

Vergaderjaar 2014–2015

**30 196**

**Duurzame ontwikkeling en beleid**

**Nr. 261**

## **BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 18 december 2014

In deze brief kom ik een aantal aan uw Kamer gedane toezeggingen na op het terrein van energiebesparing in de gebouwde omgeving. Dit betreft achtereenvolgens:

- Bijna energieneutrale gebouwen (BENG) op basis van mijn brief van 20 juni 2014 (Kamerstuk 30 196, nr. 249).
- De voortgang ten aanzien van het Nationaal Energiebespaarfonds op basis van mijn brief van 20 juni 2014 (Kamerstuk 30 196, nr. 249).
- De motie Monasch-Schouten over Stroomversnelling voor koopwoningen.
- Green deal verduurzaming scholen en de motie Pechtold-Samson over de financiering verduurzaming huishoudens en scholen.
- Raming aantal energetisch verbeterde woningen komende vijf jaar naar aanleiding van mijn toezegging bij de behandeling van de begroting van Wonen en Rijksdienst in uw Kamer.
- Onderzoek naar mogelijke belemmeringen voor energiebesparing bij sociale huurwoningen naar aanleiding van de toezegging aan de heer Monasch (PvdA) tijdens het AO van 18 december 2013 om de mogelijke belemmeringen bij het energiezuiniger maken van sociale huurwoningen in kaart te brengen (Kamerstuk 30 196, nr. 235).
- Second opinion over het voorlopig energielabel naar aanleiding van de vragen van de heer De Vries en de heer Vos (PvdA).

### **1. Op weg naar bijna energieneutrale gebouwen**

In het Energieakkoord voor duurzame groei is afgesproken dat eind 2020 alle nieuwe gebouwen bijna energieneutraal zijn. Voor overheidsgebouwen geldt deze eis vanaf eind 2018. Dit is tevens conform de Europese EPBD-richtlijn.

In mijn brief van 20 juni 2014 (Kamerstuk 30 196, nr. 249) heb ik aangegeven u op de hoogte te houden van de voortgang. In het navolgende bespreek ik de ontwikkelingen en de verdere planning.

Uit recent marktonderzoek (<http://www.rvo.nl/marktaspecten-energieneutraal>) is gebleken dat de stip op de horizon van bijna energieneutrale nieuwbouw in 2020 voor de betrokken partijen nauwelijks omstreden is. Succesvolle implementatie van bijna energieneutrale nieuwbouw vanuit het perspectief van de markt is mogelijk, maar is nog niet vanzelfsprekend. De markt ziet het als haar eigen verantwoordelijkheid om kennis en vaardigheden op te doen. Marktpartijen verwachten hierbij van de overheid duidelijkheid over welke eisen gesteld gaan worden, met name ten aanzien van wat bijna energieneutraal inhoudt. De overheid kan daarnaast ook een rol spelen via kennisdeling en door het faciliteren van de samenwerking. Een routekaart voor bijna energieneutrale nieuwbouw zal het komende half jaar worden opgesteld in nauw overleg met marktpartijen conform de motie Monasch-Koolmees van maart 2014 (Kamerstuk 33 194, nr.15). De gedachten gaan daarbij uit naar een gefaseerd invoerings- en leerproces, waarbij op vrijwillige basis steeds meer gebouwen bijna energieneutraal worden gebouwd. In de loop van de tijd zullen de kennis en ervaringen steeds breder en actiever worden verspreid. Ook wordt proefondervindelijk ervaring opgedaan met de prestatie-eisen en de bepalingmethoden die thans ontwikkeld worden. Aandachtspunt bij het bereiken van bijna energieneutrale gebouwen is dat dit waar mogelijk niet leidt tot een toename van CO<sub>2</sub>-emissies voor productie en afdanking van bouwproducten en installaties. Voor het goed kunnen afwegen van toe te passen maatregelen komen die kwalificaties van bouwproducten en installaties dan bij voorkeur tot uiting in hun prestatieverklaringen zodat deze met die van een bijna energieneutraal gebouw, in samenhang, kunnen worden gezien.

Een inventarisatie met de betrokken partijen (waaronder die van het zogeheten Lenteakkoord voor energiezuinige nieuwbouw) heeft een longlist opgeleverd met mogelijke acties en activiteiten die deel uit kunnen maken van het implementatieplan. Ik zal mede op basis hiervan het invoerings- en leerproces samen met de betrokkenen opzetten en uw Kamer daarover informeren in het voorjaar van 2015. Naast het belang van concrete bijna energieneutrale nieuwbouwprojecten zal ik ook verbanden leggen met innovatieve trajecten als de Energiesprong en het Topconsortium voor Kennis en Innovatie Energiebesparing in de Gebouwde Omgeving (TKI-EnerGO).

