



Rijksdienst voor Ondernemend  
Nederland

# BLOK VOOR BLOK: DE BEVINDINGEN

## Grootschalige energiebesparing in de bestaande woningbouw

RIJKSDIENST VOOR ONDERNEMEND NEDERLAND  
Juni 2014

Deze publicatie is, in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (directie Woningbouw), opgesteld door:

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl)  
Prinses Beatrixlaan 2  
Postbus 93144 | 2509 AC Den Haag  
T +31 (0)88 - 042 42 42  
Email: [info@rvo.nl](mailto:info@rvo.nl)  
[www.rvo.nl](http://www.rvo.nl)

© Rijksdienst voor Ondernemend Nederland | juni 2014

De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl) is een dochter van het ministerie van Economische Zaken. RVO.nl voert beleid uit voor diverse ministeries als het gaat om agrarisch, duurzaamheid, innovatie en internationaal.

Dit rapport is met grote zorgvuldigheid samengesteld.  
Aan het rapport kunnen geen rechten worden ontleend.  
Rijksdienst voor Ondernemend Nederland is niet aansprakelijk voor de gevolgen van het gebruik ervan.

**Heeft u vragen?**

Neem contact op met [transformatie@rvo.nl](mailto:transformatie@rvo.nl)  
Of ga voor meer informatie naar [www.rvo.nl/transformatie](http://www.rvo.nl/transformatie)

## **Inhoud**

<b>Samenvatting</b>	<b>4</b>
<b>1. Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>2. Beschrijving blok voor blok</b>	<b>6</b>
2.1 Doelstelling	6
2.2 Organisatie	6
2.3 Projecten	6
<b>3. Kwalitatieve resultaten</b>	<b>10</b>
3.1 Organisatie	10
3.2 Marktpartijen	11
3.3 Gemeenten en provincies	11
3.4 Woningcorporaties	12
3.5 Andere partijen	12
3.6 Eigenaar-bewoners	13
3.7 Marketing	13
3.8 Uitvoering	14
3.9 Ontzorging	15
3.10 Financiële constructies	15
3.11 Kwaliteitsborging	16
3.12 Opschaling	17
<b>4. Kwantitatieve resultaten (samengevat)</b>	<b>17</b>
<b>5. Conclusies</b>	<b>18</b>
<b>Bijlage 1: referenties</b>	<b>20</b>
<b>Bijlage 2: kwantitatieve resultaten</b>	<b>21</b>

## Samenvatting

In 2012 zijn dertien projecten gestart met het realiseren van grootschalige energiebesparing in de bestaande woningbouw, onder de noemer 'blok voor blok'. Doel van blok voor blok is om leerervaringen op te doen ten aanzien van grootschalige energiebesparing in de bestaande woningbouw en daarmee de volgende vraag te beantwoorden: is het mogelijk om via een marktaanpak tot grootschalige energiebesparing in de woningbouw te komen en eigenaren van koopwoningen te verleiden tot het energiezuiniger maken van hun woning?

De uitvoeringsperiode van de projecten loopt tot eind 2014. In dit rapport vindt u een tussentijdse weergave van de resultaten en bevindingen die uit de projecten naar voren komen. Tot nu toe zijn de volgende conclusies te trekken uit de projecten.

### *De projecten leiden tot grootschalige energiebesparing in de woningbouw*

Tot 2014 zijn er circa 15.000 woningen energiezuinig gemaakt door de projecten. Naar verwachting zullen dat er eind 2014 meer dan 20.000 zijn. Gemiddeld zijn de woningen waar energiebesparende maatregelen gerealiseerd zijn twee labelstappen zuiniger geworden. Sommige projecten hebben veel woningen energiezuinig gemaakt; andere projecten minder.

### *Grootschalige aanpak werkt in de sociale huursector*

De projecten hebben aangetoond dat een integrale aanpak voor energiebesparing op grote schaal mogelijk is in de sociale huursector. Het succes in de sociale huursector blijkt wel afhankelijk van de mate waarin de afspraken aansluiten op de natuurlijke momenten van corporaties: de afspraken moeten passen in bestaande renovatieplannen en aansluiten bij de investeringsmogelijkheden van corporaties.

### *In de koopsector is een uniforme aanpak niet mogelijk*

Gebleken is dat het moeilijk is om grote aantallen eigenaren van koopwoningen te verleiden tot het treffen van energiebesparende maatregelen. Uit de projecten blijkt dat eigenaren van koopwoningen niet kiezen voor een seriematige aanpak, waarbij hele straten dezelfde maatregelen treffen. Eigenaren van koopwoningen hebben behoefte aan maatwerk: iedere eigenaar bepaalt op zijn eigen moment of en zo ja, welke maatregelen hij wil treffen.

### *Persoonlijke communicatie levert de meeste vraag op*

Uit de projecten komt naar voren dat werving van onderop, via buurtambassadeurs, buurt- en wijkverenigingen en andere bestaande structuren, de meeste vraag van eigenaren van koopwoningen oplevert. De geboden informatie moet daarbij afgestemd worden op de fase waarin de potentiële klant zich bevindt en herhaald worden. Zonder persoonlijke communicatie lijkt van bovenaf georganiseerde publiciteit nauwelijks vraag naar energiebesparende maatregelen op te leveren.

### *Projecten in de koopsector zijn op dit moment nauwelijks of niet winstgevend*

Doordat het veel tijd en energie kost om eigenaren van koopwoningen te verleiden tot het treffen van energiebesparende maatregelen zijn de blok voor blokprojecten op dit moment nauwelijks of niet winstgevend. Partijen die hierin actief zijn, worden merendeels gefinancierd door overheden of investeren hierin om ander redenen, zoals klantenbinding.

### *Bouw- en installatiebedrijven zijn vaak nog afwachtend*

Bouw- en installatiebedrijven zijn veelal niet actief op gebied van vraagcreatie, maar wachten af tot zij concrete opdrachten krijgen voor het realiseren van maatregelen.

## 1. Inleiding

In 2012 zijn er – onder de noemer ‘blok voor blok’ - door het hele land dertien proefprojecten gestart die zich richten op grootschalige energiebesparing in de bestaande woningbouw. De projecten zijn financieel ondersteund door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) met een projectsubsidie van € 350.000 tot € 500.000 per project voor proceskosten. In totaal bedraagt de bijdrage van BZK aan de projecten € 5.750.000.

Doel van blok voor blok is om leerervaringen op te doen ten aanzien van grootschalige energiebesparing in de bestaande woningbouw, uitgevoerd door marktpartijen. Grootschalig betekent hierbij dat er – afhankelijk van de financiële bijdrage van BZK - minimaal 1.500 of 2.000 woningen per project energiezuinig gemaakt moeten worden in de periode 2012 – 2014.

Naast de dertien blok voor blok-projecten is ook de provincie Overijssel in 2012 gestart met een reeks van activiteiten, gericht op energiebesparing in de bestaande woningvoorraad. Dit project wordt ook wel het veertiende blok voor blok project genoemd.

In dit rapport vindt u een weergave van de kwalitatieve en kwantitatieve bevindingen die tot maart 2014 opgedaan zijn bij de projecten. De uitvoeringsperiode van de projecten loopt tot eind 2014. Dat betekent dat de in dit rapport beschreven resultaten en bevindingen een tussentijdse weergave zijn van de uitvoering van blok voor blok.

Dit rapport is opgesteld door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl) op grond van een groot aantal schriftelijke bronnen (zie bijlage 1). In de tekst zijn verwijzingen opgenomen naar de bronnen waarop de bevindingen gebaseerd zijn. Belangrijke bronnen van de studie zijn:

- de kwalitatieve en kwantitatieve rapportages, die door de projecten bij RVO.nl ingediend zijn;
- de procesevaluatie die door IVAM uitgevoerd is naar de projecten, op basis van interviews met projectdeelnemers;
- de rapportages van medewerkers van RVO.nl, die als accountmanager van de rijksoverheid optreden voor de projecten;
- de uitgevoerde onderzoeken in het kader van blok voor blok.

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland  
Juni 2014

## 2. Beschrijving blok voor blok

### 2.1 Doelstelling

Het programma blok voor blok heeft als doel om leerervaringen op te doen ten aanzien van grootschalige energiebesparing in de woningbouw, die uitgevoerd wordt door marktpartijen. In het verlengde hiervan is als hoofdvraag voor blok voor blok geformuleerd:

*Is het mogelijk om via een marktaanpak tot grootschalige energiebesparing in de bestaande woningbouw te komen en eigenaar-bewoners te verleiden tot het energiezuiniger maken van hun woning?*

Onder marktaanpak wordt daarbij verstaan: de opzet en uitvoering van de projecten vindt door marktpartijen plaats. Naast marktpartijen mogen ook niet-commerciële partijen aan de uitvoering van de projecten deelnemen.

Onder grootschalige energiebesparing wordt verstaan: het treffen van energiebesparende maatregelen in minimaal 1.500 tot 2.000 bestaande woningen.

Onder eigenaar-bewoners wordt verstaan: de bewoners van koopwoningen, die tevens eigenaar van de koopwoning zijn.

### 2.2 Organisatie

Op 6 juni 2011 publiceerde de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties (BZK) de *Tijdelijke regeling blok voor blok*<sup>(22)</sup>. Deze regeling riep consortia van minimaal drie marktpartijen op voorstellen in te dienen voor het treffen van energiebesparende maatregelen bij minimaal 2.000 bestaande woningen, waardoor deze woningen met ten minste 2 labelstappen (op grond van de *Regeling Energieprestatie Gebouwen*) verbeterd worden of energieklassen B bereiken. Voor het uitvoeren van de plannen stelde de minister van BZK een financiële ondersteuning van maximaal € 500.000 (per project) in het vooruitzicht, voor organisatorische kosten van de projecten. Dit geld mocht niet besteed worden aan het daadwerkelijk treffen van energiebesparende maatregelen.

Op basis van de *Tijdelijke regeling blok voor blok* heeft de minister in november en december 2011 acht projecten subsidie verleend voor het uitvoeren van hun projectplan. Met vijf andere projecten is een *Green Deal* afgesloten. Hierin is afgesproken dat deze projecten ten minste 1.500 woningen energiezuinig maken en hiervoor een vergoeding voor proceskosten ontvangen van € 350.000 per project.

Volgens de afgegeven beschikkingen dienen de woningen in een periode van drie jaar energiezuinig gemaakt te worden. Dat betekent dat de projecten tot eind 2014 door lopen.

### 2.3 Projecten

In deze paragraaf volgt een korte omschrijving van de 13 projecten van blok voor blok en de activiteiten van de provincie Overijssel op gebied van energiebesparing in de woningbouw.

#### *Amersfoort*

De *Stichting Blok voor Blok* (werknaam *033Energie*) in Amersfoort heeft – van alle blok voor blokprojecten - de meeste koopwoningen energiezuinig gemaakt. Het project heeft dit gerealiseerd door – in een samenwerking van 13 bedrijven en organisaties, waaronder de gemeente en bouwbedrijven - wijk voor wijk bewoners via voorbeeldwoningen, straatambassadeurs en een

advies op maat te informeren over energiebesparing. Een belangrijke rol daarbij is weggelegd voor de straatambassadeurs: bewoners uit de wijk zelf die andere bewoners betrekken bij het aanpakken van hun woning. *033Energie* was al voor 2012 gestart, waardoor men direct aan de slag kon met de uitvoering. In 2014 is het *Centrum voor Duurzaam Renoveren* (CDR) geopend, een winkel waarin mensen advies kunnen krijgen over energiebesparing. Na 2014 gaat *033Energie* door met een marktconforme aanpak. Er is een overeenkomst gesloten met de zes gemeenten in Eemland. Het CDR gaat daarin een centrale rol vervullen.

#### *Energiesprong Amsterdam*

Het project *Energiesprong Amsterdam* richt zich op de 15.000 Verenigingen van Eigenaren (VVE's) die er in de hoofdstad zijn. VVE's vragen om een andere aanpak dan individuele koop- en huurwoningen omdat zij een specifieke vorm van besluitvorming kennen. De besluitvorming duurt lang en het afbreukrisico is groot omdat een meerderheid van de leden akkoord moet gaan. Het project *Energiesprong Amsterdam* integreert duurzame energiebesparende maatregelen in het Meerjaren Onderhouds Programma van de VVE. Daartoe werkt het programma samen met bedrijven die VVE's ondersteunen (VVE-beheerorganisaties). Voorjaar 2014 hebben de eerste VVE's (met circa 500 appartementen) tot uitvoering van energiebesparende maatregelen besloten. Op dit moment wordt gewerkt aan continuering van het project na 2014. Duidelijk is dat het niet financieel verantwoord is het project in de huidige vorm voort te zetten.

#### *Breda*

Vertrouwen, ontzorgen en schaalvoordeel. Dat zijn de belangrijkste pijlers van de blok voor blok-aanpak in Breda. De organisatie is in handen van de stichting *BRES*, een lokaal burgerinitiatief van Bredase bewoners. De belangen van de consumenten staan voorop. Zij kunnen zelf invloed uitoefenen op de organisatie en hierin participeren. De Bredase burgers staan dan ook centraal in de identiteit en de communicatie. Deze persoonlijke aanpak wordt gerealiseerd met een organisatie die ingericht is op professionaliteit, grootschaligheid en efficiëntie. *BRES* heeft een totaalpakket voor bewoners ontwikkeld. Na 2014 wil het project verder gaan als coöperatieve vereniging en aansluiting zoeken bij onder andere *Buurkracht* van Enexis. Om *BRES* te kunnen financieren, verwacht de stichting minimaal 300 woningen op jaarbasis te moeten aanpakken.

