

Vergaderjaar 2017–2018

**30 196**

**Duurzame ontwikkeling en beleid**

**Nr. 563**

## **BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 8 december 2017

Met deze brief informeer ik u over de stand van zaken met betrekking tot één motie en drie toezeggingen op het gebied van energiebesparing gebouwde omgeving:

1. Motie Bashir inzake communicatie over de energieprestaties van woningen;
2. Toezegging over onderzoek naar de betrouwbaarheid van het energielabel voor woningen;
3. Toezegging over onderzoek naar het effect van het energielabel voor woningen;
4. Toezegging over de bewonerstevredenheid van huurders in woningen met een energieprestatievergoeding.

### **1. Uitvoering motie Bashir**

In het VAO van 22 december 2016 (Handelingen II 2016/17, nr. 39, item 6) over energiebesparing is de motie Bashir aangenomen die vraagt om in overleg met verhuurders en huurders te onderzoeken of de communicatie over de energieprestaties van een woning eenduidiger en begrijpelijker kan (Kamerstuk 30 196, nr. 496). Voor huurwoningen onder de liberalisatiegrens wordt vaak, naast het verplichte energielabel dat bij een nieuwe verhuring beschikbaar moet zijn, een Energie-Index vastgesteld waarmee de huurprijs op basis van het Woningwaarderingstelsel kan worden bepaald. Hoewel uit onderzoek blijkt dat in 92% van de gevallen de labelletter van het energielabel overeenkomt met wat op basis van de Energie-Index wordt verwacht, of één labelstap verschilt, ontstaat er verwarring over de voorkomende verschillen tussen de uitkomsten van de Energie-Index en de labelletter van het energielabel. Zoals bij brief van 15 juni 2017 aangegeven is verkend of het wenselijk is dat aan Energie-Indexen voor woningen direct een energielabel met labelletter wordt gekoppeld, met een range van A t/m G, zodat de verwarring in de toekomst wordt voorkomen (Kamerstuk 30 196, nr. 548). Betrokken brancheverenigingen hebben in gesprekken aangegeven positief

tegenover deze oplossing te staan. Daarnaast is nu ook inzichtelijk dat de impact voor het aanpassen van de webtool van het energielabel en de bijbehorende kosten hiervoor beperkt zijn. Om die reden bereid ik een aanpassing van de Regeling energieprestatie gebouwen voor en wordt de webtool aangepast zodat naar verwachting de aanpassing van kracht wordt in april 2018.

## **2. Onderzoek betrouwbaarheid energielabel**

De Minister voor Wonen en Rijksdienst heeft naar aanleiding van het algemeen overleg over energiebesparing op 1 juni 2016 aangegeven de betrouwbaarheid van het energielabel voor woningen periodiek te willen controleren (Kamerstuk 30 196, nr. 470). Over de eerste controle is in maart 2016 een rapport opgeleverd, waaruit blijkt dat in een steekproef van 140 woningen hercontrole door een onafhankelijk deskundige in 86% van de gevallen hetzelfde energielabel oplevert (Kamerstuk 30 196, nr. 430). Naar aanleiding van de resultaten in het rapport is onder meer de informatie voor woningeigenaren en erkend deskundigen op de betreffende punten verbeterd en zijn aandachtspunten voor toezicht op het werk van de erkend deskundigen aan de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) meegegeven. Eind 2016 heeft de ILT de eerste controles uitgevoerd op het werk van de erkend deskundigen en naar aanleiding van de geconstateerde fouten zijn informatiebijeenkomsten voor erkend deskundigen georganiseerd. Hierover bent u bij brief van 28 november 2016 geïnformeerd (Kamerstuk 30 196, nr. 485). Inmiddels is voor de tweede keer de betrouwbaarheid van het energielabel voor woningen gecontroleerd. Bijgevoegd is het rapport dat zij hebben opgeleverd, waaruit een positief beeld volgt over de betrouwbaarheid van de energielabels voor woningen<sup>1</sup>. Uit het onderzoek blijkt namelijk dat in een steekproef van 265 woningen, waarvoor in 2016 een definitief energielabel is geregistreerd, hercontrole door een onafhankelijk deskundige in 91% van de gevallen hetzelfde label oplevert. Bij 6% blijkt dat het geregistreerde label te laag was en bij 3% van de bezochte woningen blijkt het geregistreerde label te hoog. De afwijkingen worden met name veroorzaakt door een onjuiste beoordeling en invoer van met name het type glas en de ventilatie. Daarnaast blijkt dat afwijkingen worden veroorzaakt doordat men toegepaste maatregelen niet opgeeft bij de registratie van het energielabel, omdat woningeigenaren geen tijd en/of interesse hebben, het energielabel snel nodig hebben voor verkoop of niet bekend zijn met de mogelijkheden van het systeem voor registratie van het energielabel. Tevens is in het onderzoek, in het kader van de eisen die in de richtlijn Energieprestatie van gebouwen aan de aanbevelingen zijn gesteld, gecontroleerd of de aanbevelingen die op het energielabel staan vermeld in de praktijk technisch haalbaar zijn. Dit blijkt voor alle onderzochte woningen het geval.

