

Vergaderjaar 2019–2020

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 585**

### **BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 17 december 2019

Tot en met 2030 worden er 1,5 miljoen woningen geïsoleerd en aardgasvrij(-ready) gemaakt. Deze brief, die ik u mede namens de Minister voor Rechtsbescherming stuur, gaat over hoe woningeigenaren in staat worden gesteld om hun huis te verduurzamen. Kernpunt is dat geen woningeigenaar hetzelfde is: geen «one-size-fits-all»-aanpak, maar maatwerk: de vrijheid om een ondersteuningsaanbod en financierings-optie te kiezen die past bij de eigen situatie.

#### **Aanleiding**

In het Klimaatakkoord is afgesproken dat woningen, kantoren, scholen en andere gebouwen de komende 30 jaar worden verduurzaamd (Kamerstuk 32 813, nr. 263). Dat gaan we gefaseerd en stapsgewijs doen. De ambitie is om tot en met 2030 1,5 miljoen woningen en andere gebouwen in de wijkgerichte aanpak te isoleren en aardgasvrij te maken (of tenminste gereed te maken voor omschakeling naar een andere duurzame warmtevoorziening). Gemeenten voeren hierbij de regie samen met hun bewoners, en worden hierbij ondersteund door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en de rijksoverheid. Er worden Transitievisies Warmte opgesteld waarin wordt aangegeven welke wijken en buurten tot 2030 van het aardgas af zullen worden gehaald en welke andere duurzame warmtevoorzieningen hiervoor in de plaats kunnen komen. Naast deze wijkgerichte aanpak is de inzet zo veel mogelijk woningeigenaren die (nog) geen onderdeel zijn van een wijkaanpak aan te moedigen om nu al energiebesparende maatregelen te nemen en op natuurlijke momenten, zoals bij een verbouwing of verhuizing, verdergaande verduurzamingsmaatregelen te nemen. Hiervoor is subsidie beschikbaar en hierbij gaan we bewoners zo goed mogelijk ondersteunen met aantrekkelijke financiering- en ontzorgingsarrangementen. Iedereen moet stappen kunnen zetten naar een duurzamer huis en een lagere energierekening.

Het is goed om te realiseren dat woningeigenaren heel verschillend zijn en hun voorkeuren rond verduurzaming uiteenlopen. Waar de één graag zelf klust aan de woning en nauwelijks geadviseerd en ontzorgd wil worden, geeft de ander graag het werk uit handen aan een aannemer of energieadviseur. Sommige mensen combineren verduurzaming met een verbouwing en financieren de maatregelen mee in de hypotheek, terwijl andere woningeigenaren met spaargeld investeren in isolatiemaatregelen. En hoewel steeds meer woningeigenaren uit eigen beweging maatregelen nemen, zullen ook veel woningeigenaren wachten op een collectief aanbod. Verschillende groepen op de woningmarkt hebben ook andere motieven en zorgen: starters willen vaak in de eerste plaats een eerste woning kopen en hebben mogelijk minder geld om dan nog te verduurzamen. Sommigen verduurzamen voor het comfort of het klimaat, anderen omdat verduurzaming tot een lagere energierekening leidt. Oudere woningeigenaren vragen zich wellicht af of een investering in verduurzaming nog loont en zich voor hun nabestaanden voldoende vertaalt in een hogere woningwaarde. En weer andere huishoudens willen wel verduurzamen, maar kunnen dat niet financieren omdat zij geen leenruimte hebben.

Gegeven deze variëteit onder woningeigenaren past een «one-size-fits-all»-aanpak niet. In de uitwerking van de afspraken van het Klimaatakkoord rond financiering en ontzorging is daarom rekening gehouden met al die voorkeuren en motieven. De inzet is om een breed palet aan aantrekkelijke, toegankelijke en verantwoorde financieringsmogelijkheden te realiseren, zodat iedereen een vorm kan vinden die in de eigen situatie past. Er komt een warmtefonds en de drempels voor het verhogen van de hypotheek voor verduurzaming worden verlaagd. Onderzocht wordt op welke wijze bij het bepalen van de financieringsruimte voor consumptief krediet de individuele besparing op de energierekening kan worden meegenomen. Gebouwgebonden financiering wordt mogelijk gemaakt. Om woningeigenaren te ondersteunen in hun keuzes komt er een digitaal platform voor voorlichting en advies op maat. Bij de aankoop van een woning zullen onder meer makelaars en hypotheekadviseurs voorlichting en advies geven over verduurzamings-mogelijkheden en hoe die gefinancierd kunnen worden. In deze brief licht ik al deze initiatieven en ontwikkelingen rond financiering en ontzorging van woningeigenaren toe.

