

## 2.2 Gebouwde omgeving

We staan aan de vooravond van een grote verbouwing. De transformatie van onze 7 miljoen huizen en 1 miljoen gebouwen, veelal matig geïsoleerd en vrijwel allemaal verwarmd door aardgas, in goed geïsoleerde woningen en gebouwen, die we met duurzame energie verwarmen en waarin we schone elektriciteit gebruiken of zelfs zelf opwekken.

Klimaatverandering is een belangrijke reden voor deze verbouwing. Maar er is meer. We willen immers zo snel mogelijk kunnen stoppen met de aardgaswinning in Groningen. En we hebben allemaal wel behoefte aan minder energiekosten en een comfortabeler woning.

Om de klimaatdoelen te halen moeten bijna alle gebouwen in Nederland onderhanden genomen worden. Dat betekent ruwweg 50.000 bestaande woningen per jaar verduurzamen in 2021 en ruim voor 2030 al in een ritme van 200.000 per jaar zitten. In dat geval kunnen we in 2030 gezamenlijk 3,4 Mton minder CO<sub>2</sub> uitstoten dan in het referentiescenario.

Zo'n verbouwing is een enorme opgave. Maar we hebben tot 2050. Dit kunnen we uitvoeren, mits we het gestructureerd aanpakken en alle randvoorwaarden verbeteren.

En de verbouwing kan ook voor iedereen betaalbaar zijn, mits we de kosten door opschaling en innovatie kunnen laten dalen en ervoor kunnen zorgen dat de maandlasten van de lening die je aangaat voor de verbouwing, niet hoger zijn dan het voordeel wat je op de energierekening boekt. Waar dat niet mogelijk is, moeten we met andere vormen van ondersteuning ervoor zorgen dat woning- en gebouweigenaren bijgestaan worden bij de aanpassingen. Om deze opgave te laten slagen moet iedereen immers mee kunnen doen.

### Hoofdlijnen

#### ***Wijkgerichte benadering***

Een gestructureerde aanpak betekent een *wijkgerichte benadering*. Gemeenten spelen daarbij een cruciale rol. Samen met bewoners en gebouweigenaren zal in een zorgvuldig proces een afweging moeten worden gemaakt wat per wijk de beste oplossing is, als huizen niet langer met de traditionele cv-ketel worden verwarmd. Per wijk kan de oplossing verschillen. Dichte bebouwing, woningen van voor 1995? Dan is vaak een warmtenet de oplossing. Nieuwere huizen, in ruim opgezette wijk? Dan kan all electric beter voldoen. En voor veel wijken geldt dat het aardgasnet tot na 2030 gewoon nog blijft liggen. Isoleren en met een hybride ketel (veel) minder gas verstoken, is dan een verstandige (tussen)oplossing. Maar de technische staat van de woningen is niet de enige factor, de wensen van bewoners en andere uitdagingen in de wijk dan de energievoorziening, bepalen net zo goed de uitkomst.

Gemeenten zullen uiterlijk eind 2021 een transitievisie warmte vaststellen waarin het tijdspad waarin wijken worden verduurzaamd, is vastgelegd. Per wijk zal na samenspraak met gebouweigenaren uiteindelijk een gemeenteraadsbesluit over de precieze toekomstige energievoorziening worden genomen. Dan weet iedereen ruim van tevoren waar ie aan toe is.

Gemeenten, bewoners en gebouweigenaren worden daarbij geholpen door een door Rijk en mede-overheden opgezette *leidraad* waarin de gevolgen voor keuzes per wijk op basis van objectieve data in beeld worden gebracht. In regionale energiestrategieën zal de regionale samenhang van keuzes - bijvoorbeeld de inzet van warmtebronnen in de regio - worden vastgelegd. Gemeenten werken daartoe met provincies, waterschappen en netbeheerders samen in Energieregio's. De leidraad en de bijbehorende kennis en informatie wordt beheerd en aangeboden door het Expertise Centrum Warmte.

### ***Financiering en normering***

Een wijkgerichte aanpak, hoe voortvarend ook, kan niet slagen zonder dat de (financiële) randvoorwaarden voor de verduurzaming van woningen en gebouwen flink worden verbeterd.

Isolatie of warmtepompen moeten tot een grotere besparing op de energierekening leiden, zodat die investeringen beter renderen. Dat doen we door datgene wat we meer willen gaan gebruiken - elektriciteit - lager te belasten en datgene wat we minder gaan gebruiken - aardgas - hoger.

Een eerste stap kan in 2020 worden gezet met 5,5 ct/m<sup>3</sup> erbij voor aardgas en 2,7 ct/kWh eraf voor elektriciteit. Verder stappen zijn wenselijk en nodig. Daarvoor zijn diverse varianten mogelijk. Berekeningen laten zien dat 20 ct/m<sup>3</sup> bij aardgas erbij en 7,34 ct/kWh eraf bij elektriciteit ervoor zorgt dat isolatie en duurzame verwarmingsopties veel aantrekkelijker worden. Wanneer deze verschuiving wordt gecombineerd met een verhoging van de energiebelastingvermindering van 81 euro, wordt voor alle inkomensgroepen een neutraal tot positief koopkrachteffect bereikt.

Naast meer ruimte in de energierekening is er aantrekkelijker financiering nodig, waarbij de maandlasten van de lening niet hoger liggen dan de besparing op de energierekening. Het Rijk neemt zich voor om gebouw gebonden financiering mogelijk te maken door het Burgerlijk Wetboek aan te passen. En banken committeren zich onder de juiste randvoorwaarden aan het ontwikkelen van aantrekkelijke gebouw gebonden financieringsmogelijkheden met lange looptijd en lage rente, en dus lage maandlasten. Ook zal de financiering van VvE's – onder andere via het SVN - verder worden uitgebreid. Bij verdere uitwerking is ruimte voor andere dan bovengenoemde financieringsmodellen, waarmee woningeigenaren ontzorgd kunnen worden gefinancierd.

De normering voor utiliteitsbouw wordt in lijn gebracht met de CO<sub>2</sub> doelstellingen voor 2030 en 2050. Gebouw gebonden energieverbruik wordt genormeerd op basis van het energielabel. De onderliggende rekensystematiek wordt verbeterd waardoor deze beter het daadwerkelijke energieverbruik weergeeft.

Het niet-gebouw gebonden energieverbruik wordt genormeerd binnen de Wet Milieubeheer. De komende tijd zal worden benut om data te verzamelen over het werkelijke energieverbruik van bedrijven, die als input dient voor de nieuwe normering, die uiterlijk 1-1-2021 in zal gaan. Door een helder onderscheid te maken tussen gebouw gebonden en niet-gebouw gebonden energieverbruik is voor de eigenaar, gebruiker en handhaver duidelijk wie verantwoordelijk is voor de benodigde investering. Tussen huurder en eigenaar zijn er verschillende opties om nadere afspraken te maken om van een split naar een shared incentive te gaan. Dit soort afspraken wordt gestandaardiseerd en aangemoedigd.

Voor woningen zal bij aankoopmoment gelden dat alle isolatiemaatregelen die met positief rendement genomen kunnen worden, met klem en met een aantrekkelijk aanbod worden aangeboden aan de koper, inclusief financieringsmogelijkheden. Mocht dat onvoldoende effect sorteren dan kan de norm vanaf 2030 een verplichtender karakter krijgen. Ook wordt verdergaande rendementsverbetering aan verwarmingsinstallaties bevorderd.

### ***Energiebesparing en duurzame warmte***

Het streven om alle woningen duurzaam te verwarmen kan slechts worden waargemaakt wanneer het aanbod van isolatiemaatregelen en van duurzame warmte drastisch wordt verhoogd en in prijs wordt verlaagd. Daartoe hebben partijen afspraken gemaakt over meer en aantrekkelijker aanbod. Bouwbedrijven, warmteleveranciers en installateurs committeren zich aan gestage kostendalingen tot 2030 van 15 procent tot mogelijk 50 procent.

Bouwbedrijven en installateurs kunnen hun commitment waarmaken doordat de uitvraag geordend, gestandaardiseerd en opgeschaald wordt, bijvoorbeeld via wijkgerichte aanpak of grote woningbezitters, zoals corporaties. Voor warmteleveranciers geldt dat zij tegen aantrekkelijkere voorwaarden kunnen leveren als risico's zoals het 'vollooprisico' worden verlaagd en een marktordening van kracht wordt die innovatie, kostenreductie en duurzaamheid bevordert. Daartoe wordt in het kader van de wijkaanpak een concessiestelsel voor warmtedistributienetten uitgewerkt. Ook zal nader worden gekeken naar de verdeling van kosten bij onder meer de gasnetten en warmtetransportnetten.

Voor de vergroting van het aanbod van duurzame warmte zal onder meer geothermie fors worden opgeschaald. De geothermie sector heeft de ambitie om te groeien van 3 PJ nu, naar 50 PJ in 2030 en 200+ in 2050. Voorwaarden zijn onder meer dat de Rijksoverheid verder investeert in het in kaart brengen van de ondergrond in Nederland, de deelname van EBN in geothermieprojecten ten behoeve van kennisontwikkeling en professionalisering en een robuuste SDE-regeling voor warmtebronnen tot 2030. Ook is ontwikkeling van duurzame flexibiliteit in vraag en aanbod ter aanvulling op de geothermie-basislast noodzakelijk, bijvoorbeeld via opschaling van groen gas of waterstof.

