



# Verduurzamen doe je samen

Position Paper van brancheorganisatie VBO Makelaar

# Position Paper van brancheorganisatie VBO Makelaar

## **INHOUDSOPGAVE**

**Pagina 2**  
**Samenvatting**

**Pagina 3**  
**De energietransitie**

**Pagina 4**  
**Voorstel voor collectieve aanpak op buurt-  
/wijkniveau**

**Pagina 6**  
**Voorstel voor duurzaamheidslabel**

**Pagina 7**  
**Conclusie**

**Pagina 8**  
**Vragen?**

## VBO Makelaar

VBO Makelaar is een branche-organisatie voor makelaars en taxateurs. Met bijna 1.200 aangesloten kantoren door heel Nederland is VBO Makelaar in geheel Nederland vertegenwoordigd. De organisatie is gevestigd in Nootdorp bij Den Haag.

Kijk op de website voor meer informatie:  
[www.vbomakelaar.nl](http://www.vbomakelaar.nl)

## Samenvatting

Een woningeigenaar is zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van zijn woning. De manier waarop dat onderhoud en verbeteringen aan de eigen woning worden uitgevoerd, is afhankelijk van iemands maatstaven over onderhoud en de financiële en praktische mogelijkheden voor uitvoering. Hetzelfde geldt voor verbeteringen aan de eigen woning. De eigenaar kan er een spreekwoordelijk paleis van maken, maar ook besluiten alles bij het oude te houden. Wat er ook besloten wordt, de beslissing is aan de eigenaar. Dat is vaak ook de reden waarom iemand een woning koopt. De ruimte om zelf te bepalen wat je met je woning doet, is een even groot als vanzelfsprekend goed.

### Voorstel voor een Duurzaamheidscollectief

Iedere woningeigenaar is uniek en dat verhoudt zich slecht tot een opgave waaraan iedereen geacht wordt een bijdrage te leveren. Die opgave is de energietransitie uit het Klimaatakkoord, waarbij de overheid verwacht dat ook de gebouwde omgeving hieraan meewerkt. Voor woningeigenaren betekent dit dat zij aanpassingen en verbouwingen moeten uitvoeren waar zij in beginsel niet om hebben gevraagd. De minister geeft weliswaar aan dat zoveel mogelijk wordt aangesloten bij natuurlijke verbouwmomenten, maar dat is in feite uitstel van executie. Daarbij komt ook nog dat op den duur een deel van de woningvoorraad wel en een ander deel niet verduurzaamd is. Het zou zelfs zo kunnen zijn dat een niet-verduurzaamde woning steeds incouranter wordt.

In plaats van afwachten en deze opgave boven de markt te laten hangen, doet VBO Makelaar een voorstel om Duurzaamheidscollectieven op te richten die alle woningeigenaren stimuleert samen de verduurzamingsopgave op te pakken. Met het Duurzaamheidscollectief wordt gezocht naar een goede balans tussen de autonome zeggenschap over de eigen woning enerzijds en een noodzaak tot collectieve aanpak anderzijds. Door samen te werken wordt kennis gebundeld en kan financiering door de overheid slimmer worden ingezet. Het belangrijkste doel is om iedereen via een positieve stimulans op vrijwillige basis mee te krijgen om zodoende samen te werken aan een verduurzaamde woningvoorraad.

### Voorstel voor beter inzicht in energetische prestatie woning

Bij het opzetten van Duurzaamheidscollectieven is het van groot belang om een beter inzicht te krijgen in de energetische prestaties van een woning. Bewustwording is immers de sleutel tot actie. Het huidige energielabel zegt te weinig over de energetische prestatie van een woning. Bovendien past het label niet goed bij de nieuwe verduurzamingsambities. VBO Makelaar stelt dan ook voor een veel breder label te introduceren dat niet alleen iets zegt over de energetische prestatie van een woning, maar ook laat zien in hoeverre de woning voorbereid is op een aardgasvrije en CO<sub>2</sub>-neutrale woning. Zo wordt ook de monitoring van de voortgang van het Duurzaamheidscollectief beter mogelijk.

## De energietransitie

In het Klimaatakkoord van Parijs en het nationale Klimaatakkoord zijn afspraken gemaakt over de energietransitie. De energietransitie behelst de overgang naar duurzame energiebronnen en ook de gebouwde omgeving moet daaraan een bijdrage leveren.