### **Aantrekkelijke en toegankelijke financiering voor alle woningeigenaren**

Iedereen moet mee kunnen doen aan de energietransitie. Het kabinet hanteert daarbij het uitgangspunt dat steeds meer huishoudens de kosten voor verduurzaming van de woning via een lagere energierekening kunnen terugverdienen. Er is veel nodig om dat binnen bereik te brengen: de kosten van verduurzamingsmaatregelen moeten omlaag door innovatie en opschaling, de inrichting van de energiebelasting moet de omschakeling naar duurzame warmteopties gaan ondersteunen, subsidiemogelijkheden zijn nodig om investeringen aantrekkelijk en rendabel te maken en er zijn aantrekkelijke financieringsopties nodig. In separate brieven ga ik in op de uitwerking van de maatregelen in het Klimaatakkoord gebouwde omgeving en innovatie en kostenreductie in de bouw. Bij de eerstgenoemde brief is tevens een overzicht van alle subsidiemogelijkheden voor woningeigenaren gevoegd (Kamerstuk 32 813, nr. 437). De aanpassing van de energiebelasting is reeds gerealiseerd met besluitvorming over het Belastingplan 2020.

Financiering is *aantrekkelijk* als de maandelijkse financieringslasten laag zijn, door lange looptijden passend bij de levensduur van de verduurzamingsmaatregel. Het palet moet *toegankelijk* zijn in de zin dat het alle

doelgroepen perspectief biedt, aansluit op de wijkgerichte aanpak vanuit gemeenten en financiering eenvoudig en tegen acceptabele transactiekosten af te sluiten is. Financiering voor verduurzaming moet bovendien altijd *verantwoord* zijn en niet leiden tot overkreditering: woningeigenaren moeten de financieringslasten kunnen betalen en door de financiering van de verduurzaming van hun woning geen financiële problemen krijgen. Om dit palet te realiseren worden drempels weggenomen en maatregelen genomen om bestaande financieringsmogelijkheden beter te benutten en toegankelijker te maken. Waar nodig worden nieuwe financieringsmogelijkheden gecreëerd. Het rijk en de VNG werken samen om informatie over woonlastenneutraliteit bij verschillende woningtypen en warmteoplossingen beschikbaar te stellen voor gemeenten om hen te ondersteunen bij het ontwikkelen van de Transitievisie Warmte.

#### *Een warmtefonds met aantrekkelijke financiering*

Er komt een warmtefonds waar alle woningeigenaren terecht kunnen voor aantrekkelijke financiering voor de verduurzaming van hun woning. Dit warmtefonds wordt toegankelijk voor iedereen, ook voor degenen die nu geen toegang hebben tot financiering. In februari 2020 begint het warmtefonds met het verstrekken van financiering met looptijden tot maximaal 20 jaar voor eigenaar-bewoners en maximaal 30 jaar voor Verenigingen van Eigenaren (VvE's) vanaf acht appartementen (passend bij de levensduur van de duurzaamheidsmaatregelen). Daarbij wordt een rente gevraagd die vergelijkbaar is met de rente voor hypotheek met NHG met een zelfde looptijd. In combinatie met de beschikbare subsidies voor isolatie en duurzame warmte opties worden de financieringslasten voor verduurzaming verlaagd. De kosten voor verduurzamingsmaatregelen kunnen zo steeds vaker via een lagere energierekening worden terugverdiend (woonlastenneutraal). Streven is om vanaf juli 2020 ook voor eigenaar-bewoners die op basis van hun inkomen niet in aanmerking komen voor reguliere financiering, een financieringsproduct aan te bieden vanuit het warmtefonds. Dit vergt de komende maanden nog nadere uitwerking. De maandlasten van de financiering zullen gebaseerd worden op de financiële positie van de aanvragers, zodat zij door de financiering niet in de problemen komen (financiering naar draagkracht). In de Tijdelijke regeling hypothecair krediet is in de leennormen al rekening gehouden met energiebesparing die optreedt door verduurzaming. Dit product komt beschikbaar voor degenen die tot nu toe geen toegang tot financiering hadden, maar wel moeten verduurzamen. Bijvoorbeeld in een proeftuin aardgasvrije wijken of bij de verduurzaming van zogeheten gespikkeld bezit: koopwoningen in een blok corporatiewoningen die in één keer worden aangepakt. Wanneer de aansluitingskosten op een warmtenet, de kosten van isolatie of van een warmtepomp een knelpunt vormen voor de koopwoningen, kunnen de eenmalige kosten die hiermee samenhangen via het warmtefonds gefinancierd worden. De bedoeling is ook een te ontwikkelen aanbod voor VvE's met minder dan acht appartementen zo snel mogelijk toe te voegen aan het aanbod van het warmtefonds. Ik zal u over de vormgeving en totstandkoming van de financiering voor deze doelgroepen in het eerste kwartaal van 2020 informeren.

