

BRUSSEL WIL BAN OP LABELS F EN G IN 2033

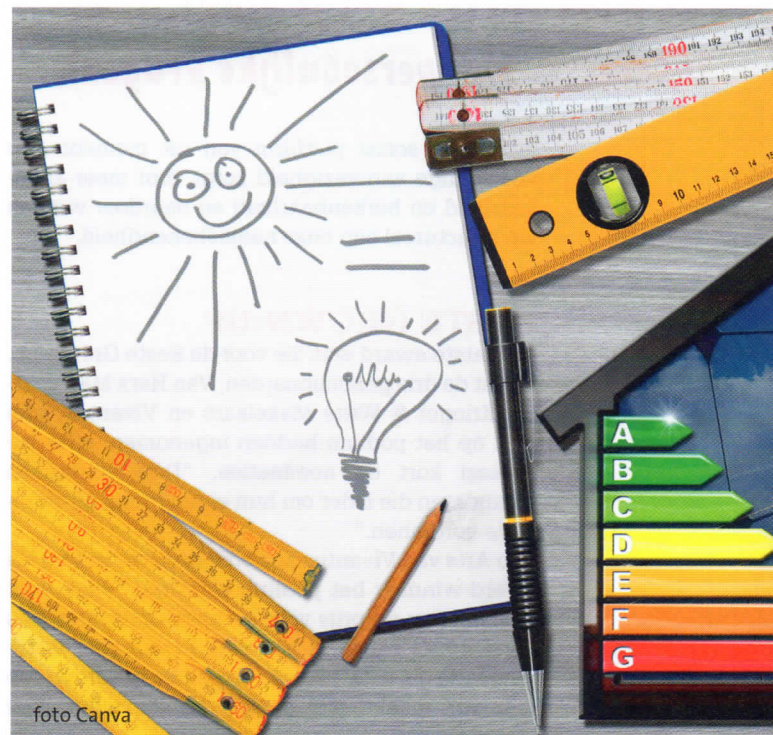
GROENE AMBITIE OF HAALBARE KAAFT?

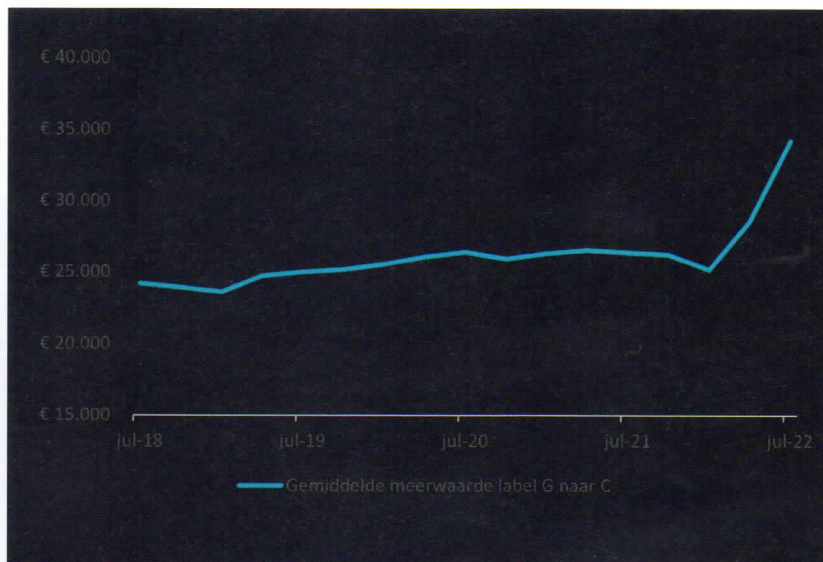
De Europese Commissie wil uiterlijk 2033 geen woningen en kantoren meer in Europa hebben met het energielabel F of G en trekt maar liefst € 200 miljard uit voor renovatie van deze panden. Is Brussel verblind door groene ambitie of is het een haalbare kaart doordat vastgoed met lage labels uit de markt wordt geprijsd? En wat zijn de effecten voor de woningmarkt als het Europees Parlement akkoord gaat?

Zestig miljoen woningen en kantoren in Europa hebben het slechtst denkbare energielabel F of G. Dat is Eurocommissaris Frans Timmermans een doorn in het oog. Door de invoering van een verbod op label G in 2030 en drie jaar later op label F, denkt Timmermans dat er een heuse renovatiegolf op gang komt bij de corporaties en particuliere woningeigenaren en dat hiermee de huidige energie-armoede (bewoners die in financiële problemen komen door de hoge gasprijzen, redactie) fors wordt teruggedrongen. Volgens De Telegraaf hebben ongeveer 550.000 huishoudens te maken met dit soort armoede en wellicht zijn/worden dat er meer vanwege de aanhoudende forse stijging van de fossiele brandstofprijzen.

HOGERE WONINGWAARDE

Naar schatting heeft 15% van de woningvoorraad in de EU een label F of G. In Nederland hebben circa 180.000 woningen het label G en ruim 200.000 huizen het label F. Maar dat geeft nog geen exact beeld, want energielabels worden alleen (verplicht) opgevoerd bij de verhuur- of verkooptransactie van een woning. Duidelijk is wel dat uit onderzoek van de universiteiten in Tilburg en





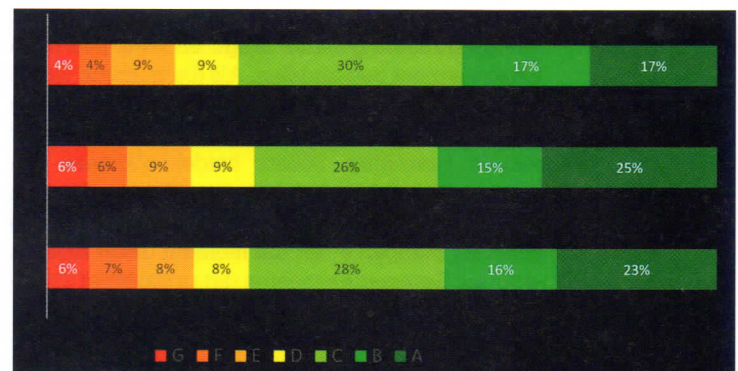
De gemiddelde meerwaarde van label G naar C. (bron: Brainbay NVM)

Maastricht blijkt dat woningen met een zogenaamd rood label (F en G) tegen fors minder geld worden verkocht dan huizen met een hoger label. Dit bleek ook al uit onderzoek van NVM-dochteronderneming Brainbay.

Bovendien stijgt de waarde van de woning als de huiseigenaar investeert in een labelsprong, al hangt dat wel af waar je woont. In Amsterdam is die waardeverhoging veel minder hoog dan in andere delen van Nederland vanwege de krapte op de woningmarkt, maar percentages van ruim 14% in bijvoorbeeld Tilburg spreken wel tot de verbeelding.

PARTICULIEREN BLIJVEN ACHTER

Ondanks alle stimulerende marktsignalen en wettelijke verplichtingen, zoals hybride warmtepomp verplicht bij vervanging van cv-ketel in 2026, blijkt dat particuliere woningeigenaren het moeilijkst te porren zijn om stappen te zetten. Uit onderzoek van het Kadaster blijkt dat in heel Nederland slechts 45% van de woningeigenaren een geregistreerde label A of B-woning heeft. Vooral in Noord-Nederland, Limburg en delen van de Achterhoek blijft het aandeel 'groene' labels erg achter en dat zijn juist die regio's waar de energie-armoede het grootst is. In de grote steden heeft ongeveer één op de drie woningen label A of B. Bij maar liefst 70% van de eigen woningen is het energielabel ten opzichte van vier jaar geleden onveranderd gebleven. Vooral de corporaties maken in hun woningvoorraad sprongen; particuliere woningeigenaren slechts beperkt.



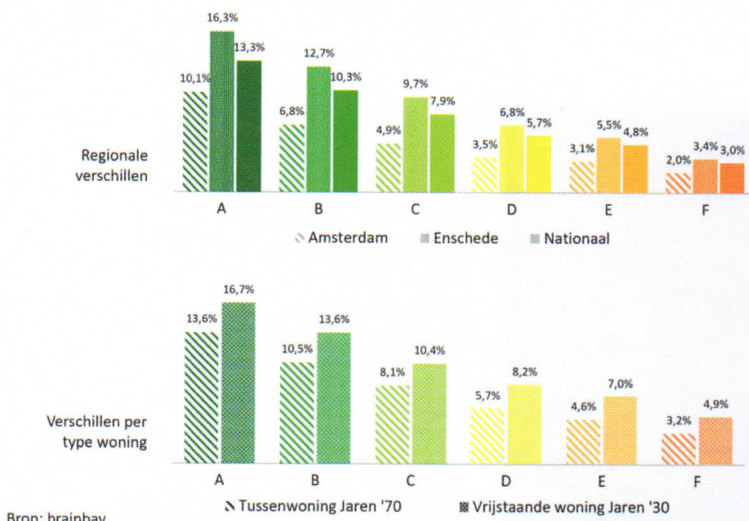
Verkoopaandeel van de label A-woningen is groeiende. (bron: Brainbay NVM)

