



> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer  
der Staten-Generaal  
Postbus 20018  
2500 EA DEN HAAG

**Ministerie van  
Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties**

Turfmarkt 147  
Den Haag  
Postbus 20011  
2500 EA Den Haag

**Kenmerk**  
2014-0000294571

**Uw kenmerk**

Datum 20 juni 2014  
Betreft Voortgang aantal rijksacties Energieakkoord voor  
energiebesparing woningen

In het Energieakkoord voor duurzame groei uit 2013 is een hoge inzet geformuleerd voor energiebesparing in woningen. Om hier snel stappen in te maken zijn in het Energieakkoord en in het Woonakkoord extra investeringsgelden beschikbaar gesteld. Die gelden geven een impuls aan zowel energiebesparing als werkgelegenheid. In deze brief geef ik u graag de stand van zaken van de volgende (deels al gestarte) financiële instrumenten:

- Het Nationaal Energiebespaarfonds voor eigenaar-bewoners
- De Stimuleringsregeling energieprestatie huursector (400 miljoen euro subsidie voor de huursector)
- Het revolverend fonds voor de huursector
- Wegnemen van wettelijke belemmeringen huurprijswetgeving voor woningen met een betere score dan energieneutraal
- Revolverend fonds voor verenigingen van eigenaren
- Subsidie ondersteuningsprogramma energiebesparing VNG

Tegelijk met het beschikbaar komen van deze gelden voeren overheden en marktpartijen in het programma blok voor blok experimenten uit om het tempo van energiebesparing in woningen te versnellen. Ik vind het belangrijk dat de waardevolle leerpunten uit blok voor blok hun weg vinden naar de praktijk. In deze brief beschrijf ik de uitkomsten die blok voor blok heeft opgeleverd. Tot slot geef ik in deze brief mijn eerste gedachten over het moderniseren van de indicatoren voor de energieprestatie van gebouwen, mede met het oog op de doelstelling van 'Bijna Energieneutrale Gebouwen' (BENG).

### **1. Nationaal Energiebespaarfonds**

Op 21 januari 2014 is het Nationaal Energiebespaarfonds van start gegaan. Het is gevuld met 75 miljoen euro rijksgeld dat ter beschikking is gesteld in het Woonakkoord en met 225 miljoen euro van de Rabobank en de ASN Bank. Sinds de start biedt het eigenaar-bewoners laagrentende leningen voor energiebesparende maatregelen aan hun woning. Tussen 21 januari 2014 en 31 mei 2014 zijn er 441 Energiebespaarleningen aangevraagd voor een bedrag van ruim 5 miljoen euro en zijn er 217 Energiebespaarleningen verstrekt voor een bedrag van 2,4 miljoen euro.

De gemiddelde lening bedraagt ongeveer 11.000 euro. De verwachting is dat het aantal aangevraagde Energiebespaarleningen in de tweede helft van 2014 zal toenemen, onder andere door de publiekscampagne die op 16 juni 2014 gelanceerd is voor het Nationaal Energiebespaarfonds. Deze campagne zal woningeigenaren gericht gaan wijzen op de mogelijkheden en voordelen van een investering in energiebesparende maatregelen en de Energiebespaarlening. Ik zal de Tweede Kamer gedurende de looptijd van het fonds ieder jaar een rapportage sturen over de resultaten. In 2014 zal ik dat in het najaar doen.

**Ministerie van  
Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties**

**Datum**  
20 juni 2014

**Kenmerk**  
2014-0000294571

## **2. Stimuleringsregeling energieprestatie huursector**

Het Rijk heeft in het Energieakkoord afgesproken 400 miljoen euro aan subsidie beschikbaar te stellen voor energiebesparing in de sociale huursector in de periode 2014-2017. Deze subsidie wordt uitgewerkt in de Stimuleringsregeling energieprestatie huursector (STEP). De regeling levert een bijdrage aan de doelstellingen uit het Convenant Energiebesparing Huursector (het convenant) en biedt op korte termijn een substantiële stimulans voor de werkgelegenheid. De STEP zal op 1 juli 2014 in werking treden. Vanaf dat moment kunnen verhuurders van woningen onder de liberalisatiegrens (699,48 euro per maand) een subsidie aanvragen voor energiebesparende maatregelen aan hun woningen.