Het warmtefonds wordt gevuld met publieke en private middelen. Het kabinet stelt hiervoor tot en met 2030 in totaal 900 miljoen euro beschikbaar. Om een voortvarende start te kunnen maken met het warmtefonds begin 2020 benut ik de structuur en financieringsproducten van het huidige Nationaal Energiebespaarfonds (NEF). Hiermee wordt voorkomen dat twee vergelijkbare fondsen voor verduurzaming tegelijk actief zijn. Het volume aan financiering in het warmtefonds zal op korte termijn groeien naar meer dan 1 miljard euro, waarbij de private bijdrage naar verwachting rond de 75% van het totaal bedraagt.

Om tot een verantwoorde inzet van publiek geld te komen, zullen eigenaar-bewoners maximaal € 25.000 kunnen lenen via het warmtefonds. Voor de looptijd van de financiering zal rekening worden gehouden met de technische levensduur van installatie- en isolatiemaatregelen om overkreditering te voorkomen.

Het functioneren van het warmtefonds zal periodiek worden gezien. Een eerste tussentijdse evaluatie zal plaatsvinden in het voorjaar van 2022. Daarbij zal de doelmatigheid van de inzet en de beschikbaarheid van voldoende publieke middelen voor de verschillende doelgroepen mede worden beschouwd in het licht van de marktontwikkelingen voor financieringsproducten, waaronder de beschikbaarheid van aantrekkelijke financieringsalternatieven in de markt en eventuele marktverstoring die door het warmtefonds wordt veroorzaakt.

#### *Lagere drempels voor het verhogen van de hypotheek*

De hypotheek is voor vrijwel alle woningeigenaren een vertrouwde en aantrekkelijke financieringsvorm. Verduurzamingsmaatregelen financieren door de hypotheek te verhogen, is daarom een logische route. Het voornemen is de verplichte kennis- en ervaringstoets voor het verhogen van een hypotheek via «execution only» (een hypotheek afsluiten rechtstreeks via de aanbieder, zonder hypotheekadvies) te schrappen. De kennis- en ervaringstoets heeft tot doel dat de kredietverstrekker kan beoordelen of de consument begrijpt welke risico's zijn verbonden aan diens hypotheek. Het blijft van belang dat de kredietverstrekker de consument informeert over de voorwaarden en financiële risico's van de aanvullende hypotheek. Door het schrappen van de kennis- en ervaringstoets zullen naar verwachting meer kredietverstrekkers de verhoging van de hypotheek voor verduurzaming via «execution only» gaan aanbieden en zullen de kosten voor het verhogen van de hypotheek voor veel consumenten verlaagd worden. Door de lagere afsluitkosten (hypotheekadvies kost ongeveer 800 euro) zal de drempel om de hypotheek te verhogen voor verduurzaming lager worden. De kredietverstrekker moet wel altijd de kredietwaardigheid van de consument beoordelen. Ook bij kredietverlening via «execution only» blijft zo gewaarborgd dat het aanvullend krediet verantwoord is.

