

Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

> 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**  
2016-0000714284

**Uw kenmerk**

Datum 11 november 2016  
Betreft Energiebesparing huursector

Deze brief gaat in op de voortgang van het convenant energiebesparing huursector en de energieprestatievergoeding voor zeer energiezuinige woningen met een aansluiting op een gasnet of warmtenet. Met deze brief geef ik tevens invulling aan een aantal toezeggingen. Bij de recente begrotingsbehandeling heb ik toegezegd om na publicatie van de Nationale Energieverkenning 2016 (NEV 2016) over de voortgang van label B bij woningcorporaties te bezien of aanvullende maatregelen nodig zijn. In het AO Energiebesparing van juni 2016 heb ik toegezegd om in te gaan op de prestaties van de verhuurders in het kader van het Energieakkoord en daarbij na te gaan of in het vervolg de informatie per corporatie inzichtelijk kan worden gemaakt. In de beantwoording van Kamervragen van het lid Albert de Vries over het aanmerken van zeer energiezuinige woningen met een aardgasaansluiting als nul-op-de-meter woning<sup>1</sup>, heb ik aangegeven dat ik met de partijen van het convenant energiebesparing huursector (Aedes, Woonbond en VastgoedBelang)<sup>2</sup> zou spreken over de wenselijkheid om een energieprestatievergoeding mogelijk te maken voor zeer energiezuinige woningen die zijn aangesloten op het aardgasnet.

#### 1. Voortgang convenant energiebesparing huursector

Over de voortgang van energiebesparing in de huursector is onlangs in de NEV 2016 gerapporteerd. Daarin staat dat de doelstelling van gemiddeld label B in 2020 voor woningen van woningcorporaties waarschijnlijk niet wordt gerealiseerd. Ik heb toegezegd om na het bekend worden van de cijfers over de voortgang van gemiddeld label B bij woningcorporaties te bezien of aanvullende maatregelen nodig zijn. Hierover heb ik overleg gevoerd met de partijen van het huurconvenant (Aedes, VastgoedBelang en Woonbond). Daaruit is gebleken dat de partijen nog steeds achter de doelstellingen staan. Tegelijkertijd verwachten ze niet de doelen in 2020 te bereiken. Aedes gaf aan de doelstelling enkele jaren later te halen (naar verwachting in 2023). De doelstelling van het convenant energiebesparing huursector en het Energieakkoord voor particuliere huurwoningen is label C of beter voor 80% van de particuliere woningvoorraad in

<sup>1</sup> Aanhangsnummer 211, vergaderjaar 2016-2017

<sup>2</sup> Convenant Energiebesparing Huursector 28 juni 2012.

2020. Voor de particuliere huursector zijn op dit moment onvoldoende gegevens beschikbaar over de voortgang.

Het beeld dat in de NEV 2016 wordt geschetst en het onlangs gehouden overleg met de partijen van het convenant, maakt duidelijk dat het niet waarschijnlijk is dat de afgesproken doelstelling in 2020 gehaald wordt. Dit is voor mij aanleiding om nadere maatregelen uit te werken, waarmee de realisatie van de doelstellingen dichterbij wordt gebracht en tegelijkertijd de energiekosten van huurders worden beperkt. Onderdeel hiervan is het voorbereiden van wetgeving gericht op een uitfasering van huurwoningen met niet-groene labels (slechter dan label C) waarbij ook de financiële consequenties voor de partijen in kaart worden gebracht. Ik zal u daarover komend voorjaar nader informeren. Deze voornemens zal ik ook inbrengen in de Borgingscommissie van het Energieakkoord, die later dit jaar met een voortgangsrapportage zal komen.

Daarnaast wil ik een beter beeld krijgen van de verbeteringen in de particuliere huursector. Deze blijven nu nog grotendeels buiten beeld. Met een beter beeld van de vorderingen in de particuliere sector kan mogelijk ook een meer zichtbare bijdrage aan de besparingsdoelen worden gerealiseerd. Verder wil ik de convenantpartijen en de gemeenten aansporen om de doelstellingen van het convenant energiebesparing huursector en het Energieakkoord zoveel als mogelijk te vertalen op lokaal niveau in de prestatieafspraken. In aansluiting daarop zal ik een inhoudelijke monitoring van de lokale afspraken opzetten waaruit een beter beeld van de bijdrage van die afspraken aan de besparingsdoelen kan worden gemaakt.

In het overleg met de partijen van het convenant zijn afspraken gemaakt over de monitoring. Door de overgang in 2015 van het energielabel naar de Energie-Index en de wijziging in de bepalingsmethodiek van de Energie-Index (met het Nader Voorschrift) is een wijziging in de monitoring nodig. Aedes zal de cijfers van de Energie-Index op basis van het Nader Voorschrift vanaf volgend jaar opnemen in de Aedes Benchmark die als basis dient voor de monitoring. De prestaties van corporaties zullen dan met elkaar vergeleken kunnen worden. Daarnaast wordt in verschillende stappen de Voortgangsinformatie (dVi) verbeterd, de voor alle corporaties verplichte gegevensverstrekking. Zo zullen corporaties over 2016 berichten over de verdeling van energielabels voor hun voorraad (zowel op het niveau van de labels als op het niveau van de daarbij horende Energie-Index conform de systematiek ingaande 2015). Ik verwacht dat in 2018 het beeld dermate compleet is dat de prestaties van afzonderlijke verhuurders in het kader van het Energieakkoord inzichtelijk zal zijn.