### *Uitwerking STEP: bijdrage voor labelstappen*

Binnen de regeling is, na aftrek van de uitvoeringskosten, 395 miljoen euro beschikbaar voor subsidies. Zoals ook is aangegeven in de brief van 15 november 2013<sup>1</sup>, worden de investeringen in maatregelen gedaan in de jaren 2014-2017 en worden de subsidiegelden in 2018 en 2019 uitgekeerd. De aanvragers moeten de subsidies dus voor een beperkt aantal jaren voorfinancieren. De verhuurdersorganisaties hebben hiermee ingestemd.

De regeling betreft een eenmalige bijdrage aan de energetische verbetering van een woning. Doordat de investeringen in de periode 2014-2017 plaatsvinden, resulteert dit direct in een investeringsprikkel. Aanvragers moeten minimaal drie labelstappen realiseren en als eindresultaat uitkomen op minimaal label B voor corporatiewoningen en label C voor woningen van particuliere verhuurders. Met de regeling wordt het 'uitfaseren' van de slechtere labels (G tot en met D) gestimuleerd. De verhuurder dient bij de aanvraag te vermelden hoeveel labelstappen hij met de subsidie beoogt te realiseren. Hoe meer labelstappen worden gerealiseerd, hoe meer subsidie per woning wordt verstrekt. Labelstappen die een woning tot boven het niveau A brengen, leveren geen extra subsidie op. Voor deze hogere ambities komt wel het verderop in de brief uitgewerkte revolverend fonds voor de huursector beschikbaar.

Een verhuurder zal gemiddeld maximaal 20% van het investeringsbedrag aan subsidie ontvangen. De subsidiebedragen per woning zijn als volgt:

- bij 3 labelstappen 2000 euro,
- bij 4 labelstappen 2600 euro,
- bij 5 labelstappen 3500 euro en
- bij 6 labelstappen 4500 euro.

---

<sup>1</sup> TK 2013-2014, 30196, nr. 223.

Daarbij geldt dat de verhuurder maximaal 7,5 miljoen euro kan ontvangen. Dit maximum bedrag voorkomt dat het beschikbare budget door een beperkt aantal verhuurders wordt opgemaakt. Omdat de subsidie wordt bepaald aan de hand van de te maken labelstappen, dient voor de renovatie een actueel label (opnamedatum niet ouder dan een half jaar) van de woning te zijn geregistreerd in de landelijke labeldatabase. De verhuurder moet binnen 24 maanden vanaf het moment van subsidieverlening de beoogde labelstappen realiseren. Na de renovatie zal de nieuwe energieprestatie van de woning worden geregistreerd in de labeldatabase. Het bereikte verschil is bepalend voor de hoogte van de subsidie per woning. Deze werkwijze betekent dat de controle op de start- en eindsituatie door een onafhankelijke deskundige plaatsvindt binnen de gecertificeerde labelsystematiek. De STEP wordt uitgevoerd door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. De regeling is opgesteld in overleg met de partners van het convenant: Aedes, Vastgoed Belang en de Woonbond. Ook IVBN is akkoord met uitwerking van deze regeling. Verder is de regeling met partijen als het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de banken besproken.

**Ministerie van  
Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties**

**Datum**  
20 juni 2014

**Kenmerk**  
2014-0000294571

*Resultaat voor de huurder: een betere en energiezuinigere woning*

De huurder heeft na de renovatie een energiezuinigere woning met een hoger wooncomfort. Conform het Energieakkoord is het uitgangspunt dat de totale woonlasten (huur en energiekosten) door de renovatie lager worden of gelijk blijven. Met de energiebesparende maatregelen zijn de woningen doorgaans ook beter beveiligd tegen inbraak. Soms kan zelfs het Politiekeurmerk veilig wonen worden verstrekt.

*Nulmeting: extra energiebesparing door STEP*

Mede op verzoek van uw Kamer heeft ECN een nulmeting verricht ten behoeve van een zo effectief mogelijke inzet van de STEP. In de nulmeting wordt geconcludeerd dat corporaties bij energetische verbetering van een woning de afgelopen jaren meestal 1 of 2 labelstappen per woning realiseerden; minder stappen dan vereist voor de STEP. Van het totaal aan energetisch verbeterde corporatiewoningen zou maar een klein deel, 8,4 %, hebben voldaan aan de eis van 3 labelstappen en minimaal label B. De onderzoekers concluderen in de nulmeting dat als de 400 miljoen euro subsidie uit de STEP volledig wordt benut, er in totaal tussen de 460 en 560 duizend labelstappen extra gerealiseerd zullen worden. De effectiviteit van de subsidieregeling zal ik monitoren conform de aanbevelingen die ECN bij de nulmeting doet<sup>2</sup>.

Met de gekozen uitwerking en in nauwe samenwerking met het veld is het gelukt een regeling te maken die goed aansluit bij de dagelijkse praktijk van verhuurders en die relatief eenvoudig uit te voeren is.

### **3. Revolverend fonds huursector**

In het Woonakkoord is 75 miljoen euro ter beschikking gesteld voor een revolverend fonds voor de huursector. De rijksgelden moeten gepaard gaan met 225 miljoen euro private financiering. Dit fonds zal, zoals ik in mijn brief van 15 november 2013 heb aangekondigd, laagrentende lenin-

---

<sup>2</sup> De nulmeting wordt op de website van de rijksoverheid gepubliceerd.

gen bieden aan verhuurders voor het uitvoeren van renovaties met een zeer hoge energiebesparingsambitie. Overeenkomstig de motie van de Kamerleden Verhoeven en Visser<sup>3</sup> komen de laagrentende leningen uit het fonds beschikbaar voor bestaande woningen van corporaties en particuliere verhuurders onder en boven de liberalisatiegrens. Het is de bedoeling dat de regeling in het najaar van 2014 van start gaat.

**Ministerie van  
Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties**

**Datum**  
20 juni 2014

**Kenmerk**  
2014-0000294571

*Steun in de rug voor projecten met zeer hoge energiebesparingsambitie*  
De hoge energiebesparingsambitie wordt voor het revolverend fonds voor de huursector geconcretiseerd in de eis dat bij de projecten minimaal label A+ en vier labelstappen worden gehaald. Een voorbeeld hiervan zijn de zogenoemde 'nul op de meter' woningen, waarop ik later in deze brief terugkom. Door in te zetten op dergelijke projecten steunt het fonds bouwers en installateurs bij de innovatie van hun producten en processen.

#### *Kwart financiering vanuit het rijk voor integrale renovaties*

Bij het type ingrijpende renovaties waar het revolverend fonds zich op richt, gaat energiebesparing in de praktijk hand in hand met bredere woningverbetering. Voorbeelden zijn een nieuwe gevel die sterk isoleert en tegelijk kwaliteit aan de woning toevoegt, nieuwe energiezuinige voorzieningen en bouwtechnische verbeteringen. De oude woning krijgt op die manier een tweede leven en de energiebesparende maatregelen hebben lang effect. De totale investeringen in zo'n project kunnen oplopen tot 60.000 euro per woning. Met het fonds wil ik dergelijke integrale renovaties helpen financieren.

Vanuit het revolverend fonds geeft het rijk verhuurders een lening van maximaal 15.000 euro per woning (een kwart van 60.000 euro). De verhuurders kunnen zelf, op de voor hen gebruikelijke wijze, de in het Woonakkoord afgesproken driekwart private financiering organiseren. Om te zorgen voor een evenredige verdeling van de middelen onder de verhuurders en om de risico's in het fonds verantwoord in te kaderen, neem ik in de regeling een plafond op voor corporaties en voor particuliere verhuurders. Op basis van het woningbezit van de beide doelgroepen wordt het plafond voor corporaties op 60 miljoen euro gezet en dat voor particuliere verhuurders op 15 miljoen euro.

De uitwerking van het fonds heeft plaatsgevonden in goed overleg met Vastgoed Belang, Aedes, IVBN en de Woonbond. IVBN geeft daarbij wel aan dat hun leden over het algemeen nauwelijks gebruik maken van externe financiering, waardoor het fonds voor hen niet zo interessant is.

#### *Samenhang met de STEP*

Het revolverend fonds voor de huursector en de STEP vullen elkaar goed aan. De STEP is beschikbaar voor stappen tot en met label A. Voor verhuurders die kiezen voor een hoger ambitieniveau, zoals nul op de meter, is ook het revolverend fonds beschikbaar. Wanneer aan de voorwaarden van beide regelingen wordt voldaan, kunnen de subsidie en de laagrentende lening, binnen de grenzen van de staatssteunkaders, in combinatie worden gebruikt. Om de samenhang in de uitvoering van de regelingen te borgen en de kosten laag te houden, is de Rijksdienst voor Ondernemend

---

<sup>3</sup> Kamerstukken II, 2013-2014, 30196, nr. 230.

