

# 10 DUURZAME PRIKKELS VOOR DE KOOPWONINGMARKT



Verduurzaming van koopwoningen is in de meeste gevallen financieel voordelig, maar toch komt dit maar traag op gang. Bestaande beleidsinterventies blijken nog niet effectief genoeg om grote groepen woningeigenaren over de streep te trekken. Daarom spraken wij tijdens een online seminar\* met vijftien professionals uit de vastgoedketen en met Amber van Druten van BIT EZK (Behavioural Insights Team van het ministerie van EZK) over de keuzearchitectuur van woningverduurzaming. Het resultaat? De tien duurzame prikkels op deze poster.

In de koopwoningmarkt ligt de beslissing om te verduurzamen bij de woningeigenaar. Maar die beslissing wordt mede gevormd door de omgeving waarin deze wordt genomen en die omgeving, de zogenaamde keuzearchitectuur waarin prikkels en adviezen worden ingezet. Zo liet professor Allcott eerder al zien dat de intermediair een belangrijke rol speelt in de beslissingen van consumenten. In de vastgoedketen (afbeelding rechts) zijn de hypotheekadviseur, de taxateur en de makelaar belangrijke intermediairs waar de consument direct mee te maken krijgt. Weer andere partijen spelen in deze keten een indirecte rol op de achtergrond. Zo heeft het ministerie van BZK via het Programma Aardgasvrije Wijken een belangrijke rol in de verduurzaming van de wijk. Maar de ideale prikkel om de koopmarkt te stimuleren is nog niet gevonden.

Onderzoek van BIT UK toont aan dat duurzame prikkels effectiever zijn wanneer ze voldoen aan de vier EAST-kenmerken:

- Eenvoudig: gebruik standaardopties, versimpel de keuze en neem gedoe zoveel mogelijk weg
- Aantrekkelijk: trek de aandacht, personaliseer en beloon goed gedrag
- Sociale omgeving: communiceer sociale normen, gebruik sociale netwerken en creëer commitment
- Tijdig: herinner op de juiste momenten, help met plannen en creëer momentum

De tien duurzame prikkels zijn aan de hand van deze kenmerken gescoord in onderstaande tabel.

## De vastgoedketen

de overheid  
de hypotheekbelegger  
de centrale bank  
het Nibud  
de bank  
de hypotheekadviseur  
de taxateur  
de notaris  
de energieadviseur  
de makelaar  
de installateur  
de ontwikkelaar  
de architect  
de koper

Onderdeel	Duurzame prikkel	Ketenimpact	Eenvoudig	Aantrekkelijk	Sociale druk	Tijdig
1	Taxateur / makelaar / hypotheekadviseur Groene sterren-keurmerk	++	++	+	++	+
2	Hypotheekadviseur / consument Labelsprongbeloning en -straf	+	++	+	+	++
3	Hypotheekadviseur / makelaar / taxateur Het B-label budget	++	+	+	++	+/-
4	Taxateur / hypotheekadviseur / bank / makelaar Waardepremie na verduurzaming in taxatiemodel	++	+	+	+/-	+
5	Hypotheekadviseur / makelaar / taxateur Competitie door transparantie	++	-	++	+	+
6	Consument Verduurzamingsprikkel bij verhuizing	+/-	+	+/-	+	++
7	Consument / Wijk CO2-taks als subsidie	+/-	+	+	+/-	++
8	Taxateur / makelaar Verduurzamingsprovisie van bank of aannemer	+	+	-	+	+
9	Installateur De installateur als ambassadeur	+/-	++	+/-	+/-	+/-
10	Energie adviseur Premie op basis van impact	+/-	++	+/-	--	+

\* Dit seminar is onderdeel van een onderzoek naar de verduurzaming van de koopwoningmarkt dat uitgevoerd wordt door een samenwerking van het ministerie van BZK, Universiteit van Tilburg, Universiteit Maastricht en Finance Ideas. Dit was het derde seminar in een serie van vier bijeenkomsten. De resultaten van de twee eerdere bijeenkomsten zijn hier terug te vinden:

1. [De invloed van duurzaamheid op woningwaarde en taxatie](#)
2. [Duurzaamheid en de financiering van koopwoningen](#)

# 10 DUURZAME PRIKKELS VOOR DE KOOPWONINGMARKT



## 1. Groene sterren-keurmerk

De kwaliteit van de taxateur/makelaar/hypotheekadviseur op het gebied van duurzaamheid kan transparant worden gemaakt door middel van een keurmerk met groene sterren. Het volgen van een basis cursus levert 1 ster, de vervolgopleiding de tweede, adequate toepassing van deze kennis de derde, en een goede beoordeling hiervan door de opdrachtgever de vierde. Zo worden duurzame kennis en track record van een intermediair objectief inzichtelijk. Dit kan ook op regionaal of stedelijk niveau.

