



## Waar gaat het om, ambitie & aanpak

*Van het totale energieverbruik in Nederland komt ongeveer een derde voor rekening van woningen en gebouwen. Een belangrijk deel van de beoogde energiebesparing moet dus daar vandaan komen. Besparing draagt bij aan milieudoelstellingen, leidt tot een lagere energierekening en geeft een impuls aan werkgelegenheid in de bouw- en installatiesector. Voor de vastgoedsector (zakelijk en maatschappelijk vastgoed) geldt de Wet milieubeheer. Die verplicht tot besparende maatregelen als deze zich binnen vijf jaar terugverdienen.*

### Ambitie

- Energieneutrale gebouwde omgeving in 2050.
- Tot 2020 jaarlijks 300.000 bestaande woningen en andere gebouwen minimaal twee stappen hoger in energielabel.
- Alle nieuwbouw bijna energieneutraal vanaf 2020.
- Huursector corporaties in 2020 minimaal energielabel B.
- Huursector particulier in 2020 80 procent label C.
- Energiebesparing gebouwde omgeving draagt substantieel bij aan gemiddeld 15.000 voltijdswaarden extra per jaar.
- De gebouwde omgeving (koop, huur en vastgoed) draagt 53 PJ bij aan de beoogde energiebesparing van 100 PJ in 2020.

### Aanpak

- Gebouweigenaren - woningcorporaties, burgers, bedrijven, instellingen en overheden – hebben zelf belang bij energiebesparing. Zij nemen de verantwoordelijkheid, maar hebben wel ondersteuning nodig.
- Dit vraagt om een gecoördineerde inzet van Rijk, gemeenten, provincies, aannemers, bouwers, installatiebedrijven, banken, gebouweigenaren en verhuurders.
- Gekozen is voor een combinatie van voorlichting, bewustwording, ontzorging, financieringsondersteuning en toezicht.

# Wat is er in 2018 bereikt

## **Bouwagenda komt in eerste jaar op gang**

De Bouwagenda, gestart in april 2017, heeft routekaarten opgesteld voor verschillende sectoren die relevant zijn voor de uitvoering van het Energieakkoord in de gebouwde omgeving. De aandacht in het eerste jaar ging vooral uit naar het scheppen van de juiste randvoorwaarden om in de komende decennia jaarlijks honderdduizend woningen te verduurzamen. De voorzitter van de Taskforce Bouwagenda, Bernard Wientjes waarschuwde dat in de bouw een revolutie nodig is. In het huidige tempo worden de doelen voor Parijs pas in 2350 gehaald.

[Één jaar bouwagenda >](#)

## **Corporaties maken inhaalslag**

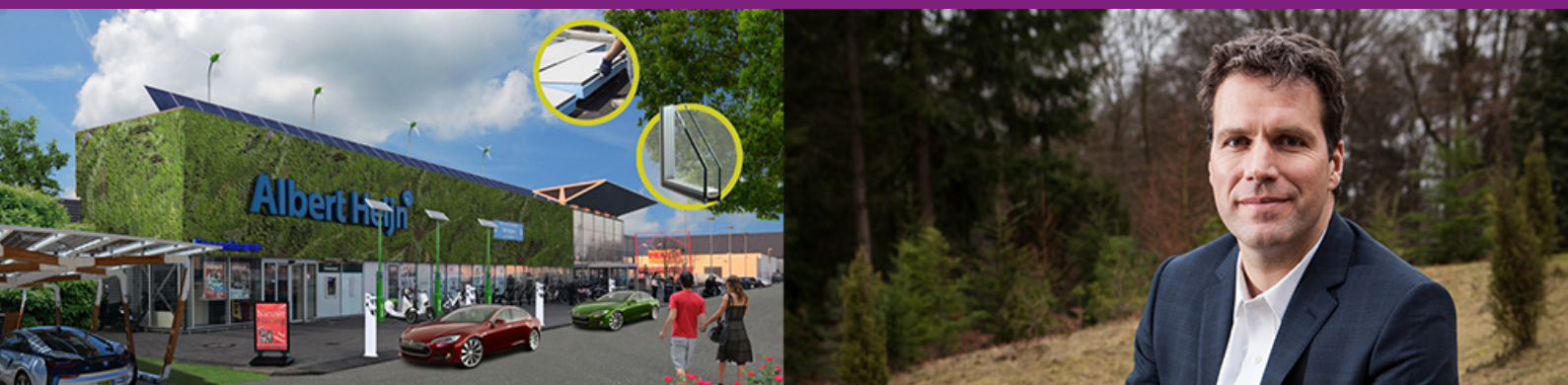
De Aedes Benchmark 2017 signaleerde een trendbreuk met een snellere daling van de energie-index. In 2016 had bijna 60 procent van de corporatiewoningen label C of beter. Het doel in 2020 ligt op 80 procent. Nadat in de zomer 2017 wettelijke maatregelen waren aangekondigd hebben de corporaties eind 2017 een pakket maatregelen samengesteld om alsnog 5 PJ energiebesparing te halen in 2021. Ze hebben in het afgelopen jaar met het ministerie van BZK de borging van de uitvoering afgesproken.