#### *Aanpak bijna energieneutrale overheidsgebouwen*

Nieuwe overheidsgebouwen moeten (conform de EPBD-richtlijn) na 2018, twee jaar vooruitlopend op alle andere nieuwe gebouwen, bijna energieneutraal worden gebouwd. Het gaat dan om gebouwen die in het bezit zijn van overheden en ook worden gebruikt door overheden. Het verwachte aantal nieuwe vergunningsaanvragen voor de bouw van dergelijke gebouwen in de periode 2018–2020 is beperkt: naar verwachting hooguit enkele tientallen op basis van een inventarisatie bij betrokken partijen. Dat lage aantal rechtvaardigt geen aparte wetgeving voor deze korte periode. Ik zal de komende jaren inventariseren om welke gebouwen het precies gaat en ik zal met de relevante partijen afspraken maken over de te behalen energieprestatie.

Ik wil de ontwikkeling van bijna energieneutrale overheidsgebouwen ook gebruiken om kennis en ervaring met bijna energieneutraal bouwen op te doen en ik wil die leerervaringen verspreiden. Het gaat dan niet alleen om het fysieke bouwproces, maar bijvoorbeeld ook om de bepalingmethode van de energieprestatie en de (extra) kosten van bijna energieneutrale nieuwbouw.

In mijn brief van 20 juni 2014 heb ik aangegeven de eisen voor bijna energieneutrale nieuwbouw aan te laten sluiten bij de beleidsdoelstellingen voor de energiezuinigheid van het gebouw, het benutten van hernieuwbare energie en de resterende fossiele energievraag. Op dit moment wordt onderzocht wat de energieprestaties zijn van referentiegebouwen, gebaseerd op de meest energiezuinige praktijkvoorbeelden. De uitkomsten van het onderzoek geven een aanwijzing over wat nu al mogelijk is en wat op termijn voor alle partijen uitvoerbaar zou moeten zijn.

Betrokken partijen, onder meer die van het Overlegplatform Bouwregulering (OPB), vragen op basis van de eerste onderzoeksresultaten extra aandacht voor het behoud van een goed binnenmilieu bij het bijna energieneutraal maken van vooral woningen, scholen en ziekenhuizen. Het mag duidelijk zijn dat eisen aan de energieprestatie niet onbedoeld mogen leiden tot gebouwen met een verhoogd gezondheidsrisico. De concept onderzoeksresultaten laten zien dat voor verschillende functies in de utiliteitsbouw het energiegebruik behoorlijk kan verschillen, afhankelijk van bijvoorbeeld de gebruikstijden van het gebouw, de gewenste hoeveelheid ventilatie en de activiteiten die in het gebouw plaatsvinden. Ik wil bij de uitwerking van de eisen echter voorkomen dat voor iedere gebruiksfunctie een aparte eis gaat gelden. Daarom zoek ik naar een logische clustering van functies met daarbij behorende eisen aan de energieprestatie van het gebouw. Dit geeft eenvoud en kan een stimulans vormen voor meer flexibel bouwen (voor meerdere functies). Om te komen tot nadere concretisering van de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen, zal ik de eisen baseren op haalbaarheid, maar ook relateren aan onder andere de door marktpartijen gewenste eenvoud, ontwerp vrijheid, betaalbaarheid en ruimte voor innovatie. De eisen worden bovendien getoetst aan de ontwikkelingen in andere EU-lidstaten. Een EU-brede inventarisatie verschijnt begin 2015. Gezien de gewenste duidelijkheid en voorbereidingstijd zal ik de definitieve uitkomsten zo snel als mogelijk, doch uiterlijk in het voorjaar van 2015, kenbaar maken. Hierbij hoort dan nog het voorbehoud van een op een later tijdstip (uiterlijk in 2018) uit te voeren studie naar de kostenoptimaliteit. De resultaten hiervan kunnen aanleiding zijn de eisen nog enigszins aan te passen.

## **2. Motie Monasch-Schouten over Stroomversnelling koopwoningen**

Op 29 september 2014 is de deal Stroomversnelling Koopwoningen gesloten tussen 175 partijen, waaronder gemeenten, bouw- en installatiebedrijven, makelaars, taxateurs, garantie-instituten en banken. Met dit samenwerkingsverband wordt beoogd de condities te scheppen zodat een zogeheten nul-op-de-meter renovatie ook voor bewoners van koopwoningen beschikbaar komt.