## 2. Labelsprongbeloning en -straf

Bij een hypotheekaanvraag wordt standaard het groendepot (€ 9.000 financieringsruimte voor verduurzaming) aangemaakt. Dit depot is twee jaar beschikbaar, en kopers ontvangen na het eerste jaar automatisch een herinnering. De verduurzaming dient in een significante labelsprong te resulteren binnen die termijn. De koper ontvangt 0,2% rentekorting conditioneel op deze labelsprong realisatie (bij geen verduurzaming gaat de rente alsnog 0,2% omhoog). De hypotheekadviseur krijgt 10% groene provisiebonus indien de labelsprong wordt gerealiseerd binnen deze 2 jaar.

## 3. Het B-label budget

De kosten van een verduurzaming tot B-label worden per woning eenvoudig en objectief berekend en beschikbaar gesteld voor iedereen. Informatie uit het nieuwe Landelijke Digitale Platform (LDP) van MinBZK kan hiervoor als basis dienen. Dit B-label budget zou vervolgens ook vermeld moeten worden op Funda, zodat potentiële kopers vanaf de eerste indruk goed geïnformeerd raken. Dit kan op landelijk niveau of op regionaal en stedelijk niveau.

## 4. Waardepremie na verduurzaming in taxatiemodel

De taxateur is de juiste persoon om de waarde van de woning na verduurzaming (prikkel 2) inzichtelijk te maken. Het nieuw taxatierapport bevat al een uitgebreidere verduurzamingsmodule dan het voorgaande rapport. Naast de kosten van de verduurzaming en besparing op de energielasten, zal de taxateur dan ook de waarde-effecten inzichtelijk maken. Dit kan ook op regionaal of stedelijk niveau.

## 5. Competitie door transparantie

Banken kunnen hypotheekadviseurs/taxateurs rangschikken op hun inzet op duurzaamheid, bijvoorbeeld gemeten naar het percentage hypotheekaanvragen/taxaties inclusief verduurzaming. Een goede score resulteert in meer werk. Daarnaast prikkelen hypotheekadviseurs elkaar om meer aandacht aan verduurzaming te besteden en daarmee hoger in de rangschikking te eindigen. Dit kan ook op regionaal of stedelijk niveau.

## 6. Verduurzamingsprikkel bij verhuizing

Gebruik het moment van de verhuizing voor grote verduurzamingsingrepen. Op dat moment heeft de consument een lange tijdhorizon, wordt er sowieso al veel verbouwd, zodat de consument minder last heeft van de verduurzamingsingrepen. Bovendien is er dan maximaal contact met de optimaal geprikkelde adviseurs. Binnen 20 jaar is vrijwel iedereen een keer verhuisd.

## 7. CO2-taks als subsidie

De hoge gasprijs laat zien dat een prijsprikkel goed werkt om mensen te bewegen om minder gas te verbruiken. Een CO2-taks waarvan de opbrengsten ingezet worden voor woningverduurzaming is daarom een effectief instrument om te versnellen. De baten van deze extra heffing zouden terecht moeten komen in de wijken met slechte energieprestaties, waar mensen wonen die over onvoldoende middelen beschikken om te verduurzamen.

## 8. Verduurzamingsprovisie van bank of aannemer

De aankoopmakelaar ontvangt een provisie van de partij in de keten die belang heeft bij verduurzaming, namelijk de bank of de aannemer. De provisie loopt op naarmate de woning sterker verduurzaamd wordt. De aankoopmakelaar heeft zo een financiële prikkel om zoveel mogelijk verduurzaming te bewerkstelligen.

## 9. De installateur als ambassadeur

Installateurs komen bij de mensen thuis achter de voordeur. In aanvulling op de hypotheekadviseur, taxateur en makelaar kan de installateur ingezet worden als ambassadeur van rendabele verduurzaming. Zij kunnen worden uitgerust door het rijk met een propositie voor de voorfinanciering van verduurzaming. Bijvoorbeeld door middel van een ESCO, met eventueel een kleine subsidie voor de lage inkomens.

## 10. Premie op basis van impact

Energie-adviseurs in dienst van de gemeente gaan in een wijk van deur-tot-deur bezoeken en bepalen de grootste gemene deler wat betreft energie-ingrepen. Bewoners kunnen intekenen op collectieve inkoop via de energie-adviseur. Bewoners krijgen een financiële prikkel om mee te doen voor beperkte tijd. De adviseur krijgt een beloning op basis van het aantal aangepaste woningen in de wijk en het aantal labelsprongen per woning.

### Over de auteurs:

Dirk Brounen is hoogleraar vastgoed economie aan de Universiteit van Tilburg, Piet Eichholtz, hoogleraar financiering van vastgoed aan de Universiteit Maastricht en medeoprichter van Finance Ideas, Max van Son is adviseur bij Finance Ideas.

Deze infographic is onderdeel van de opleiding duurzaam taxeren. De opleiding is te vinden op [www.fi-academy.nl/opleidingen](http://www.fi-academy.nl/opleidingen)