

Zilverstraat 69
Postbus 340
2700 AH Zoetermeer
t +31 (0)79 3 252 252
f +31 (0)79 3 252 290
e info@bouwendnederland.nl
i www.bouwendnederland.nl

Datum: 9 mei 2016
Ons kenmerk: 1605-49101/hvi
Uw kenmerk:
Behandeld door: Helen Visser
Telefoon: +31 (0)79 3 252 105
E-mail: h.visser@bouwendnederland.nl
Betreft: energiebesparing gebouwde omgeving

Geachte

Op 1 juni a.s. vindt in de Tweede Kamer een AO Energiebesparing gebouwde omgeving plaats. In aanloop op dit debat vraagt Bouwend Nederland uw aandacht voor de situatie rondom energiebesparing in de gebouwde omgeving en de punten die Bouwend Nederland bepleit om op dit belangrijke maatschappelijke thema meer voortgang te boeken.

Doelen SER Energieakkoord worden niet gehaald met huidige verduurzamingstempo

De doelen voor de gebouwde omgeving, gemiddeld label A in 2030, energieneutraal in 2050, worden met het huidige tempo niet gehaald! Ook gemiddeld label B in de huursector (convenant energiebesparing huursector) lijkt niet haalbaar. Niet omdat het technisch niet haalbaar is, maar omdat er voor huiseigenaren nog te veel belemmeringen zijn.

Analyses motieven wel / niet verduurzamen huur- en koopwoningen

Bouwend Nederland heeft marktanalyses voor de koop- en huursector uitgevoerd, om zicht te krijgen op de motieven van woningeigenaren om wel of niet te verduurzamen. De conclusies treft u in de bijlagen bij deze brief.

Situatie verduurzaming huursector

Op dit moment heeft nog geen kwart van de woningen een Label B of hoger. Recent onderzoek onder woningbouwcorporaties geeft aan:

- 32% van de verhuurders denkt dat gemiddeld energielabel B in 2020 onhaalbaar is
- Vrijwel alle verhuurders vinden verduurzaming belangrijk, maar geen één (van de 43 gesproken corporaties) zet actief in op verduurzaming. Door gebrek aan financiële mogelijkheden en praktische hobbels.

Bouwend Nederland pleit voor:

1. Serieuze positionering verduurzaming in het strategisch voorraadbeheer en meerjarenonderhoudsplanning van corporaties.

Voor de korte termijn:

- o Verplicht opnemen van een verduurzamingsplan corporatiebezit binnen gemeentelijke woonvisies en corporatieplannen.

2. Toename investeringsruimte woningbouwcorporaties

Voor de korte termijn:

- o Haal de inzet van financiën uit de STEP regeling naar voren
- o Continuering salderingsregeling zonne-energie

Voor de langere termijn (als vervolg op het SER Energieakkoord):

- o Gebouwgebonden financieringsmogelijkheden
- o Aanpassen verhuurdersheffing en korting op de verhuurdersheffing bij investeringen in woningverduurzaming
- o Verken financieringsmogelijkheden voor tussenstappen naar energieneutraal

Een toelichting op deze punten vindt u in de bijlagen bij deze brief.

Situatie verduurzaming koopsector

Op dit moment heeft 11% een A label. Ruim 70% heeft een C label of lager. Recent onderzoek onder particuliere woningbezitters geeft aan:

- Slechts 5% van de eigenaren associeert "duurzaamheid" met de energiezuinigheid van de eigen woning.
- Slechts 2% van de eigenaren noemt de duurzaamheid van de woning een belangrijk aankoopcriterium.
- Slechts 1% van de eigenaren heeft concrete plannen om binnen een jaar te verduurzamen. Meestal betreft dit enkelvoudige verduurzamingsmaatregelen.
- 58% van de eigenaren heeft geen wensen of plannen voor verduurzaming. 70% van deze groep geeft een financiële reden voor het ontbreken van plannen of wensen.

