

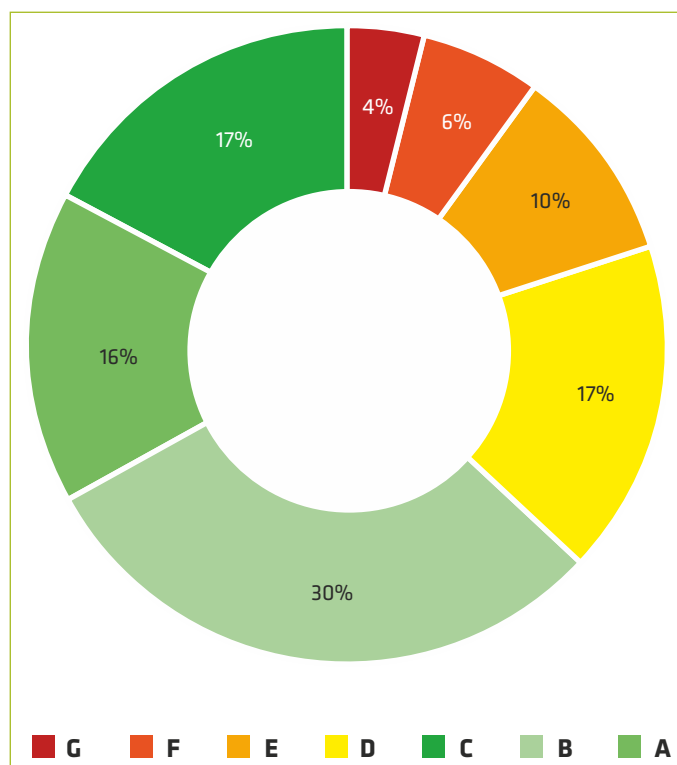
Financieren van de energietransitie: zorgen dat er meer kan

In twee eerdere artikelen uit deze reeks over de verduurzaming van de gebouwde omgeving van Nederland gingen de auteurs in op de urgentie en het structureren van het proces van de energietransitie. Om daadwerkelijk te komen tot stappen in de transitieopgave is het noodzakelijk om op een slimme manier te kijken naar de betaalbaarheid ervan. Betaalbaarheid is een kernvraagstuk waar alle Nederlanders mee te maken krijgen en dat verschillende kanten kent. Dit artikel gaat in op de betaalbaarheid voor zowel de particuliere woningeigenaren als voor de beleggers en corporaties en hun huurders.

Martijn Nawroth, Paul Schrama en Peter Vlek¹

Financiële aspecten van betaalbaarheid

Bij de betaalbaarheid van de transitieopgave speelt een aantal aspecten een rol. Aan de ene kant is er sprake van investeringen en de daar aan verbonden financieringslasten. Daar tegenover staat een besparing van energielasten en een mogelijke waardesprong als gevolg van verduurzaming.



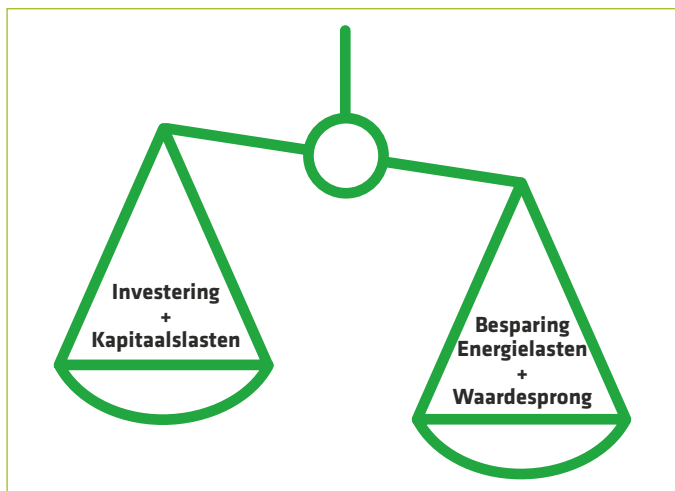
Verdeling van alle geregistreerde energielabels in Nederland (RVO, 2019)

De **investering** is waar het begint. Het gemiddelde energielabel van een woning in Nederland is label C. De investering voor het verduurzamen van een rijwoning met label C naar label A is gemiddeld circa € 14.500.² Voor een meergezinswoning met dezelfde labelsprong bedraagt de investering circa € 13.000.² Het Klimaatakkoord gaat uit van de verduurzaming van 1,5 miljoen bestaande woningen tot en met 2030. Daarmee komt de totale financieringsopgave voor heel Nederland op ruim € 2 miljard per jaar gedurende tien jaar.

