

## ENERGIEBESPARING VRAAGT VISIE OP EN VERTROUWEN IN DE TOEKOMST

*Auteur: Martin Liebregts en Haico van Nunen*

### Ophouden met 'ja maar'

Het wordt een beetje vervelend om steeds te horen dat het terugdringen van het energiegebruik in de bestaande woningvoorraad een financieel probleem is. Natuurlijk moeten ingrepen betaald worden. Echter, financiën zijn op zich nooit een probleem. Bij elke investering is het tijdspectief het belangrijkste criterium. Of iets vijftien, dertig of vijfenvestig jaar meegaat, is bepalend voor de investering die je doet.

Verder staan energiebesparende maatregelen niet op zichzelf, maar houden verband met een visie op de totale woonkwaliteit (comfort, gezondheid). Energiebesparende maatregelen zijn dus onlosmakelijk verbonden met de kijk op de gewenste kwaliteit in de tijd.

Daarnaast speelt differentiatie in geboden kwaliteit en gevraagde prijs een substantiële rol. Dit is als huurbeleid aan te merken. Tussen gevraagde huurprijs en maximaal toegestane huurprijs zit een substantiële marge. Het is van belang ook hier niet de uniformiteit te laten prevaleren. Differentiatie in kwaliteit (en daarmee in prijs) moet een essentieel onderdeel van de huurdersmarkt worden. Hierop kan het aanbod dan ook worden afgestemd.

In die zin heeft de discussie over de mogelijkheden om verdergaande energiebesparende maatregelen door te voeren een sterk JA-MAAR karakter.

### Speelruimte

De speelruimte bij de kwaliteitsaanpassing van de bestaande woningvoorraad is enorm. In de figuur 'Relatie exploitatieperiode/kwaliteit en investeringsruimte met marge' laat zien dat de spreiding van de investering bij de kwaliteitsaanpassing ligt tussen 20 en 150 duizend euro, afhankelijk van de beschouwingsperiode, kwaliteit en huurbeleid bij een eengezinswoning uit de jaren zestig. Als de speelruimte zo groot is, is het natuurlijk onzin om te roepen dat het probleem bij de financiën ligt. Het gaat om beleid ten aanzien van de genoemde punten.

### Conjunctuur versus langere termijn

Het is beter om niets te doen dan half werk af te leveren. De beslissingen over de kwaliteit in de woningbouw worden helaas vaak gestuurd door de kortetermijnvisie. De rente is hoog, dus laten we maar zo goedkoop mogelijk bouwen (jaren tachtig). Of zoals nu bij de kwaliteitsaanpassing van de bestaande woningvoorraad conserveren (een kwaliteit van vijftien jaar) de boventoon voert. De vraag van vandaag is leidend, terwijl het om onroerend goed gaat, waar het altijd in principe om de langere termijn moet gaan. Energiebesparende maatregelen, die verder gaan dan spouwisolatie en HR-glas, vragen om een investering. Die investering past niet bij de kortetermijnaanpak, die men nu voorstaat. Dergelijke investeringen moeten in de tijd gezien worden.

Financiën zijn nooit een argument. Het is de kunst om de achterliggende overwegingen bloot te leggen. Alleen dan is het mogelijk om effectieve maatregelen te nemen, die passen bij de visie in de tijd.

En voor onroerend goed – wat een woning is – geldt altijd de lange termijn en het gebruik. Maar de geschiedenis laat vaak het tegenovergestelde zien: de waan van de dag, ofwel de korte termijn (rente, financiële/economische crisis) bepaalt de keuze.

Het gaat dus niet om rekenen, maar om maatschappelijke benaderingen. Overheid en banken zullen in dit geval het voortouw moeten nemen. Zij moeten borg durven staan voor deze lange termijn.