Binnen het VNG Programma Energie werkt een coalitie van VNG, BZK, Bouwend Nederland, Uneto VNI, Onderhoud NL en Natuur- en Milieufederaties aan het wegnemen van knelpunten verduurzaming voor particuliere woningeigenaren. Regionaal lopen er vele verduurzamings-initiatieven. Maar om op grote schaal eigenaren over de streep te trekken te investeren in verduurzaming, is meer nodig. Om de ambities uit het SER Energieakkoord te halen kan dit niet bij de enkelvoudige maatregelen blijven, maar zijn forsere investeringen nodig.

Bouwend Nederland pleit voor:

1. Toename bewustwording belang en ontsluiting mogelijkheden verduurzaming

Voor de korte termijn:

- o Nationale voorlichtingscampagne Verduurzaming Particuliere voorraad
- o Voortzetten VNG Programma Energie

2. Vergroten investeringsruimte particuliere eigenaren

Voor de korte termijn:

- o Efficiënte ontsluiting en inzet subsidies
- o Verruiming hypotheek voor verduurzamingsmaatregelen
- o Continuering salderingsregeling zonne-energie

Voor de langere termijn (als vervolg op het SER Energieakkoord):

- Laag BTW op verduurzamingsmaatregelen en / of aftrekpost op inkomstenbelasting
- Gebouwgebonden financieringsmogelijkheden

Een toelichting op deze punten vindt u in de bijlagen bij deze brief.

Situatie verduurzaming utiliteit

In de utiliteit heeft ruim 30% van de gebouwen een A label, ongeveer 10% heeft Label B en 60% heeft Label C of lager (bron: RVO). ECN concludeerde in 2014 dat het besparingspotentieel in de utiliteitssector ten gevolgen van de Wet Milieubeheer overeenkomt met 32% van de totale besparingsdoelstelling in 2020 voor de gehele gebouwde omgeving. Hier komt nog weinig van terecht omdat de Wet Milieubeheer zeer beperkt gehandhaafd wordt.

Bouwend Nederland pleit voor:

- Zet serieus in op Handhaving van de Wet Milieubeheer voor utiliteitsbouw.

Graag delen wij met u, in de bijlagen bij deze brief, de conclusies uit de marktanalyses en onze suggesties voor het stimuleren van het verduurzamingstempo. Wij hopen dat u deze punten meeneemt tijdens het AO op 1 juni a.s. Uiteraard praten wij graag met u verder over hoe markt en overheid elkaar kunnen versterken om op dit belangrijke maatschappelijke thema voortgang te boeken.

Met vriendelijke groet,
Bouwend Nederland



Maxime Verhagen
Voorzitter

Bijlagen

- 1: Verduurzaming Huurwoningen: suggesties Bouwend Nederland en marktanalyse
- 2: Verduurzaming Koopwoningen: suggesties Bouwend Nederland en marktanalyse

BIJLAGE 1

Verduurzaming Huurwoningen: suggesties Bouwend Nederland en marktanalyse

Suggesties Bouwend Nederland voor de huursector

Om het verduurzamingstempo in de huursector te vergroten zijn twee sporen noodzakelijk:

1. Serieuze positionering verduurzaming in het strategisch voorraadbeheer en meerjarenonderhoudsplanning van corporaties.
2. Toename investeringsruimte woningbouwcorporaties.

Om verduurzaming serieus te positioneren in het strategisch voorraadbeheer en meerjarenonderhoudsplannen pleit Bouwend Nederland voor het volgende:

Voor de korte termijn:

- **Verplicht opnemen van een verduurzamingsplan corporatiebezit in het gemeentelijk woonbeleid en corporatieplannen.**

De nieuwe Woningwet stelt dat corporaties "naar redelijkheid dienen bij te dragen aan de uitvoering van het gemeentelijk woonbeleid (vastgelegd in een woonvisie of beleidsplan)". De bijdrage van de corporaties wordt vastgelegd in prestatieafspraken. Belangrijk is dat hierin standaard een paragraaf zit over de strategie en uitvoeringsaanpak verduurzaming corporatiebezit. Corporaties zijn nog de komende vijf jaar wettelijk verplicht corporatieplannen op te stellen. Neem ook hierin verplicht een standaard paragraaf op met duurzaamheidsambities en uitvoeringsstrategie.

