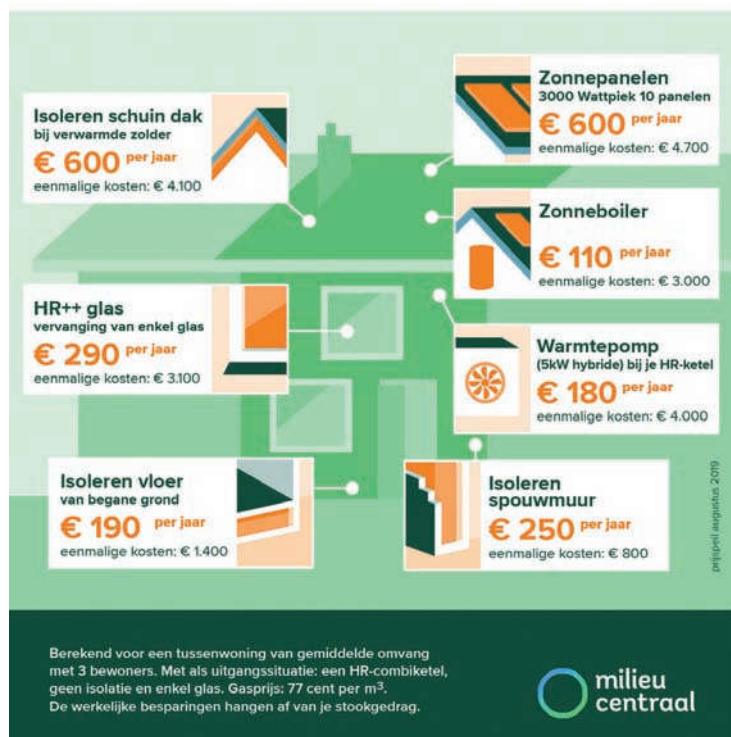


AANPAK ENERGIETRANSITIE BIEDT KANSEN

VERKOOP- MAKELAAR WORSTELT NOG MET VERDUURZAMING

ZOVEEL KUN JE BESPAREN MET JE TUSSENWONING



De Nederlandse Vereniging Duurzame Energie (NVDE) ziet de makelaar als ideale bondgenoot om de energietransitie van bestaande woningen te versnellen. Samen met de installateur en hypotheekadviseur kan de makelaar de bewoner adviseren, coachen en inzicht geven in de mogelijkheden van verduurzaming. De aankoopmakelaar ziet meer kansen dan de verkoopmakelaar.

In 2050 moeten 7 miljoen woningen van het aardgas af. Dat betekent over het algemeen eerst een isolatie van de schil en daarna investeren in duurzame energie-installaties. Het aantal huizenkopers dat energiebesparende maatregelen treft, is volgens Rabobank Wonen gestegen van 4 naar 11 procent. De landelijke subsidiepot Stimulering Duurzame Energieproductie (SDE+) met 100 miljoen euro was halverwege dit jaar al leeg, maar werd onlangs door de overheid aangevuld met 60 miljoen. Een hoopvol signaal, maar het is vooral de groep koplopers die gretig gebruik maakt van de



‘KLIMAATAKKOORD STIMULEERT’

De Nederlandse Vereniging Duurzame Energie, met meer dan 1.500 bedrijven en brancheorganisaties in de duurzame energiesector als lid, hoopt dat het Klimaatakkoord een boost geeft aan de energietransitie. Volgens Van der Gaag wordt het een succes als het duurzame alternatief goedkoper, makkelijker en aantrekkelijker is voor de bewoners.

“Het gas wordt 10 cent per kuub duurder en de energiebelasting op stroom gaat omlaag. Dat helpt in elk geval, maar prijsbeleid is slechts een deel van de complete puzzel. Gelukkig ondersteunen gemeenten de proeftuinregelingen met geld en middelen om woningen aardgasvrij te maken. Bovendien stimuleert het Klimaatakkoord dat gemeenten stadswarmingsnetten gaan aanleggen of uitbreiden om geothermische bronnen en biomassa centrales aan te koppelen. Bovendien moet elke gemeente voor 2021 een plan van aanpak presenteren hoe concreet de bestaande woningen van duurzame warmte worden voorzien. Het Planbureau Leefomgeving zal elk jaar een voortgangsrapportage over de uitgevoerde projecten presenteren.”

financiële ondersteuning. Het gros wacht liever af totdat de cv-ketel vervangen moet worden. En er is een groep die meer duidelijkheid wenst over de kosten en het rendement op de investering. Daarnaast wachten de weifelaars op andere partijen, zoals de gemeente en de energieleveranciers, die de energie-infrastructuur moeten transformeren naar een duurzame voorziening. Dat proces neemt veel tijd in beslag.

TEMPO TE TRAAG

“Het tempo van de uitvoering van de energietransitie kan nog fors omhoog”, aldus directeur Olof van der Gaag van NDVE, die er geen doekjes om windt. “Wil je de doelstelling in 2050 halen, dan moeten er circa 1.000 woningen per dag aardgasvrij worden gemaakt. Nog geen fractie daarvan is momenteel in uitvoering, dus we moeten onder meer de bewoners in beweging zien te krijgen.” Volgens Van der Gaag kan de makelaar daarbij een belangrijke rol spelen als voorlichter en adviseur in de verduurzaming van de woning. Onder consumenten is een grote behoefte aan duidelijker in-

zicht in de financieringsmogelijkheden, de kosten en opbrengsten van te nemen maatregelen en leveranciersafhankelijke informatie over de voor- en nadelen van bepaalde duurzame installatievoorzieningen. “Wij zien installateurs, makelaars en hypotheekverstrekkers als bondgenoten om die energietransitie op gang te brengen. Het onderwerp leeft enorm, maar mensen moeten wel ge-coacht worden in de uitvoering daarvan.”

