

# De bewoner centraal

Annemarie Weersink

---

De aanpak van de bestaande woningvoorraad is een belangrijke peiler in het klimaatbeleid van veel gemeenten. Gemeenten sluiten convenanten met woningcorporaties die de uitvoering ter hand nemen. De aanpak van bestaande particuliere woningen is een ander verhaal want er is geen centraal aanspreekpunt. Wat moeten gemeenten doen om woningeigenaren te verleiden op grote schaal energiebesparende maatregelen te treffen?

---



Grootschalige, collectieve wijkaanpak energiebesparing kan schaalvoordeel opleveren. Zowel beleidsmatig, organisatorisch als financieel.

**Stel bij maatwerkadvisering voor particuliere woningen de bewoner centraal. Ook bij wijkaanpak. Het gaat om begrijpelijke adviezen voor de bewoner en een advies dat aansluit bij de behoefte van de bewoner.**



De energetische aanpak van particuliere woningen is een belangrijke opgave waar veel gemeenten voor staan. Er zijn in Nederland maar liefst 3,9 miljoen particuliere eigenaren tegen 2,4 miljoen corporatiewoningen. Ongeveer driekwart van de Nederlandse woningen is gebouwd voor 1980 en in deze categorie woningen valt nog veel energie te besparen, zelfs met eenvoudige maatregelen. Het energiegebruik van deze woningen is gemiddeld het dubbele van woningen die na 1990 zijn gebouwd. Het doel van de overheid is dat in 2020 2,4 miljoen bestaande woningen/gebouwen dertig procent energiezuiniger zijn. Energiedoelstellingen bepalen is de eerste stap, de volgende stap is bepalen hoe deze behaald kunnen worden.

## VERLEIDINGSSTRATEGIEËN

Particuliere woningeigenaren kunnen (nog) niet verplicht worden om energiebesparende maatregelen aan hun woning te treffen; hoe lek die woningen ook zijn. Maar wanneer zijn woningeigenaren te bewegen om energiebesparende maatregelen te treffen?

Milieu Centraal heeft dit in januari 2009 onderzocht onder ruim 800 consumenten. De conclusie van dit onderzoek luidde: 'Huseigenaren steken pas geld in energiebesparende maatregelen als die niet teveel moeite kosten, voldoende comfort opleveren en als bovendien het financiële plaatje helemaal klopt. De combinatie van deze drie factoren geeft de doorslag.' De ondervraagde huseigenaren vinden energiebesparing (zeer) belangrijk, vooral omdat ze er geld mee kunnen besparen. De tweede reden is het sparen van het milieu. Ook comfortverhoging wordt genoemd, zij het dat dit bij huurders meer speelt. Veel huseigenaren die nog geen dakisolatie en geïsoleerde verwarmingsleidingen in hun woning hebben, schrikken terug voor de hoge investeringskosten. De opbrengst van de maatregelen en de terugverdientijd schatten ze te laag in. Het aanbrengen van dubbel glas is een opvallend populaire maatregel, ondanks de lange terugverdientijd. Dubbel glas verhoogt het comfort van een woning enorm en dat speelt mee.

## PILOTPROJECT WIJKAANPAK

Veel gemeenten nemen hun verantwoordelijkheid om energiebesparing te stimuleren bij particuliere woningeigenaren. De gemeente heeft dan vaak een initiërende/faciliterende rol. Inmiddels is in verschillende gemeentes ervaring opgedaan met de wijkaanpak. Dit is een methode om op grotere schaal energiebesparing te bereiken. Bijvoorbeeld in de gemeente Dalfsen, waar is gestart met het pilotproject Duurzaam (T)huis. Adviesburo Nieman

is hierin energieadviseur en Nieman Consultancy levert een bijdrage aan de procesondersteuning.

