

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

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
2018-0000326277

Uw kenmerk

Datum 11 juli 2018
Betreft Voortgangsbrief energiebesparing

Met deze brief informeer ik u over de stand van zaken met betrekking tot diverse toezeggingen op het gebied van energiebesparing.

Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen:

- De inzet van de ongebruikte middelen van het Fonds Energiebesparing Huursector;
- De stand van zaken op het in voorbereiding zijnde wetsvoorstel over de heffingsvermindering verduurzaming;
- De resultaten van twee onderzoeken over energiebesparing in de huursector: een analyse van de prestatieafspraken en een nulmeting voor de particuliere huursector;
- Het waterzijdig inregelen cv-installaties en de Wet Milieubeheer.

Tot slot ga ik in op de passage over gebouwgebonden financiering uit het voorstel voor de Hoofdlijnen van een Klimaatakkoord, zoals dat op 10 jl. is aangeboden aan de minister van Economische Zaken en Klimaat en dat aan uw Kamer is doorgeleid.

Fonds energiebesparing huursector

In het algemeen overleg bouwregelgeving en energiebesparing heb ik toegezegd dat het kabinet in samenhang met de Voorjaarsnota een besluit zou nemen over de ongebruikte middelen uit het Fonds energiebesparing huursector (FEH, Kamerstuk 28 325, nr. 171). Eerder heeft mijn voorganger, mede naar aanleiding van vragen uit Uw Kamer, in een brief van 14 september 2017 aangegeven dat het geld van het FEH anders kan worden ingezet, maar dat een besluit daarover aan het nieuwe kabinet was (Kamerstuk 29 453, nr. 458).

Het FEH is in 2014 opgezet om verhuurders (zowel woningcorporaties als andere verhuurders) te stimuleren om de energieprestatie van huurwoningen in projecten vergaand te verbeteren. Het fonds kwam net als het Nationaal Energiebespaarfonds (NEF) voort uit het Woonakkoord en maakte deel uit van het Energieakkoord uit 2013. Hoewel in de huursector wel degelijk energiebesparende maatregelen worden gerealiseerd, blijkt door een combinatie van factoren de belangstelling van verhuurders voor het FEH zeer beperkt. De marktrente is sterk gedaald sinds de invoering van de FEH in 2014. Het belangrijkste voordeel van een laagrentende lening uit het FEH is daarmee flink kleiner geworden. Het Fonds biedt daardoor geen aantrekkelijke financieringsvorm meer voor sociale verhuurders. De partiële projectfinanciering van het FEH sluit ook niet goed aan

bij de praktijk van corporaties, die doorgaans financiering afsluiten op portefeuilleniveau en niet op (individuele of specifieke) projecten zoals het FEH vereist. Bij particuliere verhuurders lijkt vooral de geringe belangstelling voor het doen van zeer energiezuinige renovaties een belangrijke rol te spelen.

Het kabinet heeft bij Voorjaarsnota besloten tot intrekken van de regeling en tot het inzetten van het budget ten behoeve van het NEF voor een bedrag van €40 miljoen en een bedrag van €30 miljoen grotendeels in de periode 2018-2022 voor het vanuit Europa verplichte energielabel voor woningen (en andere gebouwen).

Het NEF verstrekt met geld van het Rijk, de Rabobank en de ASN Bank leningen voor energiebesparende maatregelen aan eigenaar-bewoners en Verenigingen van Eigenaren (VvE's). Het fonds loopt steeds beter. In het eerste jaar, 2014, werd voor in totaal €6,4 miljoen aan leningen verstrekt, in 2017 was dit al opgelopen tot 73 miljoen euro per jaar. Het NEF biedt een belangrijke oplossing voor VvE's, die op de financieringsmarkt geen goed alternatief hebben, en voor eigenaar-bewoners die al langer in hun huis wonen en voor wie het te duur of ingewikkeld is om de hypotheek te verhogen. Bijgevoegd vindt u het Jaarverslag over 2017 van het NEF. Inmiddels loopt het NEF zo goed, dat het beschikbare budget van €300 miljoen aan leningen naar verwachting eind 2018 geheel zal zijn aangevraagd. Het NEF is een revolverend fonds, het uitgeleende geld komt dus ook terug naar het NEF. Het tempo waarin dit gebeurt, maakt het echter niet mogelijk om de huidige doelgroep te bedienen: de meeste leningen hebben een looptijd van 10 tot 15 jaar. Een einde aan het NEF zou problematisch zijn voor VvE's en bepaalde eigenaar-bewoners: ook zij willen mee in de energietransitie. Om die reden voegt het Rijk een extra bijdrage toe aan het NEF in de jaren 2018, 2019 en 2020 (in totaal €40 miljoen). Dit geld zal vermeerderd worden met geld van private financiers, zodat het NEF wederom 300 miljoen euro aan nieuwe leningen voor energiebesparende maatregelen kan uitgeven aan eigenaar-bewoners en VvE's. Ik heb het bestuur van de stichting NEF gevraagd te kijken naar de mogelijkheden om de leningen van het fonds in deze tweede fase op een aantal punten te verbeteren. Dit betreft onder meer het aanbieden van leningen met een langere looptijd aan VvE's die een vergaande stap maken in de energietransitie, zoals een verbouwing naar Nul op de meter. Met een langere looptijd van de lening is het bij dergelijke grote renovaties beter mogelijk om de kosten van de lening en de besparing op de energierekening gelijk te laten zijn. De leningen van het NEF komen voor een deel terecht bij gemengde VvE's met koop- en huurwoningen, zodat het fonds ook de energietransitie in de huursector verder helpt, juist in complexen waar de financiering van maatregelen voor groot-eigenaars (verhuurders) en eigenaar-bewoners vaak nog problematisch is.

