

► NIEUWE ENERGIE VOOR
WONINGVERBETERING 1

► EEN MOGELIJKE
OPLOSSINGSRICHTING 2

► BENADERING KENT NOG
VELE UITDAGINGEN..... 2

Sociaal Duurzaam

EEN HOOPVOLLE SUGGESTIE VAN TWEE
BETROKKEN LOKALE LELYSTADSE PARTIJEN

Eind maart spreken 30 partijen in een Ronde Tafel Conferentie over de opgave voor particuliere woningverbetering in Atol- en Zuiderzeewijk.

Nieuwe energie voor woningverbetering

Gedurende een aantal jaren, maar vooral in de jaren 1997 – 1999, is door Centrada (noodgedwongen) een deel van het woningbestand verkocht aan bewoners. Dit heeft met name in Zuiderzee- en Atolwijk geleid tot een *gespikkeld* bezit: koop- en huurwoningen staan kriskras door mekaar.

Veel woningen in deze wijken zijn toe aan renovatie, maar dat stuit op forse problemen. Waar veel woningen van Centrada in de loop van de afgelopen jaren zijn opgeknapt, blijven de woningen in particulier bezit achter. De eigenaren van die woningen hebben veelal niet de middelen om te investeren, en zijn ook huiverig om daarvoor (bij) te lenen omdat ze de extra lasten niet denken te kunnen dragen.

De mengelmoes van wel en niet gerenoveerde woningen geeft een rommelige aanblik, praktische problemen en het doet afbreuk aan de leefbaarheid. Woningeigenaren die niet hebben gerenoveerd omdat ze er financieel nu al moeilijk uitkomen, blijven geconfronteerd worden met hoger dan nodige energielasten.

De afgelopen jaren heeft de gemeente al op verscheidene manieren geprobeerd de woningeigenaren te helpen om hun woningen te moderniseren. Eerst door het bieden van intensieve begeleiding bij de renovatie via de bouwadvieswinkel, nu door een duurzaamheidslening die tegen zeer gunstige voorwaarden wordt aangeboden. Deze maatregelen hebben helaas veel te weinig woningbezitters weten te bereiken.



De wijsheid niet in pacht

Een kant en klare oplossing hebben wij niet voorhanden. Wel een idee over in welke richting een oplossing gezocht zou kunnen worden. Waarin leefbaarheidsverbetering wordt gekoppeld aan zowel duurzame energie opwekking als aan energiebesparing.





Een mogelijke oplossingsrichting

zijn eigen dak wordt geproduceerd af te nemen voor een prijs die niet iets lager is dan de totaalprijs die hij aan zijn eigen elektriciteitsbedrijf betaalt.

Het voordeel voor de woningbezitter is evident:

- Zijn woning wordt gerenoveerd zonder kosten;
- Vanwege de renovatie daalt zijn energieverbruik;
- Hij behaalt nog een klein voordeel op zijn stroomprijs.

Maar dat is dus niet zonder tegenprestatie: door het afstaan van het dakopstalrecht kan hij er zelfs niks meer mee, en zal zijn woning waarschijnlijk licht in waarde dalen.

De mislukkende business case

Voor het (op te richten) lokale energiec collectief is de situatie veel complexer. De inkomsten bestaan uit de opbrengsten van de opgewekte energie. Maar daar staan zeer forse investeringen tegenover: de aanschaf en de plaatsing van de PV installaties, en de te verstrekken renovatie pakketten. De kans dat hier een sluitende business case van te maken is, lijkt nihil.

Daar zou dus, in deze oplossingsrichting, de uitdaging liggen voor overheden en andere publieke en private partijen.

Verskillende partijen kunnen, ieder op eigen manier, bijdragen om de business case de goede kant op te helpen. Zuiver als voorbeeld zou Centrada de daken van omliggende woningen ter beschikking kunnen stellen - immers met een aantal aaneengesloten daken kan met één installatie een groter oppervlak worden geplaatst, wat de kosten relatief doet afnemen.