#### *Den Bosch*

In Den Bosch kiest het blok voor blok-consortium *De Slimme Buurt* voor een verleidingsstrategie. Het zijn de Bosschenaren zelf die buurtgenoten verleiden tot energiebesparing en andere duurzaamheidsmaatregelen. Het credo in de Brabantse hoofdstad luidt: vóór en dóór bewoners. *De Slimme Buurt* wordt gevormd door Fudura (onderdeel van Enexis), een advies- en communicatiebureau. Ook wordt samengewerkt met de gemeente en twee woningcorporaties. Den Bosch zet in op buurtambassadeurs om eigenaar-bewoners te verleiden. Om bewoners bewuster te maken van hun energiegedrag zet het consortium vanaf medio 2014 de 'Slimme Meter' in. *De Slimme Buurt* in Den Bosch heeft Enexis geïnspireerd om deze aanpak ook in andere gemeenten te starten, onder de noemer *Buurkracht*. Het project in Den Bosch gaat na 2014 door.

#### *Deventer*

Uitvoerende partijen uit de bouw-, installatie- en onderhoudsector hebben een belangrijke inbreng in de blok voor blok-aanpak in Deventer. Daarbij staat hun expertise voorop. Ketensamenwerking is het kernbegrip binnen de Deventer aanpak. De prominente rol van de uitvoerende partijen blijkt verder uit het feit dat alle zeven ketenpartners zitting hebben in het consortium, samen met woningcorporaties *Ieder1*, *Rentree Wonen* en de gemeente Deventer. Naast deze partijen werkt het consortium samen met *Deventer Werk talent* (een bedrijf dat mensen met een afstand tot werk koppelt aan werkgevers). Om bewoners te verleiden tot betaalbare verduurzaming van de woning biedt het consortium meerdere maatregelpakketten aan, voorzien van een aantrekkelijk financieel aanbod. Naast reguliere leningen wordt een woningabonnement aangeboden, waarmee de

investeringen van energiemaatregelen via de energierekening betaald kunnen worden. Na 2014 vindt er een doorstart plaats, op basis van de opgedane expertise, met andere partijen uit de regio.

#### *Eindhoven*

Het blok voor blokproject in Eindhoven is geïnitieerd door drie marktpartijen, die voor de uitvoering van het project gezamenlijk een stichting hadden opgericht. Deze stichting heeft een groot aantal voorbereidende activiteiten uitgevoerd die moesten leiden tot het activeren van de marktpartijen (de aanbodkant) en particuliere woningeigenaren. De kern van het project bestond uit het professioneel informeren, enthousiasmeren en ontzorgen van de particuliere woningeigenaren via een one-stop-shop principe. Voor het starten van de communicatiecampagne is uitgebreid marktonderzoek uitgevoerd naar de inhoud, tone of voice en aanpak van het project. De communicatie-aanpak bestond uit het informeren en werven van eigenaar-bewoners via onder meer billboards en advertenties. Deze aanpak sloeg niet aan. Zes bijeenkomsten in verschillende wijken van Eindhoven trokken slechts enkele tientallen belangstellenden. Waarschijnlijk mede gezien de prijs van een energie-advies (€ 175) heeft hier slechts een enkele belangstellende een advies laten uitbrengen. Daarop heeft het project in Eindhoven besloten te stoppen.

#### *Groningen*

Het project *Groningen woont Slim* is de publiek-private energiebesparingsaanpak van de gemeente Groningen, in samenwerking met bedrijvenvereniging *SLIM wonen met energie*. Kenmerkend voor de aanpak is dat de klantreis van de huizenbezitter (het besluitvormingsproces) centraal staat. Het project bedrijft klantrelatiemanagement: stap voor stap en herhaaldelijk wordt contact opgenomen met potentiële klanten en worden deze met de (voor dat moment) juiste informatie voorzien, ter voorbereiding van de investeringsbeslissing. De aanpak wordt ook toegepast in de gemeente Leeuwarden. Het project wordt na 2014 doorgezet. De bedenkers van de aanpak hebben het concept inmiddels door ontwikkeld tot een innovatieve winkelformule: de *Reimarkt*.

#### *Haarlem*

Bij het project in Haarlem staat duurzame waardecreatie in de Haarlemse wijken centraal. Met duurzame waardecreatie wordt de verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving, openbare ruimte en sociale cohesie bedoeld. Het consortium *Watt voor Watt* zoekt daarbij actief naar synergiemogelijkheden tussen projecten en binnen de wijk. Per type wijk hanteert het project een andere aanpak. In wijken met voornamelijk woningcorporaties staat een grootschalige aanpak centraal. In buurten met veel particulier bezit voert Haarlem een 'deur tot deur'-strategie. De wensen van bewoners voor woningverbetering staan daarbij centraal. Mensen uit de wijk zijn initiatiefnemer en trekker, waarbij het project hen faciliteert. *Watt voor Watt* gaat na 2014 verder als gemeentelijk project. Voor netbeheerder Alliander is het project inspiratiebron geweest voor *HOOM*. In diverse gemeenten gaat het netwerkbedrijf zich onder deze naam via lokale coöperaties richten op energiebesparing.

#### *Hardenberg*

Het project *Maataanpak grootschalige energiebesparing Dedemsvaart-Balkbrug (PAKaan!)* is een initiatief van de gemeente Hardenberg in samenwerking met Fudura/Enexis, Stichting Meer met Minder, 5 plus 1 Marketing en de Kamer van Koophandel. Kenmerkend voor de aanpak is dat deze zich richt op particuliere woningeigenaren in het landelijk gebied. De aanpak richt zich op 3 sporen: het creëren van vraag bij woningeigenaren, het activeren van bedrijven bij het ontwikkelen en aanbieden van een passend aanbod en een tijdelijke rol voor de overheid. De woningeigenaren worden benaderd via de lokale sociale netwerken, deur-tot-deur acties en collectieve inkoopacties. Zij krijgen naast een laagdrempelig advies ook een concreet energiebesparingsaanbod. Daarbij kunnen ze gebruik maken van een lening van de gemeente Hardenberg en subsidie van de provincie Overijssel. Via de Kamer van Koophandel (voorheen Syntens) is grote betrokkenheid gecreëerd van bouw- en installatiebedrijven. De bedrijven worden ondersteund bij het ontwikkelen en het in de



markt zetten van energieconcepten (markttransitie). Na 2014 wordt het project voort gezet door de gemeente Hardenberg en de geactiveerde ondernemers.

#### *Rotterdam*

Het project *Duurzame Daden* in Rotterdam is een initiatief van de Rotterdamse woningcorporaties en de gemeente Rotterdam. Zij hebben enkele marktpartijen aangezocht om het project te verbreden naar koopwoningen en VVE's. De Rotterdamse woningcorporaties hebben informatie en kennis over het energiezuinig maken van sociale huurwoningen gedeeld en ontwikkeld. Dat heeft geresulteerd in het energiezuinig maken van circa 1.500 sociale huurwoningen. Met betrekking tot de koopsector en VVE's is het project nog niet tot daadwerkelijke resultaten gekomen. Er zijn wel voorbereidende werkzaamheden getroffen om tot actie richting koopwoningen en VVE's over te gaan. De komende jaren moet dit tot resultaten leiden. Er is een nieuwe samenwerking opgezet onder de noemer *Versnelling 010*, met een uitbreiding van het aantal partijen en de ambitie om 10.000 woningen in de stad te verduurzamen.

#### *Tilburg*

In de Tilburgse blok voor blok-aanpak werken marktpartijen uit de gehele energiebesparingsketen samen. Bewoners hebben daardoor één aanspreekpunt en kunnen beschikken over een totaalplan. De werkwijze ontzorgt bewoners en leidt tot kostenbesparing. De door de gemeente geselecteerde ketens hebben de mogelijkheid om bewoners de *Tilburgse Energie Garantie* aan te bieden. Particuliere huiseigenaren krijgen vijf jaar garantie op het te besparen warmteverbruik. De gemeente Tilburg staat garant voor de regeling. Bewoners en bedrijven betalen zelf de premie (ruim 1% van de kosten van de maatregelen). De regeling werkt goed, ondanks dat maar weinig bewoners voor de garantieregeling kiezen. Door de regeling hebben bewoners vertrouwen in de aanpak en de daarmee te realiseren energiebesparing. De verwachting is dat het project in Tilburg na 2014 door gaat.

#### *Utrecht*

De activiteiten in Utrecht zijn onderdeel gaan uitmaken van het meerjarenprogramma van de gemeente, dat er op gericht is de stad in 2030 klimaatneutraal te krijgen. Er is een stichting ingesteld waarin de aanbodzijde (aannemers, installateurs en adviseurs) georganiseerd is, er is samen gewerkt met woningcorporaties en daarnaast zijn er technische en financiële concepten ontwikkeld om woningen volledig energieneutraal te maken. Als voorbeeld zijn en worden enkele tientallen woningen (waaronder een VVE) energieneutraal gerenoveerd. Na 2014 gaat het consortium niet in zijn huidige samenstelling door. De consortiumpartners blijven wel betrokken bij de verdere uitvoering van het programma van de gemeente Utrecht.

#### *Ymere*

Samen met enkele marktpartijen was woningcorporatie Ymere in Amsterdam van plan om een groot aantal sociale huurwoningen energiezuinig te maken. Het project is echter gestopt voordat het goed en wel gestart was. Omdat het project niet paste in de reguliere bedrijfsvoering zijn er door Ymere andere keuzes gemaakt. Zodoende is er beperkt uitvoering gegeven aan het project.

#### *Overijssel*

De provincie Overijssel stimuleert via een reeks van activiteiten het energiezuinig maken van bestaande koopwoningen in de provincie. De aanpak is zowel gericht op vraagcreatie bij woningeigenaren als het activeren van bouw- en installatiebedrijven. De provincie ondersteunt en activeert – in samenwerking met Bouwend Nederland, Uneto-Vni en de Kamer van Koophandel - gemeenten en marktpartijen, ondermeer door kennisontwikkeling en –deling en gemeentelijke energieloketten. De provincie subsidieert energiebesparende maatregelen en stelt een lening beschikbaar voor particuliere woningeigenaren. Dit alles heeft er toe geleid dat er in Overijssel de afgelopen twee jaar in bijna 10.000 woningen energiebesparende maatregelen zijn getroffen. Alle Overijsselse gemeenten en honderden bedrijven (deels in consortia) werken aan de aanpak mee.

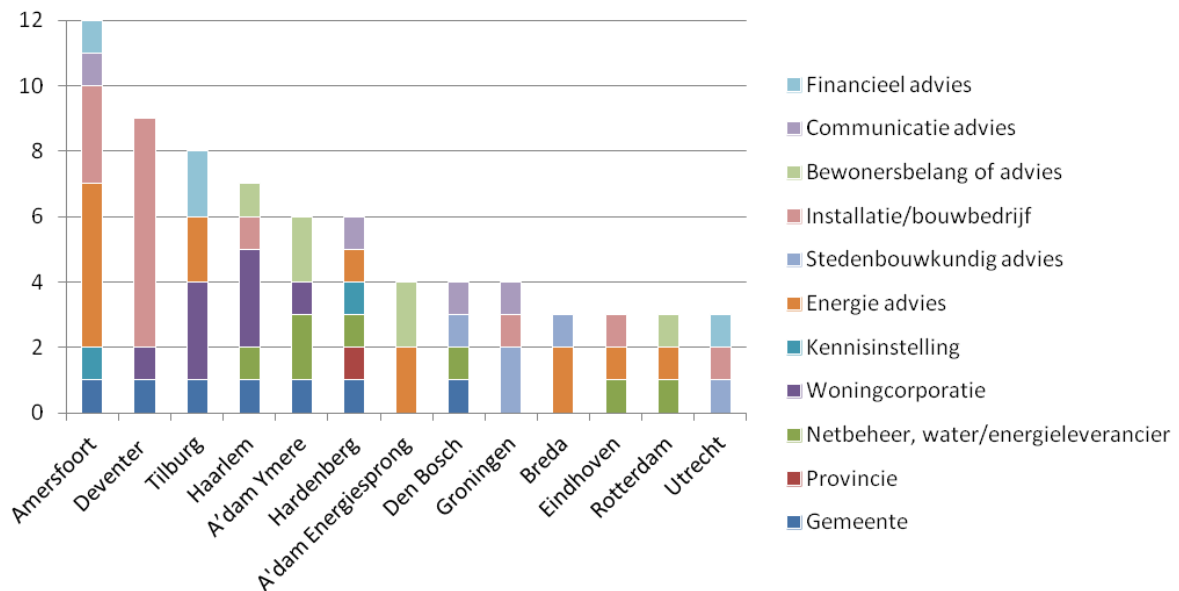
### 3. Kwalitatieve resultaten

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste leerervaringen geschetst, zoals die uit de blok voor blokprojecten tot maart 2014 naar voren zijn gekomen.

#### 3.1 Organisatie

Zoals als voorwaarde gesteld in de *Tijdelijke regeling blok voor blok*<sup>(22)</sup> worden alle projecten geleid door een consortium van minimaal drie marktpartijen. Daarnaast hebben de consortia samenwerkingspartners die niet in het consortium zitting hebben. De omvang en de samenstelling van het consortium verschilt sterk per project (zie figuur 3.1).

