

‘Financiering, voorlichting en ontzorging zorgen voor versnelling energietransitie’

25-06-2019 11:45

Vastgoedjournaal sprak met Jimmy Kools (hoofdfoto) en Wouter van den Wildenberg, partners bij Fakton over de uitdagingen die de sector te wachten staat met de energietransitie en de financiering hiervan. “Er liggen nog veel kansen voor de markt om particulieren mee te krijgen in de energietransitie.”

De energietransitie is een grote uitdaging die Nederland de komende jaren te wachten staat. Jaarlijks moeten zo’n 240.000 woningen van het gas af om de doelstelling van 2050 te halen. In december vorig jaar is al een voorschot hierop genomen door woningcorporaties en het kabinet met de zogenoemde Startmotor, als onderdeel van het Klimaatakkoord.

De komende vier jaar gaan woningcorporaties, gemeenten en partijen uit de huur-, bouw- en energiesector zich hard maken om 100.000 woningen extra aardgasvrij te maken. Het kabinet investeert €500 miljoen om deze transitie mogelijk te maken, naast de miljarden die woningcorporaties zelf investeren.

7 miljoen woningen

Naast het omvangrijke woningcorporatiebezit, is er ook nog een enorme particuliere markt die dezelfde uitdagingen te wachten staat. In totaal moeten er 7 miljoen bestaande woningen in Nederland de komende 30 jaar zowel in hun warmte als elektriciteitsvoorziening onafhankelijk moeten worden van fossiele brandstoffen. Dus hoe pak je dit aan?



Wouter van den Wildenberg (links), moderator, tijdens het Provada Energiedebat op 4 juni.

Haalbare business case

Tijdens vastgoedbeurs Provada nam Fakton, adviseur en specialist in dit energievraagstuk, deel aan drie verschillende debatten om het te hebben over de uitdagingen van nu. Jimmy Kools vertelt aan VJ over de belangrijkste conclusies. “Het gaat erom dat er een transparante en haalbare business case komt en dat de juiste partijen met elkaar worden verbonden. Daarbij richten we ons niet alleen op de financiële haalbaarheid, maar ook op de sociale aspecten en de kwaliteit van het proces. Hoe kunnen we een business case maken die gunstig is voor huurder en belegger?”

Financiën, techniek en proces

Wouter van den Wildenberg vult aan: “De crux van het probleem is dat er nog veel uitdagingen zijn op het gebied van financiën, techniek en proces. Het schakelen van gas naar een duurzame warmtebron blijkt voor veel huiseigenaren niet te betalen. Daarnaast is niet elke woning geschikt voor duurzame alternatieven als bijvoorbeeld een warmtepomp.” Als laatste zijn gemeenten nog druk bezig om in 2021 de Transitievisie Warmte gereed hebben, die in kaart brengt wat de mogelijkheden zijn in de verschillende woonwijken.

Maar hoe kan er toch gezorgd voor een versnelling van de verduurzamingsopgave? Volgens Van den Wildenberg gaat het niet alleen om de ‘stok’ maar ook om de ‘wortel’. “Om te zorgen dat particulieren ook gaan verduurzamen moet er verder gekeken worden dan alleen een financiële prikkel, comfortstijging en ontzorging zijn ook belangrijk. Daarbij wordt de fysieke overlast voor particulieren onderschat, zeker wanneer ze een paar weken het huis uit moeten. Om het tot een succes te maken moeten er wel reële alternatieven aangeboden

worden.”

Publieke voorlichting

Een tweede punt dat belangrijk is volgens Van den Wildenburg is voorlichting. “Dat moet komen vanuit een onafhankelijke bron, het energieloket bij de gemeente is daar een aardige aanzet toe. Maar dit vraagt verdieping en verbreding om de particulier echt te kunnen helpen bij zijn keuzes. Hier liggen dus ook kansen voor marktpartijen, zij het dat de voorlichting een onafhankelijk karakter moet blijven hebben.” Daarbij is participatie het sleutelwoord. “Laat burgers het zelf bedenken en doen. Betrek ze dus bij de opgave, aangezien de verandering achter hun voorkeur komt. Eigenaarschap bij de burger voor zijn eigen warmte-oplossing is het mooiste. Laat ze mee-investeren, liefst in een collectief met elkaar. Dit gebeurt nu nog zeer beperkt, op een enkel initiatief links en rechts na.”



Henry Kools, inleidend bij de PROVADA Corporatiedebat op 4 juni.

Financieringsopgave

Een derde punt dat Kools aansnijdt is de financiering van de verduurzaming: “Financiering is een ander noodzakelijk instrument om de particulier over de streep te trekken. Het gaat over een investeringsopgave tussen de €28.000 tot €50.000 per woning. Oftewel tussen de €75 en €100 miljard tot 2050. Waar komt dat geld vandaan?”

Een voorbeeld kan zijn een gebouw gebonden financiering met erfpacht, waarbij huiseigenaren de grond onder hun woningen kunnen verkopen aan de gemeente om zo hun huis te verduurzamen. De huiseigenaar huurt de grond vervolgens terug van de gemeente tot de lening is afbetaald. Daarna is hij weer eigenaar van de grond onder zijn woning. Maar hier zitten nog een aantal haken en ogen aan. Kools: “Uit het debat kwam naar voren

dat er nieuwe vormen van financiering zullen komen vanuit de banken. Het gaat hierbij om een overdraagbare lening die erfpacht niet verplicht stelt.”

Belangrijke rol banken

De wetgeving om dit mogelijk te maken, ligt nog ter discussie. Er ligt volgens Kools nog een belangrijke rol voor banken weggelegd: “Als woonlastenneutraliteit kan worden gegarandeerd, oftewel dat het niet meer gaat kosten dan wat je nu maandelijks kwijt bent, dan kunnen banken ook sneller financiering goedkeuren binnen hun proces. Want als een eigenaar al kan geven dat hij de lasten toch altijd al kon betalen en er verandert nu niets, dan kan het keuringsproces ook versneld worden.”

Hoofdfoto: Jimmy Kools, moderator, tijdens het Provada Financieringsdebat (6 juni foto).

Kimberly Camu