



Hoe bepalen we de kosten en baten voor bewoners?



GEBOUWDE OMGEVING 

05 november 2020
Yvonne Hofman

ENERGIE

Huiseigenaren: groene subsidies bitter noodzaak voor duurzame woningen

- Vereniging Eigen Huis is bezorgd over verduurzaming
- Rapport van PBL geeft aan dat kosten te hoog zijn
- Doelen uit Klimaatakkoord komen daardoor in gevaar

Orla McDonald en Nelleke Trappenburg
Amsterdam

Geplande versoeringen van subsidies voor het verduurzamen en gasloos maken van woningen moeten van tafel, anders lopen de doelen uit het Klimaatakkoord gevaar. Dat zegt de Vereniging Eigen Huis in reactie op een gisteren verschenen rapport.



Menu **nrc.nl**

Terug naar de krant

Verduurzaming van je huis verdient je niet in 30 jaar terug

Onderzoek PBL Verduurzaming van je huis verdient je als eigenaar niet in 30 jaar terug, zegt het PBL. Experts zijn niet verrast. Toch is het rapport een „realiteitscheck”.

ANALYSE ENERGIENEUTRAAL

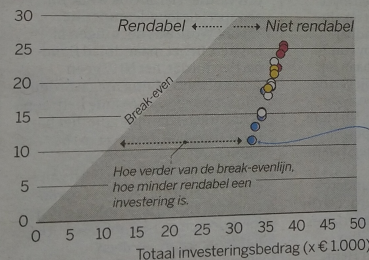
Huis van het gas halen veel te duur

Gasloos maken van woningen blijkt zelfs met alle subsidies niet te doen. De investering die nodig is om een huis energieneutraal te maken blijkt veel groter dan de winst die het lagere energieverbruik kan opleveren.

Een nieuwe analyse concludeert het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) dat de woningmarktplannen uit het Klimaatakkoord volkomen onrealistisch zijn. In het maandag gepresenteerde onderzoek schrijft dat de kabinetsdoelstelling dat de Nederlandse woningvoorraad in 2050 aardgasvrij te maken ongestelde voorwaarden 'haast onmogelijk te realiseren' is. Particuliere huiseigenaren zeggen dat ze hun woning verduurzamen 'lijkt permanente subsidie te vragen'. Anders kunnen de meeste woningbezitters de benodigde investeringen in warmtepompen, zonnepanelen en isolatie niet betalen, en beginnen ze niet.

VERDUURZAMEN KOOPWONING IS WEINIG RENDABEL

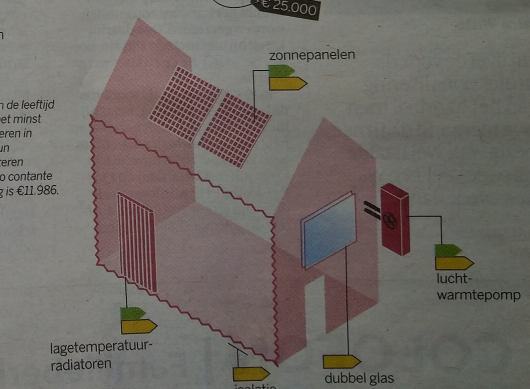
Netto contante waarde van besparing (x € 1.000)



Aannames waarmee gerekend werd:

- Rente gebouwwaard gebonden lening is 2%
- Verduurzaming van label D naar label B, bespaart in 30 jaar (levensduur regelen)

Kosten om een huis energieneutraal te maken vanaf energielabel B: € 15.000, D: € 25.000. + 520 euro per zonnepaneel (maximaal 13.520 euro voor 26 stuks) en een herinvestering van 5.000 euro na 15 jaar



Bron: PBL

Maar gebouwgebonden financiering (GGF) lost het belangrijkste probleem – het onaantrekkelijke kostenprofiel – niet op, schrijft het PBL. Hierbij moet wel worden aangetekend dat de PBL slechts 25.000 euro kunnen terugverdienen van een uitgavenpost van 38.000 euro.



Inhoud

- Eindgebruikerskosten en woonlastenneutraliteit
 - Wat, waarom en hoe?
 - Onderzoek: Wat is de stand van zaken?
- Kosten en baten
- Financiële instrumenten
- In gesprek met Sven Ringelberg en Julia Hameeteman van de gemeente Rotterdam

Wat zijn eindgebruikerskosten?

- Er staat geen definitie in het Klimaatakkoord
- Eindgebruikerskosten in onderzoek: de kosten die een huishouden jaarlijks maakt voor de verduurzaming van de woning ten opzichte van de situatie zonder de verduurzamingsmaatregelen:
 - Huurders: huurstijging - besparingen op energiekosten
 - Woning-eigenaren: financieringslasten investering - subsidies - uitgespaarde kosten van bijvoorbeeld de CV-ketel - besparingen op energiekosten
- Woonlastenneutraliteit: Eindgebruikerskosten = 0

Wat is afgesproken in het Klimaatakkoord?