Wat betreft de onjuiste beoordeling en invoer van de gegevens (inclusief wanneer onduidelijk is welke optie gekozen moet worden bij bepaalde maatregelen die niet expliciet in de webtool voorkomen) zou een deel van deze gevallen moeten worden opgemerkt en ondervangen door controle op het bewijsmateriaal door erkend deskundigen. De eerste controles van de ILT op het werk van de erkend deskundigen en de informatiebijeenkomsten hebben echter nog geen effect gehad op de resultaten van dit onderzoek vanwege de steekproef van energielabels uit 2016 en het feit dat de controles en de informatiebijeenkomsten eind 2016 hebben plaatsgevonden. Uit de volgende periodieke controles van de ILT op het werk van de erkend deskundigen zal moeten blijken of het werk verder is verbeterd. Ook makelaarsbrochures zijn bij de bijeenkomsten met de

<sup>1</sup> Raadpleegbaar via [www.tweedekamer.nl](http://www.tweedekamer.nl)

erkend deskundigen aan de orde gekomen waarbij nadere informatie is gegeven over hoe hiermee om te gaan. Hierdoor kan een belangrijk deel van de afwijkingen die te maken hebben met de makelaarsbrochures worden ondervangen. Desalniettemin zal ik nogmaals de Nederlandse Vereniging voor Makelaars (NVM) op de voorkomende fouten in brochures aanspreken. Ook zal ik met hen bespreken in hoeverre energielabels reeds bij het in de verkoop brengen van woningen beschikbaar zijn en of er mogelijkheden zijn dit verder te stimuleren. Ik vind het namelijk wenselijk dat het energielabel in een vroeg stadium van verkoop kenbaar is voor potentiële kopers zodat de energieprestatie van een woning voor hen inzichtelijk is. Hierdoor wordt ook de groep verkleind die bij de registratie van energielabels de toegepaste maatregelen niet opgeeft, namelijk voor die gevallen waarin tijd en het ontbreken van het belang van een goed label een rol spelen. Verder geven de resultaten van het onderzoek aanleiding om te bezien hoe de uitleg voor woningeigenaren in de webtool voor het energielabel ten aanzien van ventilatie en andere installaties op specifieke punten kan worden verduidelijkt. Hierdoor kunnen ook woningeigenaren die toegepaste maatregelen niet opgeven vanwege onbekendheid met het systeem worden geholpen om de juiste maatregelen te herkennen en op te geven. Ik zal de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RvO.nl) vragen dit te doen.