Ter ondersteuning van de deal Stroomversnelling Koopwoningen en ter uitvoering van de motie Monasch-Schouten (Kamerstuk 33 750 XVIII, nr. 13) heb ik een binnen de deal ontwikkelde werkwijze om te komen tot een bepaling van de hypotheekruimte op basis van een (vermeden) energierekening aan het Nibud voorgelegd voor advies. Het Nibud heeft geadviseerd uit te gaan van een genormeerde energierekening in plaats van een individuele energierekening voor de bepaling van de hypotheekruimte. Daarmee wordt voorkomen dat een relatief hoge energierekening door onzuinig gedrag van eigenaar-bewoners tot een te hoge hypotheek leidt. Daarnaast heeft het Nibud aangegeven dat de hypotheekruimte voor nul-op-de-meter woningen op verantwoorde wijze kan worden verruimd indien sprake is van een energieprestatiegarantie.

Op advies van het Nibud heb ik de Tijdelijke regeling hypothecair krediet verruimd voor nul-op-de-meter woningen. Het bedrag dat hypotheekverstrekkers per 1 januari 2015 buiten de inkomenstoetsing kunnen houden bij de financiering van een nul-op-de-meter woning is verhoogd van 13.500 euro naar 25.000 euro. Voor deze vrijstelling dient een energieprestatiegarantie afgegeven te zijn voor de desbetreffende woning voor een periode van ten minste tien jaar.

### 3. Voortgang Nationaal Energiebespaarfonds

Op 21 januari 2014 is het Nationaal Energiebespaarfonds van start gegaan. Dit fonds biedt met financiering van het Rijk, de Rabobank en de ASN Bank een laagrentende lening aan voor energiebesparende maatregelen aan koopwoningen. In mijn brief van 20 juni 2014 heb ik toegezegd dat ik gedurende de looptijd van het Nationaal Energiebespaarfonds ieder jaar een rapportage zal sturen over de resultaten van het fonds.

*Tot en met oktober 2014: 666 aanvragen voor bijna 8 miljoen euro*

Op dit moment zijn de cijfers tot en met oktober 2014 bekend. In die periode zijn er 666 aanvragen voor een energiebespaarlening gedaan voor een totaalbedrag van bijna 8 miljoen euro. In oktober 2014 waren 457 aanvragen omgezet in een lening voor een totaalbedrag van 5,3 miljoen euro. In oktober 2014 waren 112 leningen nog in behandeling. De overige aanvragen voldeden niet aan de inhoudelijke voorwaarden (energiebesparing) of financiële voorwaarden (verplichte toetsing kredietwaardigheid).

#### *Gefinancierde energiebesparende maatregelen*

De 457 leningen die tot en met oktober 2014 tot stand zijn gekomen, zijn door eigenaar-bewoners voor de volgende energiebesparende maatregelen ingezet:

---

• Hoogrendementsbeglazing:	324
• Isolerende deuren:	128
• Gevelisolatie:	121
• Zonnepanelen:	91
• Vloerisolatie:	82
• Dakisolatie:	80
• Hoogrendementsketel:	68
• Isolerende gevelpanelen:	33
• Zonneboiler:	19
• Warmtepomp:	14
• Energiezuinige gelijkstroompompe of ventilator:	8
• HRe-ketel of micro-WKK:	7
• Maatwerkadvies:	5
• Warmteterugwinning:	5
• Bodemisolatie:	2
Totaal aantal maatregelen:	987

---

#### *Inzet overheid en markt nodig om energiebesparing (en het fonds) te stimuleren*

Het aantal aanvragen voor een lening is tot nu toe lager dan de bedoeling was bij de start van het fonds. Ook bij andere fondsen, zoals die voor de duurzaamheidsleningen vanuit gemeenten en provincies, wordt nog maar beperkt gebruik gemaakt van financiering voor energiebesparende maatregelen. Bij deze andere fondsen concentreert de financiering zich veelal op de aanschaf van zonnepanelen. In mijn brief van 28 oktober 2014 (Kamerstuk 33 779, nr. 4) gaf ik u aan dat een belangrijke oorzaak van het

achterblijven van de vraag in mijn ogen is dat een particuliere eigenaar zich eerst bewust moet zijn van het nut van energiebesparing, handelingsperspectief moet krijgen en overtuigd moet worden om daadwerkelijk een investering te doen. Een laagrentende lening alleen zal mensen niet tot energiebesparing bewegen. Daarvoor zijn de in het Energieakkoord afgesproken maatregelen zoals de voorlichtingscampagne, de energieprestatiegarantie en de energieloketten in alle regio's van groot belang. Verder zal ik in januari en februari 2015 aan alle eigenaar-bewoners een voorlopig energielabel toesturen. Dit zal naar verwachting een belangrijke impuls geven voor het nemen van energiebesparende maatregelen. Hierbij zal ik ook wijzen op de mogelijkheden voor het gebruik van het Nationaal Energiebespaarfonds.