Nederland de beoogd uitvoerder van zowel de STEP als het revolverend fonds.

**Ministerie van  
Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties**

#### *Uitkomst actie Energieakkoord mogelijke uitbreiding met EEEF*

In het Energieakkoord is afgesproken dat de rijksoverheid onderzoekt hoe vergroting van het revolverend fonds gerealiseerd kan worden vanuit het European Energy Efficiency Fund (EEEF). Uit een analyse van het EEEF gemaakt door Ecorys blijkt dat het EEEF met geld van commerciële banken en de Europese Investeringsbank tegen betaling leningen of garanties kan geven of kan participeren in projecten. Bijdragen aan een fonds worden in dit stadium door het EEEF echter niet gedaan. Een uitbreiding van het fonds met geld van het EEEF is dus niet mogelijk. Wanneer dat wel het geval zou zijn, zou overigens de vraag zijn of de financiële voorwaarden van het EEEF gunstig zijn voor het revolverend fonds.

#### **Datum**

20 juni 2014

#### **Kenmerk**

2014-0000294571

#### **4. Wegnemen belemmeringen energiezuinige huurwoningen**

Zoals aangegeven biedt het revolverend fonds voor de huursector financiering voor renovaties met een zeer hoge energiebesparingsambitie. Dit sluit goed aan bij het programma Energiesprong<sup>4</sup>, waarin een strategie is ontwikkeld om woningen via een ingrijpende renovatie energieneutraal te maken. Een belangrijk resultaat van Energiesprong is de zogenoemde 'nul op de meter' woning: een woning die evenveel duurzame energie opwekt als de bewoners verbruiken. Dit is een cruciale ontwikkeling in relatie tot de doelstelling van het Energieakkoord om in 2050 een energieneutrale gebouwde omgeving te realiseren. Energiesprong stimuleert en faciliteert marktpartijen om te komen tot de transitie die nodig is om tot nul op de meter te kunnen renoveren en daarvoor een goede marktpropositie te ontwikkelen. Innovatie in de bouwsector, regelgeving, financieringsafwegingen, instrumentering en het geven van bekendheid zijn een aantal aspecten waarop het programma Energiesprong inzet.

#### *Aanpassing huurprijswetgeving*

Het is bij het concept nul op de meter de bedoeling een sluitende businesscase te ontwikkelen met ten hoogste gelijkblijvende woonlasten voor de huurder. Dit is mogelijk door te zorgen dat de daling van de energielasten na de renovatie groter is dan of gelijk aan een eventuele huurstijging.

In de samenwerkingsovereenkomst 'Stroomversnelling' hebben vier bouwers en zes corporaties afgesproken 11.000 huurwoningen te renoveren tot het niveau nul op de meter en is de intentie uitgesproken dat voor 2020 nog eens 100.000 woningen worden aangepakt. Zij betrekken een nieuwe kapitaalstroom om nul op de meter renovaties te financieren: de energiekosten van de huurders. De energierekening wordt niet langer aan het energiebedrijf betaald, maar wordt geïnvesteerd in de woning. De kernideeën van de Stroomversnelling zijn:

---

<sup>4</sup> Over dit programma werd u eerder al geïnformeerd, onder andere in het Plan van aanpak energiebesparing in de gebouwde Omgeving (bijlage bij Kamerstuk II 2010-2011, 30196, nr. 131).

- Huurders betalen voor de garantie dat hun huurwoning evenveel energie opwekt als zij (binnen bepaalde condities) verbruiken. De woonlasten blijven voor de zittende huurders gelijk en zij krijgen een vernieuwde, gezonde, veilige en comfortabele woning;
- Verhuurders benutten de nieuwe inkomstenstroom om de kosten van de renovatie te dekken;
- De bouwpartijen garanderen dat de renovaties leiden tot het niveau nul op de meter.