### **3. Onderzoek effect energielabel voor woningen**

Op 18 mei 2016 heeft de Algemene Rekenkamer uw Kamer geïnformeerd over de resultaten van haar onderzoek naar de betrouwbaarheid en de effectiviteit van het energielabel voor koopwoningen (Bijlage bij Kamerstuk 34 475 XVIII, nr. 2). In reactie op dit onderzoek heeft de Minister voor Wonen en Rijksdienst toegezegd om in 2017 een vervolgonderzoek uit te voeren om te kijken of huiseigenaren meer waarde gaan toekennen aan het energielabel voor woningen en dat onderzoek zo in te richten dat niet alleen getoetst wordt of het energielabel werkt of niet, maar ook wat de redenen hiervoor zijn. Hierbij stuur ik u het rapport van dit onderzoek<sup>2</sup>. De belangrijkste conclusie uit het rapport is voor mij het positieve effect dat het energielabel voor woningen heeft op de bewustwording van energiebesparing in woningen bij eigenaren. Bijna tweederde (64%) van de woningeigenaren geeft aan door het energielabel meer kennis te hebben vergaard over de energiezuinigheid van hun woning en 59% geeft aan door het energielabel ook beter te weten welke aanpassingen ze aan hun woning kunnen maken om deze energiezuiniger te maken. Uit de diepte-interviews in het onderzoek blijkt dat veel woningeigenaren al wel ideeën hebben over de energiezuinigheid van hun woning, maar dat het label dit inzicht vergroot en behulpzaam is bij het overwegen van maatregelen. Deze resultaten bevestigen de werking van het energielabel als bewustwordingsinstrument. Naast bewustwording is uiteraard het nemen van maatregelen een gewenst effect van het energielabel. Het rapport schetst de diverse argumenten en afwegingen van woningeigenaren bij het overwegen van energiebesparende maatregelen. Zo spelen financiële afwegingen een sterke rol bij de beslissing om maatregelen daadwerkelijk uit te voeren. Ook wooncomfort, het milieu, (het afwachten van) technologische ontwikkelingen en het hebben van beschikbare tijd zijn belangrijke factoren die hierbij een rol spelen. Voor 10% van de woningeigenaren speelt het verkrijgen van een beter energielabel door het nemen van maatregelen een rol. De helft (52%) van alle woningeigenaren geeft aan recent te hebben overwogen om één of meerdere energiebesparende maatregelen toe te passen. Ruim een kwart (27%) heeft recent daadwerkelijk één of meerdere energiebesparende maatre-

<sup>2</sup> Raadpleegbaar via [www.tweedekamer.nl](http://www.tweedekamer.nl)

gelen aangebracht of laten aanbrengen in hun woning. Van deze laatste groep geeft 9% aan de maatregelen niet te hebben genomen als er geen energielabel was geweest. Naast dit directe effect van het label op het nemen van energiebesparende maatregelen in woningen, blijkt dat het energielabel ook bijkomende effecten heeft, bijvoorbeeld dat men de thermostaat lager zet, minder lang doucht en energiezuinige apparaten aanschaft.

### ***Tussenresultaten quick scan energieprestatievergoeding en bewonerstevredenheid van huurders***

Graag deel ik met u de tussenresultaten van een quick scan naar bewonerstevredenheid van huurders in woningen met een energieprestatievergoeding (EPV (Kamerstuk 34 228)). Deze quick scan is toegezegd bij de behandeling van het wetsvoorstel voor de EPV (Handelingen II 2015/16, nr. 41, item 3). Afgelopen september was de EPV een jaar in werking. Ik ben daarom met de quick scan gestart. Omdat de quick scan nog niet is afgerond moeten de resultaten met enige voorzichtigheid worden geïnterpreteerd. De ervaringen met de EPV regeling en met zeer energiezuinige- of nul-op-de-meter woningen zijn nog beperkt, en hebben betrekking op een proces en een techniek die nog in ontwikkeling is. Zodra de quick scan voltooid is, zal ik u de bevindingen sturen.