Als dit integrale pakket uit het Energieakkoord is gerealiseerd, kan de woning-eigenaar kiezen voor energiebesparing en kan hij ook op zoek naar financiering. De meeste van deze maatregelen zijn in 2014 in uitvoering gekomen of worden binnenkort gerealiseerd.

Ook van bouwers en installateurs is daadkracht nodig wat betreft het ontzorgen van eigenaar-bewoners en het aanbieden van de bovengenoemde energieprestatiegarantie. Hierover zijn in het Energieakkoord afspraken gemaakt met onder meer Bouwend Nederland en Uneto-VNI.

#### *Voorstellen tot wijziging*

Het Nationaal Energiebespaarfonds biedt een laagrentende lening die vaak ook nog fiscaal aftrekbaar is. Diverse leden van de Tweede Kamer, onder meer de heer Vos van de PvdA, hebben een oproep gedaan om het fonds toegankelijker te maken en beter onder de aandacht te brengen. Het bestuur van het Nationaal Energiebespaarfonds heeft inmiddels een aantal voorstellen gedaan aan de drie financiers van het fonds. Deze voorstellen hebben onder meer betrekking op de afsluitkosten van de lening, het vereenvoudigen van de aanvraagprocedure en de maatregelenlijst die hoort bij de lening. Het bestuur van het Nationaal Energiebespaarfonds is voorts in overleg met diverse partijen opdat de mogelijkheden van de energiebespaarlening onder de aandacht kunnen worden gebracht wanneer zij energiebesparende maatregelen aanbieden. Het bestuur spreekt onder meer met energieleveranciers, zoals ook is voorgesteld in motie Kamerstuk 34 000 XIII, nr. 107, en betreft bij zijn voorstellen ook voorbeelden van andere fondsen, zoals van de provincies Limburg en Overijssel.

Ik verwacht u in het voorjaar van 2015 aan te kunnen geven welke aanpassingen in het Nationaal Energiebespaarfonds – binnen de kaders van het Woonakkoord en het Energieakkoord – worden doorgevoerd.

#### **4. Green deal verduurzaming scholen en motie Pechtold-Samsom over financiering verduurzaming huishoudens en scholen**

Op 3 december 2014 hebben de leden Pechtold (D66) en Samsom (PvdA) een motie ingediend over financiering van energiebesparing voor huishoudens en scholen uit het energiebesparingsfonds (Kamerstuk 31 793, nr. 103). Daarbij is ook het verzoek gedaan om de netwerkbedrijven hierbij te betrekken. Deze motie is aangehouden, nadat de Minister-President een toezegging heeft gedaan dat ik over deze materie eerst een brief aan uw Kamer verstuur. Ik geef eerst een toelichting op de Green Deal Verduurzaming Scholen. Daarna zal ik ingaan op de concrete voorstellen uit motie.

## *Green Deal Verduurzaming Scholen*

De «Green Deal Verduurzaming Scholen» is in voorbereiding. Het doel van deze Green Deal is een betere en duurzame leer- en werkomgeving voor leerlingen en docenten. De Green Deal wordt in principe gesloten tussen het Klimaatverbond, Ruimte-OK, de VNG, de PO-Raad, de VO-raad en de Ministeries van OCW, EZ, IenM en BZK. Het potentieel aan schoolgebouwen is groot: in Nederland staat voor 18 miljoen vierkante meter aan schoolgebouwen. Verduurzaming van schoolgebouwen leidt tot veel energiebesparing en daarmee tot lagere energiekosten voor scholen. Verbetering van het binnenmilieu leidt tot betere leerprestaties van leerlingen en betere arbeidsomstandigheden voor docenten. Met de Green Deal wordt een belangrijke stap gezet richting uitvoering van de afspraak uit het Energieakkoord met betrekking tot scholen.