Als gevolg van de verduurzaming van de woningen dalen de **maandelijkse energielasten**. De energielasten variëren sterk per gebruiker en woningtype. Daarnaast is de theoretische energiebesparing niet altijd gelijk aan de daadwerkelijke besparing. Woningen met een rood label verbruiken in theorie meer energie dan woningen met een groen label, maar het verschil is in werkelijkheid kleiner.³ Toch gebruikt de gemiddelde woning met label D circa 30% meer gas dan eenzelfde woning met label B.

Een **waardesprong** die het gevolg is van het verduurzamen van de woning is het derde aspect dat een rol speelt. De resultaten van verschillende onderzoeken⁴ naar het waarde-effect vertonen een bandbreedte qua percentages, maar laten een gemiddelde waardestijging tot 7% zien. Die waardeverhoging is niet overal gelijk. In gebieden waar de druk op de markt hoog is, zijn de effecten van verduurzaming minder groot dan in gebieden waar minder spanning is tussen vraag en aanbod. Hierdoor kan het effect van verduurzamen van label E of slechter naar label A in verschillende steden verschillen van 8,5% tot ruim 16%.

Woningeigenaren moeten bovengenoemde aspecten afwegen bij de investeringsbeslissing voor verduurzaming: weegt de besparing in energielasten en de waardesprong op tegen de investering en/of kapitaallasten?



Als de maandelijkse besparing en de waardesprong niet opwegen tegen de financieringslasten van de investering dan zal een woningeigenaar minder snel geneigd zijn te investeren.

Als rekenvoorbeeld gebruiken wij de verduurzaming van een rijwoning met energielabel C naar energielabel A. Wij gaan uit van een investering van € 14.500, waarvoor de woningeigenaar een gebouwgebonden annuïtaire lening aangaat voor een looptijd van dertig jaar tegen een rente van 2,50%. De jaarlijkse financieringskosten bedragen dan circa € 690. De besparing van energiekosten bedraagt in het eerste jaar circa € 700. Als gevolg van de stijgende energiekosten neemt deze besparing toe in de tijd: wij gaan uit van een stijging van deze besparing van 2,50% per jaar. Voor de waardesprong gaan wij in dit rekenvoorbeeld uit van een waardesprong van 1,40%. Uitgaande van een beschouwingstermijn van dertig jaar en een disconteringsvoet van 3,50% komt het resultaat voor deze woning op circa € 3.000.

Thema's rondom betaalbaarheid verschillen per eigenaar

Betaalbaarheid komt tot uitdrukking in twee onderdelen. Ten eerste gaat het om toegang tot, én de beschikbaarheid van kapitaal voor de investering. Ten tweede gaat het om huurverhoging of financieringslasten in relatie tot de besparing op de energielasten. Aan deze vorm is de term woonlastenneutraliteit verbonden. Woonlastenneutraal houdt in dat de periodieke besparing op de energielasten minstens gelijk is aan de financieringslasten of huurverhoging. Op welke manier deze onderdelen een rol spelen hangt af van het eigendom, waarbij onderscheid te maken is tussen particuliere eigenaren enerzijds en huurders en verhuurders anderzijds.

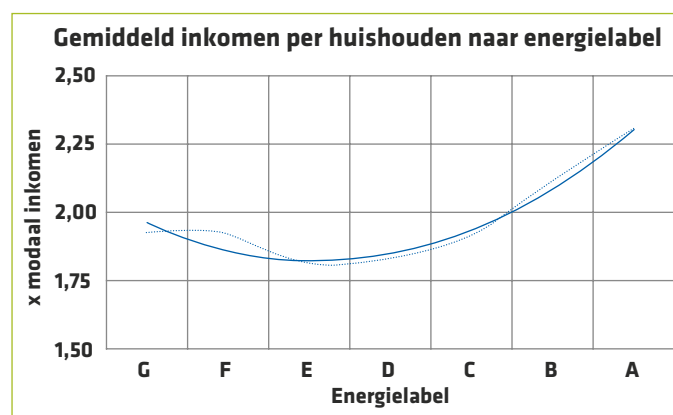
Particuliere eigenaar

Ruim 57% van de Nederlandse woningvoorraad is eigendom van particuliere eigenaren. Zij worden met twee aspecten geconfronteerd. Zij moeten de verduurzaming financieren met eigen geld en/of leningen en de maandelijkse lasten van de financiering dragen. Dit betekent dat voor hen niet alleen de beschikbaarheid van en toegang tot kapitaal, maar ook de ruimte in de portemonnee bepalend zijn in de verduurzaming.

Particulieren kunnen op verschillende manieren beschikken over middelen om te investeren. De eerste optie is spaargeld. Echter, slechts 28% van de Nederlandse huishoudens heeft meer dan € 10.000 op de spaarrekening staan en maar 16% heeft meer dan € 25.000. Circa 70% van Nederland heeft dus niet de middelen om verduurzaming uit eigen middelen te betalen.