De bewonerstevredenheid bij huurders in woningen met een energieprestatievergoeding is in grote lijnen vergelijkbaar met de tevredenheid bij een meer reguliere renovatie. Over hun nul-op-de-meter / zeer energiezuinige woning zijn de huurders over het algemeen zeer tevreden. Ten opzichte van traditionele renovaties met energiemaatregelen springt eruit dat de flink opgeknapte buitenkant wordt gewaardeerd. Ook wordt het als prettig ervaren dat de isolatie en de meeste installaties aan de buitenkant worden geplaatst, zodat de woonruimte niet kleiner wordt. Voor de meeste huurders met een EPV blijken bij de jaarafrekening de kosten voor het energieverbruik nul euro of minder te zijn. Er wordt dan meer energie teruggeleverd aan het net dan er wordt gebruikt. Indien de hoogte van de EPV is bepaald aan de hand van de kosten voor het energiegebruik in de oude situatie, resulteert een voordelige situatie na de energetisch aanpak. We mogen veronderstellen dat dit financiële resultaat voor een belangrijk deel de tevredenheid over de EPV bepaalt.

Uit de quick scan komen ook verbeterpunten naar voren. Zo blijkt de EPV voor een aanzienlijk deel van de huurders moeilijk te begrijpen te zijn. Waarom de regeling moeilijk te begrijpen is voor huurders, zal ik bij de evaluatie in 2018 verder bekijken. Voor de in de quick scan betrokken woningen bestaat het gevaar dat kamers in de zomer te warm worden. Dat is overigens ook een probleem bij slecht geïsoleerde huizen die niet gerenoveerd zijn. Daarnaast zijn huurders vaak niet geheel tevreden over het renovatieproces en de communicatie. Een goede communicatie naar de huurder is de verantwoordelijkheid van de verhuurder. De beoordeling van het renovatieproces en de communicatie verschilt echter niet wezenlijk van traditionele renovaties met energiemaatregelen. In hoeverre informatie over gebruik en onderhoud van installaties als duidelijk wordt ervaren verschilt sterk per project. Duidelijke informatie is dus wel mogelijk, maar het gebeurt niet altijd. Met name de informatie over het onderhoud wordt vaak als onduidelijk ervaren.

De mate van tevredenheid over het proces loopt per project sterk uiteen. Er zijn projecten waarin bewoners gemiddeld een ruime voldoende geven en projecten waarin het proces als onvoldoende wordt beoordeeld. Vrij algemeen is dat bewoners kritisch zijn over de planning: een veel te optimistische communicatie vooraf over de planning, en dit in combinatie

met te weinig of te late communicatie over bijstelling van de planning. De potentiële voordelen van de nul-op-de-meter concepten (snel plaatsen van prefab gevel- en dak-elementen, veel techniek aan de buitenkant van de woning) die in theorie de overlast voor de bewoner zouden kunnen beperken, zijn in de praktijk nog niet volledig gerealiseerd.

Ik ben positief over de tussenresultaten. De tevredenheid is in grote lijnen vergelijkbaar met de tevredenheid bij een meer reguliere renovatie. Het belangrijkste is dat mensen tevreden zijn met de nieuwe eindsituatie, zowel qua woning als financieel. Tegelijkertijd wil ik alvast aan de slag met de hierboven aangegeven verbeterpunten. Hiervoor ga ik bij de Stroomversnelling na welke acties zij nemen om het probleem van de te warme kamers in de zomer tegen te gaan en het bouwproces te verbeteren. Voor een betere communicatie gaat Aedes naar aanleiding van de eerste uitkomsten van het onderzoek ervoor zorgen dat er een infographic of filmpje komt die corporaties aan bewoners kunnen laten zien om de EPV uit te leggen. Ook komt in de routekaart CO<sub>2</sub>-neutraal in 2050 expliciete aandacht voor communicatie met bewoners.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
K.H. Ollongren