**Ministerie van  
Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties**

**Datum**  
20 juni 2014

**Kenmerk**  
2014-0000294571

Zoals afgesproken in het Energieakkoord wil ik deze werkwijze faciliteren door belemmeringen weg te nemen. Concreet wil ik in de huurprijswetgeving de mogelijkheid opnemen voor verhuurder en huurder om een energieprestatievergoeding overeen te komen voor woningen met een gegarandeerd zeer hoge besparingsambitie (zoals bij nul op de meter, maar ook andere concepten zijn denkbaar). Ter bescherming van de huurder zal worden geregeld wat de maximale hoogte van de vergoeding mag bedragen en in welke situaties van deze mogelijkheid gebruik kan worden gemaakt.

Enerzijds wil ik hiermee de verhuurder duidelijkheid geven over hetgeen hij een huurder in rekening mag brengen. Anderzijds wil ik de huurder beschermen tegen te hoge bedragen die hij voor de geleverde energie aan zijn verhuurder moet betalen.

Een energieneutrale gebouwde omgeving kan niet worden bereikt zonder de grote sprongen die hierboven zijn geschetst. Vanuit de rijksoverheid is het belangrijk daar tijdig de condities voor te scheppen, zodat de markt de beweging kan maken. Ik streef er naar dit wetsvoorstel begin 2015 in te dienen bij de Tweede Kamer.

#### *Belemmeringen wegnemen sociale huurwoningen en stimuleren nul op de meter voor koopwoningen*

De toezegging die ik heb gedaan aan Kamerlid Monasch om in overleg met belanghebbenden mogelijke belemmeringen bij het energiezuiniger maken van sociale huurwoningen in kaart te brengen<sup>5</sup>, wordt gestalte gegeven door middel van een onderzoek. Ik zal Uw Kamer in het derde kwartaal van 2014 over de uitkomsten informeren.

Er wordt ook gewerkt aan de uitvoering van de motie van de Kamerleden Monasch en Schouten<sup>6</sup>. Deze motie vraagt om in samenwerking met de Stroomversnelling, bouwbedrijven en banken nul op de meter renovaties toegankelijk te maken voor particuliere woningeigenaren en te komen tot een uniform bancaire product voor de financiering ervan. In overleg met een aantal banken is een werkwijze ontwikkeld om bij het bepalen van de hypothecaire ruimte rekening te houden met vermeden energiekosten. Op die manier kan iemand bij een daling van zijn energiekosten meer lenen. De ontwikkelde werkwijze heb ik aan het Nibud voorgelegd. Op basis van de reactie van het Nibud zal ik bezien of de werkwijze verantwoord is en hoe dit geformaliseerd kan worden.

## **5. Financiering voor verenigingen van eigenaren**

<sup>5</sup> Toezegging in het Algemeen Overleg met Uw Kamer over Duurzame ontwikkeling en beleid van 18 december 2013.

<sup>6</sup> Kamerstukken II, 2013-2014, 33 750 XVIII, nr. 13.

In mijn brief van 15 november 2013 heb ik aangegeven te zullen bekijken of het mogelijk is financiering aan te bieden voor energiebesparing door verenigingen van eigenaren (VvE's). Dit past goed bij de in het Energieakkoord vastgelegde aanpak van knelpunten van VvE's. In de afgelopen periode is onderzoek gedaan naar de interesse van verenigingen van eigenaren in energiebesparing en in financiering. Daarnaast zijn gesprekken gevoerd met financiers en is bekeken wat een goede inzet van rijksmiddelen zou zijn bij het organiseren van financiering voor verenigingen van eigenaren.

Het onderzoek naar de vraag laat zien dat bijna een kwart van de bevroegde VvE's met particuliere eigenaren in de komende vijf jaar energiebesparende maatregelen wil nemen. Professionele vastgoedbeheerders die het beheer voor VvE's uitvoeren, geven aan dat dit percentage hoger ligt onder hun klanten (57%). Bijna een derde van de bevroegde VvE's met particuliere eigenaren zou interesse hebben in een lening als die tegen gunstige voorwaarden zou worden aangeboden. Nog eens 20% zou misschien interesse hebben.

Er zijn nu enkele partijen die op beperkte schaal leningen aan VvE's aanbieden. Met behulp van gemeentelijke garanties of gelden bieden sommige lokale bankfilialen en het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) plaatselijk leningen aan. Op commerciële basis is dat met name Credit Agricole Consumer Finance Nederland B.V. met het merk Ribank.

Op dit moment wordt bezien op welke wijze een fonds voor VvE's het beste eraan kan bijdragen dat er een reguliere markt ontstaat voor leningen aan VvE's voor energiebesparende maatregelen. Om integrale projecten voor VvE's mogelijk te maken, ligt het daarbij voor de hand om in beperkte mate ook andere verbeteringen aan de woningen toe te staan.

Ik zal de komende periode een concreet voorstel voor een regeling uitwerken, met een maximale inzet van 35 miljoen euro aan rijksgeld. De planning van de start van het fonds is begin 2015.

## **6. Versnelling energiebesparing woningen met blok voor blok**

Financiering alleen is niet voldoende om een hoger tempo in energiebesparing te bereiken. In juni 2011 is het kennis- en leertraject blok voor blok in het leven geroepen. Vanuit blok voor blok zijn verspreid door het land 14 consortia gestart met een lokale aanpak gericht op schaalvergroting bij energiebesparing in bestaande woningen. Inmiddels is een evaluatierapportage van blok voor blok opgesteld, die ik u als bijlage bij deze brief doe toekomen. Ik geef u kort de kern van de bevindingen.

### *Doel: schaalvergroting en zelfstandig functionerende markt*

Het doel van blok voor blok is om op grotere schaal energiebesparende maatregelen te treffen en een zelfstandig functionerende markt voor combinaties van maatregelen (meerdere labelstappen) dichterbij te brengen. In het Energieakkoord is de doelstelling opgenomen om tot 2020 jaarlijks 300.000 woningen minimaal twee labelstappen te laten maken. Nu gebeurt dit jaarlijks in 200.000 woningen. Voor woningverbetering met twee of meer labelstappen is het nodig dat diverse maatregelen in combinatie met elkaar worden toegepast, denk aan isolatiemaatregelen en installatiemaatregelen (een energiezuinigere ketel).

**Ministerie van  
Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties**

**Datum**  
20 juni 2014

**Kenmerk**  
2014-0000294571

*Resultaten: verbeterde woningen en actieve samenwerking markt*

Energiebesparing in woningen heeft met blok voor blok een flinke impuls gekregen. In de 14 projecten zijn tot nu toe 15.000 woningen aangepakt en naar verwachting loopt dat tot begin 2015 op naar 20.000. Het merendeel van de blok voor blok consortia zet bovendien de samenwerking voort. De consortia vormen goede voorbeelden voor allianties elders in het land.

**Ministerie van  
Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties**

**Datum**  
20 juni 2014

**Kenmerk**  
2014-0000294571

*Succes in grootschalige aanpak in de (sociale) huursector*

De blok voor blok projecten laten zien dat een integrale aanpak voor energiebesparing op grote schaal goed mogelijk is in de sociale huursector. Corporaties kunnen veel woningen tegelijk financieren en verbeteren, benodigde investeringsvolumes zijn beschikbaar en uniforme woningen zijn seriematig aan te pakken. De verbeterde woningen in de blok voor blok projecten zijn voor 87% corporatiewoningen. In deze woningen zijn gemiddeld 3,6 maatregelen getroffen en er zijn gemiddeld 2,3 labelstappen gemaakt. Het succes was vooral afhankelijk van de mate waarin de extra investering uit de pilot aansloot op de bestaande plannen van corporaties en hun actuele investeringsmogelijkheden.

*De uitdagingen voor de koopsector*

Het tot stand brengen van een zelfstandig functionerende markt voor het integraal toepassen van energiebesparende maatregelen heeft voor de koopsector een lange aanlooptijd nodig. De markt voor enkelvoudige maatregelen daarentegen functioneert goed. In de koopsector is momenteel nog geen grote vraag naar een integraal pakket aan energiebesparende maatregelen. In de blok voor blok projecten is men daarom intensief bezig geweest met vraagcreatie bij particuliere woningeigenaren. Samenwerking door lokale (markt)partijen blijkt daarin een cruciale factor. Consortia die al langer samenwerken zijn succesvoller. Er zijn intermediaire stichtingen en bedrijven opgestaan die de samenwerking organiseren en de particuliere eigenaar ontzorgen. Deze organisaties zien een gat in de markt. Door het vooralsnog uitblijven van een grote vraag naar gecombineerde maatregelen, is een sluitende businesscase voor die organisaties echter nog niet aangetoond. Samenwerking tussen consortiumpartners en tussen verschillende aanbieders van maatregelen om tot een goed aanbod van combinaties van maatregelen te komen is in de projecten een uitdaging gebleken. De meeste consortiumpartners zijn van mening dat samenwerking met lokale overheden noodzakelijk is om deze markt te ontsluiten. Een integraal aanbod van energiebesparende maatregelen vergt voorts ondernemerschap en klantgerichtheid van bouwers en installateurs. In de projecten waren deze beide elementen in de traditionele bouw- en installatiewereld nog te weinig aanwezig. Ook is een betere kwaliteitszorg in de branche nodig.