#### *Meer maatwerk in de leenruimte bij kredietverlening voor verduurzaming*

In het Klimaatakkoord is afgesproken dat wordt verkend of er een methodiek van woonlastenneutraliteit kan worden ontwikkeld die leidend kan zijn bij kredietverlening voor verduurzaming. Komende maanden wordt bekeken in hoeverre de individuele energiebesparing kan worden meegenomen in de leennormen voor consumptief krediet. Doel is dat kredietverstrekkers bij het verstrekken van consumptief krediet voor verduurzaming rekening kunnen houden met de verwachte energielasten ná verduurzaming. De leennormen voor de hypotheek bieden, vanuit de gedachte van energiebesparing, al de mogelijkheid tot extra financieringsruimte voor verduurzaming.<sup>1</sup> De leennormen voor consumptief krediet kennen die mogelijkheid niet. Verantwoorde kredietverlening blijft het uitgangspunt. Ook wordt bekeken of extra waarborgen voor consumentenbescherming nodig zijn, bijvoorbeeld als de energiebesparing

---

<sup>1</sup> Zo mag bij het vaststellen van de financieringslast bijvoorbeeld ten hoogste € 9.000 buiten beschouwing worden gelaten als de woningeigenaar één of meer energiebesparende maatregelen neemt, tot een maximum van 106% van de woningwaarde. Bij een woning met energieprestatiecoëfficiënt kleiner dan of gelijk aan 0 kan € 15.000 en bij een NulopdeMeterwoning € 25.000 extra worden geleend.

tegenvalt. De verkenning wordt naar verwachting voor de zomer 2020 afgerond.

### *Gebouwgebonden financiering*

Gebouwgebonden financiering is financiering van verduurzaming die is gekoppeld aan de woning. Dit betekent dat de financiering bij verkoop van de woning mee overgaat en de resterende schuld en betalingsverplichtingen komen te rusten op de volgende eigenaar. Een eigenaar betaalt dus alleen rente en aflossing zolang hij of zij in de woning woont. Conform afspraak in het Klimaatakkoord wordt de route uitgewerkt om in het Burgerlijk Wetboek een bepaling op te nemen die gebouwgebonden financiering mogelijk maakt. Met de bepaling wordt een generieke, privaatrechtelijke grondslag gecreëerd die in beginsel alle kredietverstrekkers – banken, publiek-private fondsen en overheden – in staat stelt gebouwgebonden duurzaamheidsleningen aan te bieden.

Voor bepaalde groepen woningeigenaren kan dit drempels om te verduurzamen wegnemen, omdat gebouwgebonden financiering zekerheid geeft dat de financiering bij verhuizing overgaat naar de nieuwe eigenaar. Bijvoorbeeld voor een huishouden dat binnen een paar jaar wil doorgroeien naar een groter huis of oudere woningeigenaren die niet weten hoe lang ze nog in de woning blijven wonen. Bij gebouwgebonden financiering is er minder noodzaak om de investering op korte termijn terug te verdienen en hoeft de openstaande schuld bij verkoop niet ineens te worden afgelost. De kredietovereenkomst wordt ingeschreven in de openbare registers. Zoals in de kabinetsappreciatie over het voorstel voor de hoofdlijnen van het Klimaatakkoord al is aangegeven, kan gebouwgebonden financiering niet fiscaal worden ingepast. Een gebouwgebonden krediet voor verduurzaming zal worden uitgezonderd van de fiscale eigenwoningregeling en daarmee zal de rente van zo'n krediet niet fiscaal aftrekbaar zijn. Met banken is afgesproken dat zij gebouwgebonden duurzaamheidsleningen zullen aanbieden die ook zonder fiscale facilitering voldoende aantrekkelijk zijn. Er is een wetsvoorstel tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek in voorbereiding. Een voorontwerp wordt naar verwachting in het tweede kwartaal van 2020 in consultatie gebracht.

In het Klimaatakkoord is ook afgesproken dat wordt onderzocht onder welke voorwaarden erfpacht kan worden ingezet als extra mogelijkheid voor gebouwgebonden financiering. Erfpacht is daartoe in beginsel een adequate juridische grondslag. De eigenaar van de woning wordt door de grond en/of de woning te verkopen aan een derde partij erfpachter en/of opstalhouder. Met het geld dat is vrijgemaakt uit deze verkoop wordt de woning verduurzaamd. Voor het gebruik betaalt de woningeigenaar gedurende de looptijd van de overeenkomst een jaarlijkse vergoeding, de canon. Financiering met inzet van erfpacht is op zich niet nieuw. Nu is in de markt ook erfpachtfinanciering in ontwikkeling specifiek voor verduurzaming van de woning. Uit het onderzoek blijkt dat financiering via erfpacht door de lage canons en de lange looptijd een alternatief kan zijn voor woningeigenaren. De producten die nu worden ontwikkeld, zijn volgens de onderzoekers verantwoord. Woningeigenaren die voor deze producten kiezen, kunnen bijvoorbeeld niet te maken krijgen met onverwachte stijgingen van de erfpachtcanon. Ook kunnen erfpachters de resterende canonbetalingen afkopen en tegen de oorspronkelijke verkoopprijs weer vol eigenaar worden. De fiscale consequenties van een dergelijke financiering van verduurzamingsmaatregelen zijn afhankelijk van de concrete vormgeving en moeten per financieringsmodel worden onderzocht. De aanbieders zijn hiertoe in overleg met de Belastingdienst. Vervolgens is van belang dat de fiscale consequenties goed worden uitgelegd aan woningeigenaren die financiering via erfpacht overwegen.