'Gemeenten moeten perspectief schetsen, ik zie dat onvoldoende'

DIFFERENTIATIE TARIEVEN

"Woningeigenaren hebben de neiging die labelsprong(en) voor zich uit te schuiven", concludeert programmamanager duurzaamheid van NVM, Gerco van den Berg. "Een renovatiegolf zoals de Europese Commissie die op korte termijn voorspelt, zie ik nog wel wat langer duren dan 2030. Ik denk dat er een grote taak ligt bij gemeenten en partijen in de woningmarkt om de woningeigenaar een helder beeld te schetsen hoe die

>>>



De waarde van het energielabel verschilt per regio. (bron: Brainbay NVM)

energietransitie gestalte krijgt, en welk pad deze eigenaar moet bewandelen. Als die transitie wordt ondersteund door een op de doelgroepen gerichte financiering of subsidie, komt de woningeigenaar wel in beweging. Schets helder wanneer een woning eventueel van het gas afgaat of wordt aangesloten op een stadswarmtenet en welke concrete stappen er tot dat moment gezet moeten worden. Gemeenten moeten dat perspectief schetsen, maar ik zie dat nog onvoldoende."

'De eerste 70% besparing heb je zo te pakken, daarna wordt het lastiger'

Volgens beleidsadviseur Rolph Limpens van Vastgoedpro hebben veel woningeigenaren simpelweg financieel moeite om investeringen in woningverduurzaming op te hoesten en twijfelen ze over wat die investeringen opbrengen. "Ik denk dat je meer woningeigenaren kunt aanzetten tot een labelsprong als je de OZB-tarieven differentieert. Investeren in een beter label levert de eigenaar dan iets op in de vorm van een belastingbesparing. Je zou ook het eigenwoningforfait voor woningen boven label B kunnen verhogen. Een andere mogelijkheid is om schalen in te voeren bij de heffing van de energiebelasting. Naarmate je in een hogere schaal valt, betaal je meer belasting." ■

Directeur Van Herk Makelaardij staat tussen de pv-panelen op de klimaatneutrale vestiging. (foto: Van Herk Makelaardij)



KLIMAATVRIENDELIJK EN BIJNA ENERGIENEUTRAAL

Klimaatneutraal, energieneutraal. Tien jaar geleden had bijna niemand nog van die termen gehoord, maar Van Herk Makelaardij was het eerste makelaarskantoor in Nederland dat de koe bij de hoorns vatte en concrete maatregelen trof om dat doel te bereiken. "Daarmee waren we destijds de eerste klimaatneutrale makelaar van Nederland. De eerste 70% energiebesparing is makkelijk, maar de laatste loodjes zijn het lastigst", aldus algemeen directeur Dick Stofberg.

Bevlogen en gepassioneerd vertelt Stofberg over hoe Van Herk Makelaardij de klimaat- en milieuproblemen het hoofd biedt. "Ik en mijn mede-directieleden hebben kinderen en we willen hen een betere wereld achterlaten. Dat werd tien jaar geleden als geitenwollensokkenmentaliteit gezien, maar nu lijkt menig bedrijf investering in verduurzaming als commercieel trucje te zien. Dat is nooit ons vertrekpunt geweest."

Van Herk Makelaardij begon tien jaar geleden met het laaghangende fruit: installatie van ledverlichting, cv-ketel vervangen door een elektrisch exemplaar, installatie van pv-panelen en kleinere computers. "De eerste 70% energiebesparing heb je zo te pakken, maar daarna wordt het steeds lastiger. We kunnen nog niet op elke vestiging van het gas en zijn niet in staat om overal pv-panelen te installeren, dus daarom compenseren we dat via externe voorzieningen. We werken eraan om op alle vestigingen straks echt 0,0 CO₂-uitstoot te hebben."