De blok voor blok projecten leveren veel kennis op over wat nodig is om de vraag in de koopsector te stimuleren. De situaties en behoeftes van particuliere woningeigenaren zijn divers, waardoor een seriematige aanpak niet kan worden toegepast. Het is noodzakelijk bij een particulier uit te gaan van diens specifieke situatie, zoals de woningkenmerken, investeringsbereidheid, natuurlijke momenten (bijvoorbeeld een verhuizing of gezinsuitbreiding) en interesse in wooncomfort dan wel



milieu. De meest effectieve manier om de vraag bij de particuliere woningeigenaar te stimuleren blijkt herhaalde persoonlijke communicatie te zijn. Particuliere woningeigenaren lieten zich in de projecten niet in groten getale verleiden tot energiebesparende maatregelen, ook al was er een rationeel onderbouwd en financieel gunstig aanbod. Voor het top-down aanjagen van vraag op grotere schaal is een marketingstrategie nodig die ook inspeelt op minder rationele factoren bij particuliere woningeigenaren. Belangrijker is echter nog de constatering dat marketingstrategieën het meest effectief zijn als top-down marketing en bottom-up initiatieven (zoals bewonerscollectieven) elkaar versterken. Het is belangrijk deze bevindingen van blok voor blok bij de verdere vormgeving van het beleid en het uitvoeren van de afspraken uit het Energieakkoord scherp in het oog te houden.

**Ministerie van  
Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties**

**Datum**  
20 juni 2014

**Kenmerk**  
2014-0000294571

#### *Ondersteuningsprogramma VNG*

De afspraken uit het Energieakkoord vormen de belangrijkste voortzetting van de initiatieven die onder de vlag van blok voor blok zijn opgestart. Een belangrijk element is de overeenkomst die de VNG en het ministerie van BZK hebben gesloten over de 'ondersteuningsstructuur gebouwde omgeving', waarvoor in het kader van het Energieakkoord in de periode 2014-2016 15 miljoen euro beschikbaar is. De VNG heeft hiervoor een ondersteuningsprogramma opgesteld, gericht op het versnellen en opschalen van lokale en regionale initiatieven. Het zwaartepunt van dit programma ligt op het ondersteunen van regionale allianties van overheden, marktpartijen en maatschappelijke organisaties voor de aanpak van energiebesparing en opwekking voor particuliere woningbezitters. Monitoring van de voortgang en expertiseontwikkeling van de regionale allianties maken deel uit van het programma. Ook organiseert de VNG de bundeling en doorontwikkeling van kennis op dit terrein op landelijk niveau, waarin de resultaten uit Energiesprong, blok voor blok en ook het programma Gebieden Energieneutraal<sup>7</sup> een plek krijgen.

### **7. Modernisering energieprestatie gebouwen op weg naar Bijna Energieneutrale Gebouwen**

#### *Beter werkbare bepalingmethode energieprestatie*

Het gebruik van de huidige bepalingmethode voor de EPC voor nieuwbouweisen staat al enige tijd ter discussie, zeker naar gelang de energieprestatie-eisen steeds strenger worden. In de brief van 7 februari 2014 over de aanscherping van de EPC naar 0,4 op 1 januari 2015 kondigde ik aan om samen met de marktpartijen te verkennen of en in hoeverre een alternatieve route op weg naar (bijna)-energieneutrale nieuwbouw per 2020 mogelijk is. Ik zou bezien of de bepalingmethode voor de energieprestatie verbeterd kan worden. Ik heb u beloofd daar voor de zomer 2014 over te berichten. Inmiddels heeft een aantal goede gesprekken plaatsgevonden met belangenpartijen waaruit reeds een aantal inzichten duidelijk wordt.

