

POSITIEVE PRIKKELS VOOR WONINGVERDUURZAMING

Prof.dr. Dirk Brounen
Universiteit van Tilburg

PAW Programma
Aardgasvrije
Wijken



PROFESSIONALS, SAMEN IN DE VASTGOEDKETEN

- 
- de hypotheekbelegger*
 - de centrale bank*
 - het Nibud*
 - de bank*
 - de hypotheekintermediair*
 - de taxateur*
 - de notaris*
 - de makelaar*
 - de installateur*
 - de ontwikkelaar*
 - de architect*
 - de koper*

De overheid?

Prikkels

Plichten

PROFESSIONALS, SAMEN IN DE VASTGOEDKETEN

-  *de hypotheekbelegger*
-  *de centrale bank*
-  *het Nibud*
-  *de bank*
-  *de hypotheekintermediair*
-  *de taxateur*
-  *de notaris*
-  *de makelaar*
-  *de installateur*
-  *de ontwikkelaar*
-  *de architect*
-  *de koper*

De overheid?

Prikkels

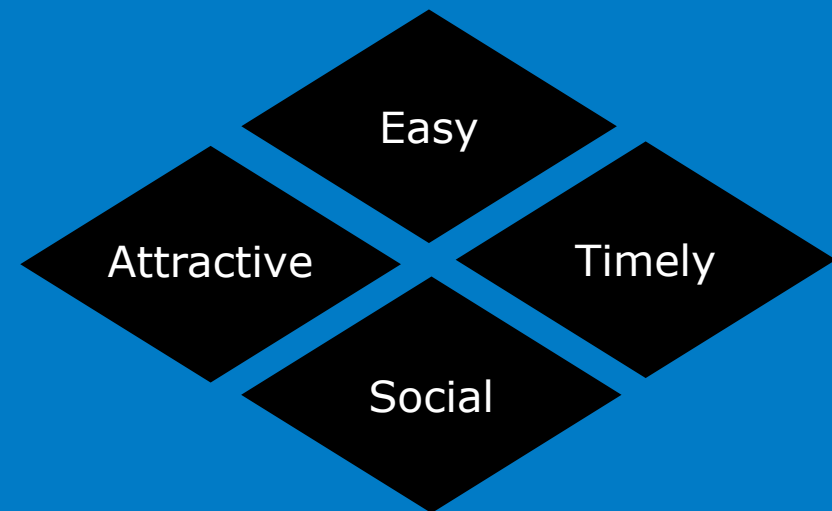
Plichten

Hoe maak je effectieve prikkels?



Amber van Druten

Gedragsexpert bij het Behavioural Insights Team van de ministeries van EZK en LNV



PRIKKEL COMPETITIE



10 DUURZAME PRIKKELS VOOR DE KOOPWONINGMARKT



Verduurzaming van koopwoningen is in de meeste gevallen financieel voordelig, maar toch komt dit maar traag op gang. Bestaande beleidsinterventies blijken nog niet effectief om grote groepen woninggeenaren over de streep te trekken. Daarom spraken wij tijdens een online seminar* met vijftien professionals uit de vastgoedketen en met BIN NL (Behavioural Insights Network, Nederland) over de keuzearchitectuur van woningverduurzaming. Het resultaat? De tien duurzame prikkels op deze poster.

In de koopwoningmarkt ligt de beslissing om te verduurzamen bij de woninggeenaar. Maar die beslissing wordt mede gevormd door de omgeving waarin deze wordt genomen en die omgeving, de zogenaamde keuzearchitectuur waarin prikkels en adviezen worden ingezet. Zo ontdekte onderzoeker Hunt **allegt** dat de intermediair een belangrijke rol speelt in de beslissingen van consumenten. In de vastgoedketen (afbeelding rechts) zijn de hypotheekadviseur, de taxateur en de makelaar belangrijke intermediairs waar de consument direct mee te maken krijgt. Andere partijen spelen een indirecte rol op de achtergrond. Zo heeft het ministerie van BZK via het Programma Aardgasvrije Wijken een belangrijke rol in de verduurzaming van de wijk. Maar de ideale prikkel om de koopmarkt te stimuleren is nog niet gevonden.