Bij vier projecten maken bouw- en installatiebedrijven deel uit van het consortium. Bij de overige projecten zijn bouw- en installatiebedrijven samenwerkingspartners en zijn er met hen afspraken gemaakt over de uitvoering van maatregelen.<sup>(3)</sup>



Figuur 3.1: aantal en soort partijen in de consortia <sup>(3)</sup>

Door de blok voor blokprojecten zijn vele nieuwe samenwerkingsverbanden tussen bedrijven en organisaties ontstaan.<sup>(2,4,5)</sup> Veelal zijn stichtingen opgericht om de samenwerking te formaliseren.<sup>(2, 3)</sup> Gebleken is dat het opzetten van goede samenwerking tussen de partijen veel tijd kost. Veel consortia kenden een lange voorbereidingsfase om tot afspraken te komen (van een half jaar tot een jaar).<sup>(4,5)</sup> In een aantal consortia is de samenwerking tussen consortiumpartners minder goed verlopen. Dit resulteerde in het aanstellen van een externe projectleider of een wijziging in consortiumsamenstelling of samenwerkingsverbanden. Een goede organisatie van de projecten blijkt ook afhankelijk van de kwaliteiten en de vaardigheden van de projectleider van het consortium. In mindere mate geldt dat ook voor de persoonlijke kwaliteiten van de andere deelnemers.<sup>(5)</sup>

Verschillende projecten hebben aangegeven dat een moeizame samenwerking en/of een lange voorbereidingsfase om tot een goede samenwerking te komen oorzaken zijn van het laat op gang komen van het project.<sup>(5)</sup>

### 3.2 Marktpartijen (aanbodzijde)

Er is bij bijna alle blok voor blokprojecten een scheiding te constateren tussen enerzijds de bedrijven die het project organiseren en zich richten op gecoördineerde vraagcreatie bij koopwoningen en anderzijds de bedrijven die energiebesparende maatregelen uitvoeren.<sup>(4)</sup> De bedrijven die de projecten organiseren en zich richten op de gecoördineerde vraagcreatie onder eigenaar-bewoners (kortweg: bedrijven die zich richten op regie en vraagcreatie) zijn over het algemeen niet afkomstig uit de bouw- en installatiebranche.<sup>(2)</sup> De bedrijven die zich op regie en vraagcreatie richten, zijn veelal advies- en communicatiebureaus, energie- of netbedrijven. Voorbeelden zijn bedrijven als Susteen, 5plus1, Waifer en Enexis.<sup>(2,6)</sup> Mede als gevolg van blok voor blok is er een markt ontstaan van bedrijven die zich richten op regie en gecoördineerde vraagcreatie van energiebesparende maatregelen bij koopwoningen. Initiatieven als *Buurkracht* (van Enexis) en *Hoom* (van Alliander) komen (min of meer) voort uit blok voor blokprojecten.<sup>(2,6)</sup>

De bedrijven die zich richten op regie en gecoördineerde vraagcreatie van energiebesparende maatregelen bij koopwoningen zijn op dit moment niet of nauwelijks winstgevend (inschatting RVO.nl). Zij worden gefinancierd uit overheidsbijdragen of bijdragen van de moedermaatschappij. De moedermaatschappijen (energiebedrijven en netbeheerders) hebben geen direct winst oogmerk met deze activiteiten, maar ondernemen de activiteiten voor binding met hun klanten en/of het besparen van toekomstige kosten (netbeheerders). De bedrijven verkrijgen ook inkomsten – behalve uit bijdragen van overheden en moedermaatschappijen - uit de daadwerkelijke uitvoering van maatregelen (via een percentuele afdracht) en/of door het uitbrengen van een energiebesparingadvies. Het is vrij lastig om op deze wijze voldoende inkomsten te genereren, vanwege de concurrentie van uitvoerende bedrijven die geen kosten hebben gemaakt voor regie en vraagcreatie (en dus een scherpere offerte uit kunnen brengen).<sup>(2)</sup>

Bouw- en installatiebedrijven doen weinig tot niets aan gecoördineerde vraagcreatie van energiebesparende maatregelen. Zij brengen ook zelden integrale energiebesparingadviezen uit.<sup>(2,6)</sup> Volgens de consortia komen bouw- en installatiebedrijven in beweging als er daadwerkelijk omzet te halen valt (dat wil zeggen: maatregelen uitgevoerd kunnen worden).<sup>(2)</sup> Voor de uitvoering van maatregelen maken de consortia afspraken met bouw- en installatiebedrijven. Veelal worden ketengeïntegreerde samenwerkingsverbanden opgericht.<sup>(3,4)</sup>

Volgens de consortia werken bouw- en installatiebedrijven niet klantgericht (genoeg). Veel bedrijven hebben moeite om goed in te spelen op de individuele wensen van eigenaren van koopwoningen, die per eigenaar (kunnen) verschillen.<sup>(2)</sup> Om dit te verbeteren, worden er door de provincie Overijssel en het consortium in Hardenberg gratis trainingen en cursussen aangeboden om het denken vanuit de klant en de klantvriendelijkheid van bouw- en installatiebedrijven te bevorderen.<sup>(2)</sup> Ook de gemeente Haarlem ondersteunt bouw- en installatiebedrijven bij het uitbrengen van een advies aan eigenaar-bewoners (via de inzet van communicatie- en participatiemedewerkers van de gemeente).<sup>(2)</sup>

### 3.3 Gemeenten en provincies

Bij bijna alle blok voor blokprojecten zijn gemeenten betrokken. De gemeenten spelen een belangrijke rol in de projecten door:

- op te treden als verbinder tussen partijen en initiatieven;
- data beschikbaar te stellen;
- op te treden als onafhankelijke (niet-commerciële) afzender;
- projecten (mede) te financieren.<sup>(3,5)</sup>

De provincie Overijssel verricht in samenwerking met gemeenten en marktpartijen een groot aantal activiteiten om energiebesparing in de bestaande woningbouw te stimuleren. Zo heeft de provincie subsidies ingesteld voor het treffen van energiebesparende maatregelen door eigenaar-bewoners, is het mogelijk om een lening te krijgen voor energiebesparende maatregelen en ondersteunt de provincie gemeenten en marktpartijen financieel en met kennis. De andere provincies zijn minder actief en beperken zich tot een enkele activiteit, zoals een subsidie (Gelderland) of de garantstelling voor leningen aan VVE's (Utrecht).<sup>(6)</sup>

### 3.4 Woningcorporaties

In vier projecten maken woningcorporaties deel uit van het consortium. In zes andere projecten zijn één of meer woningcorporaties als samenwerkingspartner betrokken.<sup>(3)</sup> Bij de projecten waarbij woningcorporaties betrokken zijn, is er in de uitvoering weinig synergie opgetreden tussen de aanpak van huur- en koopwoningen. Reden hiervan is dat woningcorporaties vrij autonoom uitvoering gegeven hebben aan het treffen van energiebesparende maatregelen in hun woningbezit, via hun reguliere (renovatie-)aanpak, zonder dat andere consortiumpartijen hierbij betrokken waren.<sup>(10)</sup>

In enkele projecten is wel een gezamenlijke aanpak van huur- en koopwoningen gerealiseerd, zoals:

- gezamenlijke communicatie naar huurders en eigenaar-bewoners in één buurt of wijk;
- gezamenlijke aansturing door de gemeente.<sup>(10)</sup>

Een gezamenlijke aanpak is echter niet altijd even succesvol. In de praktijk bleek dat bedrijven die maatregelen grootschalig in de sociale huursector uitvoeren, onvoldoende vraaggericht en klantvriendelijk zijn voor de koopsector en veel klachten opleveren.<sup>(2)</sup>

Daarnaast zijn er in de projecten enkele interessante nieuwe initiatieven genomen op het gebied van sociale huurwoningen, zoals:

- de ontwikkeling van een doe-het-zelf aanpak voor huurders (Deventer, Rotterdam);
- de plaatsing van zonnepanelen op huurwoningen (Hoek van Holland);
- renovatie van huurwoningen naar energieneutraliteit (Hoek van Holland).<sup>(10)</sup>

De betrokkenheid van woningcorporaties bij projecten maakt het voor uitvoerende partijen interessant(er) om mee te doen: woningcorporaties zijn grote potentiële opdrachtgevers.<sup>(5)</sup>

Door verschillende projecten is aangegeven dat er door betrokken woningcorporaties minder huurwoningen energiezuinig gemaakt zijn dan eerder gepland door financiële onzekerheid.<sup>(3)</sup>

### 3.5 Andere partijen

#### *Makelaars*

Er is in de projecten weinig samenwerking met makelaars geweest. Daar waar samenwerking met makelaars gezocht werd, bleek - ondanks goede samenwerking met koepelorganisaties - de bereidheid van individuele makelaars om mee te werken aan concrete projecten gering.<sup>(6)</sup> Dit terwijl er juist op natuurlijke momenten zoals een verhuizing veel kansen zijn voor het treffen van energiebesparende maatregelen.

#### *Kamer van Koophandel*

De Kamer van Koophandel heeft bij enkele projecten een ondersteunende rol gespeeld bij het aanleveren van gegevens en het benaderen en ondersteunen van bouw- en installatiebedrijven. Zo zijn er informatiebijeenkomsten en trainingen gehouden voor bouw- en installatiebedrijven. De projecten zijn positief over de rol en activiteiten van de Kamer van Koophandel.<sup>(2, 6)</sup>

### 3.6 Eigenaar-bewoners (koopwoningen)

Uit de projecten blijkt dat er bij koopwoningen bijna altijd sprake is van individueel maatwerk: iedere eigenaar-bewoner beslist zelf op welk moment hij welke maatregelen treft, door welke uitvoerder, enz. Het percentage maatwerk bleek bij de projecten veel hoger dan van te voren ingeschat. Eigenaar-bewoners hebben over het algemeen behoefte aan keuzevrijheid (in moment van uitvoering, uitvoerend bedrijf, enz.).<sup>(3)</sup>

Hierdoor zijn er in de koopsector weinig woningen gelijktijdig en gelijkvormig (met dezelfde maatregelen) aangepakt, zoals dat in de sociale woningbouw gebruikelijk is. Het is in de projecten ook niet mogelijk gebleken om belangrijke collectieve kortingen door te voeren in de prijs van de uit te voeren maatregelen.

Uit onderzoek onder bewoners blijkt dat eigenaar-bewoners geen onderscheid maken tussen energiebesparende maatregelen en andere onderhoudswerkzaamheden aan de woning. Er is bij hen zelden een expliciete vraag naar energiebesparing. 80% Van de eigenaar-bewoners die energiemaatregelen treft, doet dat als onderdeel van andere woningverbeterende maatregelen.<sup>(20)</sup> Eigenaar-bewoners associëren hun woning met rust, gezelligheid en comfort. Een meerderheid (62%) van de eigenaar-bewoners ervaart woonoverlast; 45% neemt echter geen maatregelen om de oorzaak van de overlast op te lossen.<sup>(14)</sup> De belangrijkste redenen voor eigenaar-bewoners om energiebesparende maatregelen te treffen zijn comfortverhoging en kostenbesparing.<sup>(11, 12, 13)</sup> Belangrijke redenen om geen energiebesparende maatregelen te treffen: de woning wordt al goed gevonden (70 tot 90%), de energiekosten zijn niet belangrijk, de investeringen zijn te hoog, het is te veel gedoe.<sup>(11)</sup> Vooral de levensfase blijkt van belang bij het nemen van maatregelen: eigenaar-bewoners onder de 30 en boven de 70 treffen weinig maatregelen; mensen tussen de 45 en 70 relatief veel. Hoger-opgeleiden zijn ook over vertegenwoordigd.<sup>(11, 13)</sup> Uit onderzoek blijkt verder dat de kans op investeringen in energiebesparende maatregelen het grootst is onder nieuwe bewoners. Naarmate een bewoner langer in een woning woont neemt de bereidheid om energiemaatregelen te treffen af.<sup>(20)</sup>

Als er energiemaatregelen getroffen zijn, blijken eigenaar-bewoners hier in grote getale tevreden over. 94% Van de eigenaar-bewoners is na afloop tevreden over het financiële effect van de maatregelen. 82% Van de eigenaar-bewoners die maatregelen heeft uitgevoerd, staat er voor open om in de toekomst nieuwe energiebesparende maatregelen te nemen.<sup>(13)</sup>

### 3.7 Marketing

Uit de projecten is gebleken dat er veel tijd, energie en overtuigingskracht gaat zitten in het verkrijgen van een opdracht van eigenaar-bewoners voor het treffen van maatregelen.<sup>(2,3)</sup> Mede als gevolg daarvan is het aantal koopwoningen waar in het kader van de blok voor blokprojecten energiezuinige maatregelen zijn getroffen, vooralsnog beperkt (zie bijlage 2). Bij projecten die langer lopen, blijkt sprake te zijn van een na-ijleffect in het treffen van maatregelen (Amersfoort). Er moet eerst veel gezaaid worden, voordat geoogst kan worden.