- De leidraad geeft de gevolgen van de (warmte)opties voor zowel de maatschappelijke kosten als de kosten voor verschillende eindgebruikers in de wijk. (...) Op basis hiervan kunnen gemeenten de meest kostenefficiënte wijken selecteren.
- Gemeenten zullen expliciet motiveren als zij een andere optie kiezen dan het alternatief met de laagste maatschappelijk kosten.
- Woonlastenneutraliteit is het uitgangspunt: voor overgrote deel van de bewoners zijn de kosten voor de verduurzaming niet hoger dan voordeel op energierekening

Doel Eindgebruikerskosten?

- Voor gemeenten:
 - Korte termijn: ondersteuning voor besluit volgorde wijken in TvW
 - Langere termijn: info over woonlastenneutraliteit per wijk voor wijkuitvoeringsplannen
 - Communicatie met bewoners
- Voor rijk: inzicht in totale omvang onrendabele top is nodig om beleidsinstrumenten vorm te geven



Stand van zaken onderzoek eindgebruikerskosten

- Onderzoek door TNO en PBL met als resultaat:
 - Een Excel dashboard en databestand.
 - Een Handleiding Eindgebruikerskosten
 - Uitleg voor gebruik en beschrijft aannames, uitgangspunten en databronnen.
- Planning: publicatie januari 2021
- Resultaat: de jaarlijkse kosten per eindgebruiker per warmtestrategie
 - Berekend obv landelijke gemiddelden: dus geen data voor een specifieke wijk of individuele bewoner
 - Data over business case /rendement komt in een vervolgtraject

Stand van zaken (2)

Onderscheid naar:

- Categorieën eindgebruikers: eigenaar-bewoners, huurder, commerciële verhuurder, sociale verhuurder, warmtebedrijf, netbeheerder
 - 6 verschillende woning typen
 - 11 verschillende bouwjaar-periodes
 - Laag, gemiddeld en hoog energieverbruik
 - 2 zichtjaren: 2020 en 2030
-
- Veel gemeenten doen eigen onderzoek naar EK
 - Hoge kosten! Tot 100.000 euro voor 1 wijk
 - Soms vertrouwelijk vanwege moeilijke boodschap voor bewoners
 - Steeds meer inzicht in praktijkkosten

Welke data zijn nodig om EK te bepalen?

- Investeringskosten: installatie, isolatie, aansluiting warmtebron
 - Afschrijvingstermijnen en rente%
 - Zoveel mogelijk zelfde kengetallen als in Startanalyse
- Financiële instrumenten:
 - Subsidies
 - Belastingen
 - Financieel instrumentarium
- Besparing op energiekosten



Voorbeeld kosten

	HR-ketel	Warmtepomp	LT warmtenet	HT/MT net
Investeringskosten	1500	38300	30800	7000
Isolatie	0	15000	15000	0
Verwarmingsinstallatie	1500	15000	3000	0
Woningaanpassing en afgifteset	0	5000	5000	500
Netaansluiting	0	1000	5500	5500
Ventilatie	0	1300	1300	0
Elektrisch koken	0	1000	1000	1000
Subsidie		>5000	>5000	>2500
Jaarlijkse kosten	1250	980	2280	1850
Onderhoud installaties	150	180	180	0
Gas	1100	0	0	0
Elektriciteit	0	800	600	50
Warmte	0	0	1500	1800

Subsidies en financieringsopties

- Subsidies:
 - ISDE: Warmtepomp, zonneboiler, en >'21 isolatie: +/- 20% van totale kosten
 - ISDE > '21: Aansluitkosten warmtenet: vast bedrag. Hoogte nog onbekend.
- Financieringsregelingen overheid:
 - Warmtefonds: lening van max Euro 25000, max 2% rente
 - Risicoloze variant voor mensen zonder leenruimte
 - In ontwikkeling: Gebouwgebonden financiering via Warmtefonds (> 2022)
- Fiscaal: Belastingshuif elektriciteit > gas
- Kredietverstrekkers: Verhoging hypotheek

Besparing op energiekosten

- Besparing hangt af van:
 - Genomen duurzaamheidsmaatregelen: isolatie, efficiency installatie
 - Uitvoering van isolatie maatregelen is niet altijd optimaal, met name kierdichting
 - Gedrag: huishoudens vertonen soms minder zuinig gedrag naarmate de woning beter geïsoleerd - Rebound effect
 - Hoogte energierekening voor implementatie maatregelen: hoe hoger het energieverbruik hoe hoger het besparingspotentieel
 - Model maakt daarom onderscheid naar laag, gemiddeld en hoog energieverbruik
- > Grote onzekerheidsmarges



Vragen?



Introductie gemeente Rotterdam

- Sven Ringelberg, Beleidsadviseur en programmaleider duurzaamheid
- Lydia Hameeteman, Adviseur duurzaam en programmamanager Heindijk aardgasvrij