Op termijn zou het lokale energiec collectief ook zelf extra inkomsten kunnen gaan genereren door andere opbrengst-genererende projecten te gaan oppakken. Dergelijke projecten waren vanuit het regionaal perspectief van DE-on al eens geïdentificeerd. Als het exploiteren van grote dakoppervlakken bijvoorbeeld wel meer dan rendabel is, dan zou de gemeente de daken van grotere eigen gebouwen kunnen inbrengen.

Ontsnappen kan nog wel

Te overwegen valt dan nog om de woningbezitter de mogelijkheid te geven om het opstalrecht terug te verwerven. Dat afkopen kan beetje bij beetje, bijvoorbeeld met het geld dat hij bespaart doordat hij minder energie gebruikt, of met een afkoopsom ineens, bijvoorbeeld bij verkoop van de woning. Op het moment van totale afkoop zal hij dan wel ook de de PV installatie moeten overnemen tegen restwaarde.

Als stimulans voor het terugkopen van het opstalrecht, kan de afnameprijs van de stroom van eigen dak worden gebruikt. Hoe meer de bewoner de kosten van zijn renovatie heeft terugbetaald, hoe meer korting hij krijgt op zijn eigen dakstroom.

Dit zou voor de huidige bewoner uitdrukkelijk een mogelijkheid moeten zijn, en niet een verplichting. Want anders werpt het weer een grote drempel op voor deelname aan het programma.

Benadering kent nog vele uitdagingen

EEN GREEP

Niet iedereen heeft een geschikt dak. Er zullen ook woningen zijn die hard aan renovatie toe zijn, maar een zuiver noord georiënteerd dak hebben. Een oplossing lijkt daar niet zomaar voorhanden.

De jacht op grote oppervlaktes. Eén enkel dak is moeilijker rendabel te exploiteren dan een compleet aaneengesloten huizenblok. In dat huizenblok staan ook woningen van Centrada, en van particuliere eigenaren die eerder gerenoveerd hebben en dus niet op een renovatie zitten te wachten.

Het "standaard" renovatiepakket bestaat niet. Het is van groot belang de kosten van renovaties zo beperkt mogelijk te houden.

De beste prijs voor de stroom. Het aanbieden van de eigen dakstroom aan de woningbezitter is puur vanuit de gedachte dat hij die dan kan salderen, waardoor die energie de waarde vertegenwoordigt van zijn totale commerciële stroomprijs (dus inclusief diverse belastingen). Maar wanneer de dakstroom wordt teruggeleverd aan het net, zal daarvoor mogelijk slechts de kale stroomprijs kunnen worden gebeurd.

Scheve blikken op de loer. De tegenprestatie (afstaan opstalrecht) voelt nog aan als behoorlijk beperkt ten opzichte van wat de woningeigenaar er voor terugkrijgt.

Financieel ontzorgen, maar geen bailouts

Naar onze verwachting zal iedere aanpak waarbij aan eigenaren van woningen wordt gevraagd om *bij te lenen* niet het gewenste (en benodigde) bereik vinden. Daarvoor zijn deze wijken sociaal-economisch te kwetsbaar en is de *leenhuiver* te groot. Dat is de afgelopen jaren wel gebleken.

Beter kan worden gezocht in richtingen waarbij woningbezitters zoveel mogelijk financieel worden ontzorgd. Maar dat mag niet uitmonden in het onvoorwaardelijk overnemen van de renovatie verantwoordelijkheid. Een volledige *bailout* van woningbezitters die eerder niet in actie zijn gekomen, zou een klap in het gezicht zijn van de burens die eerder wel, soms met grote moeite, op eigen kosten tot renovatie zijn overgegaan.

Liefst komen we dus tot een constructie waarbij de woningbezitter geen nieuwe leningen hoeft af te sluiten, maar wel degelijk zelf een offer brengt voor het verbeteren van zijn woonsituatie.

"Uw dak voor een renovatie"

De zoekrichting die wij willen aandragen is om een lokaal energiec collectief op te richten dat daken exploiteert middels PV. Het collectief verwerft de opstalrechten van de daken van particuliere woningen en plaatst daarop zonnepanelen. De woningeigenaar krijgt, in ruil voor het (eeuwigdurend) afstaan van de opstalrechten op zijn dak, een sober renovatiepakket met minimale keuzevrijheid. Ook krijgt hij het aanbod om de energie die op