Werving van onderop, via buurtambassadeurs (promoters), buurt- en wijkverenigingen en andere bestaande structuren, levert de meeste vraag op. Uit onderzoek blijkt dat persoonlijke communicatie de meest effectieve vorm van beïnvloeding is.<sup>(7)</sup> In het project in Den Bosch bleek het effect van persoonlijke communicatie door commerciële partijen en studenten ongeveer half zo groot als persoonlijke communicatie door buurtbewoners.<sup>(2)</sup> De persoonlijke communicatie wordt bijna overal ondersteund via online informatie.<sup>(3)</sup>

Daarnaast is van belang om het persoonlijk contact met potentiële klanten te herhalen. De geboden informatie moet daarbij afgestemd worden op de fase waarin de potentiële klant zich bevindt. Het project in Groningen noemt dit de stap-voor-stap-benadering. Deze benadering maakt het van belang om de contacten met eigenaar-bewoners goed te registreren. In Groningen is daar een uitgebreid klantcontactstelsel voor opgezet.<sup>(2)</sup>

De projecten hebben aangetoond dat particuliere woningeigenaren zich niet zomaar laten verleiden tot het treffen van energiebesparende maatregelen, ook al is er rationeel gezien een gunstig aanbod. Uit de projecten blijkt dat voor het top-down aanjagen van vraag op grotere schaal een marketingstrategie nodig is die eveneens inspeelt op irrationele factoren, gerelateerd aan persoonlijke drijfveren, externe prikkels, het wegnemen van barrières en een 'sense of urgency'.

Deze top-down beïnvloeding moet echter aangevuld worden met persoonlijke communicatie.<sup>(7)</sup> Zonder persoonlijke communicatie lijkt van bovenaf georganiseerde publiciteit (billboards, nieuwsberichten, informatiebijeenkomsten en online informatie) niet te werken. Dit is onder meer naar voren gekomen in projecten in Eindhoven, IJsselstein en omstreken, Den Bosch en Rotterdam.<sup>(2, 6)</sup>

Het van te voren selecteren van potentieel succesvolle wijken of buurten op basis van sociaal-demografische kenmerken (inkomen, opleiding en/of milieubewustzijn) blijkt weinig voorspellende waarde te hebben. Buurten die als kansrijk waren ingeschat bleken minder vraag op te leveren dan zogenaamd kansarme buurten. Selectie op bouwjaar van de woning en eenvormigheid (vergelijkbaarheid) van woningen levert meer potentiële vraag op.<sup>(2, 3)</sup>

Sommige projecten hebben veel tijd gestopt in de ontwikkeling van software (voor maatwerkadvies), websites en/of financiële regelingen. Dit was niet effectief, omdat bij de eerste klantcontacten bleek dat instrumenten niet goed afgestemd waren op de wensen van potentiële klanten.<sup>(2,3)</sup>

Tijdens de projecten is naar voren gekomen dat je de meeste klanttevredenheid bij eigenaar-bewoners kunt creëren door:

- goed te luisteren naar de wensen van de klant en hierop in te spelen;
- voldoende, heldere en eerlijke informatie te verstrekken;
- informatie af te stemmen op de persoonlijke vraag en situatie van de klant;
- indien gewenst de bewoner regelzaken uit handen te nemen;
- één contactpersoon te hebben voor de eigenaar-bewoner<sup>(15)</sup>;
- intern te werken met korte communicatielijnen (lange lijnen geven veel ruis).<sup>(2,7)</sup>

In het kader van blok voor blok is een groot aantal onderzoeken naar de mogelijkheden van vraagcreatie bij eigenaren van koopwoningen uitgevoerd, die ook voor andere projecten waardevolle informatie opleveren.<sup>(7, 12, 13, 14, 16)</sup> Zo is in één van de onderzoeken de reis van potentiële klanten beschreven, inclusief de vragen en informatiebehoefte die zij bij verschillende stappen hebben (customer journey blok voor blok).<sup>(12)</sup>

### 3.8 Uitvoering

Uit de blok voor blokprojecten blijkt dat eigenaar-bewoners de vrije keus willen hebben in de bedrijven die energiebesparende maatregelen uitvoeren. Aanvankelijk had de helft van de projecten deze mogelijkheid niet. De projecten werken veelal met ketengeïntegreerde samenwerkingsverbanden van bouw- en installatiebedrijven, waardoor alle energiemaatregelen gecoördineerd uitgevoerd worden. Slechts weinig bouw- en installatiebedrijven voeren alle energiebesparende

maatregelen in één onderneming uit. Wanneer eigenaar-bewoners één maatregel laten uitvoeren, is het natuurlijk niet nodig om van een samenwerkingsverband gebruik te maken.<sup>(3)</sup>

Vijf projecten bieden standaard maatregelpakketten aan de bewoners aan; de overige projecten werken met maatregellijsten of individuele adviezen. Ook hiervoor geldt dat bewoners het liefste individuele keuzemogelijkheden hebben.<sup>(3)</sup>

Bij bijna alle projecten wordt gestart met een maatwerkadvies, waarin per woning beschreven wordt welke energiebesparende maatregelen de eigenaar-bewoner kan treffen. De ervaringen met het standaard maatwerkadvies – dat gegenereerd wordt uit de software voor het bepalen van een energielabel – zijn niet altijd goed. Het advies is duur en moeilijk te begrijpen voor bewoners. Mede om die reden zijn er andere (light-)adviezen ontwikkeld. In Groningen kun je b.v. een online advies krijgen.<sup>(2,5)</sup> Uit onderzoek onder bewoners is gebleken dat eigenaar-bewoners een onafhankelijk advies op prijs stellen boven een advies van één commerciële partij.<sup>(12, 13)</sup>

Het project in Amsterdam richt zich specifiek op Verenigingen Van Eigenaren (VVE's). Het project maakt afspraken maken met VVE-beheersorganisaties en VVE's om energiebesparende maatregelen op te nemen in het meerjarenonderhoudsplan van de VVE.<sup>(1, 2)</sup>

### 3.9 Ontzorging

Met uitzondering van het project in Den Bosch hebben alle projecten een vorm van ontzorging ontwikkeld. Er wordt gewerkt met één aanspreekpunt, één contactpersoon, één factuur, afstemming en coördinatie van de uitvoering, enz.<sup>(3)</sup> De ontzorging wordt aangeboden door de bedrijven die zich richten op regie en vraagcreatie (zie 3.2) en veelal niet door individuele bouw- en installatie-bedrijven.

Bij het project in Den Bosch is geconstateerd dat slechts weinig eigenaar-bewoners behoefte hadden aan een ontzorgingstraject, mede doordat de prijs van dit aanbod duidelijk hoger was dan de door buurtbewoners zelf opgevraagde offertes. Op basis hiervan is besloten het ontzorgingspakket niet langer aan te bieden.<sup>(2)</sup>

Ook voor ontzorging geldt dat de geboden vorm van ontzorging afgestemd moet zijn op de wensen van de klant. Uit onderzoek onder bewoners blijkt bijvoorbeeld dat 20% van de eigenaar-bewoners energiebesparende maatregelen zelf wil uitvoeren. 80% Van de eigenaar-bewoners besteedt de werkzaamheden uit aan bedrijven.<sup>(11)</sup> Door enkele projecten is een aanpak ontwikkeld voor eigenaar-bewoners die zelf maatregelen willen uitvoeren. De meeste projecten zijn enkel gericht op het laten uitvoeren van maatregelen.<sup>(3)</sup>

### 3.10 Financiële constructies

Veel blok voor blokprojecten zijn bezig gegaan met het ontwikkelen van nieuwe financieringsconstructies. Tot op heden is er door de projecten bijna altijd gebruik gemaakt van financieringsregelingen die al bestonden, zoals:

- gemeentelijke of provinciale leningen (acht projecten);
- gemeentelijke of provinciale subsidies (zeven projecten);
- particuliere leningen (Green Loans; deze worden bij acht projecten actief aangeboden).<sup>(8)</sup>

Nieuwe financieringsconstructies die door de projecten gerealiseerd zijn:



- In Tilburg wordt gewerkt met een Garantieregeling. Wanneer je deze regeling – tegen een bepaald bedrag – afsluit, wordt een bepaalde energiebesparing gegarandeerd met de te treffen maatregelen. De gemeente Tilburg staat financieel garant voor de regeling. De regeling wordt door weinig eigenaren afgesloten, maar geeft vertrouwen in het aanbod;
- In de provincie Utrecht is – op verzoek van het project in Amersfoort - een garantiefonds voor leningen aan VVE's in gesteld. Op basis van deze garantie van de provincie Utrecht kunnen VVE's leningen voor investeringen in energiebesparing afsluiten bij de Rabobank.

Uit onderzoek onder bewoners blijkt dat 60 tot 80% van de eigenaar-bewoners de maatregelen uit eigen middelen financiert en geen lening wil afsluiten.<sup>(11, 12, 13)</sup>

Door de instelling van het Nationaal Energiebesparings Fonds kunnen eigenaar-bewoners in heel Nederlands sinds januari 2014 een lening krijgen voor het treffen van energiebesparende maatregelen. Ook voor verhuurders en VVE's wordt gewerkt aan landelijke regelingen. Hiermee lijkt het grootste knelpunt op gebied van financiering van energiebesparende maatregelen opgelost te zijn. Andere knelpunten die door de projecten op gebied van financiering gesignaleerd zijn, zijn:

- De onmogelijkheid van het koppelen van een lening voor energiebesparende maatregelen aan de woning en/of aan de energierekening. Uit onderzoek dat in het kader van blok voor blok is gehouden, bleek dat het op dit moment – als gevolg van landelijke regelgeving - niet mogelijk is om lening te koppelen aan de energierekening en/of de woning (in plaats van de eigenaar van de woning).<sup>(21)</sup> Dit knelpunt kan door wijziging van landelijke regelgeving door de rijksoverheid weg genomen worden;
- Voor mensen die niet kredietwaardig zijn, is het niet mogelijk om een lening te krijgen voor energiebesparende maatregelen. De gemeente Deventer is van plan om via de gemeentelijke kredietbank investeringen voor energiebesparende maatregelen van mensen die niet kredietwaardig zijn te verrekenen met hun energierekening.<sup>(2)</sup>

### 3.11 Kwaliteitsborging

Onder kwaliteitsborging wordt in het kader van blok voor blok verstaan: het ervoor zorgen dat de energiebesparende maatregelen door de uitvoerende bedrijven op juiste wijze uitgevoerd worden, waardoor de beoogde energiebesparing daadwerkelijk gerealiseerd wordt.

Borging van uitvoeringskwaliteit kan op vele manieren en op vele momenten plaatsvinden. Het start met het maken van goede afspraken over de uitvoeringskwaliteit met uitvoerende bedrijven (bij de opdrachtverlening of bij het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst). Voorafgaand aan de uitvoering van maatregelen moeten uitvoerders goed geïnstrueerd worden over de specifieke werkzaamheden. Tijdens de uitvoering en achteraf kan er controle plaatsvinden op de uitgevoerde werkzaamheden. Volgens eigen zeggen is kwaliteitsborging een complex onderwerp voor de projecten en hebben zij hier in beperkte mate aandacht aan besteed.<sup>(9)</sup>

Ervaringen uit het verleden leren dat een slechte uitvoering van maatregelen tot veel klachten van eigenaar-bewoners leidt. Bovendien kan een slechte uitvoering voor minder energiebesparing zorgen en dus tot hogere energielasten voor bewoners. Bij de blok voor blokprojecten is er tot op heden geen slechte uitvoeringskwaliteit geconstateerd. Bij zes projecten wordt achteraf een externe controle van de uitgevoerde werkzaamheden uitgevoerd. Hiervoor is in opdracht van RVO.nl het instrument *Bouwtransparant* geschikt gemaakt voor de bestaande woningbouw. Omdat er tot april 2014 9 woningen gecontroleerd zijn, vallen er geen definitieve conclusies te trekken. De zes projecten zijn positief over de inzet van *Bouwtransparant*.<sup>(9)</sup>



### **3.12 Opschaling**

Bijna alle blok voor blokprojecten gaan na 2014 door met activiteiten, gefinancierd door gemeenten, woningcorporaties en/of netbeheerders. Naar verwachting gaan in Groningen, Deventer, Breda, Tilburg en Amersfoort – in samenhang daarmee – ook commerciële activiteiten door.

Verder wordt – op initiatief van het project *BRES* in Breda - door een aantal projecten gezamenlijk gewerkt aan een nadere uitwerking van de mogelijkheden die zij voor opschaling zien. In deze uitwerking worden onder meer de organisatie, benodigde competenties en in te zetten instrumenten beschreven. Zowel voor bestaande als voor nieuwe projecten kan dit handvaten bieden. De opschalingsmodellen zijn naar verwachting zomer 2014 gereed.

### **4. Kwantitatieve resultaten (samengevat)**

Zie voor een uitgebreide weergave van de kwantitatieve resultaten van de blok voor blokprojecten bijlage 2. Onderstaand zijn de belangrijkste resultaten samengevat.

Tot 1 maart 2014 zijn door de blok voor blokprojecten circa 15.000 woningen energiezuinig gemaakt. Met betrekking tot 3.700 woningen zijn concrete afspraken gemaakt met de eigenaren over het treffen van energiebesparende maatregelen in 2014 of 2015.

Veruit de meeste woningen waar energiebesparende maatregelen getroffen zijn of worden betreffen sociale huurwoningen (87%). Het aandeel koopwoningen waar maatregelen getroffen zijn bedraagt 11% (1.984 woningen). Met name de consortia in Amersfoort (686 koopwoningen), Hardenberg (352 koopwoningen), Den Bosch (235 koopwoningen), Tilburg (182 koopwoningen gerealiseerd, 393 in planning) en Haarlem (100 koopwoningen) hebben koopwoningen energiezuinig gemaakt.

