

## MEER MILIEU DAN BETAALBAARHEID

26 augustus, 2011 | door Martin Liebrechts

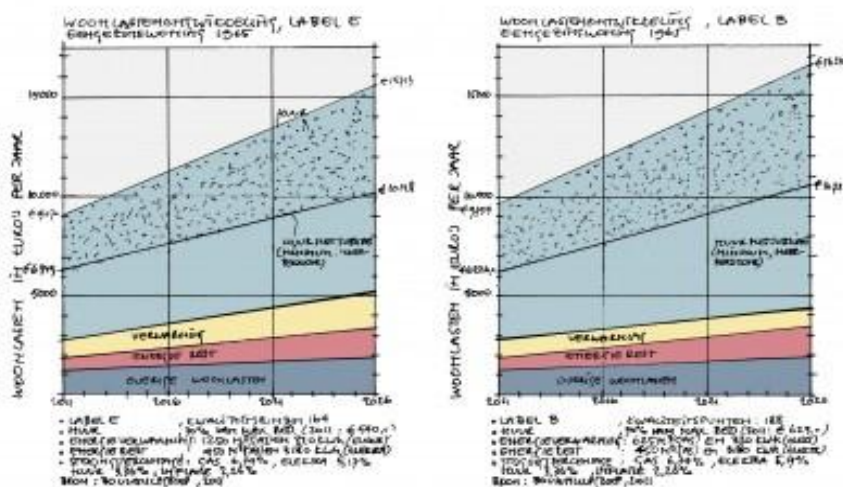
Het dilemma tussen CO<sub>2</sub> - reductie en woonlasten - beperking

Voortdurend worden er in de verhalen over de noodzaak van de energiebesparing in de woningbouw, in het bijzonder de bestaande woningbouw, twee verhalen door elkaar gehaald. Namelijk de CO<sub>2</sub> - reductie en de woonlasten (besparing). Op dit moment heeft het geleid tot het ondergeschikt maken van de woonlastenproblematiek aan die van de CO<sub>2</sub> - reductie. De stimulans is niet gelegd bij de bewoner/gebruiker, maar bij de verhuurder (corporatie/belegger). De mogelijkheden om de huurinkomsten te vergroten door verbetering van de energetische kwaliteit zijn groter dan de zekerheid voor de huurder om lagere woonlasten te verkrijgen. In dit opzicht is er een verkeerde stimulans gegeven. De eigenaar wordt gestimuleerd en de huurder moet overtuigd worden. In dit opzicht was het beter zoals het in de markteconomie gangbaar is, de stimulans te leggen bij de vraagkant in plaats van bij de aanbodzijde. Soms verblindt een ideologische bril de werkelijkheid. Maar wees gerustgesteld, de wereld is niet gek.

Als de maatschappij het belangrijk vindt dat er een structurele CO<sub>2</sub> - reductie plaats vindt, moet deze reductie gehonoreerd worden. Om in analogie met de auto industrie te spreken, de autokoper moet gehonoreerd worden, niet de autoproducent of de autoverkoper. De beloning respectievelijk stimulans moet dus liggen bij de eindgebruiker en in het geval van de huursector is dat de huurder. Maar op dit moment is de situatie voor de eindgebruiker nog steeds te onzeker om die keuze te maken. Nieuwe initiatieven zijn hiervoor nodig, die zich richten op:

- De beloning voor de eindgebruiker (bewoner) in plaats van de eigenaar/beheerder. Het accent moet liggen op een CO<sub>2</sub> - subsidie voor de eindgebruiker.
- In tweede instantie een structureel betere kosten-kwaliteitverhouding bij de realisatie van energiebesparende maatregelen (goedkoper en beter). De prijs van energiebesparende maatregelen zal door projectoverstijgende oplossingen en innovaties gunstiger moeten worden.

De sturing moet liggen bij die variabelen waarop werkelijk invloed uitgeoefend kan worden en dat is CO<sub>2</sub> - reductie. Alle andere variabelen in de hoogte van de woonlasten zijn afhankelijk van een complex maatschappelijk proces, dat aangestuurd wordt door een mondiaal spel (energieprijs, inflatie, loonontwikkeling, rente, etc.).