De tweede optie is lenen. Het Klimaatakkoord spreekt van een breed palet aan financiering. Daaronder valt de gebouwgebonden financiering. Daarbij is de lening niet aan een persoon maar aan een gebouw verbonden zodat de restantlening meegaat bij verkoop van de woning. Voordeel daarvan is dat de huidige eigenaar de investering niet vóór verkoop van de woning hoeft terug te verdienen. De belangrijkste andere vormen van lenen zijn een aanvullende hypotheek, of leningen zonder onderpand zoals de leningen van het Nationaal Energiebespaarfonds. Dit laatste type leningen heeft echter veelal een kortere looptijd en een hoger rentetarief. Voor aanvullende hypotheeken voorzien de wettelijke normen beperkt in meer ruimte.

Kijkend naar de financiële middelen van de particuliere woningeigenaar doet zich een contradictie voor. Onze partner Springco Data Analytics heeft voor dit artikel een steekproef van 70.000 woningen geanalyseerd. Het resultaat van die analyse staat in de volgende figuur.



Uit deze analyse blijkt dat de huishoudens in woningen met slechtere energielabels gemiddeld een lager inkomen hebben. Zij moeten echter een grotere investering doen om hun woning duurzaam te maken. Daartegenover staat dat het effect op de energielasten van dit type verduurzaming juist weer het grootst is. Voor huishoudens met een hoog inkomen en een woning met een goed energielabel geldt precies het tegenovergestelde.

Voor de groep van particuliere eigenaren die vanwege hun inkomen en bestaande hypotheekschuld onvoldoende toegang tot kapitaal hebben, onvoldoende eigen middelen en/of voor wie de verduurzaming niet woonlastenneutraal is, zal een overheid moeten bijspringen. Het Klimaatakkoord benoemt deze groep en spreekt de intentie uit om deze groep te ondersteunen, bijvoorbeeld via het Warmtefonds.

De corporaties, beleggers en hun huurders en de energieprestatievergoeding

De woningbouwcorporaties en woningbeleggers investeren in verduurzaming, terwijl hun huurders daarvan de vruchten plukken via lagere energielasten. Deze splitsing van baten en lasten over verschillende partijen, ook wel 'split incentive' genoemd, compliceert de beslissing tot investeren.

Verhuurders hebben over het algemeen beperkte mogelijkheden om de huur te verhogen. Dit geldt vooral voor woningcorporaties die wettelijk gebonden zijn aan passend toewijzen en huurbeleid. Hierdoor zijn zij niet voldoende in staat de resulterende besparingen (deels) naar zich toe te trekken en is investeren in verduurzaming grotendeels onrendabel. Voor nieuwbouwwoningen gebruiken corporaties wel vaker servicekosten om een deel van de kosten te dekken.

Een andere belangrijke oplossing is het toepassen van een energieprestatievergoeding (EPV). In september 2016 is de regeling rond de EPV ingevoerd en deze is in april 2018 aangepast. De regeling is verbonden aan een groot aantal duurzaamheidseisen. De woning moet goed geïsoleerd zijn en zelf voldoende warmte en energie opwekken om in de energiebehoefte te voorzien. Dit zijn de nul-op-de-meter (NOM) woningen. Ook woningen die op een warmtenet zijn aangesloten komen onder voorwaarden in aanmerking. De regeling bevat normen voor de maximale EPV. Woningcorporaties die de EPV toepassen vragen meestal minder dan dit maximum. Voor de verhuurder zijn aan de EPV administratieve lasten verbonden. Zo moet de verhuurder bij aanvang en jaarlijks via een onafhankelijke partij aantonen dat de woning qua energiebehoefte voldoet aan de eisen voor de EPV. Voor commerciële verhuurders is deze bewijsplicht een reden om geen EPV toe te passen op geliberaliseerde woningen. Deze beleggers kiezen voor aanpassing van de contractuur naar de markthuur van een verduurzaamde woning.

Uit een evaluatie door CE Delft¹ uit maart 2019 van de EPV-wet blijkt dat de EPV nog maar beperkt wordt toegepast. In twee derde van de gevallen gaat het om nieuwbouwwoningen en in een derde om renovaties. Naar schatting van de Stroomversnelling zijn in de periode sinds de EPV in 2016 in werking trad tot en met 2018 circa 5.200 NOM-woningen gerealiseerd. Volgens onze informatie zijn er momenteel ongeveer 6.000 corporatiewoningen met een EPV. De gemiddelde EPV ligt tussen € 70 en € 80 per maand. De reikwijdte van de EPV is daarmee nog beperkt. Uit de evaluatie blijkt tevens dat woningcorporaties de regeling voor de EPV als ingewikkeld ervaren en dat de regeling in de praktijk bovendien substantiële extra personele ondersteuning vraagt.