De middelen voor het energielabel zijn nodig voor het aanpassen van de bepalingmethode van het energielabel naar aanleiding van de zogeheten BENG-eisen uit de EPBD (Energy Performance of Buildings Directive) en voor de uitvoering van het energielabel: aanpassen en onderhoud ICT, advies en onderzoek om het systeem accuraat te houden, monitoring/dataverwerking, klantcontact en informatievoorziening over energiebesparing.

Stand van zaken wetsvoorstel over heffingsvermindering verduurzaming

In het algemeen overleg bouwregelgeving en energiebesparing heb ik gemeld dat het wetsvoorstel waarin de nieuwe heffingsvermindering voor verduurzaming wordt geïntroduceerd zal meelopen met de maatregelen uit het pakket Belastingplan 2019 (Kamerstuk 28 325, nr. 171). Dit betekent dat het

wetsvoorstel zal worden ingediend bij de Tweede Kamer op Prinsjesdag 2018. Momenteel wordt het wetsvoorstel over deze heffingsvermindering (inclusief de noodzakelijke lagere regelgeving) uitgewerkt in samenspraak met de partijen uit de huursector. Het is voor de betrokken partijen belangrijk dat deze heffingsvermindering in de systematiek aansluit op de dit jaar aflopende Subsidieregeling energieprestatie huursector (STEP). Inmiddels is het subsidieplafond van deze regeling bereikt. Insteek is om de heffingsvermindering te baseren op de verbetering in de energieprestaties van een huurwoning door een vergelijking van het niveau vóór en ná de renovatie (minimaal drie stappen verbetering in de Energie-index). Als minimumniveau wordt gedacht aan verduurzaming naar een Energie-Index van ten hoogste 1,4 (voorheen energielabel B). De heffingsvermindering wordt zo ingericht dat deze ook bruikbaar is voor het aardgasvrij maken van huurwoningen.

Analyse prestatieafspraken huurders, gemeenten en woningcorporaties

In het kader van de Nationale Energie Verkenning 2017 heeft ECN geanalyseerd in welke mate de lokale prestatieafspraken bijdragen aan de doelstelling van het Energieakkoord (gemiddeld label B in 2020). Hiertoe zijn alle gemaakte afspraken uit 2016 en 2017 geanalyseerd. Oudere afspraken dragen ook bij aan de doelstellingen, maar waren geen onderdeel van de analyse als die in de genoemde jaren niet zijn bijgesteld. De analyse is in 2017 uitgevoerd en onlangs is afgesloten¹. De geanalyseerde afspraken dekken 86% van alle woningcorporaties en 75% van de sociale woningvoorraad. De analyse bevestigt het beeld dat de ambities tussen corporaties verschillend zijn. Ongeveer de helft heeft ambitieuze doelen die gelijk zijn aan, of verder gaan dan de ambitie van het Energieakkoord. De andere helft heeft afspraken gemaakt met te weinig ambities of hanteert een latere einddatum dan 2020. Op basis van de eerste resultaten van deze analyse en andere bronnen zoals de Aedes benchmark en de digitale Prognose informatie van de corporaties, is in de Nationale Energie Verkenning 2017 geconcludeerd dat de lokale afspraken onvoldoende ambitieus waren voor het bereiken van de doelstellingen van het Energieakkoord. In lijn met de brief van 14 juli 2017 over de uitwerking van verplichtingen heeft Aedes een aanvullend pakket van maatregelen uitgewerkt dat leidt tot 4PJ extra besparing. Dit pakket is door de borgingscommissie van het Energieakkoord geaccepteerd.

Nulmeting particuliere huursector

In het Convenant Energiebesparing Huursector en aansluitend in het Energieakkoord 2020 is een besparingsdoelstelling voor de particuliere huursector opgenomen. Vastgoed Belang streeft naar een woningvoorraad in 2020 waarvan 80% label C of beter is. In november 2016 is in de brief over de voortgang van het convenant (Kamerstuk 30 196, nr. 483) aangegeven dat een beter beeld van de verbeteringen in de particuliere huursector gewenst is. Naar aanleiding hiervan is een onderzoek gestart en eind 2017 is het rapport Monitoring convenant particuliere huur gepubliceerd².