De geconsulteerde marktpartijen zijn positief over de optie om de

---

<sup>7</sup> Dit programma is onder meer toegelicht in Kamerstukken II, 2011-2012, 33240, VII, p. 84.

theoretische toets aan de voorkant van het bouwproces te schrappen en de aandacht te verleggen naar de gerealiseerde gebouwkwaliteit. Dit sluit aan bij het voornemen van het kabinet tot verbetering van de kwaliteitsborging in de bouw.

In de loop der jaren zijn beleidsuitgangspunten en bouwfysische normen voor energiebesparing door elkaar gaan lopen in de bepalingmethode van de EPC. Het voornemen om dit te ontvlechten door in de eisen expliciet te maken wat de beleidsdoelstellingen zijn voor bijvoorbeeld de zuinigheid van het huis, het benutten van duurzame energie en de resterende fossiele energievraag, sluit aan bij het kabinetsstandpunt dat het gebruik van normen in beleid of wetgeving vrijwillig moet zijn en het wordt ondersteund door de geconsulteerde marktpartijen. Tot slot zijn de geconsulteerde partijen positief over het voornemen om over te gaan naar de eenheid kWh per m<sup>2</sup> per jaar zoals bijna alle andere EU lidstaten gebruiken. Hiermee kunnen bewoners, voorzien van duidelijke voorlichting, makkelijker de relatie leggen tussen de energieprestatie van de woning en hun energierekening.

Deze aanpassingen kunnen er voor zorgen dat de door de overheid gestelde minimumeisen voor de energieprestatie van een woning beter aansluiten bij de praktijk in de bouwsector en maakt het makkelijker om ook in de gestapelde bouw en particulier opdrachtgeverschap aan deze eisen te voldoen.

#### *Naar een definitie van bijna energieneutraal*

Om de marktpartijen de mogelijkheid te geven te wennen aan de veranderingen is het logisch om de aanpassingen van de minimumeisen voor de energieprestatie van gebouwen in te voeren bij de volgende aanscherping, in 2020.

De Europese richtlijn EPBD eist dat na 2018 nieuwe overheidsgebouwen bijna energieneutraal worden gebouwd. Na 2020 moeten alle nieuwe gebouwen bijna energieneutraal worden gebouwd. De Europese Commissie vraagt de lidstaten om snel duidelijk te maken wat concreet wordt verstaan onder bijna energieneutraal. De richtlijn geeft een lidstaat namelijk ruimte om het begrip bijna energieneutraal zelf te definiëren. Behalve de Europese Commissie vragen ook marktpartijen en decentrale overheden om snel te definiëren wat bijna energieneutraal is omdat 2018 snel dichterbij komt. In het plan van aanpak dat Nederland in oktober 2012 naar de Europese Commissie heeft gestuurd, staat dat bijna energieneutraal ongeveer overeenkomt met een EPC van 0. Een aantal omringende EU lidstaten kiest voor een maximale energievraag voor woningen tussen 15 en 70 kWh per m<sup>2</sup> per jaar. Ze stellen een eis voor het totale fossiele energiegebruik van tussen de 20 en 50 kWh per m<sup>2</sup> per jaar. Voor het totale energiegebruik van utiliteitsgebouwen liggen de grenzen tussen de 25 en 110 kWh per m<sup>2</sup> per jaar.

De komende maanden zal ik deze koers uitwerken en bespreken met marktpartijen. In het najaar van 2014 zal ik Uw Kamer hierover nader informeren, alvorens een definitief besluit te nemen. Mijn voornemen is om de modernisering in 2018 in te voeren, waarbij rekening wordt gehouden met de implementatiefase.

**Ministerie van  
Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties**

**Datum**  
20 juni 2014

**Kenmerk**  
2014-0000294571

## **8. Snelheid maken bij energiebesparing woningen**

Nu de in deze brief uitgewerkte middelen voor energiebesparing beschikbaar komen, wordt aan een belangrijke randvoorwaarde voor energiebesparing in woningen en stimuleren van de werkgelegenheid voldaan: het bieden van extra financiering. Met financiering alleen komen we er echter niet. Zoals ook de blok voor blok projecten laten zien, is er een gezamenlijke inzet van alle partijen nodig. Het Energieakkoord heeft daarvoor de bakens uitgezet. Het is nu belangrijk dat alle betrokken partijen, overheden en markt, koers houden en snelheid blijven maken.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok

**Ministerie van  
Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties**

**Datum**  
20 juni 2014

**Kenmerk**  
2014-0000294571