Om de grote ambities van de energietransitie te realiseren is volgens ons aanpassing en verbreding van de EPV noodzakelijk. CE Delft doet in de genoemde evaluatie enkele aanbevelingen. Zo zou de EPV ook voor NOM-ready beschikbaar moeten zijn voor een woning die aan minder strenge eisen voldoet, maar die voor de huurder wel een energiebesparing oplevert. Daarnaast zou de eis dat de woning zelf energie opwekt flexibeler moeten worden toegepast. Niet alle woningen hebben immers plaats voor zonnepanelen. Tot slot is het nodig dat de procedures rond het jaarlijks monitoren van de energieprestatie worden gestroomlijnd. Wij onderschrijven deze aanbevelingen. De EPV kan breder worden toegepast maar uiteraard wel onder de randvoorwaarde dat de positie van de huurder beschermd is en dat de EPV niet hoger is dan de theoretisch en/of praktisch te realiseren besparing op de energielasten.

Heeft een verhuurder wel de mogelijkheid de huur te verhogen, dan komt redelijkheid in het spel. Vraag is dan welk deel van de besparing op de energielasten ten goede van de verhuurder valt. Naast technische verbetering die leidt tot een theoretische energiebesparing, zijn gedrag en gedragsverandering belangrijke factoren voor het daadwerkelijk realiseren van besparingen. De huurder moet wellicht extra beloofd worden voor energiezuinig gedrag. Omgekeerd moet de verhuurder niet de dupe worden van juist niet-energiezuinig gedrag.

De balans tussen theorie, werkelijkheid en redelijkheid moet geborgd zijn en dit vraagt om richtlijnen en regelingen. Gedacht kan worden aan wetgeving die het aandeel voor de verhuurder maximaliseert, maar ook rekening houdt met het normale energieverbruik van het huishouden. Dit moet nadelige situaties voor de huurder dan wel de verhuurder voorkomen.

Mogelijkheden voor iedereen

Concluderend moeten er op twee niveaus oplossingen komen. Ten eerste zijn alternatieven nodig om kapitaal beschikbaar te maken. Dit varieert van goedkoper en gunstiger kunnen lenen en voorzieningen voor onrendabele toppen tot verhaal van gemaakte kosten op de gebruiker van het vastgoed. Oplossingen zijn nodig voor zowel particuliere eigenaren als woningbeleggers en woningcorporaties.

Daarnaast moet de impact op de portemonnee binnen de perken blijven. Dit betekent niet dat verduurzaming per definitie kostenneutraal moet zijn. Wel moeten we streven naar woonlastenneutraliteit en aanvullende voorzieningen treffen als neutraliteit niet mogelijk blijkt, waarbij regelgeving aangeeft in hoeverre van neutraliteit kan worden afgeweken. Huurders moeten hun steentje bijdragen aan de verduurzaming van Nederland en de kosten van de verduurzaming moeten binnen redelijke grenzen verhaald kunnen worden op degenen die er baat bij hebben.

Tot slot is en blijft de energietransitie een proces met een lange adem. De vergelijking wordt weleens gemaakt met de eerdere transitie in de jaren zestig, toen 2,5 miljoen huishoudens in tien jaar werden aangesloten op aardgas. Deze transitie kende destijds echter enkel voordelen en betrof aanzienlijk minder woningen. Met de huidige energietransitie is er dus sprake van een grotere en tevens minder aantrekkelijke opgave: je investeert als particulier in iets dat je al hebt: een afdoende verwarmde woning.

Voor het behoud van een leefbaar klimaat en een wereld voor de generaties na ons is echter wel haast geboden. Ons eerste artikel droeg de kop 'Nu direct doen wat kan' en als wij zorgen dat er méér kan, heeft de transitie méér kans van slagen.

In volgende artikelen gaan we dieper in op de financiering van de verduurzaming door particuliere eigenaren en de verduurzamings- en financieringsopgave voor woningcorporaties.

Noten

- 1 De auteurs zijn werkzaam bij Fakton: Martijn Nawroth als consultant, Paul Schrama als senior consultant en Peter Vlek als expert director.
- 2 Gebaseerd op de EnergieBesparingsVerkenner van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO).
- 3 Majcen & Itard (OTB TU Delft) – *Relatie tussen energielabel, werkelijk energiegebruik en CO₂-uitstoot van Amsterdamse corporatiewoningen* (2014).
- 4 Calcasa (2018) en Altum AI (2019).
- 5 *Evaluatie wet EPV*, CE Delft, maart 2019.