

ENERGIEKWALITEIT LEVERT GELD OP

23 juli, 2009 | Haico van Nunen

Het wordt steeds belangrijker om bij de aanpak van de bestaande woningvoorraad een stapje extra te zetten ten aanzien van de te realiseren energetische kwaliteit. Zeker als het om eengezinswoningen gaat. De verwachting is gerechtvaardigd dat de resterende levensduur van deze woning geen vijftwintig jaar zal zijn, maar zeker vijfenzeventig jaar. Dan zullen de potentiële opbrengsten - ingeval van huur - ruim verdubbelen. Dus, hoe om te gaan met de kosten en opbrengsten van energiebesparende maatregelen in de bestaande woningbouw. Enkele voorbeelden moeten het perspectief vergroten.



Een zuinig huis? Met het energielabel zie je het zo.

Huuropbrengsten

Een kwaliteitsverbetering op energetisch gebied komt onder meer tot uitdrukking in de wws-punten. Het aantal extra punten dat daarvoor wordt verkregen, is momenteel beperkt. Er zijn veranderingen op komst. Met het laatste voorstel van VROM wordt het verschil tussen een C-label en een A-label 14 punten, wat neer komt op ongeveer 75 euro per maand meer huur. Bij een vijftwintigjarige ingreep geeft dit een investeringsruimte van ongeveer 20.000 euro (als het 100 procent in de streefhuur wordt opgenomen). Wordt de beschouwingsperiode vijfenzeventig jaar, dan is de investeringsruimte ruim 40.000 euro.

Een andere mogelijkheid is om voordelen in woonlasten gelijk te laten lopen met de verandering in huur. Omdat besparingen bewonersafhankelijk zijn, kan hier een marge worden ingebouwd, bijvoorbeeld 75 procent van de te verwachte energielastenreductie wordt als huurverhoging doorberekend. De woonlasten worden dus lager voor de huurders, maar de corporatie krijgt via de huurprijs de (financiële) middelen om de investeringen uit te voeren. Bovendien kan men hierin afspraken maken over de te verwachten energiebesparing en de te verrekenen kosten. Mocht de berekende waarde in de praktijk (veel) afwijken, dan kan men terugkomen op de afspraak. Deze afspraken worden in een garantieregeling met de bewoners vastgelegd.



Economische waarde

Naast het direct terugverdienen, investeert de eigenaar ook in het gebouw. Dit komt onder meer tot uitdrukking in de bedrijfswaarde, de Aedex-waarde of de economische waarde. Bij verkoop komt (een deel) van de investeringen vrij in de vorm van de opbrengst van de woning. Recent onderzoek aan de universiteit van Maastricht laat zien dat er een prijsverschil zit tussen een woning met een C-label en een A-label van 7,8 procent. De gemiddelde doorzonwoning kost 185.500 euro wat een meerwaarde inhoudt van ongeveer 15.000 euro. Hiermee kan de investering deels worden terugverdiend.

Naast alle mogelijke manieren om terug te verdienen, wordt de woning meer gewaardeerd door de bewoner, vanwege meer comfort, een beter klimaat en gezonde woonomstandigheden.

Toekomstwaarde

De kosten om van label C naar A te gaan, liggen in de orde van grootte van 15.000 tot 20.000 euro, afhankelijk van het type woning en de gekozen maatregelen. Zeker als de langere termijn het richtsnoer wordt, is label A ook om economische gronden gewenst.