

## Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

### 386

Vragen van het lid **Smaling** (SP) aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst over *het tekenen van de deal «Stroomversnelling»* (ingezonden 14 oktober 2014).

Antwoord van Minister **Blok** (Wonen en Rijksdienst) (ontvangen 29 oktober 2014)

#### Vraag 1

Wat is uw reactie op het bericht «En weer een succes van Stef Blok» over de deal Stroomversnelling voor koopwoningen?<sup>1</sup>

#### Antwoord 1

Ik neem dit bericht voor kennisgeving aan. Ik heb de deal Stroomversnelling op 29 september jongstleden symbolisch gestart en ondersteun het initiatief van harte. De deal draagt bij aan een verdere verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. De deal is opgesteld en ondertekend door meer dan 175 partijen vanuit diverse sectoren. Het Rijk is geen medeondertekenaar, maar faciliteert wel via het innovatieprogramma Energiesprong. De antwoorden zijn derhalve in samenspraak met de initiatiefnemers tot stand gekomen.

#### Vraag 2

Hoe verklaart u het verschil van 15.000 euro in investeringskosten om een woning energieneutraal te maken?

#### Antwoord 2

Het verschil van 15.000 in benodigde investeringskosten omvat de ingeschatte meerkosten voor de huidige generatie «Nul-Op-de-Meter» woningen ten opzichte van de generatie na industrialisatie en verdere innovatie.

#### Vraag 3

Kunt u ingaan op de rekensom uit de laatste alinea van het websiteartikel<sup>2</sup>, specifiek wat betreft de berekening en het gekozen beginjaartal 1950 door de initiatiefnemers van het project? Kunt u dit antwoord toelichten?

<sup>1</sup> <http://www.retecool.com/en-weer-een-succes-van-stef-blok/>

<sup>2</sup> <http://www.retecool.com/en-weer-een-succes-van-stef-blok/>

#### Antwoord 3

Ik kan u aangeven welke rekensom de initiatiefnemers hebben gemaakt. De woningen die kansvol worden geacht voor een «Nul-Op-de-Meter» renovatie betreffen woningen gebouwd in de periode 1950–1980. De berekening die heeft geleid tot een investeringsbedrag van € 45.000 gaat uit van energiemaaandlasten van € 175, een rentepercentage van 3,9% voor belastingaftrek, een belastingspercentage van 42% en een looptijd van de hypotheek van 30 jaar. Er wordt gerekend met het continueren van de hypotheekrenteaftrek.

#### Vraag 4

Waar is de prognose van 50.000 woningen per jaar vanaf 2016, waarvan de eigenaren mee willen doen aan energiebesparingen, op gebaseerd? Hoe verhoudt die zich tot de aantallen die nagestreefd worden in het Energieakkoord?<sup>3</sup>

#### Antwoord 4

In de deal staat dat door opschaling het aantal «Nul-Op-de-Meter» renovaties zal groeien naar 50.000 per jaar in 2020. Of en wanneer dit in werkelijkheid gerealiseerd zal worden is afhankelijk van de ontwikkeling van vraag en aanbod en ook het scheppen van de juiste marktcondities. In het Energieakkoord is geen rekening gehouden met de deal Stroomversnelling voor de koopsector. De Borgingscommissie Energieakkoord heeft aangegeven de deal op te willen nemen in de uitvoeringsagenda van het Energieakkoord. De uiteindelijke opbrengst op het gebied van energiebesparing zal dan additioneel zijn aan wat is ingeschat ten tijde van de totstandkoming van het Energieakkoord.

#### Vraag 5

Wordt het project na de pilotfase geëvalueerd en kan de Kamer daarvan op de hoogte worden gesteld? Gaat het project sowieso door, ongeacht de uitkomsten van een eventuele evaluatie?

#### Antwoord 5

Het project is een initiatief van 175 partijen. Daarmee kan ik niet sturen op de evaluatie. Ik laat wel het programma Energiesprong van het Platform 31 evalueren in het voorjaar van 2016. Hierin zal ook de bijdrage van Energiesprong aan de koopdeal worden meegenomen.