Waterbeheerders willen daarnaast thermische energie uit water aanbieden als warmtebron en verwachten hiermee in 2050 80 tot 120 PJ te kunnen voorzien. Daartoe moet nog veel ervaring worden opgedaan. Partijen stellen voor om hiertoe vanaf 2019 een driejarig programma aquathermie uit te voeren en tevens aquathermie deel te laten uitmaken van een aantal proeftuinen in het 100 wijken programma.

### ***Een voortvarende start***

De wijkgerichte aanpak zal vanaf 2021 vorm krijgen en ook het aanpassen van wetgeving zal nog enige tijd vergen. We willen en kunnen echter niet zo lang wachten met het begin van de transitie. Partijen hebben dus afspraken gemaakt om al zo snel mogelijk nieuwbouwwoningen en daartoe geschikte bestaande woningen en gebouwen te verduurzamen.

De wettelijke verplichting om nieuwbouwwoningen en utiliteitsgebouwen (<40 m<sup>3</sup>/u)) aan te sluiten op het aardgasnet komt per 1 juli 2018 te vervallen. Veel plannen zitten echter al in de pijplijn. Partijen hebben daarom afspraken gemaakt om te zorgen dat ook de projecten in de pijplijn zoveel mogelijk aardgasvrij worden opgeleverd. De afspraken gaan in op 1 juli 2018 en lopen tot eind 2021. De partijen werken toe naar het aardgasvrij realiseren van 75 procent van de totale nieuwbouw in de periode van 1 juli 2018 tot eind 2021.

Corporaties stellen bestaande woningen/woonblokken beschikbaar in geografische clustering rondom bestaande warmtenetten met een minimale afnamegarantie. Corporaties trekken hierin samen op met gemeenten en zijn bereid hun plannen aan te passen om zoveel mogelijk wijkgerichte uitrol mogelijk te maken. Hiertoe zijn reeds enkele casussen uitgewerkt. Voor een ander deel van de corporatiewoningen bieden hybride warmtepompen of (collectieve) (bodem-) warmtepompen een aantrekkelijk alternatief. Hiermee kunnen in totaal 2019 17.500 in 2020 30.000 en in 2021 55.000 woningen worden getransformeerd naar aardgasvrij. Corporaties fungeren hiermee als *Startmotor* van de transitie.

Corporaties kunnen een versnelling via de startmotor in de energietransitie in de gebouwde omgeving realiseren in deze kabinetsperiode. Bovendien kunnen corporaties in 2030 de helft van de CO<sub>2</sub>-reductie voor de bestaande woningbouw in de gebouwde omgeving van de kabinetsdoelstellingen, voor hun rekening nemen. De corporaties doen dit onder de onlosmakelijke voorwaarde dat voor de langere termijn de investeringsruimte van corporaties in overeenstemming wordt gebracht met de betaalbaarheidsopgave, de bouwopgave en de verduurzamingsopgave richting energieneutraal in 2050. Hierover moeten in 2018 nadere afspraken worden gemaakt in de uitwerking van het klimaatakkoord mede in relatie tot te

leveren prestaties. Corporaties vinden dat dit moet leiden tot een significante verlaging van de belastingdruk.

Ter facilitering van specifiek de startmotor zal op korte termijn specifiek voor de first movers 50 miljoen van de in het Regeerakkoord afgesproken vermindering op de verhuurderheffing in de jaren 2019, 2020 en 2021 gericht worden ingezet. Voorts zullen de middelen voor de energietransitie in de gebouwde omgeving, die in de jaren 2019, 2020 en 2021 uit de Klimaatenvelophe beschikbaar komen, mede worden ingezet voor proeftuinen aardgasvrije wijken die zich verbinden met de startmotor. De combinatie van deze maatregelen neemt de onrendabele top weg en laat de startmotor vanaf 1 januari 2019 draaien.

### **Uitwerking**

De grote verbouwing gaat slagen als we de inspanning en kosten die ermee gemoeid zijn gezamenlijk willen en kunnen dragen. Partijen menen dat dit mogelijk wordt met deze afspraken op hoofdlijnen. Het komende half jaar zullen we deze afspraken verder uitwerken en vastleggen in concrete afspraken. Belangrijke aandachtspunten daarbij zijn de precieze vormgeving van de energiebelasting, de kostendaling van duurzame warmte in combinatie met voortzetting SDE en ISDE na 2020, de normering van utiliteitsbouw en woningen, de ruimte en middelen die gemeenten krijgen voor hun rol in de wijkgerichte aanpak en de financiële mogelijkheden van corporaties om de verduurzaming van hun woningen uit te voeren.