Het rapport geeft op basis van data van het Kadaster de stand van zaken weer op weg naar de doelstelling van 80% label C of beter in 2020. Over de jaren is er sprake van een gestage verbetering. Eind 2016 had 58% van de geregistreerde

¹ www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2017/10/26/analyse-prestatieafspraken-huurders-gemeentes-en-woningcorporaties

² www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2017/12/01/rapport-monitoring-convenant-particuliere-huur

labels in de gehele particuliere huursector label C of beter. Vastgoed Belang heeft het convenant ondertekend, maar het bleek niet mogelijk om specifiek het bezit van de leden van Vastgoed Belang te onderscheiden. Er kon wel een onderscheid worden gemaakt tussen kleine, grote en overige particuliere verhuurders. Tussen deze groepen blijken de verschillen groot: van de geregistreerde labels van kleine particuliere verhuurders is 46% label C of beter; bij grote particuliere verhuurders is dit 65% en bij de overige particuliere verhuurders 66%. Het rapport is een nulmeting die de situatie eind 2016 weergeeft. Het onderzoek kan herhaald worden om de voortgang richting de doelstelling in 2020 te monitoren. De resultaten van dit onderzoek zijn ook gebruikt voor de Staat van de Woningmarkt 2017 die eind vorig jaar is gepubliceerd (Kamerstuk 32 847, nr. 308).

Waterzijdig inregelen cv-installaties

Tijdens het overleg op 14 september 2017 heb ik toegezegd in gesprek te gaan met partijen over het waterzijdig inregelen. Een goed afgestelde cv-installatie, waarbij het cv-water goed verdeeld wordt over de radiatoren en de retourtemperatuur van het water zo laag mogelijk blijft opdat het rendement van een HR ketel geoptimaliseerd wordt, levert veel energiebesparing.

In antwoord op vragen van de leden Van der Lee en Van Tongeren over het opnemen van waterzijdig inregelen op de lijst van erkende maatregelen, heeft de minister van Economische Zaken en Klimaat op 13 februari 2018 (kenmerk DGETM-E2020/18024108) geantwoord dit ter hand te nemen. Inmiddels is EZK gestart met de actualisatie van de erkende maatregellijsten. Waterzijdig inregelen is onderdeel van het actualisatieproces. Voor de branches met een erkende maatregellijst is hiermee gewaarborgd dat waterzijdig inregelen, mits de terugverdientijd korter dan 5 jaar is, aan de lijst wordt toegevoegd. Met Aedes is waterzijdig inregelen in de woningbouw besproken. Aedes geeft aan aandacht te besteden aan de voordelen van waterzijdig inregelen, dat vooral in situaties met blokverwarming energetisch voordeel oplevert.

Gebouwgebonden financiering en het Klimaatakkoord.

In het Regeerakkoord is opgenomen dat het kabinet zal uitwerken welke vormen van gebouwgebonden financiering gebruikt kunnen worden om energiebesparing aantrekkelijk te maken voor particuliere woningeigenaren. De voorzitter van de klimaattafel voor de gebouwde omgeving de heer Samsom heeft het op basis van zijn opdracht om afspraken te maken over de financieringsinstrumenten die nodig zijn voor de maatregelen die in de sector worden afgesproken, tot zijn verantwoordelijkheid gerekend om met de partners aan tafel een voorstel te presenteren voor de meest kansrijke vormgeving van gebouwgebonden financiering. De werkzaamheden van de werkgroep financiering energiebesparende woondiensten, ingesteld naar aanleiding van de aangenomen motie-Voortman in 2017 (Kamerstuk 30196, nr. 491), zijn hiermee overgegaan in de werkzaamheden aan de klimaattafel voor de gebouwde omgeving.

De bijdrage van de gebouwde omgeving aan de Hoofdlijnen voor een Klimaatakkoord³ is helder over de gewenste richting voor de vormgeving van gebouwgebonden financiering. De overdraagbaarheid van de lening (het

³ Zie p. 13 van www.klimaatakkoord.nl/gebouwde-omgeving/documenten/publicaties/2018/07/10/bijdrage-gebouwde-omgeving

gebouwgebonden zijn) zou geregeld moeten worden door een nieuwe bepaling in het Burgerlijk Wetboek op te nemen. Dit voorstel vergt op alle aspecten nadere uitwerking, waarbij de uitvoerbaarheid van cruciaal belang is.

Zoals bekend zal in de zomer het voorstel voor hoofdlijnen van een klimaatakkoord worden doorgerekend door het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) en het Centraal Planbureau (CPB). Het kabinet komt naar verwachting in september met een kabinetsreactie. Ik zal dat moment ook benutten u te informeren over mijn analyse en appreciatie van andere concepten van gebouwgebonden financiering.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren