

**Datum**

3 april 2025

**Onderwerp**

Position Paper Rondetafelgesprek Verduurzaming Gebouwde Omgeving

Geachte leden van de Vaste Kamercommissie Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Voor ING is de verduurzaming van de gebouwde omgeving een belangrijk onderwerp. Wij nemen daarom graag deel aan uw rondetafelgesprek in de persoon van Peter Jacobs, CEO ING Nederland.

Onze boodschap bestaat uit vier punten die wij in dit Position Paper uitwerken:

1. De eigen woning is voor veel Nederlanders de belangrijkste pijler onder hun vermogensopbouw en duurzaamheid heeft hierop een steeds grotere impact
2. De verduurzaming van de woningmarkt is gedoemd te mislukken als huiseigenaren niet overtuigd worden dat verduurzamen financieel loont
3. Lange-termijn overheidsbeleid heeft goed gewerkt om kantoren te verduurzamen
4. Om de verduurzaming van koopwoningen te versnellen bepleit ING daarom vergelijkbaar lange-termijn overheidsbeleid, op basis van vier pijlers:
  - Consistentie
  - Duidelijke doelen
  - Financiële prikkels
  - Praktische ondersteuning

### **1. De eigen woning is voor veel Nederlanders de belangrijkste pijler onder hun vermogensopbouw en duurzaamheid heeft hierop een steeds grotere impact**

Volgens CBS-onderzoek<sup>1</sup> bedroegen in 2022 de totale bezittingen van huishoudens in Nederland 2 490 miljard euro. De eigen woning vormde met 62% van de bezittingen het grootste vermogensbestanddeel. Bijna 6 op de 10 huishoudens hadden een eigen woning in 2022. Daarmee is voor veel Nederlanders de woning de belangrijkste pijler onder hun vermogensopbouw.

Onderzoek van Brainbay<sup>2</sup> toont dat een hoger energielabel steeds meer waarde aan woningen toevoegt. In het eerste kwartaal van dit jaar was de meerwaarde van een woning met minimaal energielabel A+ ten opzichte van een vergelijkbare woning met energielabel G naar schatting 23%. Voor een woning met een gemiddelde oppervlakte scheelt dit 84.000 euro. Drie jaar geleden was het verschil nog maar 7%. Andersom geldt ook dat huiseigenaren die niet investeren in het verduurzamen van hun woning relatief de waarde van hun woning zullen zien dalen.

### **2. De verduurzaming van de woningmarkt is gedoemd te mislukken als huiseigenaren niet overtuigd worden dat verduurzamen financieel loont**

ING heeft onderzoek gedaan naar de motivatie van huiseigenaren om te verduurzamen.<sup>3</sup> 64% geeft aan dat het besparen op de maandelijkse energierekening de belangrijkste motivatie is om te verduurzamen en maar 14% van de respondenten geeft aan dat zij de verduurzaming doen vanuit milieuoverwegingen.

### **3. Lange-termijn overheidsbeleid heeft goed gewerkt om kantoren te verduurzamen**

Een goed voorbeeld van lange-termijn overheidsbeleid is de verplichting voor kantooreigenaren om de energieprestatie van hun kantoor te verbeteren tot minimaal label C. Deze verplichting werd vastgesteld in 2018, en eigenaren moesten hieraan voldoen in 2023. Deze norm gaf duidelijkheid in de

---

<sup>1</sup> [Vermogen van huishoudens – de Materiële welvaart in Nederland 2024 | CBS](#)

<sup>2</sup> [Groen energielabel steeds waardevoller | Brainbay](#)

<sup>3</sup> [Onderzoek naar motivatie verduurzamen woning | ING](#)

markt, waarop kantooreigenaren en financiers als ING konden acteren. Waar begin 2019 44% van de kantoorpanden in ons portfolio een lager label dan C had, heeft vandaag de dag bijna 80% een A-label.

#### **4. Om de verduurzaming van koopwoningen te versnellen bepleit ING lange-termijn overheidsbeleid**

##### *Consistentie*

Het verduurzamen van de woning vergt een relatief grote investering van huiseigenaren. De hoogte van de investering is een van de belangrijkste barrières voor huiseigenaren om hun woning te verduurzamen.<sup>4</sup> Om huiseigenaren te helpen bij het nemen van dergelijke investeringsbeslissingen is zekerheid op lange termijn belangrijk. Daarom is consistentie van het overheidsbeleid essentieel, met name op het vlak van doelen en subsidies (beide worden hierna geadresseerd).

##### *Duidelijke doelen*

Voor elke woning moet het beginpunt en gewenste eindpunt van de verduurzaming duidelijk worden. Het beginpunt is een vastgesteld energielabel voor elke woning. Uit ING-onderzoek op basis van de RVO-database blijkt dan minder dan 50% van de koopwoningen een vastgesteld energielabel heeft. Het gewenste eindpunt van de verduurzaming is een gewenste energieprestatie per woning, gedifferentieerd op basis van factoren als bouwjaar en type woning. Beginpunt, eindpunt, tussenliggende verduurzamingsmaatregelen plus de kosten en opbrengsten daarvan moeten onderdeel worden van een zogenaamd renovatiepaspoort voor elke woning, in lijn met de Energy Performance of Buildings Directive (EPBD) IV.

##### *Financiële prikkels*

Zoals toegelicht is de drijvende kracht voor huiseigenaren achter het verduurzamen van woningen dat het financieel loont. Wij pleiten er daarom voor om de business case van verduurzaming gericht te verbeteren door middel van aantrekkelijke en stabiele subsidies op de meest impactvolle verduurzamingsmaatregelen, zoals de aanschaf van een warmtepomp of zonnepanelen.

Uit DNB-onderzoek blijkt dat 5% van de huiseigenaren onvoldoende financiële middelen heeft om hun woning te verduurzamen.<sup>5</sup> Voor deze groep is gericht beleid nodig om ook bij hen te zorgen voor de juiste financiële prikkel, bijvoorbeeld door middel van wijkgerichte subsidies. In dit kader is het ook belangrijk dat de bekendheid van het Warmtefonds wordt vergroot.<sup>6</sup>

##### *Praktische ondersteuning*

Uit ons klantonderzoek blijkt dat veel huiseigenaren aanlopen tegen de complexiteit van het verduurzamingstraject. Dit heeft met name te maken met de afstemming met diverse partijen zoals de duurzaamheidsadviseur, bank, leveranciers en installateur. Dit is waarom wij afgelopen december ING Upgrader<sup>7</sup> hebben gelanceerd, een end-to-end propositie die onze klanten meeneemt door de gehele keten. Wij roepen de overheid op om te stimuleren dat meer van dit soort one-stop-shops worden ontwikkeld: een centraal punt dat huiseigenaren praktische steun aanbiedt en van begin tot eind op weg helpt in hun verduurzamingstraject.

---

<sup>4</sup> [Onderzoek naar motivatie verduurzamen woning | ING](#)

<sup>5</sup> [Bijna alle huiseigenaren kunnen verduurzaming eigen woning financieren met spaargeld of lening | De Nederlandsche Bank](#)

<sup>6</sup> [Het Warmtefonds \(www.warmtefonds.nl\)](http://www.warmtefonds.nl) - Het Warmtefonds, dat ING mede financiert, biedt een nulprocent lening aan huiseigenaren met een inkomen lager dan 60.000 euro.

<sup>7</sup> [ING introduceert ING Upgrader voor duurzamer en toekomstbestendiger wonen | ING](#)