul-op-de-meterwoningen mag het 13.500 euro zijn.

Taxatie

Ook in de bestaande bouw zijn investeringen in energiebesparing goed voor extra financieringsruimte, onderstreept Van Ulden. Om te beginnen kunnen kopers tot 106 procent van de taxatiewaarde financieren wanneer ze energiebesparende maatregelen nemen, in plaats van 104 procent. Maar, weet ze, het is ook nog eens mogelijk bij de aankoop uit te gaan van een taxatie na uitvoering van de energiebesparende maatregelen. "Mensen merken dan eerder wat het ze oplevert: behalve lagere energiekosten ook waardeontwikkeling." Een voordeel van de extra financieringsruimte is dat woningzoekenden die willen betalen voor een energie-efficiënte woning, dat ook kunnen. Zonder extra budget zouden ze de meerkosten moeten terugverdienen door een minder groot huis, een minder comfortabel huis of wellicht een huis op een minder aantrekkelijke locatie. De ervaring van Bas van de Griendt van Bouwfonds is echter dat veel kopers ruim onder hun officiële



Anneloes van Ulden (NVB)

hypotheeklimiet blijven en de hogere toegestane financiering niet eens nodig te hebben. Essentieel is volgens hem vooral nog dat mensen overtuigd kunnen worden van de directe financiële voordelen. "Want ze doen het niet alleen voor het milieu." Zittende bewoners plegen energiemaatregelen te combineren met onderhoud dat toch moet gebeuren, weet Van Ulden. "Behalve vertrouwde ingrepen zoals nieuwe kozijnen, glas en dakisolatie zijn ook minder algemeen bekende maatregelen denkbaar. Daarvoor hebben eigenaren een goede adviseur nodig."

Kennis toegesnedden op de individuele woning en zijn bewoners blijft volgens haar voor de bank essentieel. Duidelijk moet zijn dat de energierekening door de maatregelen echt omlaag gaat. Bewonersgedrag speelt daarbij ook een rol. "De financiering blijft individueel maatwerk." Voor de nieuwe hypotheekregels is uitgaan van berekeningen over huishouduitgaven door het Nibud. Zowel voor het Rijk dat de regels maakt als de banken die ermee moeten omgaan, zijn die de leidraad, onderstreept Van Ulden. Van de Griendt ziet dat het kabinet heeft gekozen voor het meest conservatieve scenario van het Nibud. "Dat is in elk geval een mooie eerste stap. Maar het Nibud heeft ook een optimistischer scenario gemaakt waarin de extra financieringsruimte voor een energienotulwoning kan oplopen tot dertigduizend euro. Genoeg om meer luxe te kunnen bieden dan normaal en ook nog goed voor milieu en economie."

www.cobouw.nl/duurzaamheid



Hans van der Ploeg (VBO Makelaar)