[Publicatie Aedes >](#)

## **Grote particuliere verhuurders op koers voor labelsprong, zorgen om de kleine verhuurders**

De grote particuliere verhuurders liggen, met 77 procent label C of beter, dicht bij de realisatie van de einddoelstelling in 2020. Er zijn wel zorgen over de voortgang bij de kleine particuliere verhuurders die met 44 procent nog ver van het doel af zijn.

[PDF Monitoring convenant particuliere huur >](#)



## Label C legde bodem in de markt

*Een verplichting tot een hoger label voor kantoren werkt om vastgoedeigenaren te bewegen tot maatregelen. Verplichte energiemonitoring kan aanzetten tot veel energiebesparing. Na de verplichting voor kantoren zou al het commercieel en maatschappelijk vastgoed stappen moeten zetten. “Label A is met de ogen dicht te halen.”*

Hij kan zich de verandering nog goed voor de geest halen aan de hand van de drukte rond zijn plek op de vastgoedbeurs Provada. Jarenlang hadden vastgoedbeleggers weinig belangstelling voor verduurzaming van hun bezit. Maar toen de verplichting voor een Label C in 2023 in beeld kwam, liep het storm bij de stand van CFP Green Buildings.

“Er waren altijd een paar mensen die verduurzaming wel leuk vonden. De meesten liepen om ons heen. Maar met de verplichting kwamen zelfs de meest calculerende vastgoedbeleggers bij ons langs. Label C legde een nieuwe bodem in de markt”, zegt Bram Adema, directeur van het consultancybureau voor verduurzaming van vastgoed.

### Lat hoger

Die bodem leidde er volgens hem ook toe dat de koplopers de lat hoger leggen en meteen verduurzamen naar een Label A. Hij schat in dat 20 procent van de beleggers dit nu nastreeft. Zo’n 60 procent investeert er wel in ondanks dat verduurzaming niet hun primaire drijfveer is. “Zij calculeren. Zij doen wat wettelijk nodig is en maken een beslissing op basis van kostenreductie. De overige 20 procent komt alleen maar in beweging omdat het moet en doet het minimale.”

Adema en zijn bedrijf zijn al langer bezig met verduurzaming van gebouwen. Hij heeft bij de totstandkoming van het Energieakkoord ook meegedacht over dit onderwerp. Hij maakt zich geen enkele zorg dat een Label A-verplichting een te zware opgave zou zijn. “Als je nu zegt dat het in 2030 verplicht is, haalt iedereen dat met z’n ogen dicht. Het wordt nu ook tijd alle ziekenhuizen, distributieloodsen en andere commerciële en maatschappelijke gebouwen aan te pakken”.

### Gewoon duurzaam onderhoud

Met een kort college gebouwenbeheer onderbouwt hij dit. De kern daarvan is dat binnen nu en twaalf jaar de meeste gebouwen natuurlijke momenten hebben om zaken als daken en verwarmingsinstallatie te vervangen. “Elk gebouw dat nu ouder is dan 10 jaar krijgt daarmee te maken. Verduurzaming is eigenlijk gewoon duurzaam onderhoud. De overheid kan een nieuwe bodem in de markt leggen als ze maar rekening houdt met de natuurlijke vervangingsmomenten.”

### **Energie neutraal mogelijk**

Volgens de verduurzamingsconsultant kan het zelfs naar energieneutraal. Een verplichting hiervoor leidt volgens hem tot een grote vraag naar duurzame warmte. "Dit is een ontwikkeling die je op het niveau van een stad of een regio moet aanpakken. Als er volume is in de vraag wordt het voor energieleveranciers verantwoord er in te investeren.

### **Nog veel te besparen**

Het toevoegen van verplichte energiemonitoring vindt hij ook een belangrijke stap voor verduurzaming. Daarmee is eenvoudig 7 tot 10 procent energiebesparing te realiseren. "Met een label meet je de maatregelen die je hebt genomen, niet de duurzaamheid. Het zegt niets over hoe je met energie in je gebouw omgaat. Een gebouw dat een uur te vroeg opstart en een uur te laat het licht en de kachel uitdoet, kan al snel 7 procent energie besparen. Er is nu nog te veel verspilling. De toevoeging van monitoring van feitelijke energieverbruik aan een label kan enorm helpen."





## *Wat is er in 5 jaar bereikt?* **Energiebesparing gebouwde omgeving na 5 jaar op stoom**

*Het had even tijd nodig voor de afspraken over energiebesparing in de gebouwde omgeving op gang kwamen. Nu maken de vele spelers in dit speelveld vaart met de afspraken.*

De energiebesparing in de gebouwde omgeving kent veel spelers. Woningeigenaren, sociale verhuurders, grote en kleine spelers in het vastgoedverhuur, aannemers en installateurs, financiers, aanbieders van energie, groot en klein. Dan zijn er ook nog de overheden, die regels stellen, partijen aanjagen en stimuleren.