Meer woonlasten, dan besparing

De energiebesparing in de sociale woningbouw is een complex samenspel tussen allerlei maatschappelijke ontwikkelingen op verschillende niveaus:

- Het milieu en de beoogde CO<sub>2</sub> - besparing is een mondiaal agendapunt
  - De energieprijzen bewegen zich tussen een mondiaal en landelijk krachten spel (de prijs voor energie op wereldschaal en de fiscale en milieuheffingen op nationaal niveau)
  - Het huurbeleid is een combinatie van het overheidsbeleid ten aanzien van de kwaliteitsbepaling en van de erbijbehorende maximaal redelijke huur, het huurtoeslagbeleid, de jaarlijkse stijging van de huur en huurtoeslag, de invulling van het huurbeleid door de afzonderlijke beheerders (streefhuur).
  - De marktontwikkeling van de totale woningmarkt en de sturing van de overheid hierop (o.a. hypotheekaf trek)
  - De totale economische ontwikkeling, die van invloed is op de koopkracht van de huurder/bewoner.
- Nog veel meer aspecten zijn te noemen, die aan de randen van de woonlasten een rol spelen. Al deze factoren tezamen bepalen de relatie kwaliteit, woonlasten en besparing in geld op de woonlasten. Een alledaagse beschouwing over de woonlastenontwikkeling bij het al of niet doorvoeren van energiebesparende maatregelen laat zien, dat besparing op de woonlasten geen vanzelfsprekendheid is bij de verbetering van de energiekwaliteit van E naar B voor een eengezinswoning uit 1965 (zie figuur: Woonlasten – ontwikkeling Label E en Label B). Naast de onzekerheid over de te realiseren individuele besparing (1), wordt het variabele deel (individueel energiegebruik) bepaald door derden (overheid, eigenaar, markt). Het voorbeeld dat uitgewerkt is voor de eengezinswoning met label E, respectievelijk B, laat zien dat alleen met behoud van de huidige huurtoeslagregels en een behoudend huurbeleid van de eigenaar (70% van de maximaal redelijke huur) de orde van grootte voor de huurder ongeveer gelijk blijft. Bij een periode van 15 jaar is er zelfs een lichte stijging waar te nemen (5%) bij de gehanteerde variabelen. Voor huurders zonder toeslag verslechtert de situatie in de periode 2011 – 2026 bij verbetering van label van E naar B. Natuurlijk, het zijn rekensommetjes met erachter liggend een complex samenspel van variabelen.

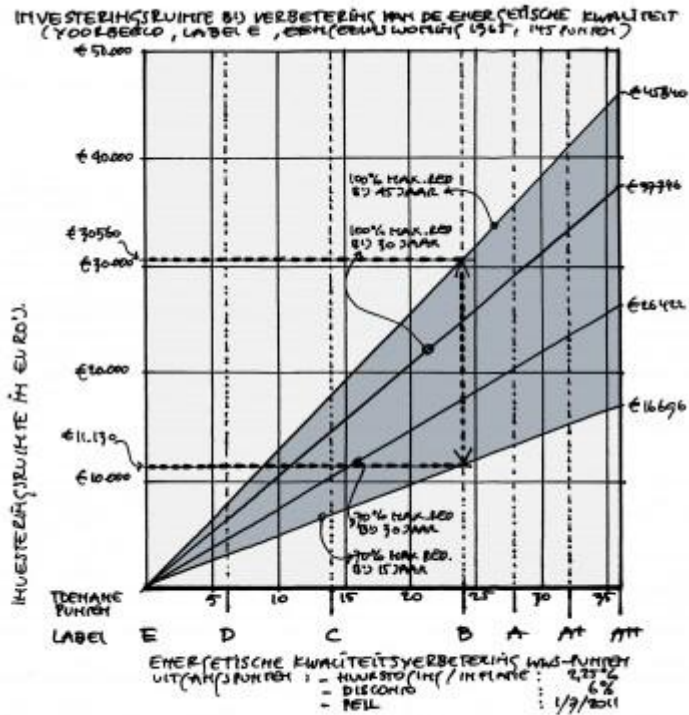
Minder opvattingen, meer feiten

De huidige rekensommetjes over energiebesparing, huurconsequenties en investeringsruimte zijn gebaseerd op aan de ene kant de korte termijn (15 jaar) en aan de andere kant op toekomstverwachtingen die buiten de eigen invloedssfeer liggen. En deze benadering leidt er toe dat er uiteenlopende verhalen ontstaan, waarbij partijen elkaar willen overtuigen over hun 'ware' toekomstverwachting. Dus laat de feiten spreken.