Gemiddeld zijn de woningen waar energiebesparende maatregelen gerealiseerd zijn met twee labelstappen vooruit gegaan. Het aantal energiemaatregelen dat per woning getroffen is, bedraagt gemiddeld 3,6 bij sociale huurwoningen en 2,6 bij koopwoningen. De vier meest getroffen maatregelen zijn zowel bij koopwoningen als bij sociale huurwoningen: HR++-glas, gevel-, vloer en dakisolatie.

## 5. Conclusies

In 2012 zijn 13 projecten in het kader van blok voor blok gestart met het realiseren van energiebesparende maatregelen in de bestaande woningbouw. Doel van deze aanpak is om leerervaringen op te doen met een marktconforme aanpak van grootschalige energiebesparing in de bestaande woningbouw en daarmee de vraag te beantwoorden:

*Is het mogelijk om via een marktaanpak tot grootschalige energiebesparing in de woningbouw te komen en eigenaar-bewoners te verleiden tot het energiezuiniger maken van hun woning?*

In onderstaande conclusies wordt achtereenvolgens aandacht geschonken aan:

- De grootschaligheid van de blok voor blokprojecten;
- De bereidheid van eigenaar-bewoners om energiebesparende maatregelen te treffen;
- De marktconforme aanpak van de projecten: is het mogelijk om de projecten uit te laten voeren door (enkel) marktpartijen.

*De projecten leiden tot grootschalige energiebesparing in de woningbouw*

Volgens de afspraken die bij aanvang gemaakt zijn, moeten er door de 11 blok voor blokprojecten die nu nog in uitvoering zijn eind 2014 20.000 woningen energiezuinig gemaakt zijn. Dit aantal lijkt gerealiseerd te worden: tot 2014 zijn er circa 15.000 woningen energiezuinig gemaakt en de aanpak van 3.700 woningen is gepland. Gemiddeld zijn de woningen waar energiebesparende maatregelen gerealiseerd zijn twee labelstappen zuiniger geworden. Bovendien zetten veel projecten hun werkzaamheden voort. De projecten zullen dus ook de komende jaren nog tot extra energiebesparing leiden. Er is wel een duidelijk onderscheid tussen de projecten: sommige projecten hebben al veel woningen energiezuinig gemaakt; andere projecten minder.

*Grootschalige aanpak werkt in de sociale huursector*

De projecten hebben aangetoond dat een integrale aanpak voor energiebesparing op grote schaal mogelijk is in de sociale huursector. Vanwege de mogelijkheden om afspraken te maken met woningcorporaties, vanwege beschikbaarheid van benodigde investeringsvolumes en vanwege de mogelijkheid om corporatiewoningen seriematig aan te pakken, zijn grote aantallen corporatiewoningen in de programma's energiezuiniger gemaakt. Het succes in de sociale huursector blijkt wél afhankelijk van de mate waarin de afspraken aansluiten op de natuurlijke momenten van de corporaties: de afspraken moeten passen in bestaande renovatieplannen en moeten aansluiten bij de investeringsmogelijkheden van de corporaties.

*In de koopsector is een uniforme aanpak niet mogelijk*

In zowel de aanpak als de realisatie van energiebesparing is een groot verschil te zien tussen de sociale huursector en de koopsector. Gebleken is dat het moeilijk is om grote aantallen eigenaren van koopwoningen te verleiden tot het treffen van energiebesparende maatregelen. Dit terwijl er door de projecten veel tijd, energie en overtuigingskracht geïnvesteerd is in het werven van eigenaar-bewoners. Ook blijkt uit de projecten dat – anders dan bij sociale huurwoningen - eigenaar-bewoners niet kiezen voor een seriematige aanpak, waarbij hele straten dezelfde energiebesparende maatregelen treffen. Eigenaar-bewoners hebben de behoefte aan maatwerk: iedere eigenaar-bewoner bepaalt op zijn of haar eigen moment óf en zo ja, welke maatregelen hij of zij wil treffen.

*Persoonlijke communicatie levert de meeste vraag op*

Uit de projecten komt naar voren dat werving van onderop, via buurtambassadeurs, buurt- en wijkverenigingen en andere bestaande structuren, de meeste vraag van eigenaren van koopwoningen oplevert. De geboden informatie moet daarbij afgestemd worden op de fase waarin de potentiële klant zich bevindt en herhaald worden. Zonder persoonlijke communicatie lijkt van

bovenaf georganiseerde publiciteit nauwelijks vraag naar energiebesparende maatregelen op te leveren.

*Projecten in de koopsector zijn op dit moment nauwelijks of niet winstgevend*

Doordat het veel 'energie' en tijd kost om eigenaar-bewoners te verleiden tot het treffen van energiebesparende maatregelen zijn de blok voor blokprojecten op dit moment nauwelijks of niet winstgevend. Partijen die hierin actief zijn, worden merendeels gefinancierd door de overheid of investeren hierin om andere redenen, zoals klantenbinding (energiebedrijven) en voorziene lagere kosten in de toekomst (netbeheerders).

De betrokkenheid van gemeenten en/of provincies is bij de projecten van groot belang geweest. Gemeenten en/of provincies hebben vaak een rol gespeeld in het samenbrengen van de partijen, het faciliteren van projecten (door bijvoorbeeld gemeentelijke data beschikbaar te stellen) en het financieren van onderdelen. Daardoor hebben gemeenten en/of provincies in belangrijke mate bijgedragen aan de resultaten van de projecten.

*Bouw- en installatiebedrijven zijn vaak nog afwachtend en niet klantgericht*

Bouw- en installatiebedrijven zijn vaak nog afwachtend en niet actief in integrale vraagcreatie op gebied van energiebesparing. Traditioneel acteren bouw- en installatiebedrijven vanuit hun vakmanschap productgericht en wordt er nog (te) weinig uit gegaan van de individuele wens van de klant, die zeker bij eigenaar-bewoners individueel sterk verschilt. De inspanningen die gericht zijn op integrale vraagcreatie van eigenaar-bewoners mogen dan nog niet winstgevend zijn, dat geldt niet voor de uitvoering van energiebesparende maatregelen. Hier ligt een belangrijke potentieel voor bouw- en installatiebedrijven. De blok voor blokprojecten tonen aan dat inspanningen op langere termijn wel degelijk tot vraag leiden.

## Bijlage 1: Referenties

1. De kwantitatieve rapportages die op 1 maart 2014 door de projecten bij RVO.nl zijn ingediend;
2. De kwalitatieve rapportages van de projecten, verschillende data (veelal per 1 maart 2014 ingediend);
3. Procesevaluatie blok voor blok; Rapportage kwalitatief onderzoek 2013, IVAM, maart 2014;
4. Procesevaluatie blok voor blokprojecten; Rapportage 1<sup>e</sup> kwartaal 2012 – 1<sup>e</sup> kwartaal 2013, IVAM, september 2013;
5. Conclusies onderzoek blok voor blok-adviseurservaringen en –bevindingen, Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl), april 2014;
6. Overzicht overige projecten en activiteiten provincies op gebied van energiebesparing in de bestaande woningbouw, RVO.nl, februari 2014;
7. Deelrapportage Marketing; De woningeigenaar getriggerd en geactiveerd, Werkgroep Marketing blok voor blok, maart 2014;
8. Deelrapportage Financieringsvormen, Werkgroep Financiële Constructies blok voor blok, april 2014;
9. Deelrapportage Kwaliteitsborging; Evaluatie Werkgroep Kwaliteitsborging, Werkgroep Kwaliteitsborging blok voor blok, april 2014;
10. De leerervaringen van de corporatie-activiteiten binnen de blok voor blok-projecten, RVO.nl, februari 2014;
11. Bewonersonderzoek blok voor blok projecten; Onderzoek naar het investeringsgedrag in de eigen woning, IVAM, februari 2014;
12. Energiebesparende maatregelen bij individuele woningeigenaren; rapportage customer journey blok voor blok, Flow Resulting, december 2012;
13. Energiebesparende maatregelen bij individuele woningeigenaren; rapportage kwantitatief onderzoek, Flow Resulting, mei 2013;
14. Doelgroepsegmentatie energiebesparingsprojecten, The Choice, april 2012;
15. Onderzoek naar de ervaren klanttevredenheid van bewoners bij energiebesparingsprojecten, ResCon, augustus 2013;
16. De woningeigenaar verleid, Aalders Merk en Marketing, december 2013;
17. CO2-reductie in de bestaande woningbouw, Thomas Hoppe, Universiteit Twente, december 2009;
18. Energiebesparing in bestaande voorraad; Een onderzoek naar de bereidheid van eigenaar-bewoners om energiebesparende maatregelen toe te passen, A. Bogerd, november 2009;
19. Kansrijke aanpakken in gebouwgebonden energiebesparing; De particuliere eigenaar, Agentschap NL (thans RVO.nl), 2010;
20. Energiebesparing: een samenspel van woning en bewoner; Analyse van de module Energie WoOn 2012, ECN, augustus 2013;
21. Eindrapport onderzoek deelaspecten koppeling lening aan de woning, Agentschap NL (thans RVO.nl), april 2013;
22. Regeling van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 6 juni 2011, nr. 2011-2000229429 houdende regels met betrekking tot het verstrekken van subsidies ten behoeve van de blok voor blok aanpak (Tijdelijke regeling blok voor blok).

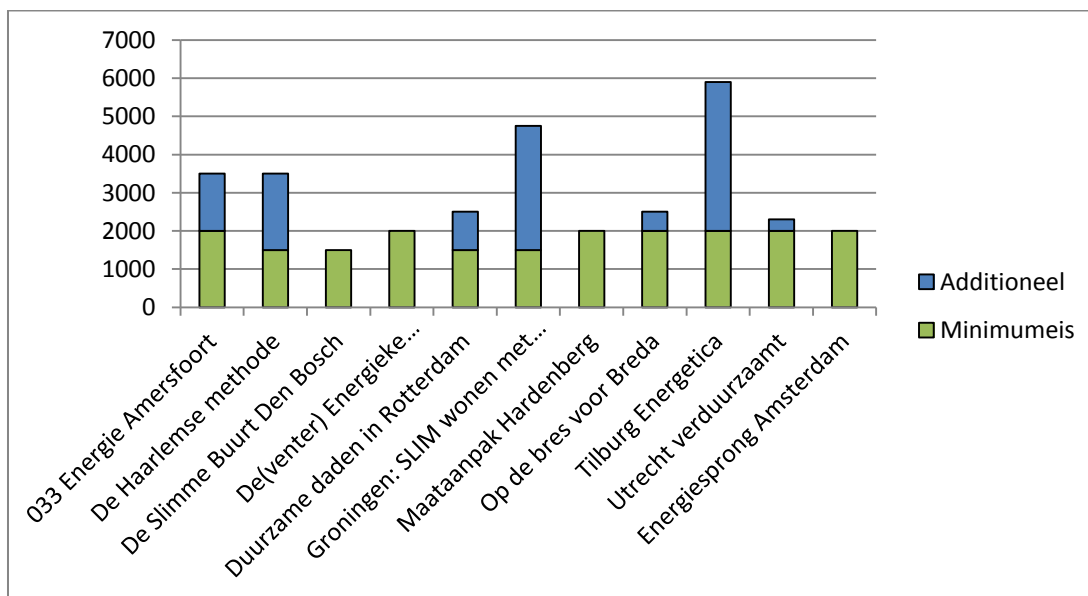
## Bijlage 2: Kwantitatieve resultaten

### 1. Inleiding

In deze bijlage vindt u een weergave van de kwantitatieve resultaten van de blok voor blok-projecten. Daarbij gaat het onder meer over het aantal woningen dat energiezuinig gemaakt is en de maatregelen die getroffen zijn. De gepresenteerde resultaten zijn gebaseerd op de gegevens, zoals die door 10 van de 13 consortia rond 1 maart 2014 aangeleverd zijn. Twee consortia hebben geen gegevens aangeleverd omdat zij voortijdig gestopt zijn (Eindhoven en Amsterdam Ymere). Van het project Amsterdam Energiesprong zijn geen gegevens beschikbaar omdat dit project nog geen energiebesparende maatregelen uitgevoerd heeft.

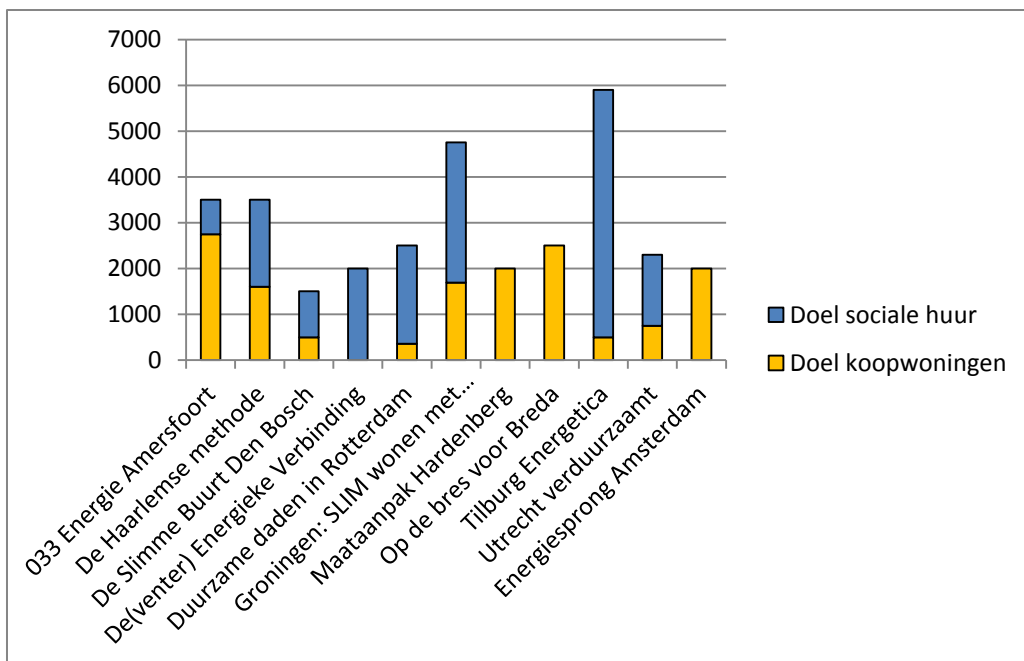
### 2. Doelstellingen

Figuur 1 geeft de doelstelling van de 11 blok voor blokprojecten weer: hoeveel woningen was men bij aanvang van het project van plan energiezuinig te maken. Met de minimum eis wordt het aantal woningen bedoeld dat afgesproken is met het ministerie van BZK. Veel projecten hebben in hun projectplan een hogere doelstelling opgenomen. Deze doelstellingen zijn als 'additioneel' weergegeven.