Om de investeringsruimte voor woningbouwcorporaties te vergroten pleit Bouwend Nederland voor het volgende:

Voor de korte termijn:

- **Haal de inzet van financiën uit de STEP regeling naar voren**

Met de Stimuleringsregeling energieprestatie huursector (STEP-regeling) kunnen corporaties die investeren een deel van die investering terugkrijgen. Alleen corporaties die kunnen investeren in verduurzaming kunnen dus gebruik maken van de STEP regeling. Maar zelfs grotere en vermogende corporaties moeten keuzes maken hoe en waarin zij investeren. Het helpt als corporaties die het nu nodig hebben per direct gebruik kunnen maken van de STEP regeling om per direct hun investeringscapaciteit omhoog te halen. Haal de inzet van STEP gelden naar voren. Dan hebben corporaties per direct meer investeringsruimte om te werken aan de belangrijke verduurzamingsopgave.

- **Continuering salderingsregeling zonne-energie**

Om meerdere labelsprongen te maken die uiteindelijk leiden tot label A of energieneutraal, is naast isoleren van de woning vrijwel altijd zonne-energie nodig. Continuering van de salderingsregeling geeft corporaties zekerheid en maakt de businesscase van het verduurzamen van de huurwoningen haalbaarder.

Voor de langere termijn (als vervolg op het SER Energieakkoord):

- **Gebouw gebonden financieringsmogelijkheden netbeheerders**

Verken de mogelijkheden voor gebouw gebonden financiering verduurzaming door netbeheerders. De corporaties of particuliere woningeigenaren betalen de netbeheerders een vaste bijdrage. Deze bijdrage, in de vorm van vastrecht, is gekoppeld aan de woning en niet een persoonlijke lening van de eigenaar. Hiervan financiert de netbeheerder de verduurzaming. Bij verkoop van de woning gaat deze vaste bijdrage over naar de nieuwe eigenaar. Netbeheerders hebben belang bij een gecoördineerde verduurzaming op regionaal niveau, hierdoor kunnen piekbelastingen in het net voorkomen worden. Dit maakt het stroomnet stabiel en minder onderhoudsgevoelig. De in december 2015 verworpen, wet Stroom bood ruimte voor experimenteermogelijkheden voor

netbeheerders. Onderzoek welke huidige mogelijkheden voor netbeheerders er zijn voor gebouw gebonden financiering en/of welke mogelijke wijzigingen er nodig zijn dit grootschalig vorm te geven.

- **Aanpassen verhuurdersheffing en korting op de verhuurdersheffing bij investeringen in woningverduurzaming**

Breng de effecten van de verhuurdersheffing voor de investeringsruimte van corporaties nauwkeurig in kaart. Als blijkt dat de investeringsruimte hierdoor structureel lager uitvalt, dient de verhuurdersheffing te worden teruggedraaid of aangepast. Belangrijk is dat de evaluatie van de verhuurdersheffing niet alleen naar het recente verleden kijkt, maar dat effecten worden doorgerekend naar de nabije toekomst: voor welke grote opgaven, waaronder verduurzaming van hun bezit, staan corporaties.

Biedt corporaties die investeren in verduurzaming van hun bezit een korting op de verhuurdersheffing. Zoals nu al het geval is bij corporaties die investeren in sloop in krimpgebieden of de transformatie van utiliteitsgebouwen tot woningen.

- **Verken financieringsmogelijkheden voor tussenstappen naar energieneutraal**

Energie neutraal is een goede ambitie, maar kan zowel in één keer als in één of meerdere tussenstappen bereikt worden. Corporaties maken hierin hun eigen afweging. Waarbij, om verschillende redenen, direct naar energieneutraal, maar voor een klein deel van het bezit ingezet wordt. Verken de mogelijkheden voor financiering van tussenstappen naar energieneutraal. Dit door ook voor tussenstappen te kijken naar de totale woonlasten over langere termijn en de verrekening van de traditionele energierekening in deze.

Analyse Verduurzaming Huursector, TEAM 4, januari 2016

(Rapport opvraagbaar bij Bouwend Nederland)

Analyse Huurders

- Huurders investeren vrijwel nooit in verduurzaming. Alleen als verduurzaming direct leidt tot comfort, kosten en mogelijkheden duidelijk zijn én er financiële compensatie is als men de woning verlaat, wil een meerderheid bijdragen.
- Huurders geven de voorkeur aan een gesprek over een goede basisconditie van de woning, in plaats van 'klakkeloos' inzetten op duurzaamheid.