In de eerste plaats mogen woningen in de nabije toekomst niet langer met aardgas verwarmd worden. Aardgas zorgt voor CO<sub>2</sub>-uitstoot en draagt daarmee bij aan de opwarming van de aarde. In 2030 moet Nederland aardgasvrij zijn en de overheid wil dat de uitstoot van CO<sub>2</sub> in 2050 tot bijna nul is gereduceerd. Om dat te verwezenlijken worden nieuwbouwwoningen sinds 1 juli 2018 in principe zonder aansluiting op het aardgasnet opgeleverd. Bestaande woningen moeten worden aangepast om ze van het aardgas af te krijgen. Dat betekent ruwweg 50.000 bestaande woningen per jaar verduurzamen in 2021 en ruim voor 2030 al in een ritme van 200.000 aangepaste woningen per jaar zitten. Dan gaat het om zowel koop- als huurwoningen. Er zijn tal van alternatieven beschikbaar, maar het is de vraag of een huizenbezitter bereid en in staat is zijn woning van het aardgas af te koppelen en soms verregaande ingrepen uit te (laten) voeren.

In de tweede plaats wordt nu vol ingezet op (bijna) energieneutrale woningen. Hiervoor zijn allerlei energiebesparende maatregelen, zoals isoleren van de woning, beschikbaar. Het nemen van energiebesparende maatregelen hangt tot op zekere hoogte af van de manier waarop de woningen verwarmd zullen worden zonder aardgas. Maar dat wil niet zeggen dat een woningeigenaar daarop moet wachten. Er kunnen ook zogeheten no regret-ingrepen gedaan worden: maatregelen die nooit voor niets zijn en die direct bijdragen aan een lagere energierekening. Daarnaast zorgen energiebesparende maatregelen voor waardeverhoging van de woning<sup>1</sup>.

Voor het stimuleren van woningeneigenaren, wordt nu vooral ingezet op informatievoorziening, subsidies en goedkope leningen. De overheid draait al een tijd de campagne 'Energiebesparen doe je nu'. Doel daarvan is om VvE's en eigenaren te informeren over de energiebesparende mogelijkheden binnen de woning. Voor een beperkt aantal ingrepen zijn subsidies vanuit het Rijk beschikbaar (gemeenten en provincies hebben mogelijk nog eigen regelingen). Via het Energiebespaarfonds kunnen eigenaren een lening met een gunstig rentetarief afsluiten.

Is het voldoende om financiële (overigens niet dekkende) arrangementen en informatie geregeld te hebben? Zetten woningeigenaren de stap die vooral veel gedoe met zich meebrengt? Dwang vanuit de overheid gaat in elk geval niet helpen. Beter kan gezocht worden naar initiatieven die door de woningeigenaren gedragen worden.

---

<sup>1</sup> <https://www.tias.edu/kennisgebieden/detail/vastgoed/detail/lagere-verkoopprijs-door-ongunstig-energielabel-woning>

## Voorstel voor collectieve aanpak op buurt-/wijkniveau

De verduurzamingsopgave is groot, en het lijkt er vooralsnog op dat deze opgave voornamelijk bij woningeigenaren zal worden neergelegd. Maar woningeigenaren zijn niet altijd financieel in staat om verduurzamingsmaatregelen te nemen. Het helpt dan ook niet dat de extra hypothecaire leenruimte vooral bedoeld is voor zeer zuinige woningen. Verder is de opgave ook in praktische zin groot, zeker als het gaat om grote ingrepen zoals het afkoppelen van een woning van het aardgas. Een woning laten aanpassen of verbouwen brengt een hoop gedoe en gezeur met zich mee. Daarnaast moeten er ook maatregelen getroffen worden buiten de woning. Denk alleen al aan het aardgasvrij maken van een wijk en het installeren van een alternatieve verwarmingsmethode. In dat geval zijn huiseigenaren ook afhankelijk van de inzet van burens of de gemeente.

VBO Makelaar stelt voor om de verduurzamingsopgave collectief aan te pakken via een zogenaamd Duurzaamheidscollectief. Daarin worden woningeigenaren samengebracht in een door de lokale overheid gesteunde vereniging met als doel verduurzaming van de individuele woningen op wijkniveau. Binnen een collectief op wijkniveau kunnen er snel meters worden gemaakt omdat energiebesparende en aardgasvervangende maatregelen in één keer voor een collectief kunnen worden uitgevoerd. Door de collectieve inkoop van materialen, installaties en arbeid kan de prijs worden gedrukt. Daarmee ontstaat er zowel prijstechnisch als praktisch een groot voordeel voor woningeigenaren, terwijl de breed gedragen wens tot verduurzaming van de eigen omgeving op een meer omvangrijke schaal en versnelde manier vorm krijgt. De inrichting (praktisch en financieel) van het Duurzaamheidscollectief is erop gericht woningeigenaren op een positieve manier en zonder dwang te verleiden werk te maken van de verduurzaming van de eigen woning.