### **Valse start, seinen op rood**

Het kostte veel tijd voordat de uitvoering in dit domein op stoom kwam. Nederland herstelde van de crisis toen het Energieakkoord werd ondertekend. Veel seinen voor de uitvoering stonden op rood. De overheid maakte de regels voor hypotheken strenger. De bouwsector was veel vakmensen kwijtgeraakt. Corporaties ervoeren beperkte investeringsruimte vanwege de verhuurdersheffing. Woningeigenaren stonden "onder water". Banken moesten hun reserves aanvullen.

### **Snel bewust maken brengt woonconsument nog niet in beweging**

De overheid maakte snelle stappen rond bewustwording. Het voorlopig energielabel lag binnen een half jaar op ieders deurmat. De uitrol van slimme meters kwam snel uit de startblokken. Met steun van BZK konden gemeenten samen met de maatschappelijke organisaties en het regionale bedrijfsleven een start maken met voorlichting en ondersteuning via de energieloketten. Landelijke activeringscampagnes met een langere looptijd zoals "Sta op uit je stoel" en "Energie besparen doe je nu" verbreedden deze bewustwording. De potentiekaarten van VNG hielpen bewoners om in hun eigen buurt energie te besparen of duurzaam op te wekken. De stimuleringsgelden van het Nationaal Energiebesparingsfonds en het Fonds Energiebesparing Huursector werden steeds beter benut. Maar veel initiatieven kwamen langzaam op gang. In 2017 waren er pas 7.000 nul-op-de-meter woningen gebouwd van de 110.000 die er in 2020 zouden moeten staan.

### **Nieuwe afspraken voor tijdige uitvoering**

In 2016 waren de Nationale Energieverkenning (NEV) en de Voortgangsrapportage duidelijk: de doelen voor 2020 kwamen in gevaar. Daarom kwamen er aanvullende afspraken in de Uitvoeringsagenda 2017. Eind mei tekenden betrokken partijen een convenant voor 10 PJ besparing in de gebouwde omgeving. Zij werken nu samen om huishoudens en klein zakelijke energiegebruikers beter inzicht te geven in hun energiegebruik.

### **Woningcorporaties**

In juli legde de minister van BZK een wettelijk pakket voor aan de Tweede Kamer. Daarmee zouden woningbouwcorporaties gedwongen kunnen worden om energiebesparende maatregelen te nemen. De gesprekken met de sector mondden uit in een besparingspakket van 5 PJ. Daarmee haalt de sector de gestelde doelen in 2020 voor gemiddeld Energielabel B met een kleine vertraging. In de luwte werken grote particuliere vastgoedeigenaren met succes aan hun doelstelling voor 2020. Het blijft wel moeilijk de kleinere spelers te bereiken.



*De energieloketten kwamen op verschillende manieren van de grond. Nu is het de uitdaging om verder te professionaliseren en uit te groeien tot geloofwaardige vraagbak.*

## **Snelle opbouw**

De gemeenten pakten de opbouw van Energieloketten voortvarend op. Met financiële steun van het ministerie van BZK konden ze binnen een jaar aan de slag. De Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) koos ervoor de ervaring van koplopers te gebruiken en aan te sluiten bij de werkwijzen in de regio. Zo ontstond een schakering aan loketten, soms getrokken door lokale ondernemers, soms met één ambtenaar achter één loket. Ervaringen werden gedeeld in een lerend netwerk dat vier jaar actief was. Zo konden loketten gaandeweg professionaliseren. Huiseigenaren worden meegenomen in hun “klantreis.” De ondersteuning sluit aan bij de stappen die een bewoner doorloopt van bewustwording tot toepassing van maatregelen. De informatiestroom van de Energieloketten werd centraal opgebouwd met ondersteuning van MilieuCentraal en branche organisaties.

## **Online en fysiek**

Eind 2016 hadden 28 van de 29 regio's een energieloket. Allemaal hebben ze een online loket. In twaalf regio's is er ook een fysiek loket. Ze werken samen met bedrijven, energiecoöperaties, bewonerscollectieven, provincies en maatschappelijke organisaties. Bij gemeenten ontstond een 'infrastructuur' om kennis te delen en gezamenlijk ervaringen op te doen.

PDF analyse over de aanpak

## **Kwetsbaar vervolg**

De energieloketten hebben hun plek in de energietransitie ingenomen. Maar hoe nu verder? De centrale overheidsfinanciering voor de opbouw liep in 2018 af. Het lukt energieloketten nog niet om zich volledig via de markt te laten financieren. Er moet geld van gemeenten bij. De 'onafhankelijkheid' van het loket blijft een discussiepunt. Woningeigenaren hechten veel waarde aan een 'onafhankelijk' advies. Maar ervaren ze een loket dat volledig door de markt wordt betaald als onafhankelijk? Om deze vragen aan te pakken ontwikkelen energieloketten op eigen initiatief samenwerkingsverbanden om verder te professionaliseren. Overheden blijven in de komende jaren nog een belangrijke partner om deze ontwikkeling te regisseren.