Figuur 1: beoogd aantal energiezuinig te maken woningen per project

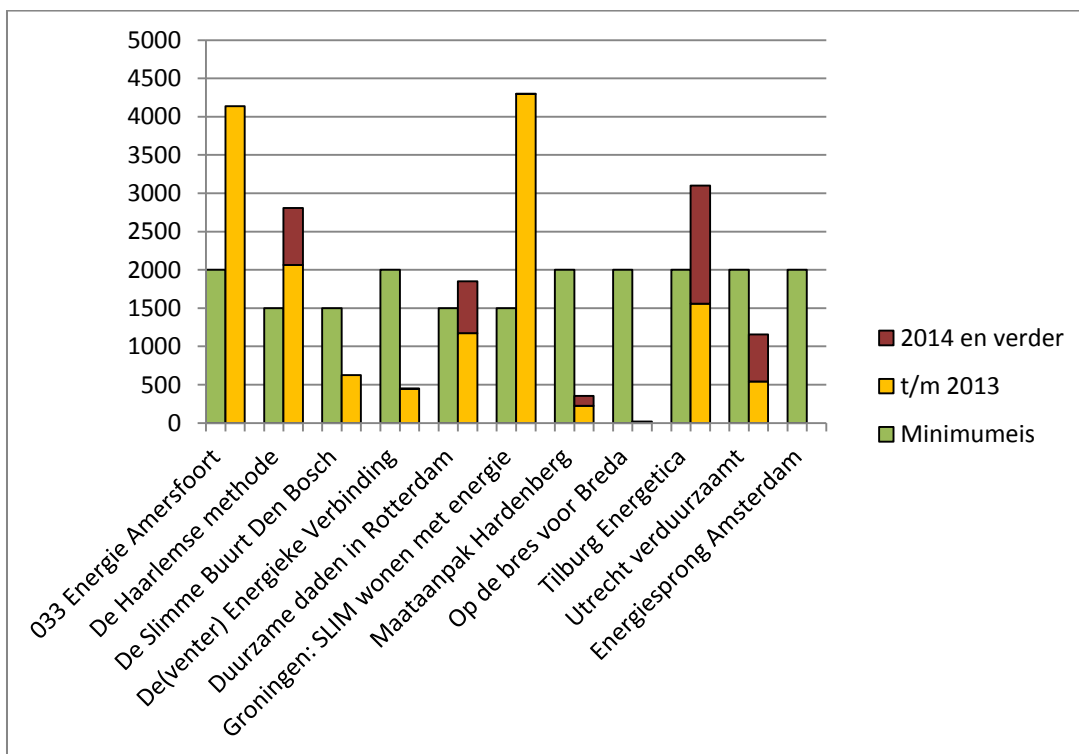
Figuur 2 laat een onderverdeling van de doelstelling zien in sociale huurwoningen en koopwoningen, zoals de projecten in hun projectplannen voornemens waren. Uit de figuur komt naar voren dat de projecten in Hardenberg en Breda uitsluitend op koopwoningen gericht zijn. Het project Amsterdam Energiesprong richt zich alleen op koopwoningen binnen VVE's. De overige projecten richten zich zowel op koop- als huurwoningen. Het project in Deventer wilde aanvankelijk alleen huurwoningen energiezuinig maken. Het project is echter gewijzigd en richt zich nu ook op koopwoningen.



Figuur 2: beoogd aantal energiezuinig te maken woningen per project, verdeeld in koop- en huurwoningen

### 3. Aantal energiezuinig gemaakte woningen

In figuur 3 is per project het aantal woningen weergegeven dat tot 1 januari 2014 energiezuinig gemaakt is. Daarnaast is weergegeven hoeveel woningen er volgens planning in 2014 en/of 2015 aangepakt worden. Over de aanpak van deze woningen zijn concrete afspraken gemaakt. Deze



Figuur 3: aantal energiezuinig gemaakte (t/m 2013) en geplande (2014 en verder) woningen

woningen zullen dus met grote waarschijnlijkheid worden gerealiseerd. Naast beide kolommen is nogmaals weergegeven hoeveel woningen de projecten volgens afspraak met BZK zouden realiseren (minimumeis).

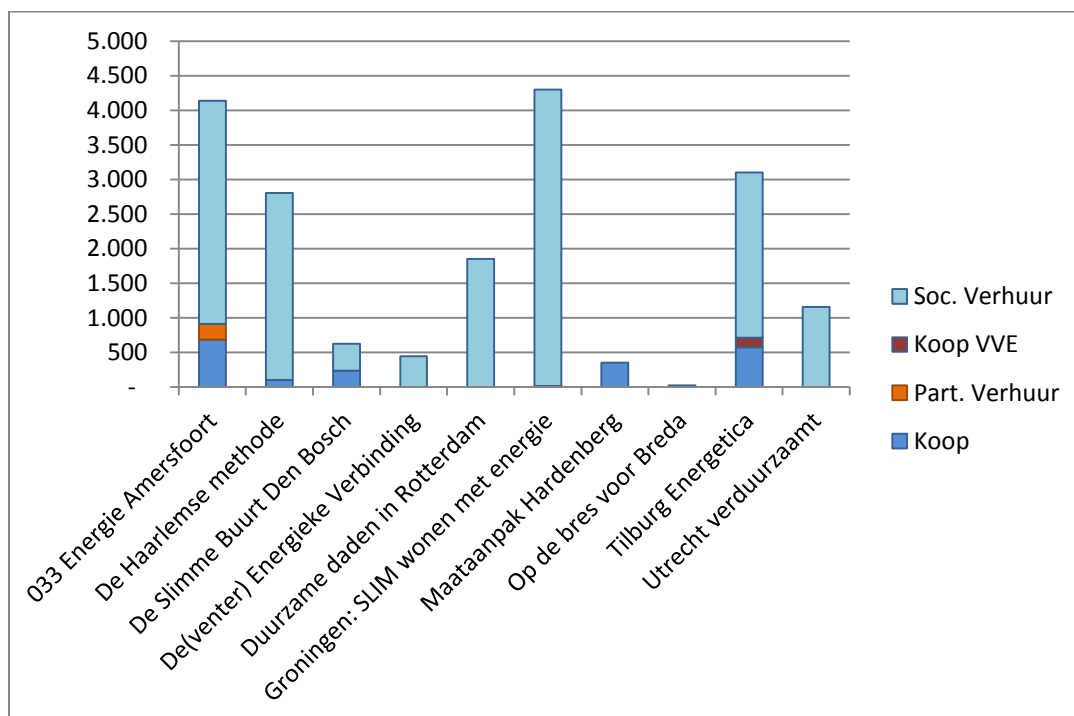
In totaal zijn er door de blok voor blokprojecten tot 1 januari 2014 circa 15.000 woningen energiezuinig gemaakt. Met betrekking tot 3.700 woningen zijn er concrete afspraken gemaakt om deze in 2014 of 2015 energiezuinig te maken.

Drie projecten hadden op 1 maart 2014 hun kwantitatieve afspraak met BZK (meer dan) gehaald: Groningen, Amersfoort en Haarlem. Twee projecten zullen daar – op basis van inmiddels gemaakte afspraken - eind 2014 aan voldoen: Rotterdam en Tilburg. De overige projecten voldoen vooralsnog niet aan de gestelde minimum-eis. Per 1 maart 2015 wordt nogmaals bekeken hoeveel woningen er door de projecten energiezuinig gemaakt zijn.

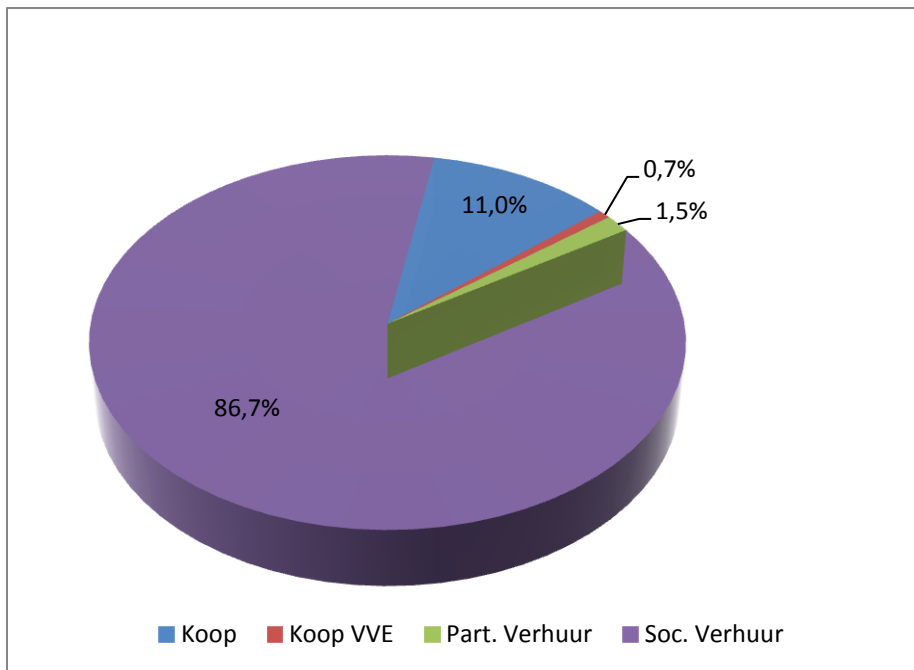
Het project Energiesprong Amsterdam heeft nog geen enkele woning energiezuinig gemaakt. Om die reden komt het project niet meer terug in de volgende figuren.

#### 4. Verdeling huur- en koopwoningen

In de figuren 4 en 5 is een onderverdeling gemaakt tussen koop- en huurwoningen. Hierbij is uitgegaan van alle woningen die op dit moment gerealiseerd en gepland zijn. Uit de figuren blijkt dat veruit de meeste woningen die energiezuinig gemaakt zijn of worden tot de sociale huursector behoren (87%). In totaal zijn dit 16.450 woningen. Het aandeel koopwoningen (excl. VVE) bedraagt 11%. Dit betreft 1.984 woningen.



Figuur 4: aantal energiezuinig gemaakte of te maken (geplande) woningen, verdeeld in koop en huur



Figuur 5: totaal aandeel energiezuinig gemaakte of te maken (geplande) woningen per sector (N=18.797)

Met name de consortia in Amersfoort (686 koopwoningen), Hardenberg (352 koopwoningen), Den Bosch (235 koopwoningen), Tilburg (182 koopwoningen gerealiseerd, 393 in planning) en Haarlem (100 koopwoningen) hebben koopwoningen energiezuinig gemaakt.

## 5. Energielabels: aantal gerealiseerde labelstappen

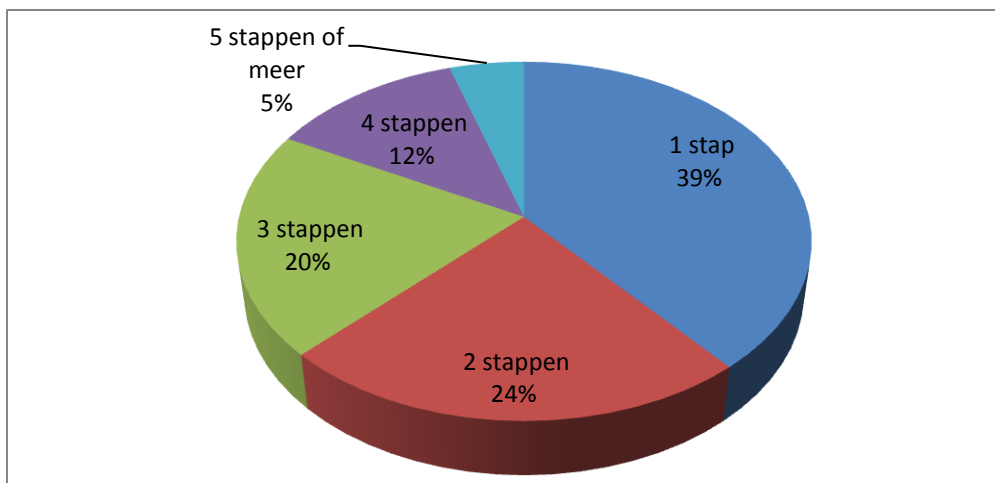
Figuur 6 geeft een weergave van het aantal labelstappen dat gerealiseerd wordt met het energiezuinig maken van de woningen. Deze gegevens zijn gebaseerd op 76% van het aantal koopwoningen (excl. VVE) en 92% van het aantal sociale huurwoningen. Van de overige woningen zijn geen of onvolledige gegevens over het energielabel aangeleverd.