Allereerst is het nodig dat bij investeringen in bestaande woningen er rekening gehouden wordt met een langere levensduur, zeker als het om grondgebonden woningen gaat. Als we opnieuw naar het voorbeeld kijken van de eengezinswoning, die verbeterd wordt van label E naar B, afhankelijk van de te beschouwen tijdstermen en het te hanteren huurbeleid als de kwaliteitstoename in huur vertaald wordt ligt de investeringsruimte tussen de €10.000,- en €30.000,- (zie figuur: 'Investeringsruimte bij verbetering van de energetische kwaliteit').

De marges liggen dus niet in de precieze berekening, maar in eerste instantie in de beschouwing van de exploitatietermijn. Als we dan weten dat toekomstvisie en huurbeleid zo'n grote spreiding kunnen veroorzaken, is het reëel daar eerst een DUURZAME keuze in te maken in plaats van achter de komma de zaak te willen berekenen.

Een ander feit is dat de kosten van de uit te voeren energiebesparende maatregelen bijna nooit onderwerp van discussie zijn geweest. En als er substantieel teveel gevraagd wordt, omdat niemand of niets dwingt tot een betere kosten-kwaliteitsverhouding mede door de voortdurende incidentele projectgerichte benadering, is het van belang hier aandacht aan te besteden. Dus een verlaging van de prijs van het aanbod.



©BOUWKULP ROEP, 2011

Goedkoper aanbod is noodzakelijk

De structurele oplossing voor de verdere invoering van energiebesparende maatregelen zal gevonden moeten worden in een betere kosten-kwaliteitsverhouding van deze maatregel. De prijs zal door betere efficiëntie en innovatie lager moeten worden en de kwaliteit hoger. Een aardig alledaags voorbeeld is de HR-ketel, waarvan de prijs in de afgelopen 20 jaar structureel is gedaald met 2/3 en de jaarlijkse onderhoudskosten in die periode ook met meer dan de helft zijn teruggebracht. En dan is de ontwikkeling ten aanzien van dit onderdeel nog lang niet ten einde. Dus niet de stijging van de energieprijzen moet de motor zijn, maar de verlaging van de prijs van het aanbod.

Een ander voorbeeld is het hellend dak van de eengezinswoning. De vernieuwing hiervan geschiedt volledig traditioneel en wordt per project bekeken en opgelost. Terwijl iedereen weet, dat de oplossing voor negentig procent identiek is en ook de diverse individuele keuzemogelijkheden (van dakkapel tot pv-cellen) binnen de herhalende range liggen. Schoorvoetend begint de markt zich hier te tonen in de alliantie Dak+ met PANZER (2).

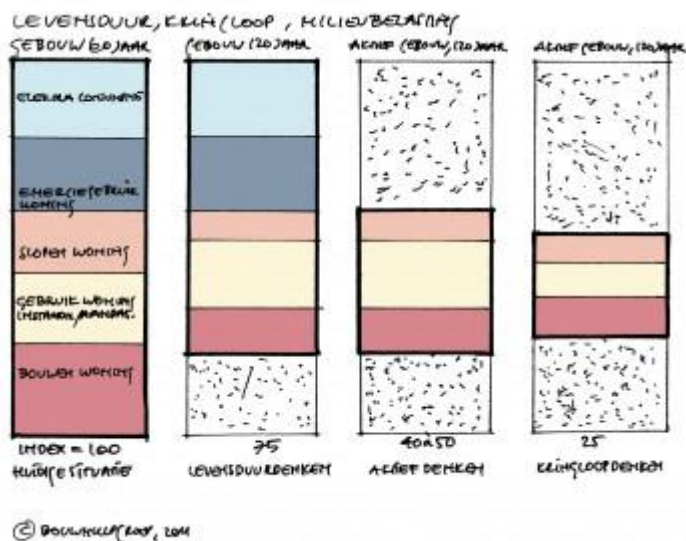
Een simpel rekensommetje zegt dus als de kosten gehalveerd worden, de huurverhoging die er mee samenhangt ook sterk kan dalen. Als het om betaalbaarheid gaat, zullen op dit terrein de slagen gemaakt moeten worden. Bestaande woningbouw heeft voldoende accommoderend vermogen om dit 'NIEUWE' aanbod vervolgens op te nemen.