### **Voortrekkersrol gemeenten**

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het aardgasvrij maken van hun gebied. Van gemeenten wordt ook verwacht dat zij hierover in overleg treden met bewoners. Dat blijkt onder andere uit het voorstel van de Klimaattafel Gebouwde Omgeving. Alle gemeenten dienen uiterlijk in 2021 een transitievisie warmte op te stellen. Het zou daarom goed zijn als gemeenten twee vliegen in klap slaan en het Duurzaamheidscollectief coördineren én deze collectieven gebruiken om het overleg te voeren over aardgasvrij maken van wijken.

### **Praktische uitvoering**

Het startpunt is inzichtelijk te maken welke Duurzaamheidscollectieven opgericht kunnen worden. De opgave is om in principe alle woningen in een gemeente bij een collectief aan te laten sluiten met draagvlak bij zoveel mogelijk eigenaren. Dat vraagt om goede informatievoorziening en het creëren van draagvlak bij eigenaren.

Bij het vormgeven van een collectief wordt gekeken naar:

- de geografische ligging van woningen
- kenmerken van woningen
- de mogelijkheden binnen de wijk
- praktische mogelijkheden binnen de woningen

Dit betekent dat een collectief niet per se langs de grenzen van een woonwijk hoeft te worden ingericht. Voorstelbaar is om bijvoorbeeld alle eengezinswoningen van een bepaald bouwjaar aan de rand van de stad in een collectief op te nemen, terwijl de flats uit de verschillende wijken in een ander collectief terecht komen.

Nadat de gemeente de collectieven in overleg met bewoners heeft bepaald, wordt een eerste inventarisatie gemaakt van de verduurzamingsnoodzaak van de woningen in het gebied van het collectief. Vervolgens worden de eigenaren en bewoners aangeschreven met het verzoek om input te leveren. Deze inzichten worden opgenomen in het Plan van Aanpak van het betreffende Duurzaamheidscollectief. Daaraan hebben ook de gemeente en andere partijen een bijdrage geleverd. Dit Plan van Aanpak vormt de basis voor het verduurzamen van het werkgebied.

### **Het Duurzaamheidscollectief als opdrachtgever**

De kracht van een collectief bestaat uit de optelsom van de inbreng van individuen. Dat is meteen ook een zwakte, want als die inbreng onzeker is neemt de kracht van het collectief af. Een Duurzaamheidscollectief is gebaat bij een zo hoog mogelijke participatiegraad. Verplichte deelname heeft zoals aangegeven echter niet de voorkeur. Eerder zouden eigenaren verleid moeten worden zich aan het collectief te committeren. VBO Makelaar stelt daarom voor om subsidies en goedkope leningen gericht op duurzaamheid te koppelen aan Duurzaamheidscollectieven. Dat houdt concreet in dat een subsidie of lening alleen nog maar verstrekt wordt als duurzaamheidsmaatregelen via een Duurzaamheidscollectief worden uitgevoerd (woningeigenaren die niet meedoen, kunnen financiering regelen via hun hypotheekverstrekker). Om dat vast te kunnen stellen, zou een Duurzaamheidscollectief met een adressenlijst aangemeld moeten worden bij de RVO. Ten slotte is het wenselijk dat een collectief een soort van rechtspersoonlijkheid krijgt om bijvoorbeeld opdrachten te verstrekken.

## Voorstel voor duurzaamheidslabel

VBO Makelaar vindt het huidige energielabel dat in letters een waarde afgeeft over de energetische prestaties nietszeggend en bovendien makkelijk te beïnvloeden<sup>2</sup>: het is vrij eenvoudig om met één enkele maatregel, een of meerdere labelstappen te maken. Het oorspronkelijke energielabel (een Europese verplichting) was veel uitgebreider en beoordeelde op veel meer punten, en gaf daarmee een scherper beeld van de energetische status van woning. Het parlement stemde het voorstel in 2012 voor de implementatie in Nederland echter weg en verlangde een alternatief dat voor particulieren goedkoper en makkelijker was. Dat werd het huidige, vereenvoudigde energielabel<sup>3</sup>. VBO Makelaar was destijds kritisch op deze vereenvoudiging en is dat nog steeds. Het energielabel is nietszeggend en is vooral een verplicht nummer.

