

Een programmatische aanpak
voor uitvoering van de nationale renovatiegolf

Iedere woningeigenaar vóór 2030 een aanbod



Een programmatische aanpak

In het Klimaatakkoord is afgesproken dat de verduurzaming van de gebouwde omgeving woonlastenneutraal moet zijn. Dat kan. Zelfs zonder dat er veel subsidie voor nodig is. Met een programmatische aanpak onder regie van het Rijk, waarbij alle huiseigenaren vóór 2030 een aanbod krijgen om hun woning zo CO2-neutraal mogelijk te maken.

Een brede coalitie van marktpartijen, belangenorganisaties en NGO's lanceerde eerder dit jaar een manifest met de oproep om de verduurzaming van de gebouwde omgeving te versnellen. Dit manifest werd op 24 maart jl. in perscentrum Nieuwspoor in Den Haag aan de politiek gepresenteerd. In navolging daarvan hebben Nationaal Renovatie Platform (NRP) en Stroomversnelling nu een concrete uitwerking gemaakt voor zo'n programmatische aanpak.

De aanpak sluit aan op het plan voor verduurzaming van 450.000 corporatiewoningen tot 2030, dat Aedes heeft gepresenteerde als onderdeel van de Actieagenda Wonen. De programmatische aanpak die NRP en Stroomversnelling hebben uitgewerkt, richt zich op de particuliere woningmarkt maar hangt nauw samen met de ontwikkelingen in de corporatiesector. De aanpak is geïnspireerd op het nationaal programma voor coronavaccinaties: laat iedereen op tijd weten waar hij/zij aan toe is en bied een concrete oplossing aan. Concreet betekent dit dat alle woningeigenaren en VVE's vóór 2030, in een vooraf bekend gemaakte volgorde, een bij hun woningtype passend aanbod krijgen, gericht op energiebesparing met zoveel mogelijk CO2-reductie.

Een programmatische aanpak helpt woningeigenaren en VVE's om aan de slag te gaan door elke gebouwde eigenaar een concreet aanbod te doen, inclusief de hiervoor benodigde subsidies of nieuwe financieringsinstrumenten. Veel eigenaren weten niet wat ze het beste kunnen doen of hoe ze het moeten regelen, hebben de middelen niet en/of weten niet welke investering verantwoord gefinancierd kan worden. Of ze zien simpelweg op tegen de rompslomp. Om de klimaatdoelstellingen te halen, willen we deze grote groep helpen.

Het uitgangspunt is dat het verduurzamen van de woning bij huiseigenaren niet leidt tot stijging van woonlasten. Voor bewoners bij wie dit wel dreigt te gebeuren, biedt onder andere het Warmtefonds ruime financieringsmogelijkheden. Woonlastenneutraliteit hangt in belangrijke mate af van de integraliteit en timing van de bouwkundige en installatietechnische maatregelen en de financieringsmogelijkheden. Concluderend, een slimme programmatische aanpak, waarbij transparant is wanneer wie aan de beurt is en waarbij duidelijkheid bestaat over de woonlastenimpact, kan een grote bijdrage leveren aan het draagvlak en de betaalbaarheid.

Vier pijlers

-  **Een slimme volgorde**
Iedere woningeigenaar krijgt op een bepaald moment en vóór 2030 een passend aanbod
-  **Volledige ontzorging**
De stap naar handelen wordt zo klein mogelijk gemaakt voor de woningeigenaar
-  **Landelijke regie**
Een Rijksprogramma zorgt voor de sturing, wettelijke condities en benodigde subsidies
-  **Regionale uitvoering**
In regionaal verband zorgen stakeholders ervoor dat er een concreet renovatieaanbod komt

Een slimme volgorde

Bij het nationale coronavaccinatieprogramma is duidelijke geworden dat, wanneer er voldoende inzicht is in wat er gedaan kan worden en wanneer men aan de beurt is, mensen in de actiestand komen. Het is vanzelfsprekend dat niet alle woningeigenaren tegelijkertijd een aanbod kunnen krijgen. Het is een kwestie van een slimme volgorde kiezen.

Start daar waar verduurzaming redelijk betaalbaar is en waar direct veel CO2-winst te boeken is. Naarmate het programma verder komt, komen de 'moeilijkere' woningen aan de beurt. Op dat moment is het verduurzamingsaanbod verbreed en door de belastingschuif uit het Klimaatakkoord aantrekkelijker geworden. Op deze manier is er het minste subsidiegeld nodig om alle woningeigenaren een woonlastenneutraal aanbod te kunnen doen.

Het is slim om direct het bezit van de woningcorporaties mee te nemen en te kijken of particulier bezit in die buurten met de wijkgerichte aanpak kunnen meeliften. Wel moeten de woningcorporaties hiertoe financieel in staat worden gesteld.