Om effect te hebben dienen duurzame prikkels te voldoen aan de EAST-kenmerken:

- Eenvoudig: gebruik standaardopties, versimpel de keuze en neem gedoe zoveel mogelijk weg
- Aantrekkelijk: trek de aandacht, personalizeer en beloon goed gedrag
- Sociale druk: communiceer sociale normen, gebruik sociale netwerken en creëer commitment
- Tijdig: neemmer op de juiste momenten, help met plannen en creëer momentum

De tien duurzame prikkels zijn aan de hand van deze kenmerken gescoord in onderstaande tabel.

De vastgoedketen

- de overheid
- de hypotheekbelegger
- de centrale bank
- het Nibud
- de bank
- de hypotheekadviseur
- de taxateur
- de notaris
- de energieadviseur
- de makelaar
- de installateur
- de ontwikkelaar
- de architect
- de koper

Onderdeel	Duurzame prikkel	Ketenimpact	Eenvoudig	Aantrekkelijk	Sociale druk	Tijdig
1 Taxateur / makelaar / hypotheekadviseur	Groene sterren-keurmerk	++	++	+	++	+
2 Hypotheekadviseur / consument	Labelsprongbeloning en -straf	+	++	+	+	++
3 Hypotheekadviseur / makelaar / taxateur	Het B-label budget	++	+	+	++	+/-
4 Taxateur / hypotheekadviseur / bank / makelaar	Waardepremie na verduurzaming in taxatiemodel	++	+	+	+/-	+
5 Hypotheekadviseur / makelaar / taxateur	Competitie door transparantie	++	-	++	+	+
6 Consument	Verduurzamingsprikkel bij verhuizing	+/-	+	+/-	+	++
7 Consument / Wijk	CO2-taks als subsidie	+/-	+	+	+/-	++
8 Taxateur / makelaar	Verduurzamingsprovisie van bank of aannemer	+	+	-	+	++
9 Installateur	De installateur als ambassadeur	+/-	++	+/-	+/-	+/-
10 Energie-adviseur	Premie op basis van impact	+/-	++	+/-	-	+

* Dit seminar is onderdeel van een onderzoek naar de verduurzaming van de koopwoningmarkt dat uitgevoerd wordt door een samenwerking van het ministerie van BZK, Universiteit van Tilburg, Universiteit van Maastricht en Finance Ideas. Dit was het derde seminar in een serie van vier bijeenkomsten. De resultaten van de twee eerdere bijeenkomsten zijn hier terug te vinden:
 1. De invloed van duurzaamheids- en woonadvies op de keuze
 2. Duurzaamheid en de financiering van koopwoningen

ALVAST 4 PRIKKELS UIT DE TOP-10....

Onderdeel	Duurzame prikkel	Ketenimpact	Eenvoudig	Aantrekkelijk	Sociale druk	Tijdig
10 Energie adviseur	Premie op basis van impact	+/-	++	+/-	-	+

OP 3....

Onderdeel	Duurzame prikkel	Ketenimpact	Eenvoudig	Aantrekkelijk	Sociale druk	Tijdig
3	Hypotheekadviseur / makelaar / taxateur Het B-label budget	++	+	+	++	+/-
10	Energie adviseur Premie op basis van impact	+/-	++	+/-	-	+

OP 2....

Onderdeel	Duurzame prikkel	Ketenimpact	Eenvoudig	Aantrekkelijk	Sociale druk	Tijdig
2	Hypotheekadviseur / consument Labelsprongbeloning en -straf	+	++	+	+	++
3	Hypotheekadviseur / makelaar / taxateur Het B-label budget	++	+	+	++	+/-
10	Energie adviseur Premie op basis van impact	+/-	++	+/-	-	+

DE NUMMER 1....

Onderdeel	Duurzame prikkel	Ketenimpact	Eenvoudig	Aantrekkelijk	Sociale druk	Tijdig
 Taxateur / makelaar / hypotheekadviseur	Groene sterren-keurmerk	++	++	+	++	+
2	Hypotheekadviseur / consument	+	++	+	+	++
3	Hypotheekadviseur / makelaar / taxateur	++	+	+	++	+/-
10	Energie adviseur	+/-	++	+/-	-	+

www.vastgoedlab.nl