### *Eerste fase Green Deal: scherp krijgen wat de vraag is vanuit de scholen*

Schoolbesturen dragen zelf de verantwoordelijkheid voor aanpassingen, verbouwingen en het buitenonderhoud aan schoolgebouwen. Per 1 januari 2015 krijgen de schoolbesturen zelf de beschikking over de financiële middelen voor het groot onderhoud van schoolgebouwen. De marktpartijen doen op dit moment veel voorstellen over duurzame aanpassingen van schoolgebouwen en verbeteringen van het binnenklimaat. Dit aanbod blijkt vaak niet aan te sluiten op de vraag die bij schoolbesturen leeft en een grootschalige aanpak blijft nog uit. Via de Green Deal bieden de ondertekenende partijen de schoolbesturen direct en indirect advies bij keuzes op het gebied van binnenklimaat en verduurzaming. Ook zullen zij een verbindende schakel vormen tussen schoolbesturen, marktpartijen, gemeenten en overige betrokkenen. De eerste fase van de uitvoering van de Green Deal behelst het scherp krijgen van de vraag vanuit schoolbesturen: wat hebben schoolbesturen nodig voor energiebesparing in schoolgebouwen? In april 2015 moet duidelijk worden of zich dat richt op informatieverstrekking, technische deskundigheid, financieringsconstructies en/of een gericht aanbod van energiediensten. Ook wordt in kaart gebracht hoe groot het potentieel voor energiebesparing precies is. In het voorjaar van 2015 zal uw Kamer worden geïnformeerd over de uitkomsten van deze eerste fase van de Green Deal. Daarbij zal, met het oog op de ingediende motie, ook de vraag aan de orde komen of sprake is van een financieringsprobleem.

### *Revolverend fonds is maatwerk*

Een revolverend fonds is een fonds dat geld uitkeert en weer terugkrijgt, meestal in de vorm van leningen, soms in de vorm van garanties of risicodragende participaties. Een fonds wordt revolverend gemaakt door de risico's en kosten in het fonds via rente of een andere kostenopslag door te berekenen aan de klant. In sommige sectoren en sommige doelgroepen kan een dergelijke regeling goed werken. Het is echter niet zo dat een revolverend fonds altijd een geschikte oplossing is. Als partijen bijvoorbeeld niet bereid zijn te lenen voor energiebesparing, of als het gaat om investeringen door partijen die de investering niet kunnen terugverdienen of die anderszins niet kredietwaardig zijn, is een revolverend fonds geen geschikt instrument. Voordat financiering aan scholen wordt aangeboden, zoals in de motie Pechtold-Samsom wordt voorgesteld, zou daarom niet alleen moeten worden gekeken of sprake is van een behoefte aan financiering, maar ook of de betreffende doelgroep geschikt is voor een revolverend fonds.

In de motie Pechtold-Samson is sprake van inzet van het «energiebesparingsfonds» voor huishoudens en scholen. In het Woonakkoord en het Energieakkoord is afgesproken dat het Nationaal Energiebespaarfonds (NEF) wordt gerealiseerd voor koopwoningen en dat het fonds voor driekwart wordt gevuld door private financiers. Langs die lijnen is het fonds ook uitgewerkt. Er is een stichting opgericht die als statutair doel heeft energiebesparing in koopwoningen te financieren. Rabobank (175 miljoen euro) en ASN Bank (50 miljoen euro) hebben op basis van een openbare tender geld gecommiteerd aan dit fonds en voor dit doel. Het Rijk draagt zelf 75 miljoen euro aan revolverend geld bij. De openbare tender is gehouden op basis van een concreet leningsproduct voor eigenaren van koopwoningen en op basis van een financieel model voor het fonds. Daarvoor zijn de gelden van de drie partijen contractueel vastgelegd. De organisatie van het fonds is gericht op het conform AFM regelgeving aanbieden van consumptieve kredieten. Dit is conform de oproep in de motie om via het «energiebesparingsfonds» huishoudens te financieren.

Scholen zijn geen doelgroep van het Nationaal Energiebespaarfonds. Wanneer het aanbieden van financiering aan scholen op basis van de bovengenoemde eerste fase van de Green Deal nuttig en kansrijk geacht wordt, kan dit niet in het Nationaal Energiebespaarfonds worden ondergebracht aangezien het fonds privaatrechtelijk is vormgegeven en in uitvoering is. Op dat moment zal gekeken worden naar de wijze waarop de financiering aan scholen het best kan worden vormgegeven inclusief de dekking hiervoor.

