



Duurzaamheidsopgave NL

In perspectief

Door: Frans van Rijn

De feiten

- Sinds 1 januari 2008 is bij de overdracht van een woning een **energielabel** verplicht.
- Ruim vijf miljoen woningen hebben in de eerste maanden van 2015 van het Rijk een indicatief energielabel gekregen, gebaseerd op 10 woningkenmerken.
- Vanaf 1-1-2015 moeten eigenaren bij verkoop van de woning aan de notaris een definitief energielabel overleggen.
- Handhaving vindt plaats door de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT).
- Naast het energielabel voor woningen bestaat de **energie-index**, gebaseerd op 150 woningkenmerken. De energie-index is een veel nauwkeuriger bepaling van de energetische kwaliteit van een woning dan het energielabel.
- Energie-index is niet verplicht voor woningeigenaren, maar wel voor woningcorporaties voor woningen onder de liberalisatiegrens.

De duurzaamheidsopgave



Kyoto protocol
1992

Parijs 2015

Doelstellingen
2050

Klimaattafels /
klimaatakkoord

De opgave

- Vanaf 2018 geldt bij de bouw een feitelijk aardgasverbod.
- Vanaf 2021 worden nieuwbouwwoningen aardgasvrij opgeleverd.
- Tot 2021 moeten 30.000 – 50.000 bestaande woningen aardgasvrij worden gemaakt.
- Vanaf 2021 moeten 50.000 bestaande woningen per jaar aardgasvrij worden gemaakt.
- Vanaf 2030 moeten er 200.000 bestaande woningen per jaar aardgasvrij worden gemaakt.
- In 2050 moeten 7 miljoen woningen in Nederland aardgasvrij zijn, terwijl de uitstoot van CO₂ tot bijna nul moet zijn gereduceerd.

De consument

- Bespaart op energie verbruik, omdat het geld bespaart (CBS, 2018), niet om duurzaamheid
- Wil daar slechts beperkt geld aan uitgeven en wil niet te veel 'gedoe'
- Het dilemma van 'de badkamertegeltjes ↔ duurzaamheid'
- Maar óók groeiend bewustzijn: makelaars geven aan er steeds vaker op energiebesparende maatregelen bevroagd te worden



De makelaar

- Er wordt ook politiek gekeken naar de rol die de makelaar kan vervullen
- Met name de aankoopmakelaar dient vanuit diens specifieke rol bij de advisering van de koper alert te zijn op duurzaamheidsaspecten
- Maar ook de verkopend makelaar dient zowel verkoper als informatief koper te wijzen op deze elementen
- Frustratie over slechte kwaliteit huidige energielabels (versus EPC)
- Maar makelaars zijn ook realistisch:
 - Populairste woningen komen uit de jaren dertig;
 - Veel consumenten kijken naar veel zaken, maar niet naar energiestaat;
 - Te weinig bouw, waardoor schaarste.



Het duurzaamheidscollectief

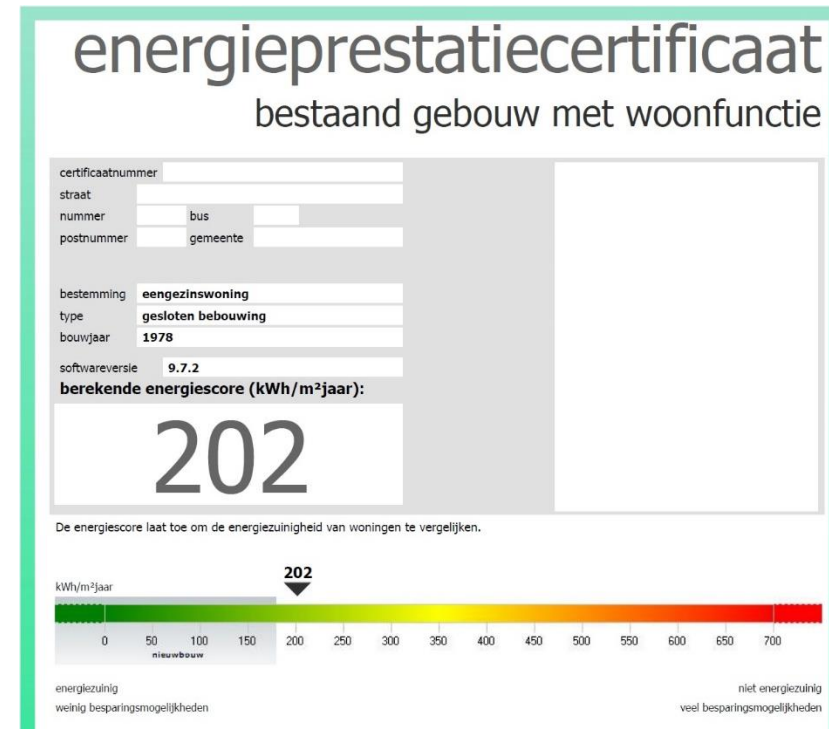
- Collectief maakt meters: woningbouwcorporaties, VvE's, etc.
- Koopwoningen lijken kind van de rekening te worden
- Nu: grote mate van individuele subsidiestroompjes met beperkt effect
- Toekomst: collectief
- Collectief: sneller, goedkoper en effectiever
- Het duurzaamheidscollectief

Het (VBO) duurzaamheidscollectief

- Informeren en enthousiasmeren
- Samenbrengen woningen op basis van:
 - Geografische ligging van woningen
 - Kenmerken van woningen
 - Mogelijkheden binnen de wijk
 - Praktische mogelijkheden binnen de woningen
- Samen opstellen plan van aanpak
- Inrichten subsidiestromen afgestemd op duurzaamheidscollectief
- Rol van banken in verstrekken (duurzaamheids)hypotheke
- **Vóór 2021** moeten gemeente een 'transitievisie' hebben opgesteld. Daar kan het duurzaamheidscollectief in worden meegenomen.
- Makelaar brengt partijen bij elkaar. Hij is kenner van de lokale woningmarkt.

Van energielabel naar duurzaamheidslabel

- Meten is weten
- Duurzaamheidslabel geeft écht inzicht en meet bredere context
- Toevoegen:
 - Energietransitie-index
 - Energiebesparings-index
- Bij voorkeur opgenomen door EPA-adviseur die alle aspecten ter plaatsen weegt en beoordeelt.



Wat levert het op



Berekend voor een hoek/twee-onder-één kap woning van gemiddelde omvang met 3 bewoners en een HR-combiketel, waar de genoemde maatregel ontbreekt. De werkelijke besparingen hangen af van je stookgedrag. Reken exacter uit hoeveel jij kunt besparen op: www.verbeteruwhuis.nl

De rol van de makelaar

- Van makelaar naar adviseur
- Dus inzetten van kennis en netwerk om consument verder te helpen
- Tools: brochure, inlegvel, energiebesparingsverkenner, etc.
- Combineren van maatschappelijke opgave met uitbreiding verdienmodel
- Creëer bewust die vraag: draag aan en suggereer
- Zet ook richting lokale overheid specifieke kennis in, bij voorkeur in samenwerkingsverbanden tussen lokale makelaars.



Verdienmodel

- Makelaar als adviseur die op hoofdlijnen goed op de hoogte is van wat er bij de consument speelt en hem/haar te woord kan staan.
- Dat kan via de folder, het inlegvel en de Energieprestatieverkenner.
- De doorverwijzer naar gespecialiseerde partijen.
- Daar zit een verdienmodel, een kans om te verdienen voor de makelaar!
- Overweeg (indien nog niet gedaan) de EPA-opleiding.