Het onderzoek laat daarnaast zien dat veel partijen bezwaren hebben tegen financiering van verduurzaming via erfpacht. Deze bezwaren zijn onder andere de complexiteit en begrijpelijkheid voor de woningeigenaar en de transactiekosten die zijn verbonden aan de verkoop. Voor financiering via erfpacht is bovendien medewerking nodig van de kredietverstrekker waar de woningeigenaar de hypotheek heeft lopen. Verstrekkers van hypothecair krediet geven onder meer aan dat hun vorderings- en risicopositie wordt aangetast en dat er aanzienlijke administratieve kosten mee zijn gemoeid. Gezien deze bezwaren is grootschalige toepassing van financiering van verduurzaming via erfpacht naar verwachting niet haalbaar. De onderzoekers bevelen aan in een kleinschalig, met waarborgen te omkleden experiment te bekijken in hoeverre deze bezwaren kunnen worden weggenomen. Het is aan de aanbieders van financiering via erfpacht en hypotheekhouders om te bezien of er voldoende draagvlak is voor een dergelijke proef.

Enkele gemeenten hebben financieringsinitiatieven in voorbereiding waarbij gebouwgebonden financiering wordt beoogd via de baatbelasting. Op grond van artikel 222 Gemeentewet kan een gemeente de gemaakte kosten voor een bepaalde voorziening verhalen op vastgoedeigenaren die baat hebben bij die voorziening. De Minister van Financiën heeft in het algemeen overleg financiële markten van 12 juni 2019 toegezegd aan te geven wat hij van deze initiatieven vindt. In deze brief kom ik mede namens hem op die toezegging terug. Onder het huidige recht moet een baatbelasting gaan om een voorziening van openbaar nut die zich in de publieke ruimte bevindt, bijvoorbeeld rioleringswerken, openbaar groen of parkeervoorzieningen. De baatbelasting is daarmee geen instrument om verduurzaming van woningen in particulier bezit te financieren en per individuele woningeigenaar rente en aflossing te innen. Immers: een financieringsrelatie die gericht is op individuele woningen kan niet worden gerealiseerd in de vorm van een belasting die per definitie een generieke werking heeft. Daarbij is het ook zo dat bij belastingen specifieke regels gelden die de relatie tussen belastingplichtige en de betrokken overheid invullen en bepalen. Dergelijke regels zijn niet bedoeld om de rechten en verplichtingen tussen partijen die private financieringsovereenkomsten sluiten vorm te geven. De verplichtingen voor belastingplichtigen gaan ver om de belastingopbrengsten zeker te stellen nu deze zijn bedoeld ter bekostiging van publieke taken. Het is daarom wenselijk dat gemeenten woningeigenaren toeleiden naar de andere financieringsinstrumenten in het palet dat deze brief schetst.

### **Ontzorging: een soepele klantreis voor verduurzaming**

Je woning verduurzamen is ingrijpend: de investering kan aanzienlijk zijn en veel mensen zien op tegen gedoe. Steeds meer woningeigenaren zijn weliswaar van plan of bereid hun woning te verduurzamen, maar zoeken daarbij hulp zowel om tot een verstandige keuze te komen als bij de uitvoering van verduurzamingsmaatregelen. Het bieden van aantrekkelijke financiering alleen is niet voldoende. Verdergaande ontzorging is cruciaal, zeker in de situatie waarin wijken en buurten aardgasvrij worden gemaakt. De inzet vanuit het Klimaatakkoord is dat iedere woningeigenaar een beroep kan doen op een hoogwaardig ontzorgend aanbod, of die nu aan de beurt is in het kader van de wijkaanpak of op eigen initiatief stappen wil zetten om zijn of haar woning te verduurzamen.