BEHEPT MET DUURZAAMHEIDSVIRUS

Een van de makelaars die actief bezig is met verduurzaming van woningen is Marioline Couvert van Breemaat Makelaardij. Behept met het duurzaamheidsvirus, mede ingegeven doordat haar zoon professionele Energieprestatieadviezen verstrekt en in de branche van warmtepompen werkzaam is. “Desgewenst breng ik iedere woning volledig in kaart qua isolatie en als mijn cliënt dat niet weet, ga ik onderzoek doen via bouwtekeningen of het originele bestek”, zo vertelt Couvert. “Overigens ga ik niet in de eerste tien minuten van een gesprek met een geïnteresseerde koper gelijk beginnen de noodzaak tot investeren in een betere schilisolatie. Dat schrikt af. Pas op als een koper vraagt wat de gemiddelde stookkosten zijn, geef ik duurzame adviezen. Je moet er als makelaar altijd voor zorgen dat je verduurzaming op een positieve, opbouwende manier te berde brengt.”

Daarmee laat Couvert doorschemeren dat het voor de verkoopmakelaar best lastig is om vol in te zetten op verduurzaming van de woning. Dat is namelijk niet altijd in het belang van haar cliënt, omdat het een ongunstig effect kan hebben op de transactie. Makelaar Ad Goudzwaard van Goudzwaard Makelaardij uit Dalfsen illustreert dat aan de hand van een sprekend voorbeeld: “Als de vrouw des

>>>

ONLINE OPLEIDING

Diverse organisaties stimuleren de makelaar om opgeleid te worden tot adviseur duurzaam wonen. Zo lanceerden de Rabobank en Hypotheekshop de opleiding ‘Erkend adviseur duurzaam wonen’. Deze opleiding gaat in op het Klimaatakkoord, BENG-eisen (Bijna Energie Neutraal Gebouw), ‘groene’ financieringsconstructies en uiteraard de basiskennis van duurzame installatietechnieken. Zodoende kan de makelaar of hypotheekadviseur de cliënt verstandig adviseren. Succesvolle afronding van deze opleiding betekent drie PE-punten.

huizen een andere, mooiere keuken wil in de nieuwe woning, dan krijgt dat voorrang boven de investering in een warmtepomp of isolatie. De meeste woningkopers willen maar één ding: een goede prijs voor hun woning zonder kostenverhogende duurzame maatregelen.” Volgens Goudzwaard zit de meeste potentie bij bewoners die blijven zitten en hun woning gaan verbouwen en kopers die per se een duurzame woning wensen. “Als aankoopmakelaar maak ik meer kans als adviseur van energiezuinige oplossingen dan in de rol van verkoopmakelaar.”

VERPLICHT EPA VERBETERT MILIEULABEL

Een professioneel milieulabel kan bijdragen tot een beter inzicht in de te nemen maatregelen en de kosten en opbrengsten ervan. Volgens Couvert en Goudzwaard is het label nu een wassen neus. Momenteel vraagt de consument die zijn woning verkoopt een DigiD aan en vult voor enkele euro's een label in. Er vindt geen controle plaats of de inhoudelijke data kloppen. Het verplicht inschakelen van een EPA-adviseur zou volgens beide makelaars de kwaliteit en de status van het label aanzienlijk verbeteren.

“Het komt voor dat mensen beweren dat er driedubbel glas in de woning zit, maar dat het feitelijk niet correct is. Vaak gebeurt dat onbedoeld en onbewust, maar gevolg is dat er een verkeerd label op de woning wordt geplakt”, stelt Couvert. Als haar cliënt er prijs op stelt, loopt de makelaar uit Bergen op Zoom samen met de bewoner de wo-

‘Het onderwerp leeft enorm, maar mensen moeten wel gecoacht worden in de uitvoering’

ning na welke duurzame maatregelen zijn genomen. “Dan kunnen we gezamenlijk het label inhoud geven en een EPA-adviseur verplicht een controle laten uitvoeren. Daardoor valt het milieulabel weliswaar wat duurder uit, maar klopt het in elk geval wel. Bovendien krijgt de consument veel beter inzicht in de kosten en de opbrengsten van de verduurzaming.”

Dat laatste blijkt hard nodig. Uit de Nationale Monitor Energietransitie blijkt dat veel mensen de kosten van verduurzaming te laag inschatten en weinig inzicht hebben in het financieel rendement. Daarentegen ervaart woordvoerder Marlon Mintjes van Milieu Centraal – de praktische gids voor verduurzaming van onder meer de woning – het mechanisme ook andersom: een te hoge inschatting van de kosten en een te lage verwachting van besparingen en rendementen. “Daarom geven wij aan de hand van diverse rekentools inzicht in wat het kost en wat het oplevert. Ook hebben wij een rendementsmethode ontwikkeld, waarbij we het rendement van energiebesparende maatregelen vergelijken met een spaarrekening. Investeren in bijvoorbeeld spouwmuurisolatie levert 11% meer op dan een gemiddelde spaarrekening.” ■



TUSSENOPLOSSING WARMTEPOMP

Volgens makelaar Marioline Couvert is lang niet elke woning geschikt om volledig over te schakelen op een warmtepomp. Woningen zijn uitgerust met een cv-installatie die niet toegerust is op lage temperatuurvoer. Voor veel bewoners is het te kostbaar om deze installatie te verwijderen en te vervangen door een warmtepompsysteem. Ideale tussenoplossing tot 2050 is de hybride warmtepomp die samen met de cv-ketel zorgt voor een energiezuinige en efficiënte warmtevoorziening. De ketel springt alleen bij als het in de winter erg koud is.