Een energielabel zou een woningeigenaar moeten bewegen actie te ondernemen om zijn woning energiezuinig te maken. Dat is ook de aanleiding geweest om een energielabel vanuit Europa verplicht te stellen. Uit onderzoek<sup>4</sup> blijkt echter dat bijna de helft van de eigenaren niet eens weet welk energielabel zij hebben. Met de verschillende opgaven waar woningeigenaren mee te kampen hebben, zou het daarom ook goed zijn om het energielabel nieuw leven in te blazen en uit te breiden door er een duurzaamheidslabel van te maken. Daarmee heeft de woningeigenaar een compleet duurzaamheidsoverzicht. Dat draagt ook bij aan het halen van de klimaatdoelen. Bovendien is een uitgebreider duurzaamheidslabel met een minder vrijblijvend karakter meer in lijn met Europese wetgeving. Gezien de lopende ingebrekestelling zal een aanpassing vanuit Brussels perspectief alleen maar aangemoedigd worden.

### Duurzaamheidslabel

Van een waardeloos, eenvoudig energielabel naar een duurzaamheidslabel waar woningeigenaren wél iets aan hebben en waar zij waarde aan hechten. Het moet hen bovendien stimuleren om met de informatie uit dit label binnen het collectief aan de slag te gaan. Een Duurzaamheidscollectief kan het nieuwe energielabel gebruiken als monitor om de voortgang te bewaken. Het voorstel is om het huidige label uit te breiden met de volgende twee onderdelen. De onderdelen vormen samen het duurzaamheidslabel, maar zijn ook 'los van elkaar' te gebruiken.

<sup>2</sup> <https://www.vbomakelaar.nl/wat-wij-vinden/standpunten/duurzaamheid-10>

<sup>3</sup> In de Energielabelatlas worden de verschillende soorten indices, op basis van volledigheid, gerangschikt op sterren: 1 ster is het voorlopige label, 2 sterren is voorlopig aangepast door woningeigenaar, 3 sterren is vastgesteld energielabel en 4 sterren is een energielabel op basis van een uitgebreide opname, tevens Energie-index.

<sup>4</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2018/01/22/flitspeiling-energiebesparende-maatregelen-onderwoning-eigenaren-in-nederland>

## 1. Energietransitie-index

De ambitie is om alle woningen van het aardgas af te koppelen. Het zou dan ook goed zijn als woningeigenaren uit een label kunnen opmaken of de betreffende woning daar reeds aan voldoet. Dan zou niet alleen antwoord gegeven moeten worden op de vraag of de woning met aardgas wordt verwarmd, maar ook op de vraag wat nodig is om de woning geheel aardgasloos te krijgen. Daarbij zou ook nagedacht kunnen worden over het opnemen van omgevingsfactoren, zoals de aanwezigheid van een warmtenet. De energietransitie-index zegt dus iets over hoever een woning af is van de aardgasloos-ambitie.

## 2. Energiebesparingsindex

Het nemen van energiebesparende maatregelen draagt bij aan comfortabeler huis en lagere energiekosten. Het huidige energielabel zegt iets over de energetische prestatie van een woning, maar laat onvoldoende zien welke energiebesparende maatregelen nog ontbreken en wat de daarbij behorende besparingen zijn. Een consument zou uit de energiebesparingsindex moeten kunnen opmaken wat de reeds aanwezige energiebesparende maatregelen maandelijks opleveren, en welke ruimte er nog is voor aanvullende maatregelen.

## Conclusie

De verduurzamingsopgave die Nederland te wachten staat is omvangrijk en de gebouwde omgeving heeft daar een groot aandeel in. Huiseigenaren worden nu vooral met de preek en wortel gestimuleerd maatregelen te treffen, hoewel het wachten op de zweep is. Via een collectieve aanpak kunnen de zeven miljoen huizen in Nederland klaargemaakt worden voor de toekomst; gemeenten hebben hierin een aanjagende functie. Op deze manier maken we het woningeigenaren zo makkelijk mogelijk zonder dat zij gedwongen worden. Dit draagt bij aan de energietransitie, maar zorgt er ook voor dat woningen hun waarde behouden en niemand achterblijft. Een herijkt en uitgebreid duurzaamheidslabel moet gemeenten en eigenaren helpen bij het verkrijgen van inzicht in de opgaven.



## Vragen?

Nadere vragen over dit position paper? Neem dan gerust contact met ons op!

Hans Van den Heuvel is woordvoerder van VBO Makelaar. Bij hem kunt u terecht voor vragen over actualiteiten in de woningmarkt en/of de dossiers van VBO Makelaar binnen de afdeling Wonen en de secties Bedrijfsmatig Vastgoed en Landelijk en Agrarisch Vastgoed. Bel 070-3458703 of 06-41263747. U kunt uw vraag of interviewverzoek ook mailen naar [patricia.dieben@vbo.nl](mailto:patricia.dieben@vbo.nl).