Ontzorging betekent dat woningeigenaren bij alle stappen en keuzes in de «klantreis» duidelijke informatie, goed advies en ondersteuning krijgen om verstandig te kiezen: van de eerste oriëntatie op welke verduurzamingsmaatregelen technisch kunnen en zinvol zijn in de woning, het vinden en kiezen van een duurzame aanbieder, een maatregelenpakket

samenstellen, subsidie- en financieringsmogelijkheden vinden en benutten, tot aan opdrachtverlening, oplevering en nazorg. Voor een soepele klantreis is het zaak barrières en onzekerheden die zich onderweg voordoen zo veel mogelijk weg te nemen.

Al naar aanleiding van het Energieakkoord 2013 (Kamerstuk 30 196, nr. 202) hebben veel partijen extra inspanningen geleverd om de verduurzaming van koopwoningen een impuls te geven en is veel ervaring opgedaan met de ontzorging van woningeigenaren. In de markt worden steeds meer partijen actief die woningeigenaren intensief begeleiden en langlopende energieprestatiegaranties afgeven. Sinds 2016 zijn met 58 *Innovatieve Aanpakken Energiebesparing bestaande Koopwoningen* nieuwe werkwijzen uitgetoetst om de energietransitie in de koopsector te versnellen.<sup>2</sup> Het programma *Innovatieve Aanpakken* heeft geleid tot (verdere) ontwikkeling van het aanbod voor de verduurzaming van verschillende woningtypen, maar laat ook zien dat doorontwikkeling en opschaling noodzakelijk is. Hier wordt op de volgende manieren aan gewerkt.

*Duidelijkheid: wanneer verduurzaam ik mijn woning en met welke maatregelen?*

Onderzoek laat zien dat veel woningeigenaren bereid zijn hun woning te verduurzamen, maar afwachten omdat zij behoefte hebben aan duidelijkheid over wat verstandige duurzaamheidsinvesteringen zijn en hoe zij die kunnen financieren. Duidelijkheid komt ten eerste van gemeenten: zij maken in 2021 bekend welke wijk wanneer van het aardgas gaat. Voor wijken die voor 2030 aan de beurt zijn, wordt bekend wat de alternatieve warmtevoorziening wordt. Naast technisch-economische factoren kunnen gemeenten hierbij ook andere uitgangspunten hanteren. In sommige gevallen kiest de gemeente ervoor te beginnen in wijken waar al plannen voor wijkontwikkeling zijn, of wordt er voor gekozen om in een wijk te starten waar al een burgerinitiatief voor verduurzaming bestaat. Ten tweede worden voor veel voorkomende woningtypen een standaard en streefwaarden ontwikkeld. Die maken duidelijk wat, vooruitlopend op de gemeentelijke wijkaanpak, verstandige verduurzamingsmaatregelen zijn en helpen voorkomen dat woningeigenaren maatregelen nemen die in de toekomst ongunstig of te beperkt blijken.

De standaard heeft betrekking op de isolatiegraad van de gehele woning en is met name bruikbaar wanneer nog niet bekend is wat de alternatieve warmtevoorziening wordt in de wijk. De streefwaarden geven aan wat een verstandig niveau is als één of enkele onderdelen van de woning worden aangepakt. Beide bieden de woning-eigenaar handelingsperspectief. De standaard en streefwaarden zullen worden getoond op het energielabel en krijgen een plek op het hierna toegelichte digitaal platform en in rekentools. Ik verwacht uw Kamer in de eerste helft van 2020 te kunnen informeren over het vaststellen van de standaard en streefwaarden. Ten derde hebben woningeigenaren behoefte aan duidelijkheid over kosten en bekostiging: welke subsidiemogelijkheden zijn er en wat zijn de financieringsopties? Beide zullen toegankelijk worden gemaakt via het digitaal platform.