Met labelstappen wordt gerefereerd aan het energielabel voor woningen. Op basis van het energielabel worden woningen ingedeeld in een klasse (of label). Label G staat hierbij voor energieonzuinig; label A voor energiezuinig. Met een gerealiseerde labelstap wordt de verschuiving bedoeld van een woning met b.v. energieklasse G naar klasse F (of van D naar C).

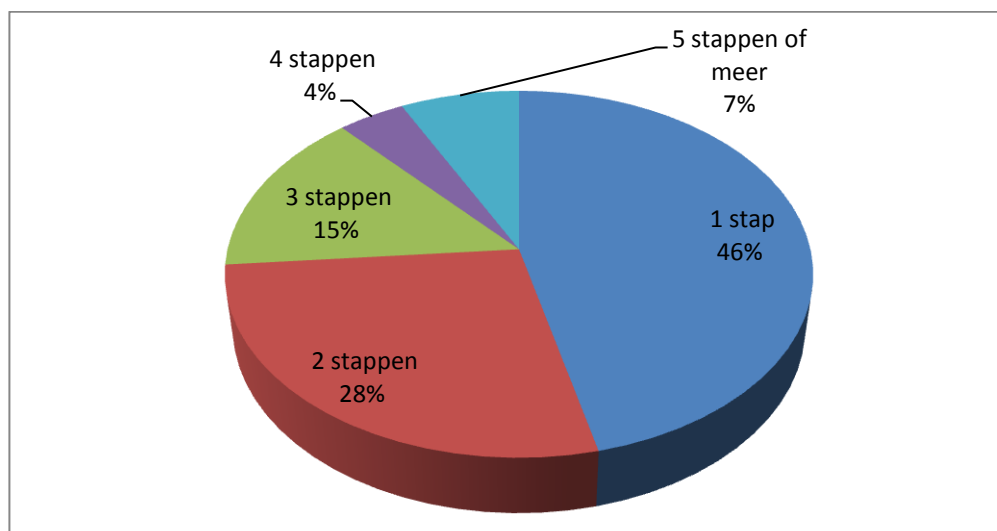
Bij 39% van de woningen is één labelstap gerealiseerd; bij 24% twee en bij 37% drie of meer labelstappen. Gemiddeld bedraagt het aantal gerealiseerde labelstappen per woning 2,2.

In de figuren 2.7 en 2.8 wordt een onderverdeling gemaakt tussen gerealiseerde labelstappen bij koopwoningen en sociale huurwoningen. Hieruit blijkt dat bij sociale huurwoningen (2,3) gemiddeld iets meer labelstappen gerealiseerd worden dan bij koopwoningen (2,0).

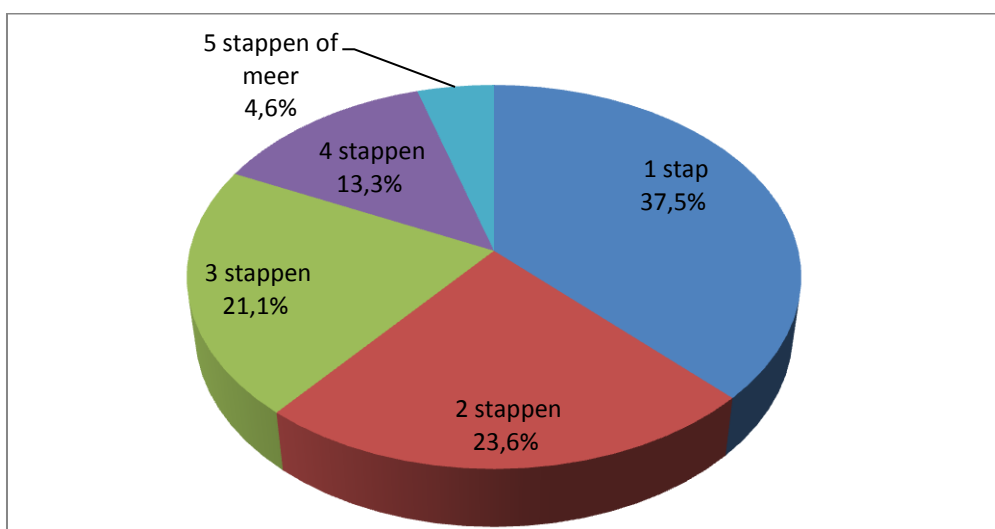




Figuur 6: percentage gerealiseerde labelstappen voor alle woningen (N=16.060)



Figuur 7: percentage gerealiseerde labelstappen bij koopwoningen (N=1.234)



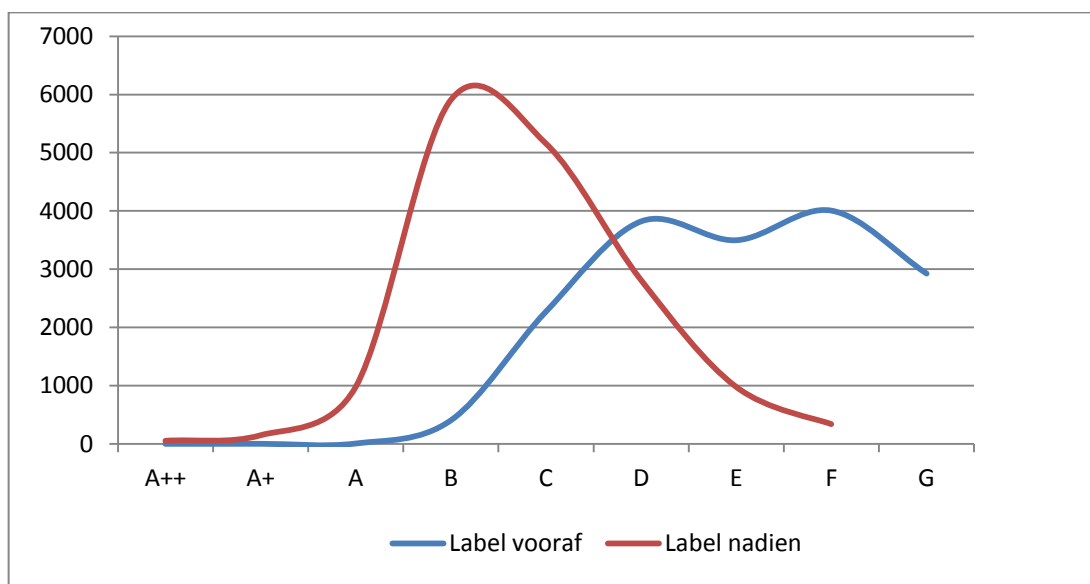
Figuur 8: percentage gerealiseerde labelstappen bij sociale huurwoningen (N=14.602)

## 6. Energielabels: welk soort labels

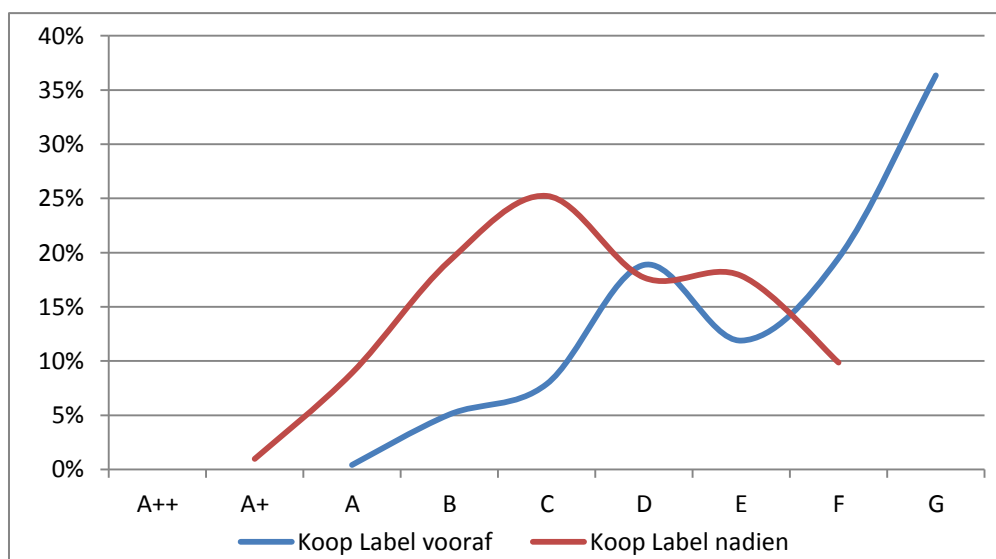
In figuur 9 wordt weergegeven welk energielabel de woningen hadden voordat deze energiezuinig gemaakt werden en welk label nadien. Deze gegevens zijn gebaseerd op 63% van het aantal koopwoningen (excl. VVE) en ruim 90% van het aantal sociale huurwoningen. Van de overige woningen zijn geen of onvolledige gegevens over het energielabel aangeleverd.

Uit de figuur blijkt dat de meeste woningen (84%) voordat er energiemaatregelen getroffen werden energielabel D, E, F of G hadden. Na het treffen van maatregelen werd het in 75% van de gevallen energielabel C, B, A of hoger.

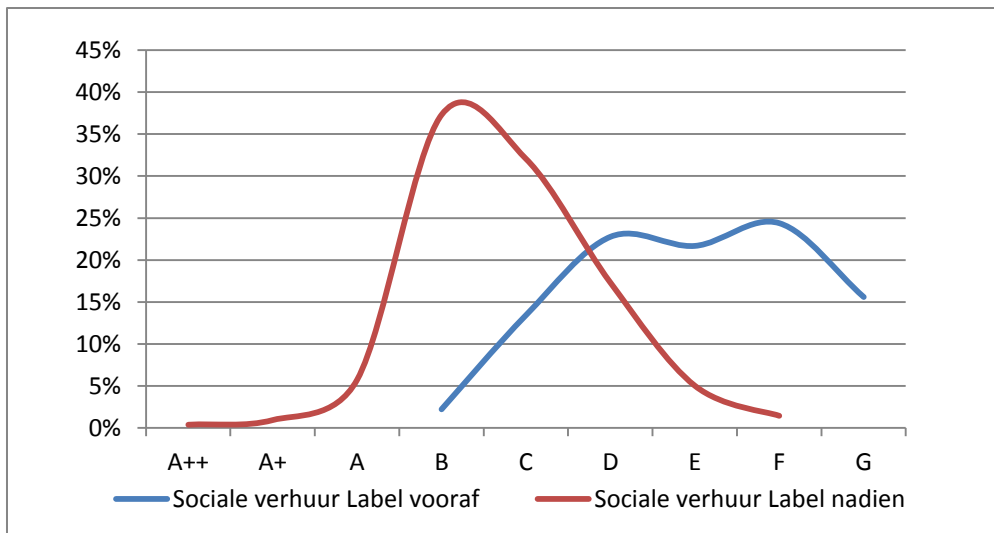
Uit de figuren 10 en 11 komt naar voren dat de aangepakte sociale huurwoningen zowel in de aanvangssituatie als na het treffen van energiemaatregelen energiezuiniger zijn dan de koopwoningen.



Figuur 9: energielabel voor (N=16.930) en na (N=16.375) het treffen van energiemaatregelen (voor alle woningen)



Figuur 10: energielabel voor (N=1.246) en na (N=1.248) het treffen van energiemaatregelen voor koopwoningen

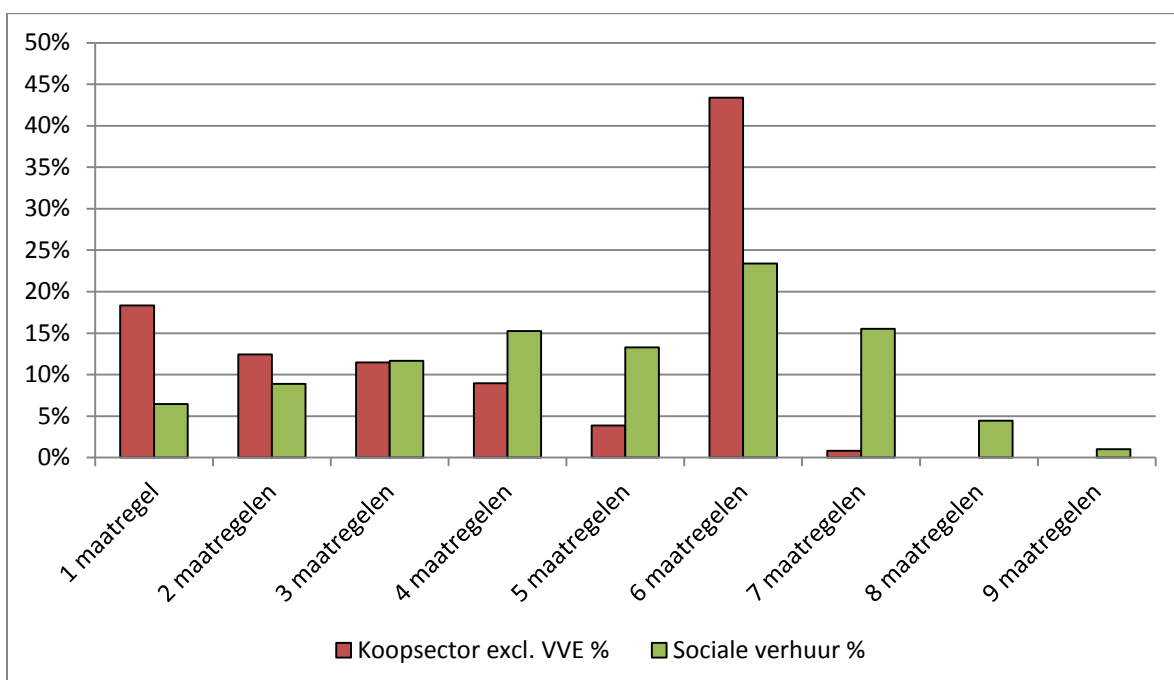


Figuur 11: energielabel voor (N=9.484) en na (N=11.372) het treffen van energemaatregelen voor sociale huurwoningen

## 7. Aantal getroffen maatregelen

Figuur 12 geeft het aantal maatregelen weer dat getroffen is bij koop- en sociale huurwoningen. Deze gegevens zijn gebaseerd op 51% van het aantal koopwoningen (excl. VVE) en 79% van het aantal sociale huurwoningen. Van de overige woningen zijn geen of onvolledige gegevens over het aantal maatregelen aangeleverd.