Analyse Verhuurders

- 32% van de verhuurders denkt dat gemiddeld energielabel B in 2020 onhaalbaar is, 55% noemt het niet onhaalbaar.
- Bijna alle verhuurders vinden verduurzaming belangrijk, maar geen één zet actief in op verduurzaming. Door gebrek aan financiële mogelijkheden en praktische hobbels.
- Eén op de drie verhuurders geeft aan dat een gebrek aan financiën hen weerhoudt te verduurzamen. Het gemiddelde verduurzamingsbudget is €600,- per woning per jaar. De meeste verhuurders kennen de Energieprestatievergoeding (EPV). Slechts één op de vijf geeft aan gebruik te gaan maken van deze vergoeding, als het wetsvoorstel EPV vastgesteld wordt.
- Drie op de vijf verhuurders zijn van mening dat de verantwoordelijkheid voor verduurzaming bij hen zelf ligt. 23% vindt dat de verantwoordelijkheid van de overheid.
- Drie op de vijf corporaties verwachten dat de huurders meebetalen aan verduurzamingskosten, meestal in de vorm van hogere huurlasten. Huurders zijn echter alleen onder een aantal zeer strikte voorwaarden bereid tot een eigen bijdrage.
- Beheersing van woonkosten en huisvesting van specifieke doelgroepen bepaalt veel sterker de besluitvorming rondom portefeuillestrategie, strategisch voorraadbeheer en meerjarenonderhoudsplanning dan verduurzaming.

BIJLAGE 2

Verduurzaming Koopwoningen: suggesties Bouwend Nederland en marktanalyse

Suggesties Bouwend Nederland voor de koopsector

De gemiddelde particuliere woningeigenaar heeft weinig animo voor verduurzaming van de woning. 58% van de eigenaren heeft geen plannen of wensen om de woning te verduurzamen. Daar waar die animo wel is, worden verschillende financiële redenen genoemd waardoor het niet tot concrete plannen komt. Slechts 1 op de 100 particuliere woningeigenaren heeft concrete verduurzamingsplannen. Uitgaven aan de verduurzaming van de woning concurreren met andere grote uitgaven, zoals het aflossen van de hypotheek, de studie van kinderen, een andere auto, vakanties etc. Om het verduurzamingstempo in de koopsector te vergroten zijn twee sporen noodzakelijk:

- 1 Toename bewustwording belang en ontsluiting mogelijkheden verduurzaming
- 2 Vergroten investeringsruimte particuliere eigenaren

Om de bewustwording en kennis over verduurzamingsmogelijkheden te vergroten pleit Bouwend Nederland voor het volgende:

Voor de korte termijn:

- **Nationale voorlichtingscampagne Verduurzaming Particuliere voorraad**
Uit onderzoek blijkt dat de consument de voorkeur geeft aan voorlichting vanuit de overheid. Op dit moment werkt BZK, samen met Bouwend Nederland, VNG, de SER, Netbeheer Nederland, Energie Nederland, Uneto VNI en Natuur en milieufederaties aan een nationale voorlichtingscampagne. Insteek is deze te lanceren aan het begin van het nieuwe stookseizoen, herfst 2016. Belangrijk is dat deze nationale voorlichtingscampagne de particuliere woningbezitter bewust maakt van de relatie tussen zijn eigen woning en duurzaamheid. De voorlichtingscampagne moet informatie over verduurzamingsmaatregelen, financieringsmogelijkheden en regionale initiatieven toegankelijk ontsluiten voor geïnteresseerden.
- **Voortzetten VNG Programma Energie**
Binnen het VNG Programma Energie worden landelijk tools en middelen ontwikkeld die regionaal ingezet kunnen worden voor het stimuleren van de vraag- en aanbodzijde. Ingezet wordt, onder andere, op de ontwikkelingen van deelpakketten verduurzaming per woningtype waarmee de particulier via een totaalpakket aan maatregelen in één of meerdere stappen op energieneutraal uit kan komen. Ook wordt gewerkt aan de ontwikkeling van de "Duurzame aanbieder": een overzicht met gecertificeerde duurzaamheidsbedrijven die woningen kunnen verduurzamen met garantie. Zo kan de particuliere eigenaar gemakkelijker een betrouwbare aanbieder vinden.