#### Vraag 6

Welke wet- en regelgeving (bijvoorbeeld op het gebied van hypotheek) bent u van plan aan te passen? Kunt u uw antwoord toelichten?<sup>4</sup>

#### Antwoord 6

Op dit moment kan op basis van de ministeriële regeling hypothecair krediet 2014 een bedrag van € 13.500 buiten de inkomenstoetsing worden gehouden wanneer sprake is van een «Nul-Op-de-Meter» renovatie. Ik bekijk of dit bedrag in 2015 op een verantwoorde manier kan worden verhoogd. Wanneer dit mogelijk blijkt kan meer dan nu rekening gehouden worden met de garantie die een bouwer geeft op «Nul-Op-de-Meter» renovaties. Over de mogelijkheid van deze eventuele verantwoorde aanpassing laat ik mij adviseren door het Nibud.

#### Vraag 7

Wat is de exacte bijdrage of actie vanuit de rijksoverheid, gezien deze tekst op de site van Energiesprong: «Energiesprong werkt met de diverse partijen aan de juiste condities, waaronder de banken en het ministerie. Eerder communiceerden wij dat op 1 april een landelijke deal rond passende hypotheek voor Nul-op-de-Meter-verbouwingen getekend zou worden, maar dit is niet realistisch gebleken. De gesprekken zijn volop gaande, echter de overvolle agenda's van betrokkenen hebben voor de nodige vertraging gezorgd. Het proces om banken, bouwers en de Minister met elkaar aan tafel

<sup>3</sup> <http://www.bouwformatie.nl/bouwnieuws/deal-stroomversnelling-koopwoningen-ondertekend>

<sup>4</sup> <http://www.stroomversnellingkoopwoningen.nl/wat/>

te brengen om definitieve afspraken te maken over passende hypotheek vergt meer tijd.»<sup>5</sup>

Antwoord 7

Energiesprong is een door de rijksoverheid gefinancierd innovatieprogramma voor energiebesparing in de gebouwde omgeving en heeft het proces gefaciliteerd om te komen tot de deal Stroomversnelling koopwoningen.

Vraag 8

De totale omvang voor dit project in de huursector is 6,5 miljard euro; wat is de totale omvang van Stroomversnelling voor koopwoningen?<sup>6</sup>

Antwoord 8

De partijen van de koopdeal geven aan dat als er inderdaad 50.000 woningen gerealiseerd worden in 2020, de totale omvang circa 2,5 miljard euro zal bedragen.

Vraag 9

Hoe verhoudt Stroomversnelling koopwoningen zich tot Stroomversnelling huurwoningen, en waarin zitten de financiële en materiële verschillen? Hoe hoog is de financiële bijdrage vanuit het Rijk voor beide projecten?

Antwoord 9

Zowel bij de Stroomversnelling Huur als Koop gaat het materieel om dezelfde type renovaties en wordt de investering grotendeels gefinancierd uit de vermeden kosten voor het energiegebruik van de woning. Het onderscheid tussen de Stroomversnelling Huur en de Stroomversnelling Koop is hierbij als volgt.

De Stroomversnelling Huur is een deal tussen bouwers en woningcorporaties waarbij concrete afspraken zijn gemaakt over het aantal te realiseren «Nul-Op-de-Meter» renovaties. Bijdrage van het Rijk is aanpassing van de huurwetgeving middels de introductie van een energieprestatievergoeding (zie ook Kamerstuk 30 196, nr. 249). Het concept wetsvoorstel hiervoor wordt eind oktober in consultatie gebracht.

De Stroomversnelling Koop schept vooral de condities die het mogelijk maken dat een «Nul-Op-de-Meter» renovatie beschikbaar komt voor bewoners van koopwoningen. Dat is de reden dat een groot aantal partijen heeft ondertekend, zoals gemeenten, bouw- en installatiebedrijven, makelaars, taxateurs, garantie-instituten en banken. Het is daarmee geen deal waarin harde afspraken zijn gemaakt over het aantal te behalen renovaties. Hierbij is het wel het streven dat in 2020 een aantal van 50.000 renovaties wordt bereikt.