#### *Rol netwerkbedrijven*

In de motie van Pechtold-Samson wordt voorts voorgesteld dat netwerkbedrijven of netbeheerders ook een rol zouden moeten krijgen bij energiebesparing in schoolgebouwen. De Minister van Economische Zaken is vanuit zijn verantwoordelijkheid voor de Elektriciteitswet 1998 en de Gaswet primair verantwoordelijk voor de vraag welke activiteiten netwerkbedrijven en netbeheerders mogen uitvoeren. De hoofdlijn is dat netbeheerders zich moeten richten op het beheren van netten, en hun wettelijke taken niet mogen vermengen met marktactiviteiten, zoals financieringsconstructies of energiebesparing. Het kabinet is geen voorstander van een rol voor netwerkbedrijven op dit punt. Zij zouden ook niet moeten concurreren met marktpartijen die bezig zijn met energiebesparing van gebouwen.

#### *Reactie op de motie Pechtold-Samson*

De aangehouden motie Pechtold-Samson om huishoudens te financieren via het energiebesparingsfonds is ondersteuning van beleid. Ten aanzien van de financiering van energiebesparing bij scholen stel ik voor om de uitkomsten van de eerste fase van de Green Deal af te wachten. Op basis daarvan kan aangegeven worden waar de scholen behoefte aan hebben en welke financiering daarbij nodig en passend is.

### **5. Raming aantal energetisch verbeterde woningen komende vijf jaar**

Tijdens de behandeling van de begroting van Wonen en Rijksdienst (XVIII) voor 2015 heb ik het lid Verhoeven (D66) de ramingen toegezegd die in het kader van het Energieakkoord zijn opgesteld over het aantal woningen dat wordt verduurzaamd in vijf jaar tijd. De meest recente ramingen zijn in



de Nationale Energieverkenning 2014 (NEV) gedaan door het Energieonderzoek Centrum Nederland (ECN) en zijn onder te verdelen in de huursector, de koopsector en de nieuwbouw.

*Koop: 150.000 woningen extra verduurzaamd tot 2020*

Op basis van het beleid in de koopsector, zoals het voorlopige energielabel dat in 2015 wordt verspreid, de energieloketten in alle regio's en het Nationaal Energiebespaarfonds, wordt in de NEV verondersteld dat hierdoor 25.000 koopwoningen per jaar extra worden verbeterd. Tot en met 2020 gaat het dan om 150.000 koopwoningen. Dit komt bovenop de 200.000 woningen per jaar (koop en huur) waar nu al twee of meer energiebesparende maatregelen genomen worden.

*Huur: 150.000–300.000 woningen extra verduurzaamd*

In de huursector zijn de afgelopen jaren gemiddeld circa 60.000 huurwoningen per jaar verbeterd met meestal 1 of 2 labelstappen. Voor het halen van de doelstellingen van het huurconvenant is een versnelling nodig zo geeft de NEV aan. Hiervoor is, zoals afgesproken in het Energieakkoord, onder andere de Stimuleringsregeling Energieprestatie huursector in het leven geroepen. In de NEV is verondersteld dat er 25.000 woningen per jaar extra worden verbeterd, dus 150.000 extra huurwoningen in 2020. Bij volledige benutting van de subsidieregeling zijn dit er 200.000 woningen. Hierbij is in de raming van de NEV verondersteld dat corporaties tot aan 2020 11.000 huurwoningen renoveren naar nul-op-de-meter niveau. Dit is het aantal huurwoningen dat in het kader van het programma «Stroomversnelling Huur» door corporaties en bouwers reeds is afgesproken. Als ook het Stroomversnellingsprogramma volgens de gestelde doelstelling verder wordt uitgerold naar andere corporaties en nog eens 100.000 sociale huurwoningen naar nul-op-de-meter niveau worden gerenoveerd, dan komt het totaal uit op 300.000 woningen die in de huursector tot en met 2020 extra worden verbeterd. Deze 300.000 verbeterde huurwoningen komen overeen met de bovenkant van de bandbreedte die in de NEV is vastgesteld. Bij deze bovenkant van de bandbreedte worden de doelstellingen gehaald van het huurconvenant van gemiddeld label B voor de sociale huursector en 80% naar label C bij de particulier huur.

*Nieuwbouw: 330.000 nieuwe woningen*

Ten slotte is er nog de nieuwbouw, waar door de aanscherping van de energieprestatiecoëfficiënt (EPC) naar 0,4 in 2015 ook zuiniger gebouwd gaat worden. De aanname in de NEV is dat er tot 2020 ca. 330.000 nieuwe woningen worden gebouwd met een EPC van 0,4 of beter.