Meer kansen voor CO<sub>2</sub>-reductie en de reductie voor de totale milieubelasting

De CO<sub>2</sub>-reductie is een van de aspecten van de milieubelasting. Weliswaar een belangrijke grootheid, maar er is meer milieubelasting bij het bouwen, onderhouden, gebruiken en slopen van een woning. Bij een bestaande woning zijn er in principe drie grote stappen te onderscheiden die tot een structurele reductie van de milieubelasting leiden en die in de huidige situatie alle drie leiden tot circa 25% reductie. In die zin zou de TRIAS ENERGETICA vervangen moeten worden door de TRIAS FIRMA of SOLIDA (o.i.d.). Het gaat erom dat er meer integraal gekeken wordt naar het wonen en de erbijbehorende milieubelasting. De drie stappen bestaan uit (zie ook figuur: 'Levensduur, kringloop, milieubelasting'):

- Een structurele visie op de levensduur(verlenging) van de woning. De boekhoudkundige benadering moet losgelaten worden. Op dit moment is de maatschappelijke visie dat een woning 120 jaar meegaat en dat heeft een ingrijpende invloed op de milieubelasting. Door deze benadering is een reductie van 25% op de milieubelasting te realiseren en biedt het ruimte voor een andere kijk op de kwaliteitsaanpassing (minder conjunctureel, meer structureel)
- Meer nadruk op de potentie van energie-opwekking (ACTIEF HUIS) in plaats van op de absolute waarde van het PASSIEF HUIS (3)
- Tot slot is het van belang het kringloopdenken tot in zijn fijnheid te realiseren. Het onderhouden en aanpassen van de woning aan de veranderend behoefte moet zo gebeuren dat het milieu zo min mogelijk belast wordt. Begrippen als hergebruik, flexibiliteit, demonteerbaarheid spelen dan een rol. Opnieuw is hiermee een besparing van 25% op de milieubelasting te realiseren.

En als we dit tot de opgave maken dan leidt dit tot structurele nieuwe oplossingen, ook voor de bestaande woningbouw. Mean en lean, ketenintegratie e.d. worden dan meer marginale begrippen en vervangen door innovatieve oplossingen.



Er is meer

In de huidige situatie gaat het in de praktijk meer om milieu dan betaalbaarheid. Om juist meer ruimte te scheppen voor betaalbaarheid is meer aandacht nodig voor de verlaging van de kosten van energiebesparende maatregelen en een herbezinning op de levensduur van de woningen.

Toekomstvisie betekent dat de langere termijn de leidraad wordt, zowel voor de investering, de samenwerking als de beschouwing van de milieueffecten. Zowel bouwen, verbouwen als wonen zijn geworteld in een traditie. Dit biedt de zekerheid om de zaken op de langere termijn te beschouwen.

#### Bronnen

1. Gemiddelde energiebesparing bestaat alleen voor de statisticus Martin Liebrechts, Kennisbank bestaande woningbouw, 14 maart 2011
2. 'Het vernieuwend opdrachtgeversschap', Martin Liebrechts en Yuri van Bergen, opgenomen in PAMFLET, renovatie als Hollands-Herontwerp, 2011
3. Actief huis morgen gangbaar, de i-phone als metafoer Martin Liebrechts en Jelle Persoon, Kennisbank bestaande woningbouw, 17 augustus 2010
4. Renovatieconcepten binnen bereik Martin Liebrechts en Yuri van Bergen, Kennisbank bestaande woningbouw, 14 februari 2011
5. Woonlasten of milieu Martin Liebrechts, Kennisbank bestaande woningbouw, 21 april 2010
6. De eenvoud van duurzaamheid Martin Liebrechts en Haico van Nunen, Kennisbank bestaande woningbouw, 16 maart 2010

7. De horizon van 2050: een programma voor innovatie in de bestaande bouw Martin Liebrechts en Yuri van Bergen, Kennisbank bestaande woningbouw, 21 december 2010