2. Energieprestatievergoeding voor zeer energiezuinige woningen met een aansluiting op een gasnet of warmtenet

Om verhuurders te helpen hun besparingsdoelstellingen te halen heb ik op 1 september 2016 de energieprestatievergoeding wettelijk mogelijk gemaakt. Deze energiebesparingsvergoeding is bedoeld voor zeer goed geïsoleerde huurwoningen met voldoende opwek van hernieuwbare energie zodat per saldo sprake is van vrijwel geen energiegebruik (zoals bij nul-op-de-meter woningen). Zoals in de

toelichting van het op die datum in werking getreden Besluit energieprestatievergoeding huur (hierna: het Besluit) is aangegeven, is het wenselijk meerdere technieken en concepten die vallen binnen de doelstellingen van dit Besluit om zeer energiezuinige woningen te realiseren, mogelijk te maken. Daarom is in dit Besluit een delegatiegrondslag opgenomen op grond waarvan, in bij ministeriële regeling aan te wijzen gevallen, kan worden afgeweken van de in de bijlage bij het Besluit opgenomen tabellen waarmee de maximale energieprestatievergoeding wordt berekend.

Op 2 augustus 2016 heb ik daartoe een concept ministeriële regeling in openbare internetconsultatie gebracht. De consultatie is gesloten op 11 september 2016. Op de consultatie hebben 19 partijen schriftelijk gereageerd.

Op 14 oktober 2016 heb ik de genoemde Kamervragen van het lid Albert de Vries beantwoord. Op 2 november 2016 heb ik gesproken met de partijen van het convenant energiebesparing huursector. De corporaties hebben, bij monde van Aedes, aangegeven een energieprestatievergoeding voor zeer energiezuinige woningen met een gasaansluiting nodig te hebben om in de komende jaren al op kostenefficiënte wijze tot verduurzaming van woningen te komen. Een belangrijk deel van de insprekers van de internetconsultatie heeft een vergelijkbaar standpunt ingenomen.

Op basis hiervan ben ik voornemens om ook voor zeer energiezuinige woningen die (nog) een aansluiting op een gasnet hebben een energieprestatievergoeding mogelijk te maken. Ik zal dat nog dit jaar doen, zodat alle marktpartijen duidelijkheid hebben en verhuurders gegeven de ambitieuze doelstellingen die er zijn, voortvarend aan de slag kunnen met de mogelijkheden die er zijn. Tevens ben ik voornemens op korte termijn een concept ministeriële regeling in consultatie te brengen voor zeer energiezuinige woningen met een aansluiting op een warmtenet.

Een energieprestatievergoeding voor zeer energiezuinige woningen met een gasaansluiting geeft volgens Aedes ruimte voor verduurzaming van de woningvoorraad met lagere investeringskosten. Hierdoor komt de business case sneller uit en het lijkt er volgens Aedes op dat deze uitbreiding meer investeringen kan uitlokken en een groter besparingspotentieel zal bereiken. Aedes heeft aangegeven dat zij in deze fase van de energietransitie niet wil inzetten op één energiedrager. Om de maatschappelijke kosten zo laag mogelijk te houden, acht Aedes alle energiedragers in deze fase nodig.

Ik acht het van belang ruimte te geven aan verschillende technieken en concepten om huurwoningen vergaand te verduurzamen. Op deze manier ontstaan gelijke kansen voor verschillende partijen die op een ambitieuze manier woningen zeer energiezuinig maken. Dat kan corporaties helpen in hun streven om, op zowel korte als langere termijn, op kostenefficiënte wijze de ambities ten aanzien van de energiebesparing te versnellen, waarbij voorop staat dat op de langere termijn de overgang naar non-fossiele volledig duurzame technieken en concepten nodig en wenselijk is.

De introductie van de energieprestatievergoeding past goed in de transitie naar een duurzame energievoorziening en een energieneutrale gebouwde omgeving. De voorwaarde van het realiseren van zeer goede isolatie (een zeer lage warmtevraag) en van de opwekking van hernieuwbare energie op, in of aan de woning blijft in alle gevallen overeind. Op de woning dient voldoende hernieuwbare energie te worden opgewekt voor het energiegebruik van de huurder en ter compensatie van de beperkte hoeveelheid fossiele energie die gebruikt wordt voor verwarming van de woning en voor warm tapwater.

Aedes heeft in het gesprek aangegeven dat het belangrijk is dat er concepten die op deze manier in aanmerking komen voor een energieprestatievergoeding in de toekomst volledig non-fossiel kunnen worden door de gasketel te vervangen voor installatietechnieken die volledig duurzaam zijn of door aansluiting te zoeken bij een (duurzaam) warmtenet. Bovendien kan ook biogas dat via het traditionele aardgasnetwerk wordt geleverd in sommige gevallen een oplossing zijn.

Een zeer energiezuinige woning met een energieprestatievergoeding die aangesloten is op het aardgasnet kan inderdaad relatief eenvoudig geheel nul-op-de-meter gemaakt worden door het verwarmingssysteem, doorgaans na de afschrijvingstermijn, te vervangen door een installatie die op de woning duurzame warmte produceert zoals een warmtepomp, eventueel in combinatie met geschikte nieuwe radiatoren. Daarom kan een woning met een gasaansluiting, die voldoet aan de eisen die de energieprestatievergoeding zal stellen, ook als "NoM-ready" gezien worden: voorbereid om nul-op-de-meter te worden.

Aedes heeft ook aangegeven een energieprestatievergoeding wenselijk te achten voor woningen die voor verwarming en warm water gebruik maken van buiten de woning opgewekte warmte, zoals via een extern warmtenet. Dit punt kwam breed naar voren bij de internetconsultatie van de conceptregeling. Daartoe zal ik zo snel mogelijk de ministeriële regeling uitbreiden. De precieze vormgeving wil ik doen in overleg met verschillende partijen. Ik zal deze aanpassing ook, via internet, openbaar consulteren.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok