

Kennisbank Bestaande Woningbouw

Alles of niets (1)

Auteur: Haico Van Nunen, november 2014

Energieambitie beperkt keuzevrijheid

Het renoveren van woningen tot nul-op-de-meter is in een stroomversnelling geraakt. Nul-op-de-meter is een heldere ambitie, die kostenneutraal kan worden aangebracht. Het lijkt de oplossing voor de energieopgave, maar is het dat ook? Er zijn een aantal aspecten die tot nu toe weinig aandacht hebben gekregen. De impact hiervan kan groot zijn. In drie artikelen worden de aspecten die naar onze mening onderbelicht zijn nader beschouwd en worden mogelijk gevolgen, nu of op langere termijn, benoemd.

Laten we voorop stellen dat nul-op-de-meter op zich een mooie ambitie is. Met de nieuwbouw energieneutraal in 2020 in het vooruitzicht, waarom deze ambitie dan ook niet leggen op de bestaande bouw? Het vermijden van energiegebruik is noodzakelijk om de gevolgen voor klimaatverandering tegen te gaan. Dat is een van de redenen dat de overheid werkt aan een regeling om deze projecten financieel mogelijk te maken. Maar leiden de huidige plannen wel tot de juiste resultaten? In de drie artikelen wordt ingegaan op de mogelijke beperkingen die er zijn, door achtereenvolgens stil te staan bij de beperkte keuzevrijheid, de beperkte kostenbesparing en de beperkte houdbaarheid van de aanpak. Dit eerste artikel gaat over keuzevrijheid.

Context van renoveren

In het verleden was er maar één weg, één keuze en één aanpak. Je was blij als je een (huur)woning had, en op het moment dat die woning verbeterd werd was je tevreden met wat men voor je had bedacht. Ondertussen is de wereld mondiger geworden en is er ook geen sprake meer van 'de' huurwoning. Er is nu een zekere mate van individualiteit mogelijk. Bewoners hebben inspraak en er zijn keuzes die ze kunnen maken. Bij renovaties worden hele keuzetrajecten opgetuigd en die gaan echt niet alleen meer over de kleur tegels. Bij regulier onderhoud heeft dat geleid tot bijvoorbeeld steeds meer vraaggestuurd onderhoud. Keuzevrijheid wordt steeds vaker als expliciet element benoemd en komt terug als veelgenoemd beleidsaspecten (1). Dit is de context waarbinnen renovatie opgaven van vandaag, zoals nul-op-de-meter, in moeten passen.



Geen keuze

Het lijkt erop dat een aantal van bovenstaande verworvenheden weer zijn herroepen bij nul-op-de-meter projecten. Er is een keuze, maar die zit vooral op het niveau 'ja' of 'nee'. Als je kiest voor nul-op-de-meter dan ga je voor het hele pakket van alle maatregelen. Natuurlijk zijn er nog keuzes in de afwerking, maar in essentie staat de keuze vast dat je hele woning in een keer wordt aangepakt. Er is geen keuze om iets achterwege te laten of om op een lager niveau te doen. Ook niet als daar goede redenen toe zijn.

De noodzaak om de woningvoorraad energetisch te verbeteren is evident. Maar doordat er eigenlijk geen financiële ruimte is zal een dergelijke grootschalige stap (behoudens enkele experimenten) niet genomen worden. Dit heeft overigens twee oorzaken. Aan de ene kant heeft de corporatie / eigenaar het geld niet, van de andere kant kan vanuit betaalbaarheid en de structuur van het huurstelsel (2) de huur niet aangepast worden om er een rendabele investering van te maken. Het idee om de energielasten om te zetten in een energiedienst geeft een soort spaarpotje om wel de benodigde financiële middelen los te krijgen. De verbetering wordt buiten de huur gehouden en je betaalt een vergoeding voor het feit dat je woning geen energie meer gebruikt. Dit idee is relatief eenvoudig toe te passen voor nul-op-de-meter, omdat er een duidelijk doel en ijkpunt is (0). Daarvoor wordt een nieuwe regeling voorbereid vanuit het ministerie die het mogelijk maakt om een energiedienst op te nemen in de servicekosten. En als je dat wil doen, moet eenduidig vastliggen aan welke prestaties het moet voldoen. Na de verbetering geldt er een minimale opwekking, een maximale warmtevraag en de prestaties moeten gegarandeerd zijn. Alleen dan mag je gebruik maken van de energiedienst. Nul-op-de-meter is dan het beste te definiëren en daagt uit om de lat hoog te leggen. Hier komt keuzevrijheid in het geding. Als je één ding niet doet heeft dat effect op het eindresultaat. Als dat niet behaald wordt, kan de financiering niet doorgaan.

Eigen tempo

Normaal gesproken zou je aansluitend aan je meerjarenbegroting een gebouw onderhouden en verbeteren. Stapsgewijs wordt de kwaliteit van de woning op peil gehouden. Daar waar mogelijk maak je clusters van maatregelen, maar in essentie bepaalt het gebouw het tempo. Je eigen wensen en ambities kun je hierop aan laten sluiten. Juist door met componenten te werken kun je als

eigenaar (of bewoner) veel beter je eigen keuzes maken.

Er zijn op dit moment een beperkt aantal nul-op-de-meter concepten in ontwikkeling en deze zijn nog aan het zoeken naar de definitieve vorm. Je moet echter alles in een keer nemen, en daar hangt nu eenmaal een prijskaartje aan.

Daar komt ook bij dat bij nul-op-de-meter vroegtijdig onderdelen vervangen worden, die economisch gezien nog niet aan hun einde zijn. Daarmee wordt voortijdig meer afval geproduceerd wat een hogere milieulast meebrengt. Dat zou ervoor pleiten om juist aan te sluiten bij natuurlijke momenten. Het dak vervangen als dat volgens de planning (en de praktijk) nodig is en vervolgens jaren later de gevel vervangen zodra dat daadwerkelijk nodig is. Door deze vrijheid te behouden heb je als eigenaar van het gebouw meer controle over de kwaliteit die je aanbrengt, en de kosten die je daarvoor in rekening moet brengen. In het volgende artikel wordt ingegaan op het effect hiervan voor de woonlasten.

Bronnen/verwijzingen:

- (1) *'Essay, de toekomst van de woningvoorraad', BouwhulpGroep, 2014*
- (2) Huurtoeslag grenzen en toewijzing aan bepaalde inkomensgroepen zorgen ervoor dat corporaties hun daadwerkelijke huur laag houden, door middel van het percentage maximaal redelijke huur. Gevolg is dat woningen van een bepaalde kwaliteit tegen lage huur in de markt worden gezet.