*Naar een soepele klantreis met behulp van een digitaal platform*

Inzet is dat woningeigenaren hun klantreis voor een groot deel met het digitaal platform kunnen afleggen. Een eerste versie van het platform is

<sup>2</sup> Het resultaten van het programma *Innovatieve Aanpakken* zijn te raadplegen via <https://vng.nl/artikelen/innovatieve-aanpakken-koopwoningen-0>.

op 1 januari 2020 beschikbaar. Die versie van het platform geeft informatie over verduurzamingsmaatregelen, besparingseffecten, subsidie- en financieringsmogelijkheden en het juiste isolatieniveau om voorbereid te zijn op aardgasvrij wonen. Na 1 januari 2020 wordt het platform uitgebreid met zoek- en filterfuncties waarmee woningeigenaren duurzame aanbieders en financiers kunnen vinden.<sup>3</sup> De rekentool op het platform wordt vernieuwd, zodat deze inzicht geeft in de werkelijke besparingseffecten die individuele huishoudens kunnen verwachten als zij verduurzamen.

### *Goede lokale ondersteuning*

Naast een digitaal platform hebben bewoners vaak ook behoefte aan «face-to-face» -advies van een betrouwbare partij. Gemeenten zijn voor veel bewoners die betrouwbare partij. Gemeenten hebben ook al enkele jaren energieloketten. Die vormen vaak een belangrijk instrument in de ondersteuning van woningeigenaren. Om de kwaliteit van de dienstverlening van die energieloketten te waarborgen en verbeteren, is in het Klimaatakkoord afgesproken dat er kwaliteitscriteria voor de energieloketten komen. Gemeenten en energieloketten kunnen straks gebruik maken van de functies van het digitaal platform en die koppelen aan de gemeentelijke context. Iedere gemeente kiest zelf met welk doel en met welke acties het energieloket wordt ingezet. De kwaliteitscriteria worden in de eerste helft van 2020 vastgesteld.

Goede ondersteuning is ook cruciaal binnen een gemeentelijke wijkaanpak waarin woningen planmatig aardgasvrij worden gemaakt. Daarbij speelt onder andere de vraag hoe vraag uit de wijk en een integraal aanbod vanuit de markt goed kunnen worden gebundeld en samengebracht. In de proeftuinen aardgasvrije wijken worden hiermee eerste ervaringen opgedaan. De Bouwagenda gaat met een aantal praktijkexperimenten bezien hoe woningeigenaren binnen een wijkaanpak het best kunnen worden ontzorgd bij zo'n integrale aanpak en welke rol- en taakverdeling tussen overheid en markt daarbij past. Ook met de Regeling reductie energiegebruik is een impuls gegeven aan de lokale ondersteuning van woningeigenaren. Tot 14 november 2019 konden gemeenten een aanvraag indienen voor een specifieke uitkering voor projecten om woningeigenaren te stimuleren om kleine energiebesparende maatregelen te nemen. Het gaat bijvoorbeeld om het inregelen van de cv-installatie, het aanbrengen van radiatorfolie en tochtstrips of het plaatsen van LED-lampen. Daarnaast gebruiken gemeenten de regeling om advies te geven aan huiseigenaren over energiebesparende maatregelen, zoals dak-, raam- of gevelisolatie. De regeling kende een budget van € 87 miljoen en 223 gemeenten hebben een aanvraag ingediend. Met de ingediende plannen kunnen naar verwachting in een miljoen woningen kleine energiebesparende maatregelen worden genomen.

### *Doorontwikkeling en opschaling van ontzorgende concepten*

De Nederlandse Vereniging Duurzame Energie heeft zich, conform de gemaakte afspraken in het Klimaatakkoord, gebogen over de vraag wat marktpartijen nodig hebben om op grotere schaal ontzorgende diensten aan te kunnen bieden. Inzet is daarbij dat de markt een aanbod gaat ontwikkelen gericht op integrale maatregelenpakketten (versus enkel-

---

<sup>3</sup> De rapportages van de onderzoeken die ten grondslag liggen aan de programma's eisen van deze functies zijn te vinden als onderdeel van de marktconsultatiedocumenten die zijn gepubliceerd op Tendersnet (zie <https://www.tenderned.nl/tenderned-tap/aankondigingen/174138>).



voudige maatregelen als dak-, vloer- of spouwmuurisolatie, HR++ glas of een energiezuinig ventilatiesysteem).

