

Road Map 4

# Particuliere woningvoorraad



2017

- Wettelijke verankering objectgebonden financiering in Regeerakkoord
- Aanpassing Wet Vet die de rol netwerkbedrijven bij de verduurzaming van woningen mogelijk maakt

2018 e.v.

- Nadere uitwerking ontzorgings- en financieringsmodel voor particuliere woningbezitters
- Voortbouwend op ervaringen in de gereguleerde huursector, verder ontwikkelen van een tendersysteem voor opschaling, innovatie en prijsverlaging

2021

- Opschaling tempo verduurzaming tot 100.000 per jaar

2050

- Verduurzaming van alle koopwoningen in NL is een feit

Het speelveld waarin de particuliere woningen verduurzaamd moeten worden, is groot, complex en op dit moment nog ontoereikend. Het gaat om de renovatie van 4,5 miljoen unieke woningen met individuele huiseigenaren als beslisnemers. Huiseigenaren moeten investeren in tijd, geld en moeite terwijl terugverdienen niet altijd duidelijk is. De technologie is nog niet volledig uitontwikkeld qua circulariteit, duurzaamheid, flexibiliteit, prijs, volume en foutvrije installatie. Renovatiekosten liggen te hoog om binnen een redelijke termijn terug te verdienen via verlaagd energieverbruik.

De aanbiedersmarkt voor individuele woningrenovaties is versnipperd. Er zijn enkele grote aanbieders en zeer veel kleine lokale aannemers, adviesbureaus en installateurs. De kennis van duurzaamheid en circulair bouwen is zelfs bij de grote bedrijven onvoldoende. De inzet van deze Road Map is om de grootschalige verduurzaming van particuliere woningen in een stroomversnelling te brengen. Met als ambitie om alle particuliere woningen voor 2050 te verduurzamen. Doel is om de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad op te schalen tot 100.000 woningen per jaar vanaf 2021.

### **Afgelopen jaar: de opgave in beeld**

Mede door de inzet van De Bouwagenda zijn enkele belangrijke passages in het regeerakkoord gekomen over de wettelijke verankering van gebouwgebonden financiering. Ook blijft het door een aanpassing van de Wet VET mogelijk dat netwerkbedrijven een rol kunnen spelen in de verduurzaming van woningen. Daarnaast is er in

het algemeen meer aandacht voor verduurzaming van de gebouwde omgeving.

Overige randvoorwaarden in het regeerakkoord die invulling geven aan onze ambitie:

- Het kabinet werkt met de medeoverheden, corporaties, netwerkbedrijven en andere stakeholders een beleidsprogramma uit voor de verduurzaming van de gebouwde omgeving.
- Voor het eind van de kabinetsperiode willen we 30.000 tot 50.000 bestaande woningen per jaar gasvrij kunnen maken of in ieder geval zodanig energie-efficiënt dat ze op korte termijn gasloos gemaakt kunnen worden.

Er is verkennend gesproken met onder andere netwerkbedrijven, energieleveranciers en banken/ investeerders over de mogelijkheden voor een ontzorgings- en financieringsmodel voor particuliere woningbezitters.

## Rode draad

De Bouwagenda ziet op dit moment de volgende opgaven in de Road Map particuliere woningvoorraad:

1. het volgen en eventueel begeleiden van het proces naar het invoeren van 'objectgebonden financiering';
2. het ontwikkelen van een model waarin de netwerkbedrijven, in nauwe samenwerking met de energiebedrijven, de functie van 'ontzorgger', projectbureau en financierings-intermediair op zich kunnen nemen;
3. het voeren van overleg met institutionele beleggers, zoals pensioenfondsen, met als doel grootschalige financiering van de verduurzaming van de eigen woning, met inzet van netwerk- en energiebedrijven;
4. voortbouwen op ervaringen in de gereguleerde huursector, het verder ontwikkelen van een aanbestedingssysteem voor opschaling, innovatie en kostenverlaging. Essentiële elementen hierbij zijn:
  - substantiële financiële middelen ten behoeve van afdekking onrendabele top;
  - innovatie gericht op genereren van oplossingen om het 'onrendabele prijsgat' te dichten, het genereren van voor particulieren aantrekkelijke en waarde toevoegende proposities en circulaire oplossingen, door een brugfunctie te slaan tussen de bouwsector en kennisinstututen;
  - meerjarig perspectief op aantallen, zodat de bouwsector zich kan inrichten op industriële grootschalige productie.
5. het ontwikkelen van een methodiek voor 'verleiding' en het over de streep trekken van particuliere eigenaren en onderzoeken hoe de beslissing om te verduurzamen door particulieren wordt genomen;
6. in samenwerking met TNO en 4TU (samenwerkingsverband van de vier technische universiteiten in Nederland), vooruitlopend op het uitvoeren van de eerste tenders een specifiek op particulieren gerichte innovatieprogrammering tot stand brengen, die als onderdeel van een nieuw op te richten Innovatie-Instituut kan worden uitgevoerd.

## Coalitie

Een Kerncoalitie is in deze Road Map nog niet tot stand gekomen. Wel hebben partijen zich gemeld zoals Energie-Nederland, Netbeheer Nederland, Nederlandse Vereniging van Banken, Vereniging Eigen Huis, VNG, BNA, Platform31, FME, Onderhoud NL, UNETO-VNI, Natuur&Milieu, ArXlabs, MinBZK, Stroomversnelling en Bouwend Nederland.

## Speerpunten 2018

De Bouwagenda richt zich in het bijzonder op de mogelijkheden voor ontzorging en financiering voor particuliere woningbezitters. Mogelijk in een model waarin de netwerkbedrijven, in nauwe samenwerking met de energiebedrijven, de functies van 'ontzorgger', projectbureau en financieringsintermediair op zich kunnen nemen (dit vloeit voort uit de implementatie en uitvoering van de Wet VET). De Bouwagenda zal actief bijdragen aan de uitwerking van de onlangs gestarte BZK-programma's aardgasvrije wijken en het innovatieprogramma aardgasvrije gebouwde omgeving en verzorgt inbreng voor het Klimaatakkoord.