De Stroomversnelling komt voort uit de Energiesprong, het door Platform31 uitgevoerde innovatieprogramma dat door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) gefinancierd wordt. De Energiesprong is adviseur van het bestuur van de Vereniging Stroomversnelling. Binnen het programma Energiesprong zal de bijdrage van BZK aan het onderdeel Stroomversnelling in totaal 2 miljoen euro bedragen in de periode 2013–2015. Doel is het ontwikkelen van de benodigde kennis en het creëren van de voorwaarden voor de grootschalige uitrol van de «Nul-Op-de-Meter» woningen in huur en koop. De bijdrage betreft proceskosten in mensuren en out-of-pocketkosten. Het concept Stroomversnelling is belangrijk voor het halen van de ambities van het Energieakkoord. De voortgebrachte kennis komt beschikbaar voor bouwondernemingen en woningbouwcorporaties die nu nog niet in de Stroomversnelling participeren.

Vraag 10

Hoeveel huurwoningen zijn tot nu toe aangepakt en worden de 1.000 geplande huurwoningen in 2014 gehaald? Zo nee, waarom niet?

<sup>5</sup> <http://energiesprong.nl/blog/qa-stroomversnelling-koopwoningen/>

<sup>6</sup> <http://energiesprong.nl/blog/deal-de-stroomversnelling-111-000-huurwoningen-naar-energienota0/>

#### Antwoord 10

Ik begrijp van de Vereniging Stroomversnelling dat er nu zo'n 20 prototypes gebouwd zijn. Naar verwachting zijn aan het eind van dit jaar zo'n 350 woningen gerealiseerd. Dat loopt enigszins achter op hun planning van 1.000 gerealiseerde woningen. Dat heeft vooral te maken met het feit dat de bouwers meer tijd nodig hebben voor het bedenken en realiseren van goede, betaalbare, gegarandeerde concepten. Het gaat hier om innovatieve concepten waar de toeleverende industrie beperkte ervaring mee heeft. Vooralsnog zien de initiatiefnemers geen problemen met het behalen van de overall planning: 11.000 woningen binnen 3 jaar.

#### Vraag 11

Komen er inderdaad 19.000 banen bij in de bouw door deze projecten, zoals blijkt uit verschillende berichten, namelijk 10.000 vanwege verbouwingen in de koopsector en 9.000 vanwege verbouwingen in de huursector, en op welke termijn? Kunt u uw antwoord toelichten?

#### Antwoord 11

De prognose voor extra werkgelegenheid vanwege de renovaties in de huursector is gemaakt door het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB). Volgens de EIB is de cumulatieve additionele productie van dit plan € 1,8 miljard tot en met 2020. De doelstelling voor de stroomversnelling in de huursector levert volgens het EIB een extra werkgelegenheid van 9.000 mensjaren in die periode. De prognose van economische effecten van de Stroomversnelling Koop is hiervan afgeleid.

#### Vraag 12

Welke (huurprijs)wet- en regelgeving zal worden aangepast om de realisatie van bijvoorbeeld nul-op-de-meter woningen mogelijk te maken en welke vanwege Stroomversnelling voor huurwoningen, zoals gemeld in uw brieven van 15 november 2013 en 20 juni 2014? Kunt u uw antwoord toelichten?<sup>7 8</sup>

#### Antwoord 12

Ik bereid een voorstel tot het wijzigen van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte voor. Het wetsvoorstel maakt het voor verhuurder en huurder mogelijk om in het kader van het energiezuinig maken van de woning een energieprestatievergoeding aan de verhuurder overeen te komen voor een gegarandeerde energieprestatie van de woning en die gebaseerd is op de energieprestatie van die woning. Enerzijds wordt hiermee de verhuurder meer zekerheid gegeven over hetgeen hij bij een huurder als energieprestatie-vergoeding in redelijkheid in rekening mag brengen. Anderzijds wordt de huurder beschermd tegen een te hoge vergoeding die hij voor de geleverde energieprestatie aan zijn verhuurder moet betalen. Bijkomend voordeel hiervan is dat de verhuurder duidelijkheid krijgt over de mogelijkheden een huurprijs te realiseren onder de liberalisatiegrens, waardoor de «Nul-Op-de-Meter» woningen (zo veel mogelijk) voor de doelgroep kunnen worden gerealiseerd zonder dat dit ten koste gaat van de betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Eind oktober 2014 zal ik het ontwerp wetsvoorstel in internet consultatie brengen.

<sup>7</sup> Kamerstuk 30 196, nr. 223.

<sup>8</sup> Kamerstuk 30 196, nr. 249.