De resultaten van het onderzoek van Milieu Centraal worden in dit wijkproject ter harte genomen. De gemeente Dalfsen heeft een faciliterende rol waar het gaat om bewoners (bijna) moeiteloos energie te laten besparen. Belangrijke onderdelen: ontzorgen van de bewoners en de communicatie over energiebesparing. Elke bewoner ontvangt van de gemeente een brief waarin de wijkaanpak energiebesparing wordt aangekondigd. Ook wordt hierover gecommuniceerd in huis-aan-huisbladen. Bewoners reageren doorgaans heel positief op het gemeentelijke initiatief, in de trant van 'de gemeente doet nu wat voor de burgers!'.

Tijdens de eerste bewonersavond krijgen woningeigenaren informatie die is toegespitst op hun eigen situatie. Geen lange verhalen over energiebeleid, energielabels en dergelijke, maar herkenbare voorbeelden uit de eigen wijk vergelijkbaar met de eigen 'thuisituatie'. Daarvoor wordt gebruik gemaakt van vooraf geselecteerde (referentie)woningen uit hún wijk, die door Adviesburo Nieman aan een energieonderzoek zijn onderworpen. Maatregelen en de effecten op energiebesparing en -kosten worden toegelicht. Tijdens deze eerste informatieavond worden de bewoners zich ervan bewust dat de energiekosten de afgelopen zes jaar verdubbeld zijn en dat de maandelijkse energielasten geen te verwaarlozen lastenpost zijn ten opzichte van hun hypotheeklasten en dat dit ook zo zal blijven omdat de energiekosten de komende jaren zullen blijven stijgen. Verder wordt toegelicht dat energiebesparende maatregelen tevens comfortverbetering kunnen opleveren: minder tocht, minder koude voeten, minder koudestraling van ramen en minder condens op ramen. Ook wordt ingegaan op de kwaliteitsverbetering van de woning door aanpassingen aan de bouwtechnische staat van de woning, bijvoorbeeld het vervangen van ramen/kozijnen en het isoleren van het dak. Voor een aantal maatregelen wordt de uitvoering verduidelijkt, zoals spouwmuurisolatie en vloerisolatie.

Tijdens de eerste bewonersavond komt een vertegenwoordiger van een recent opgerichte lokale (belangrijk!) ondernemersvereniging aan het woord, die vertelt over de wijze waarop zij kunnen zorgen voor vrijblijvende offertes en subsidieaanvragen. Via één (door de bewoners zelf te kiezen) loket van de ondernemersvereniging coördineren zij alle werkzaamheden. De bewoner kiest dus zelf de ondernemer die het best bij hem/haar past en alles voor hem/haar regelt. Met één handtekening zijn de aannemer, installateur en glaszetter geregeld. Er is geen verplichte winkelnering; bewoners zijn vrij om ook andere ondernemers te benaderen of zelf te gaan verbouwen.

In jaren zeventig woningen is energetisch gezien het na-isoleren van gevels en daken en verbetering van naad- en kierdichting rondom ramen en kozijnen interessant. Dit leidt tot de grootste energiebesparingen en kortste terugverdientijden. Voor het grootschalig uitvoeren van deze maatregelen biedt een wijkaanpak energiebesparing kansen.

**Tabel 1**  
Elementen van moeiteloos energie besparen

Ontzorgen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Organiseren van het totale proces voor bewoners (van maatwerkadvies t/m subsidieaanvraag en uitvoering)</li> <li>- Centraal aanspreekpunt voor bewoners</li> <li>- Samenwerkingsverbanden organiseren (bedrijfsleven en overheid-bedrijfsleven); éénloketfunctie</li> </ul>
Comfort verhogen (keuze maatregelen)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Adviseren over de juiste maatregelen</li> <li>- Advies op maat (wensenpakket bewoners)</li> </ul>
Financiering (investering, terugverdientijd)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Adviseren over verhouding van kosten/baten</li> <li>- Financieringsconstructies</li> <li>- Subsidiemogelijkheden</li> <li>- Indicatie van terugverdientijden</li> <li>- Afspraken met energiebedrijven (spoedig aanpassen voor schotnota na treffen van energiebesparende maatregelen)</li> </ul>