Verduurzaming in de particuliere voorraad gebeurt lokaal en regionaal. Binnen het VNG Programma Energie werken regio-medewerkers van VNG, Bouwend Nederland, Uneto VNI, Onderhoud NL samen met regionale partners aan het bij elkaar brengen van vraag- en aanbodzijde. In veel regio's is een energieloket opgezet, met middelen vanuit VNG en BZK.

Het grootschaliger uitrollen van verduurzaming heeft tijd nodig. Belangrijk is dat het VNG Programma Energie de komende jaren de uitbouw van de energieloketten en de landelijk ontwikkeling van regionaal in te zetten tools en informatie verder uit kan bouwen.

Om de investeringsruimte te vergroten pleit Bouwend Nederland voor het volgende:

Voor de korte termijn:

- **Efficiënte ontsluiting en inzet subsidies**

Subsidies zijn er en worden, via de 100 miljoen die vrijkwam bij het Belastingplan 2016, nog gunstiger. Belangrijk is deze effectief in te zetten. Alleen particulieren die kunnen en willen investeren kunnen gebruik maken van subsidies, maar deze moeten de subsidies dan ook laagdrempelig kunnen vinden. Belangrijk is de bekendheid over beschikbare subsidies nog beter te ontsluiten. Onder andere via de nationale voorlichtingscampagne, maar ook via stakeholders die particulieren kunnen adviseren op natuurlijke verduurzamingsmomenten, bijvoorbeeld makelaars.

- **Verruiming hypotheek voor verduurzamingsmaatregelen**

Ten aanzien van de aanschaf van een Nul-op-de-meter (energie neutrale) woning is het hypothecair krediet verruimd. Het bedrag dat hypotheekverstrekkers per 1 januari 2015 buiten de inkomensvoet 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.

Deze hypotheekruimte geldt alleen voor Nul-op-de-meter woningen. Wij pleiten voor een trapsgewijze vergroting van de hypotheekruimte voor particulieren die hun woning stapsgewijs verduurzamen. Met een verruiming van 20.000 euro kunnen veel particuliere woningbezitters maatregelen nemen die hun woning aantoonbaar minimaal twee energie labels verbeterd.

- **Continuering salderingsregeling zonne-energie**

Om meerdere labelsprongen te maken die uiteindelijk leiden tot label A of energieneutraal, is naast isoleren van de woning vrijwel altijd zonne-energie nodig. Continuering van de salderingsregeling geeft particulieren zekerheid en maakt de businesscase van het verduurzamen van de woning aantrekkelijk(er) en daardoor bereikbaarder voor veel particuliere eigenaren.

Voor de langere termijn (als vervolg op het SER Energieakkoord):

- **Laag BTW op verduurzamingsmaatregelen en/of aftrekpost op inkomstenbelasting**

Voer voor het verduurzamen van woningen weer het 6% BTW tarief in. Dit kan voor een deel van de groep woningeigenaren met plannen voor verduurzaming van de woning wellicht net dat extra duwtje geven om te investeren. Ook het opnemen van verduurzamingsmaatregelen voor de eigen woning als aftrekpost voor de inkomstenbelasting biedt particulieren meer ruimte om toch te investeren. Met beide maatregelen kan de Rijksoverheid laten zien de doelstellingen in het Energieakkoord zeer serieus te nemen.