Uit figuur 12 komt naar voren dat het aantal gerealiseerde energemaatregelen per woning heel divers is en varieert van 1 tot 9 maatregelen. Gemiddeld bedraagt het aantal getroffen energemaatregelen bij een sociale huurwoning 3,6 en bij een koopwoning 2,6.



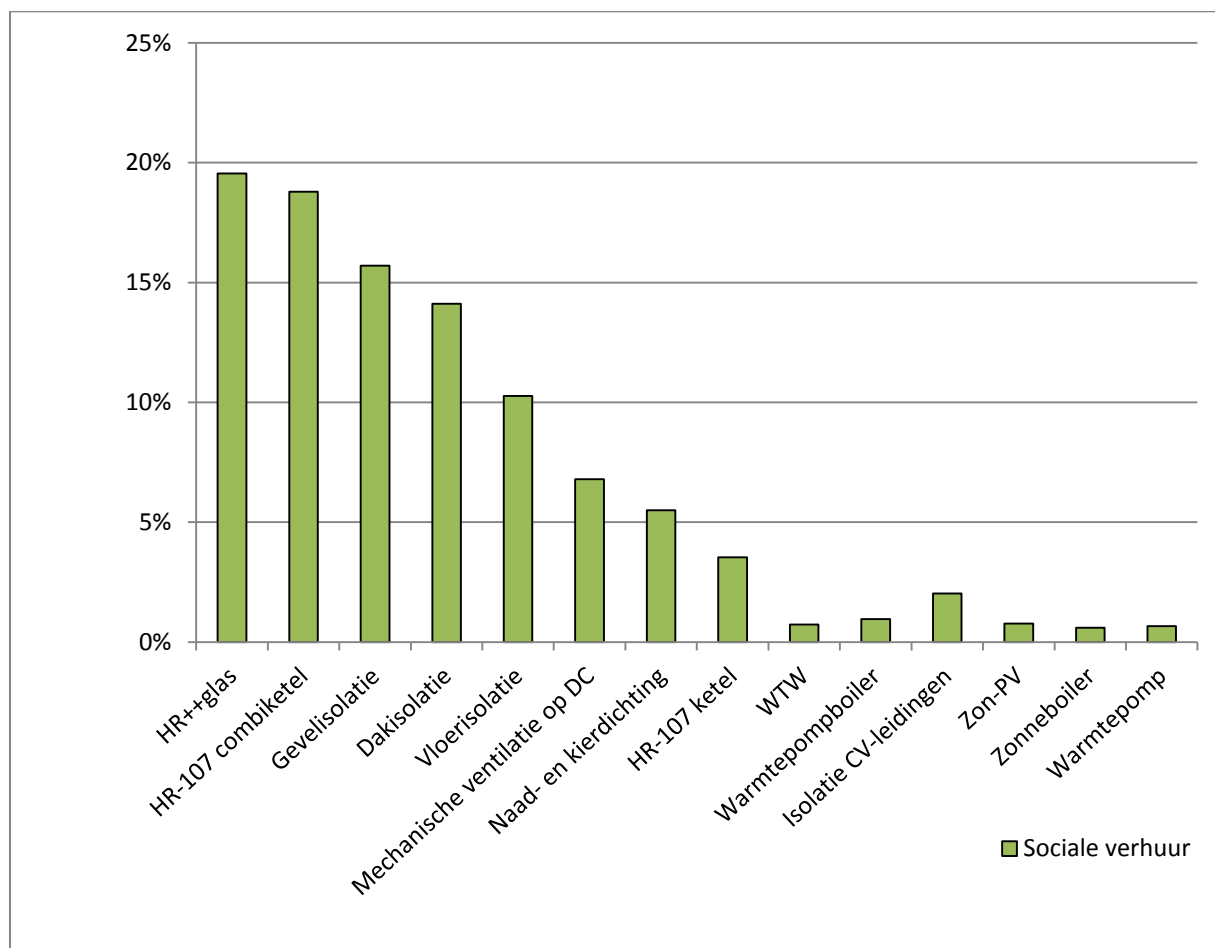
Figuur 12: aantal energemaatregelen dat per woning getroffen is, verdeeld naar koop en sociale huur (N=14.011)

Uit figuur 12 blijkt dat er bij 43% van de koopwoningen 6 maatregelen zijn getroffen. Deze woningen zijn allemaal onderdeel van het project in Amersfoort.

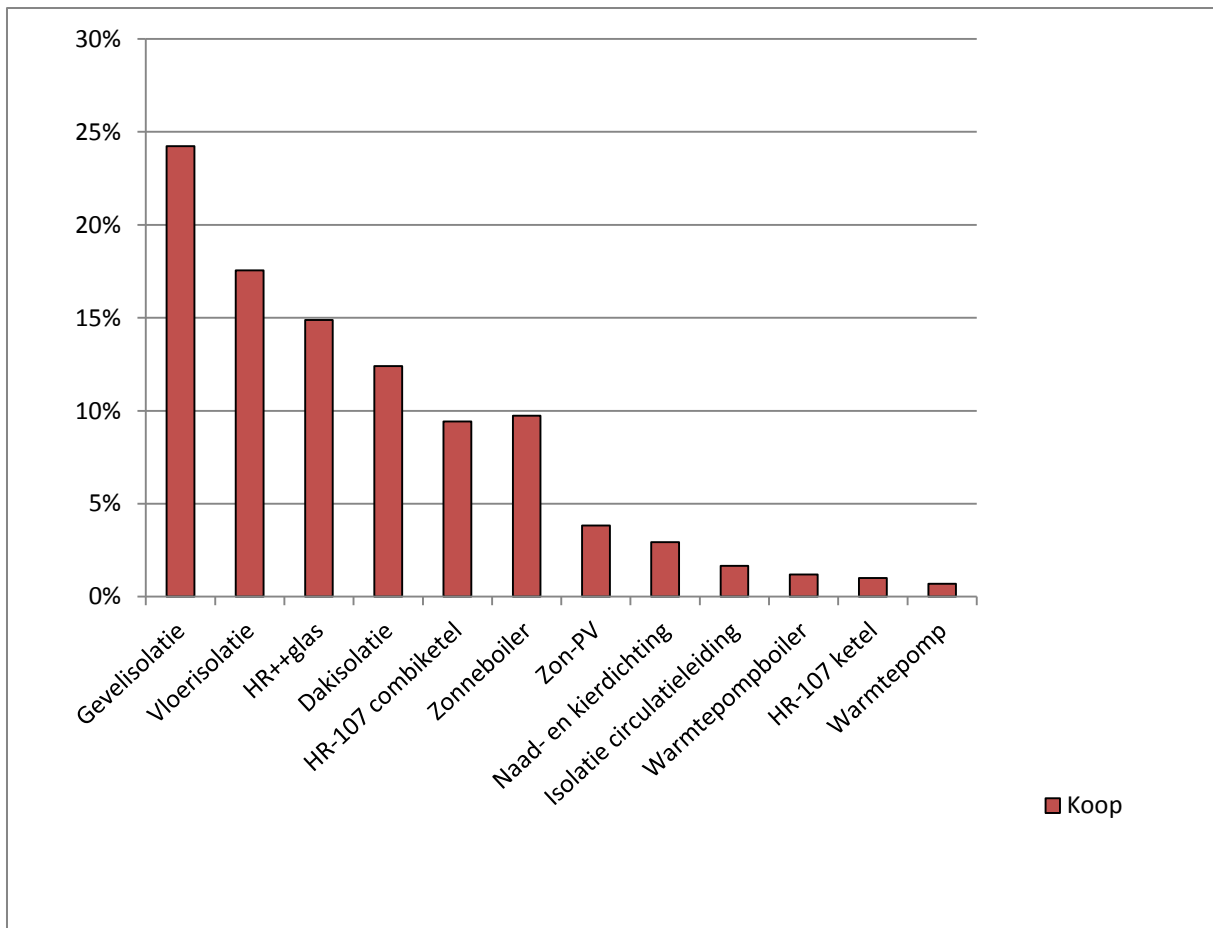
## 8. Soort maatregelen

In de figuren 13 en 14 is weergegeven welke energiebesparende maatregelen in de woningen getroffen zijn of worden. Deze gegevens zijn gebaseerd op 79% van de sociale huurwoningen en 51% van de koopwoningen (excl. VVE). Van de overige woningen zijn geen of onvolledige gegevens over het aantal maatregelen aangeleverd.

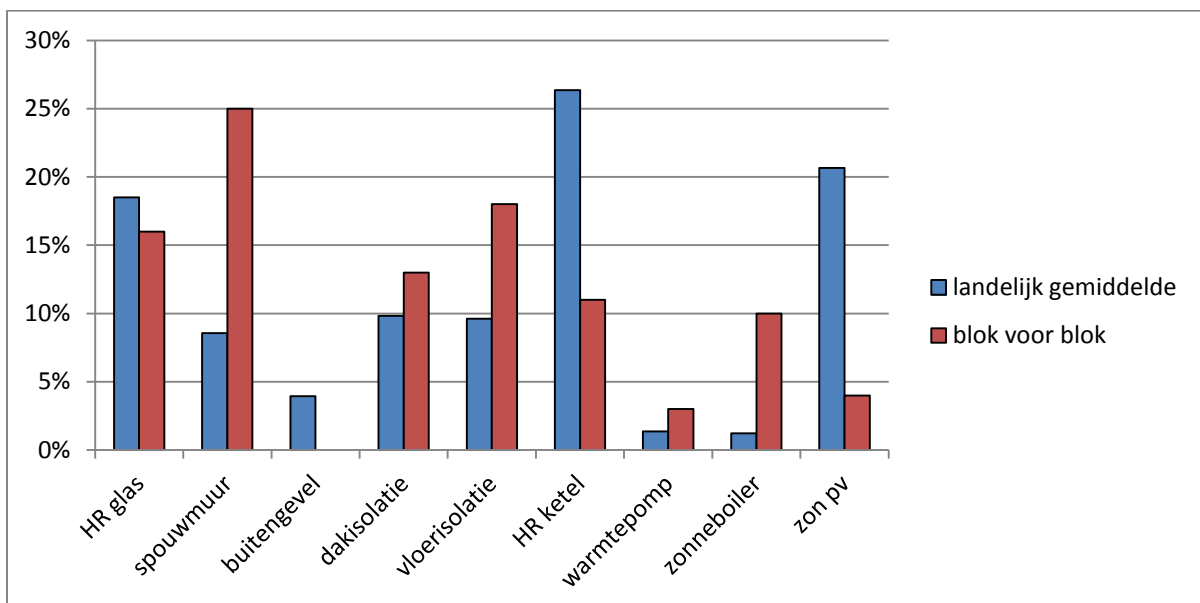
De vier meest getroffen maatregelen zijn zowel bij koopwoningen als bij sociale huurwoningen: HR++-glas, gevel-, dak en vloerisolatie. De mate waarin deze maatregelen worden toegepast verschilt wel voor koop- en sociale huurwoningen. Gevelisolatie (24% versus 15%) en vloerisolatie (18% versus 10%) worden meer bij koopwoningen gerealiseerd dan bij sociale huurwoningen. Verder opvallende verschillen zijn: zonneboilers worden meer toegepast bij koopwoningen dan bij sociale huurwoningen (10% versus 1%); HR-combiketels worden met name in de sociale huur toegepast (18% versus 9% bij koopwoningen).



Figuur 13: gerealiseerde energiematregelen in sociale huurwoningen (N=13.006)



Figuur 14: gerealiseerde energiemaatregelen in koopwoningen (N=1.005)



Figuur 15: getroffen energiemaatregelen bij koopwoningen bij blok voor blok (N=1.005) in vergelijking met algemeen landelijk beeld

Bij een vergelijking tussen de energiemaatregelen die bij de blok voor blokprojecten getroffen zijn en het landelijk gemiddelde, valt op dat de getroffen energiemaatregelen in de sociale huursector overeen komen met het landelijk gemiddelde. De gerealiseerde energiemaatregelen in de koopsector (figuur 14) laten een afwijkend beeld zien. Dit beeld is weergegeven in figuur 15.

Uit figuur 15 blijkt dat in het kader van blok voor blok met name meer gevel- en vloerisolatie is toegepast. Minder vaak is de vervanging van CV-ketels en zon-PV als maatregel getroffen. De verklaring hiervoor kan zijn dat de vervanging van CV-ketels en de plaatsing van zon-PV min of meer autonome ontwikkelingen zijn, die weinig door de blok voor blokprojecten worden beïnvloed.