## AANBOD VAN DE GEMEENTE

De gemeente laat zien dat zij energiebesparing serieus neemt en biedt tijdens de bewonersavond alle bewoners gratis maatwerkadviezen aan en een energiepakket voor snelle aanvragers. Bijzonder is de duurzaamheidslening van de gemeente. Alle particuliere woningeigenaren kunnen een duurzaamheidslening aanvragen om hiermee energiebesparende en duurzame maatregelen in de eigen woning te financieren. De gemeenteraad van Dalfsen heeft hiervoor in totaal €500.000 beschikbaar gesteld en heeft dit in het Duurzaamheidsfonds gestort. De provincie Overijssel heeft dit bedrag daarna verdubbeld. Voor deze pot geldt: op is op. Dit fonds moet bewoners stimuleren om energiebesparende maatregelen op korte termijn uit te voeren. Te allen tijde kunnen bewoners terecht bij het gemeentelijke energieloket. In Dalfsen zijn de lijnen kort; de gemeentelijk energiecoördinator woont zelf in de pilotwijk.

## ADVIES OP MAAT

Na de eerste informatieavond heeft de helft van de woningeigenaren zich aangemeld voor een gratis maatwerkadvies, uit te voeren door Adviesburo Nieman Zwolle. Het maatwerkadvies gaat vergezeld van een beknopte notitie in eenvoudige Jip-en-Janneke-taal. Daarin staan de geadviseerde maatregelen op een rij, de investeringskosten, subsidiemogelijkheden en energiebesparingshoeveelheden. Tijdens een tweede bewonersavond worden de resultaten plenair besproken en krijgen de bewoners de mogelijkheid om individueel vragen te stellen over het advies voor hun woning en het vervolgtraject via de ondernemersvereniging. Hierbij probeert men te voorkomen dat een energieadvies te technisch en onbegrijpelijk wordt, om vervolgens in een diepe la te verdwijnen. Dit is een berucht 'baat het niet dan schaadt het niet'-gevaar achter gratis maatwerkadviezen. Om dit te voorkomen is een goede follow-up na het afgeven van de maatwerkadviezen van essentieel belang. Energiebesparing moet tussen de oren komen van eigenaren en 'beklijven'.

Daarbij past dat wordt aangesloten op de specifieke wensen en behoeften van de individuele eigenaren (en de energetische/bouwtechnische staat van de woning). Als verbouwen aan de orde is, dan is dit het moment om het op een energiezuinige manier te doen. Daarbij kunnen maatwerkadviezen zeker een steun in de rug zijn en kunnen bewoners op weg geholpen worden door subsidiemogelijkheden, zoals een laag btw-tarief voor energiebesparende maatregelen (bijvoorbeeld isolatie van gevels, daken en vloeren), subsidie op HR++-glas en een stimuleringssubsidie voor één of twee sprongen verbetering van het energielabel.

De adviezen laten zien dat isolatiemaatregelen aan gevels en daken een relatief korte terugverdientijd hebben en deze tot forse subsidie kan leiden van 25 procent en incidenteel zelfs tot vijftig procent. Maatregelen als HR++ glas en isolatie van de begane grondvloer hebben lange terugverdientijden, maar leiden wel tot comfortverhoging. Het woord is nu aan de ondernemersvereniging om offertes neer te leggen passend bij een grootschalige aanpak.

Verhoging van energiekosten en de koude wintermaanden zijn misschien wel een heel goede stimulans voor de bewoners om tot energiebesparende maatregelen over te gaan.

## STIMULANS

Maar wat als al deze mooie verleidingsstrategieën onvoldoende effectief blijken? Moeten we een minimale energiezuinigheid van de bestaande woningbouwvoorraad gaan afdwingen? Het woord is aan politiek Den Haag. Vooralsnog heeft verleidelijk Dalfsen vanwege het grote succes van de wijkpilots besloten om in februari 2010 nieuwe wijken van een gratis maatwerkadvies te voorzien. Grootschalige wijkaanpak van de energiebesparing met voldoende ruimte voor individuele wensen en behoeften van woningeigenaren. ■

Ir. A.M.S. (Annemarie) Weersink is senior consultant Energie & Duurzaamheid bij Nieman Consultancy te Utrecht. [www.niemanconsultancy.nl](http://www.niemanconsultancy.nl)