## **6. Mogelijke belemmeringen energiebesparing sociale huurwoningen**

In een Algemeen Overleg met uw Kamer op 18 december 2013 heb ik aan het lid Monasch (PvdA) toegezegd om in overleg met belanghebbenden mogelijke belemmeringen (in het bijzonder de 70% instemmingsvereiste) bij het energiezuiniger maken van sociale huurwoningen in kaart te brengen. Deze toezegging is gestalte gegeven door middel van een onderzoek, waarvan de rapportage hierbij wordt meegezonden<sup>1</sup>. In het onderzoek is tevens aandacht besteed aan de signalen die de heer Van der Linde noemde in het Algemeen Overleg van 1 juli 2014 dat er specifieke ruimtelijke orderingsproblemen zijn bij een «total make-over» van woningen, bijvoorbeeld bij de aanpak van de Stroomversnelling.

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



Het onderzoek «Inventarisatie belemmeringen in de uitvoering van energiebesparing in de sociale huursector» (Companen) is in nauw overleg met de Nederlandse Woonbond, Aedes en Vastgoed Belang tot stand gekomen. Zij waren betrokken bij de vraagstelling en de opzet van het onderzoek en de resultaten zijn met hen besproken.

De hoofdvraag in het onderzoek luidde als volgt: «Inventariseer de gevoelde belemmeringen van belanghebbenden (in brede zin) bij energiebesparing van sociale huurwoningen». Hiertoe zijn diepte-interviews gehouden bij corporaties, huurders en lokale huurdersorganisaties. Via een webenquête heeft een beperkt aantal particuliere verhuurders hun bevindingen op dit vlak kenbaar gemaakt. Er waren helaas te weinig respondenten uit die laatste groep om voor hen conclusies te trekken over mogelijke belemmeringen.

#### *Nauwelijks belemmeringen vanuit rijksregels, wel voornemen aanpassing Bor*

Ik noem u graag de belangrijkste uitkomsten van het bijgevoegde onderzoek:

- Belanghebbenden voelen nauwelijks belemmeringen vanuit rijksregeling die het doen van energiebesparende maatregelen tegen zouden houden of sterk zouden afremmen. Recente ontwikkelingen als de verhuurdersheffing hebben impact gehad op de bedrijfsvoering van corporaties, maar uit de gesprekken blijkt dat de doelstellingen ten aanzien van energiebesparing overeind zijn gebleven.
- Alle geïnterviewde corporaties hebben ervaring met de 70% instemmingsvereiste van huurders. Verreweg de meeste respondenten geven aan geen moeite te hebben met het bereiken van die meerderheid. Succes wordt behaald door aandacht voor communicatie, persoonlijk aanspreken en soms betrokkenheid van de huurdersorganisaties. Een ander deel van de respondenten geeft aan dat men het niet als belemmering ervaart, omdat men de huurders niet complexgewijs benadert, maar kiest voor de een-op-een benadering voor verbetering per woning. Een deel van de respondenten voert daarnaast geen huurverhoging door na het aanbrengen van verbeteringen. Dit maakt het bereiken van de vereiste meerderheid ook gemakkelijker.
- In het streven naar het beperken van woonlasten en tegelijkertijd verbeteren van het wooncomfort hebben huurder en verhuurder elkaar nodig. Dit vraagt om een intensieve en persoonlijke benadering van de verhuurder richting huurder, waarin alle facetten van het verbetertraject goed worden toegelicht.
- Er is expliciet gevraagd naar mogelijke belemmeringen in wetgeving op het terrein van de ruimtelijke ordening. In verband met overschrijding van rooilijnen kan het bestemmingsplan zich soms tegen het aanbrengen van een nieuwe isolatieschil rond dak, vloer en gevel van bestaande gebouwen verzetten. Dit is vaak het geval bij een «total make-over» van een bestaande woning, zoals bij de Stroomversnelingwoningen. Colleges van burgemeester en Wethouders kunnen dan door verlening van een omgevingsvergunning alsnog met die overschrijding instemmen. Probleem daarbij is echter dat dan de uitgebreide vergunningprocedure met een beslistermijn van 26 weken gevolgd moet worden. Dit probleem kan worden opgelost door in het Besluit omgevingsrecht (Bor) te bepalen dat bij het aanbrengen van een nieuwe isolatieschil de reguliere vergunningprocedure met een beslistermijn van 8 weken moet worden gevolgd. Voorstellen met deze strekking kan uw Kamer binnenkort verwachten, waarbij gestreefd wordt naar inwerkingtreding op 1 juli 2015.
- De corporaties waar mee is gesproken, geven overigens aan het vraagstuk rond overschrijding van rooilijnen nog niet vaak aan de hand te hebben gehad.