- **Gebouw gebonden financieringsmogelijkheden netbeheerders**

Verken de mogelijkheden voor gebouw gebonden financiering verduurzaming door netbeheerders. De corporaties of particuliere woningeigenaren betalen de netbeheerders een vaste bijdrage. Deze bijdrage, in de vorm van vastrecht, is gekoppeld aan de woning en niet een persoonlijke lening van de eigenaar. Hiervan financiert de netbeheerder de verduurzaming. Bij verkoop van de woning gaat deze vaste bijdrage over naar de nieuwe eigenaar. Netbeheerders hebben belang bij een gecoördineerde verduurzaming op regionaal niveau, hierdoor kunnen piekbelastingen in het net voorkomen worden. Dit maakt het stroomnet stabiel en minder onderhoudsgevoelig. De in december 2015 verworpen, wet Stroom bood ruimte voor experimenteermogelijkheden voor netbeheerders. Onderzoek welke huidige mogelijkheden voor netbeheerders er zijn voor

gebouw gebonden financiering en/of welke mogelijke wijzigingen er nodig zijn dit grootschalig vorm te geven.

Analyse "Motieven verduurzaming particuliere koopwoningen" – Team Vier, april 2016
(Rapport opvraagbaar bij Bouwend Nederland)

Verduurzaming in relatie tot reguliere verbouwingen

- Bouwbedrijven geven aan dat in circa 9 van de 10 gevallen (87%) de door hun uitgevoerde verduurzamingsmaatregelen onderdeel waren van een reguliere / grotere verbouwing.
- Van de woningeigenaren die in de loop van de tijd iets aan de woning hebben verduurzaamd geeft 40% aan dat het een enkelvoudige op zichzelf staande maatregel betrof (bijvoorbeeld dubbele beglazing, een nieuwe cv ketel of thermostaatkranen, dak- of spouwmuurisolatie). 46% van de ondervraagde woningeigenaren gaf aan de verduurzamingsmaatregel onderdeel was van een andere verbouwing.

Beleving duurzaamheid in relatie tot de eigen woning

- Slechts 5% van de woningeigenaren associeert "duurzaamheid" met een energiezuinige woning. Veel genoemd: goed voor natuur/milieu (34%), producten met een langere levensduur (27%) en duurzame energie/groen stroom (20%).
- Slechts 2% noemt de duurzaamheid van de woning als belangrijk aankoopcriterium van een woning. Prijs (32%) en woonomgeving (27%) worden het vaakst genoemd.
- 59% van de woningbezitters weet niet wat het Energielabel van hun huis is.

Eigenaren die iets aan hun woning hebben verduurzaamd

- 74% van de eigenaren heeft ooit een of meerdere zaken aan de woning verduurzaamd. Dubbele beglazing werd door 75% van de groep genoemd, 66% noemde een nieuwe CV ketel en 56% had het dak geïsoleerd.
- 40% noemde als verduurzamingsredenen financieel rendement, 27% energiezuiniger leven, 22% een comfortabeler huis en 16% goed voor het milieu.

Eigenaren met plannen voor het verduurzamen van hun woning

- 25% van alle eigenaren heeft plannen voor verduurzaming van de woning.
- 4% van deze 25% heeft concrete plannen (te realiseren binnen een jaar), van alle woningbezitters is dat dus 1%.
- 52% noemt zonnepanelen als (één van de) mogelijke opties, 24% spouwmuurisolatie, 19% vloerisolatie, 17% een nieuwe CV ketel, 17% dubbele beglazing en 17% dakisolatie.
- 14% van de eigenaren met plannen heeft daarnaast nog aanvullende wensen.

Eigenaren met wensen voor het verduurzamen van hun woning

- 31% van alle eigenaren heeft wensen voor verduurzaming van de woning.
- 53% noemt zonnepanelen als (één van de) verduurzamingswensen, 36% vloerisolatie, 33% spouwmuurisolatie, 22% dakisolatie en 18% een nieuwe CV ketel.
- Wensen worden vooral niet uitgevoerd door gebrek aan financiën (66%), uitstel door de snelle technische ontwikkelingen waardoor over een paar jaar producten wellicht veel meer opleveren (15%).



Bouwend Nederland

de vereniging van bouw- en infrabedrijven

Eigenaren zonder wensen of plannen voor het verduurzamen van hun woning

- 58% van alle eigenaren heeft geen wensen of plannen voor verduurzaming.
- 70% van deze groep geeft een financiële reden voor het ontbreken van plannen of wensen (28% geen financiën voor, 18% terugverdienen investering duurt te lang, 13% geeft aan de investering bij verhuizing kwijt te zijn en 11% besteed zijn geld liever aan andere dingen dan verduurzaming).