Ten eerste moeten marktpartijen worden geholpen om op een efficiënte manier kwalitatief goede en eenduidige aanbiedingen te doen die woningeigenaren goed kunnen vergelijken. Het individuele aanbod voor de eigen woning moet stroken met algemene informatie die de woningeigenaar vindt. Tegenstrijdige informatie en adviezen is een belangrijke reden waarom woningeigenaren afhaken. Partijen geven aan dat het digitaal platform hierin een sleutelrol kan spelen. De belangrijkste bouwstenen zijn een digitaal dossier dat informatie over de bouwtechnische staat en energieprestatie van de woning bevat, het vestigen van één rekentool die inzicht geeft in het besparingspotentieel van verduurzamingsmaatregelen en functionaliteiten die het bundelen van vraag en aanbod mogelijk maken. De rijksoverheid zal er op toezien dat bij het ontwerp van het digitaal platform zo goed mogelijk met deze wensen rekening wordt gehouden. Ten tweede kan het invoeren van een keurmerk voor aanbieders van integrale maatregelenpakketten en ontzorgende concepten een goede stimulans zijn voor verdere ontwikkeling van de markt. De markt neemt zelf het voortouw in de ontwikkeling van dit keurmerk. Partijen verkennen in de eerste helft van 2020 welke kwaliteitseisen het keurmerk zou moeten stellen en wat de voorwaarden zijn voor succesvolle implementatie.

#### *Ontzorging en actieve advisering bij aankoop van een woning*

Het kopen van een woning is voor veel woningeigenaren een logisch moment om te verduurzamen. Daarnaast kan voor iemand die al een tijd ergens woont, een verbouwing of het einde van de rentevast periode van de hypotheek, aanleiding zijn om te verduurzamen. Het is daarom wenselijk dat ook partijen in de koopketen – makelaars, taxateurs, energieadviseurs, hypotheekadviseurs en kredietverstrekkers – verduurzaming onder de aandacht brengen en de koper of woningeigenaar stimuleren om verduurzamingsmaatregelen te nemen. Veel van de genoemde schakels in de keten ontplooiën al initiatieven op dat vlak, maar dit gebeurt nog niet systematisch. In het Klimaatakkoord is daarom onder meer afgesproken dat de partijen in de keten kopers en woningeigenaren in een zo vroeg mogelijk stadium stimuleren om tot verduurzaming over te gaan. Partijen streven er naar om in een taxatierapport standaard verduurzamingsmaatregelen op te nemen die de koper kan nemen en dat hypotheekadviseurs in hun adviezen wijzen op financieringsmogelijkheden voor verduurzaming. Met partijen wordt gekeken hoe iedere schakel actiever kan voorlichten en adviseren over verduurzaming en hoe hun activiteiten bovendien beter op elkaar aan kunnen sluiten. De inzet is om hier in de eerste helft van 2020 definitieve afspraken over te maken met partijen en te komen tot praktische toepassingen.

Met deze uitwerking van het Klimaatakkoord wordt recht gedaan aan de diversiteit van woningeigenaren en hun verschillen qua levensfase, voorkeuren en motieven of financiële positie. Geen «one-size-fits-all», maar vrijheid om de woning te verduurzamen met een ondersteuningsaanbod en financieringsinstrumenten die passen bij de situatie van de betreffende woningeigenaar. Ik vind dat begrip van keuzevrijheid en verduurzaming passend maken voor de eigen situatie belangrijk.

Het zal wel nog enige tijd kosten voordat iedereen een voor hem of haar passend aanbod zal kunnen vinden. Veel is nog in ontwikkeling. Veel gemeenten zijn nog maar net begonnen met nadenken over het aardgasvrij maken van wijken en buurten. Bedrijven zijn zich aan het voorbereiden op grootschalige verduurzaming en zijn hiervoor diensten

aan het ontwikkelen. Dat is allemaal in beweging. Er moet dus ook nog veel geleerd worden over wat de beste aanpak is en wat het beste werkt in welke situatie. Gelukkig zijn er ook al veel koplopers die laten zien hoe het kan. De duurzame huizenroute is zo'n mooi voorbeeld waarbij mensen letterlijk een kijkje in hun duurzame woning geven. Maar om de klantreis uiteindelijk voor iedereen mogelijk te maken, is er nog veel werk te verzetten. Daar wordt door alle partijen hard aan gewerkt. Het streven is om de in deze brief genoemde bouwstenen geleidelijk beter aan elkaar te koppelen. Daardoor kan iedere consument de aanpak qua financiering en ontzorging kan kiezen die bij zijn of haar situatie past.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
R.W. Knops