Concreet houdt de slimme volgorde het volgende in:

Ten eerste: begin bij relatief oudere woningen die veel energie verbruiken en waarvoor op eenvoudige wijze een gestandaardiseerd aanbod kan worden gemaakt. Hoe slechter de woning geïsoleerd is, hoe meer CO2-reductie er te behalen is en hoe rendabeler de energiebesparende maatregelen. Daarom is het programma in het begin gericht op woningen gebouwd vóór 1990. Hierbij geldt wel dat niet elke oude en onzuinige woning geschikt is om mee te beginnen. Veel vooroorlogse woningen verbruiken relatief veel aardgas maar zijn ook kostbaarder om te verduurzamen.

Ten tweede: begin bij de woningen waarvoor het aanbod op grote schaal toegepast kan worden. Veel naoorlogse woningen, gebouwd tussen 1950 en 1980, zowel grondgebonden als gestapeld, zijn in grote aantallen seriëmatig gebouwd. Een aanbod voor één van deze woningtypen is relatief makkelijk te kopiëren naar duizenden andere woningeigenaren en, in geval van gestapelde bouw, VVE's. Dit zijn bij uitstek de woningen die geschikt zijn voor geïndustrialiseerde renovatieconcepten. Op deze wijze kan een bundeling van de vraag ontstaan, gebruik makend van de inzichten uit de contingentenaanpak die onlangs door TNO is gepubliceerd. Deze is gebaseerd op groepen van gebouwen met vergelijkbare kenmerken waarop een vergelijkbare verduurzamingsoplossing toepasbaar is. Woningen gebouwd na 1990 zijn al beter geïsoleerd. Toch is er ook in deze categorie nog veel winst te behalen. In de latere fase van het programma wordt met maatwerk een aanbod gedaan aan eigenaren van woningen gebouwd na 1990. Dit is gericht op het gereedmaken van de woning met lage temperatuur warmte uit niet fossiele-bronnen, indien mogelijk in combinatie met (deelname in een project voor) zonnepanelen en een (hybride) warmtepomp.

Ten derde: laat de volgorde zo veel mogelijk aansluiten bij natuurlijke momenten van woningeigenaren. Woningeigenaren moeten eens in de ongeveer 40 jaar regulier onderhoud plegen, zoals de dakbedekking vervangen en de kozijnen en de gevel onderhouden, en eens in de 15 jaar de ketel vervangen. Door deze momenten te combineren met afdoende energiebesparende maatregelen, zijn de extra kosten voor verduurzaming lager en wordt aardgasvrij maken eerder rendabel. Omdat de natuurlijke onderhoudsmomenten voor woningen uit hetzelfde bouwjaar op ongeveer hetzelfde moment plaatsvinden, kunnen veel woningen op hetzelfde moment een aantrekkelijk aanbod krijgen.

Ten vierde is het slim om bij de volgorde ook rekening te houden met de planning van de ontwikkeling en het onderhoud van de publieke infrastructuur. Daarom verdient het aanbeveling om de netbeheerders te betrekken bij de programmatische aanpak.

Volledige ontzorging

Volledige ontzorging betekent dat woningeigenaren en VVE's een compleet aanbod krijgen om tot verduurzaming over te gaan. Dat betekent: een aanbod met keuzemogelijkheden waarbij de technische details, de planning en indien gewenst ook de financiering volledig geregeld zijn. De woningeigenaren en VVE's moeten voldoende tijd krijgen om op het aanbod in te gaan, zodat ze de verbouwing kunnen laten plaatsvinden op het moment dat het hen het beste past. Woningeigenaren en VVE's krijgen daar bijvoorbeeld 2 jaar de tijd voor, daarna vervalt het aanbod. Een dergelijke aanpak creëert bewustwording en handelingsperspectief. De eigenaren kunnen er uiteraard altijd voor kiezen om niet op het aanbod in te gaan.

Belangrijk onderdeel van het aanbod is de financiering. Ook als de investering rendabel is, heeft lang niet elke woningeigenaar spaargeld hiervoor op de plank liggen. Het is essentieel dat woningeigenaren en VVE's, naast het technische voorstel een aanbieding voor een lening, (tweede) hypotheek of gebouwgebonden financiering krijgen. Hiervoor zou o.a. een beroep kunnen worden gedaan op het Warmtefonds.

Om de doelstellingen uit het Klimaatakkoord te halen, zouden alle woningeigenaren en VVE's vóór 2030 een aanbod moeten krijgen. In deze periode van minder dan 10 jaar hebben echter niet alle woningen een 'natuurlijk onderhoudsmoment' waarmee de verduurzaming gecombineerd kan worden. Elke woningeigenaar en VVE zou daarom twee aanbiedingen moeten krijgen:

- Eén aanbieding gericht op volledige renovatie, die goed gecombineerd kan worden met het reguliere onderhoud aan de woning, al dan niet in stappen uitvoerbaar.
- Eén aanbieding die gericht is op het natuurlijk moment van de installatievervangings. Bijvoorbeeld: het vervangen van de CV-ketel voor een hybride warmtepomp al dan niet in combinatie met balansventilatie, vloerverwarming en vloerisolatie.