- Veel huurdersorganisaties vinden een goede balans tussen de energetische status van de woning en de (blijvende) betaalbaarheid ervan belangrijk. Daarbij wordt er vooral gekeken naar de gevolgen voor de huurprijs van de genomen of beoogde energetische verbeteringen. Er blijft vaak een onzekerheid aanwezig of de verbeteringen inderdaad leiden tot dezelfde of lagere woonlasten voor de huurder (huur en energielasten samen). Verhuurders hebben moeite om daarin te overtuigen of zijn terughoudend in het waarborgen van de onzekerheden, zo zeggen de huurdersorganisaties.
- De afweging hierin zal plaats moeten vinden op het lokale niveau, in het overleg tussen gemeente, verhuurders en huurders.
- De Woonlastenwaarborg, waarin verhuurders de zekerheid bieden dat de totale woonlasten niet zullen stijgen als gevolg van de verbetering, kan hierin ondersteunen.
- Veel corporaties benaderen verduurzaming van de woningvoorraad nu nog te veel vanuit de fysieke vastgoedkenmerken. De onderzoekers vinden dat corporaties hun duurzaamheidsambities zouden moeten vertalen binnen een meer integraal strategisch voorraadbeleid, waarin duurzaamheid een prominentere rol krijgt. Corporaties, die dit nog niet doen, worden uitgenodigd verduurzaming van de voorraad meer te beschouwen vanuit klantbehoefte en de te behalen effecten op de totale woonlasten en wooncomfort.

De rapportage biedt buiten de genoemde aanpassing van het Bor geen aanleiding tot wijziging van de rijksregelgeving. Ik zal de uitkomsten en adviezen van de onderzoekers delen met verhuurders van sociale huurwoningen.

## **7. Second opinion voorlopig energielabel**

Recentelijk zijn in de Tweede Kamer vragen gesteld door de heer De Vries en de heer Vos (PvdA) over de kwaliteit van de voorlopige energielabels. Deze voorlopige energielabels worden in januari en februari 2015 verstuurd naar alle woningeigenaren die nog geen energielabel hebben. In mijn antwoord van 13 november 2014 gaf ik aan dat uit analyses blijkt dat het voorlopig energielabel een goed beeld geeft van de energieprestatie van een woning (Aanhangsel Handelingen II 2014/15, nr. 561). De nieuwe berekeningsmethode (het zogeheten «Nader Voorschrift») zorgt er wel voor dat de energieprestatie van een woning gemiddeld iets positiever wordt ingeschat in vergelijking met de huidige, verouderde, methode. Tevens gaf ik aan een «second opinion» te laten uitvoeren door een extern bureau en de resultaten daarvan openbaar te maken. Deze bijgevoegde second opinion van adviesbureau Raadgevende Ingenieurs Nieman concludeert dat de aanpassing aan de bepaling van het definitieve energielabel van woningen weloverwogen en voldoende gemotiveerd is<sup>2</sup>. Het adviesbureau constateert dat door de gekozen methode de voorlopige energielabels enigszins verschuiven naar de beide kanten van het spectrum: een deel valt een labelklasse terug en een deel wordt een labelklasse beter. De combinatie van de invoering van het «Nader Voorschrift» en de aannames voor het voorlopig energielabel zorgen er voor dat bepaalde wijken die zijn gebouwd eind jaren zeventig, begin jaren tachtig een positiever label krijgen. In de eerdere antwoorden op de Kamervragen heb ik aangegeven dat het voorlopig energielabel voor woningen ervoor moet zorgen dat woningeigenaren een eerste beeld krijgen van wat de energieprestatie van hun woning is. Ik heb daarom als uitgangspunt genomen dat het voorlopig energielabel de daadwerkelijke energieprestatie van de woning zo dicht mogelijk benadert, zodat mensen het voorlopig energielabel als indicatie

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

serieus nemen. Het is echter goed uit te leggen aan woningeigenaren dat een energielabel dat volledig is bepaald op basis van aannames over een woning, in zekere mate kan afwijken van de daadwerkelijke energieprestatie van de woning. De uitkomsten van de second opinion geven mij daarom geen aanleiding om de bepaling van het voorlopig energielabel aan te passen.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,  
S.A. Blok