In lijn met de kerngedachte van volledige ontzorging geldt voor beide type aanbiedingen uiteraard dat er garantie op de functionele prestaties onderdeel van het aanbod is (minimaal m.b.t. de warmtevraag en het netto energiegebruik van de woning i.c.m. basisprestaties op het gebied van binnenmilieu en comfort).

Landelijke regie

Naar analogie van het coronavaccinatieprogramma zou de programmatische aanpak voor verduurzaming onder regie van het Rijk kunnen komen. Dit Rijksprogramma zorgt dat elke woningeigenaar vóór 2030 een aanbod krijgt. Tevens regelt het dat dit in een slimme volgorde gebeurt en dat woningeigenaren volledig ontzorgd worden. Voor de financiering kan mogelijk een beroep worden gedaan op gelden uit het Europese herstellfonds, de Recovery and Resilience Facility (RRF).

Het Rijksprogramma kan gebruik maken van de instituties en regelgevende kaders die inmiddels zijn ontstaan vanuit het Klimaatakkoord. Bij het bepalen van de volgorde en het type aanbieding, is er vanzelfsprekend afstemming met de Regionale Energie Strategieën en het Programma Aardgasvrije Wijken. Het aanbod voldoet bovendien minimaal aan de Standaard en Streefwaarden, maar bij voorkeur beter als dat economisch verantwoord is (financieel aantrekkelijk voor eindgebruiker met zo min mogelijk subsidie). De ontwikkeling c.q. inkoop van het aanbod kan voor een deel landelijk georganiseerd worden, door te gunnen op basis van de grootste CO2-reductie per geïnvesteerde euro. Zo kan relatief eenvoudig een collectieve inkoop van verduurzamingsconcepten voor de verschillende contingenten woningen georganiseerd worden (vergelijkbaar met de kavels voor wind op zee).

De ontwikkeling van een aanbod voor woningeigenaren kan tevens bijdragen aan de digitalisering van de bestaande woningvoorraad.

Regionale uitvoering

Het is heel logisch dat het programma gebruik maakt van de publieke en private organisaties die ondertussen zijn ontstaan om woningeigenaren te ontzorgen. Het directe contact met woningeigenaren en de uitvoering gebeurt meestal door regionale of lokale organisaties. Naast landelijke inkoop is er dus ook behoefte aan dat het aanbod regionaal wordt ontsloten en dat er regionale en lokale uitvoerders zijn. Provincies en gemeenten kunnen ervoor zorgen dat dit wordt ontwikkeld. De regionale overheden kunnen zorgen dat alle aanbiedingen regionaal verspreid worden, in samenwerking met lokale renovatiewinkels, energieloketten en woningcorporaties. Bovendien zal de fysieke realisatie van het door de particulier gekozen aanbod met regionale uitvoerders worden opgepakt.

Het implementatietraject past prima bij de stap van TransitieVisieWarmte naar WarmteUitvoeringsPlan in de regio, waarbij de effectiviteit nog vergroot kan worden als de regio ook gebruik kan maken van een vorm van doorzettingsmacht, in ieder geval voor aanbiedingen in die wijken waar de definitieve keuze voor de uitfasering van aardgas met bijbehorend tijdspad is vastgelegd.

Overheden hoeven het wiel niet opnieuw uit te vinden. Er zijn meerdere aanbieders in de bouw- en installatiesector die kant-en-klare concepten hebben ontwikkeld voor verschillende woningtypen. Er zijn op heel veel plekken al lokale energieloketten en landelijk opererende bedrijven die een ontzorgende rol vervullen richting woningeigenaren. Zij kunnen door het programma ondersteund worden en nog beter worden ingezet. Datzelfde geldt voor organisaties zoals Warmtefonds als het gaat om het aanbieden van financiering.

Concluderend

Het recente rapport van het IPCC maakt duidelijk dat we niet langer kunnen wachten met maatregelen om klimaatverandering tegen te gaan.

Duurzame renovatie van de bestaande gebouwde omgeving is hiervan een onlosmakelijk onderdeel. In onze ogen is het aan het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) om ons voorstel voor een programmatische aanpak verder uit te werken, dit in overleg met regionale overheden en betrokken marktpartijen. Een logische eerste stap zou zijn om te onderzoeken welke financieringsbehoefte en -mogelijkheden er zijn om dit voor woningeigenaren woonlastenneutraal te realiseren.

Een publicatie van
Nationaal Renovatie Platform (NRP)
en Stroomversnelling



Voor meer informatie en verdieping
ga naar renovatiegolf.nl

