



**Datum**

18 april 2021

**Kenmerk**

BBPZ/MvR/RBos/21-028

**Aan**

Tweede Kamer der Staten-Generaal  
t.a.v. Vaste commissie voor Binnenlandse zaken

**Onderwerp**

Commissiedebat Klimaatakkoord Gebouwde Omgeving

Beste Kamerleden,

Komende donderdag 22 april debatteert u in het Commissiedebat Klimaatakkoord Gebouwde Omgeving over diverse onderwerpen. Met deze brief vragen wij uw aandacht voor een aantal onderwerpen die hier op de agenda staan, te weten:

- 1. Standaard en Streefwaarden**
- 2. Huurregeling ter uitwerking Klimaatakkoord**
- 3. Fiche: Mededeling 'een renovatiegolf voor Europa'**
- 4. Programma aardgasvrije wijken**

**1. Isolatiestandaard en Streefwaardes voor woningen**

In het traject rondom het Klimaatakkoord is afgesproken dat er een (isolatie)Standaard op basis van de netto warmtevraag voor woningen bepaald zal worden. Aedes is blij dat de minister in haar brief van 18 maart 2021 de verplichting voorlopig uitstelt en dat in 2025 wordt bekeken of er een brede verplichting voor verhuurders en woningeigenaren komt. Ook steunt Aedes de nuancering bij de verplichting op moment van de wijkgerichte aanpak, omdat het isoleren tot de Standaard bij sommige hoge-temperatuur-warmtealternatieven niet kostenefficiënt is. Natuurlijk dienen verhuurders op het moment van wisseling van warmtebron te zorgen dat de woning goed verwarmd kan blijven worden. Daar staan we ook voor.

Aedes maakt zich zorgen over een verplichting van de Standaard tot het voorgestelde niveau. Hoewel corporaties dit jaar gemiddeld energielabel B zullen halen en veel woningen de afgelopen jaren verduurzaamd zijn, voldoet 88% van de corporatiewoningen nog niet aan het voorgestelde niveau voor de Standaard. Dat laat zien dat het bereiken van de Standaard geen eenvoudige opgave is. Het betekent ook dat veel woningen die de laatste jaren reeds aangepakt zijn, nogmaals onder handen genomen moeten worden, met uiteraard daarbij de bijbehorende extra kosten.

Samen met Vastgoed Belang en IVBN heeft Aedes een position paper (separaat bijgevoegd bij deze brief) geschreven, waarmee we een aantal essentiële zaken graag nader bij u onder de aandacht brengen:

- Er dient een oplossing te komen voor de **onrendabele investeringen** die gepaard gaan met de Standaard. Hiervoor dient te worden gekeken naar wat daadwerkelijk, onderaan de streep, betaald moet worden. Het gaat namelijk om gemiddelde investeringen van ongeveer 15.000 tot ruim 31.000 euro per woning (waarbij de kosten voor het aardgasvrij maken niet zijn meegerekend).
- Een verplichting enkel voor verhuurders leidt tot lastige situaties bij VvE's en in gespikkeld bezit, dus moet er een **gelijk speelveld** komen: voor iedereen of voor niemand een verplichting.
- Bij de Standaard dient een **bandbreedte** aangehouden te worden, want het is voor het realiseren van CO2-besparing efficiënter om te investeren in woningen met groot verschil tot de Standaard, dan met een klein verschil.
- Om de verduurzaming van woningen goed vorm te kunnen geven en zowel op korte als op lange termijn beslissingen te kunnen nemen, is het van belang dat **continuïteit** wordt geboden.

Aedes kent ook het tegengeluid, dat pleit voor een verhoging van het niveau van de Standaard. Wij vinden dat een onverstandige ambitie, omdat deze in de praktijk niet realistisch en niet haalbaar is. Aanscherping van het niveau kan sowieso niet aan de orde zijn zonder eerst duidelijk in kaart te brengen wat dit betekent voor de investeringsbedragen en de opgave voor verhuurders, die nu al hoog zijn.

## **2. Huurregelgeving ter uitwerking Klimaatakkoord**

In de brief over huurregelgeving komen veel aspecten aan de orde rondom de verduurzaming van huurwoningen. Omdat we hierboven al in zijn gegaan op het niveau van de Standaard en de financiële consequenties, zullen we ons hier focussen op de relatie huurder-verhuurder.

Corporaties staan voor het aanbieden van goede betaalbare woningen. Duurzaamheid is daar onderdeel van en corporaties zien het maatschappelijk belang. Ook biedt verduurzaming een kans om de woning comfortabeler te maken voor de huurder. Dit is echter in lang niet alle gevallen zo en het mag nooit ten koste gaan van de betaalbaarheid voor de huurder. Daarom hanteren corporaties het uitgangspunt van woonlastenneutraliteit bij verduurzaming en hebben we daar al afspraken over gemaakt in het Startmotorkader en met de vergoedingentabel uit het Sociaal Huurakkoord.

Tegelijk zien we dat verduurzaming en de timing daarvan straks geen vrije keuze meer zijn van corporaties en hun huurders. Als het aardgas na besluit van de gemeente afgesloten wordt, moet de corporatie zorgen voor een verwarmbare woning. In sommige gevallen zal ook een breder pakket nodig zijn van maatregelen dan alleen een andere warmtebron. Daarover zullen corporaties altijd met huurders in overleg gaan, zowel over de optie als de huurverhoging die daar bij kan horen. De huidige huurregelgeving is hier echter niet op ingericht. Deze gaat uit van óf comfortverbetering, met huurverhoging, óf noodzakelijke onderhoud, zonder huurverhoging. In het geval van een andere warmtebron kunnen beide situaties tegelijk aan de orde zijn: het is noodzakelijk om de woning aan te pakken en aan te sluiten op een andere warmtebron, maar tegelijk nemen corporaties ook maatregelen die het wooncomfort verhogen en de energielasten verlagen zoals

isolatie. **Wij vragen daarom het instemmingsrecht hierop aan te passen.** Mogelijk is dat via de genoemde noodluikconstructie, maar dit vraagt nog veel uitwerking, waar Aedes graag over meedenkt. Deze situatie zal namelijk geen uitzondering blijven, maar steeds vaker aan de orde komen nu de wijkgerichte aanpakken van de grond komen.

Daarnaast zien we in huurregelgeving dat veel nu moet via de kale huur. Huurverhoging bij zittende huurders wordt nu vaak weer teniet gedaan als een huurder vertrekt. Dan is immers veel andere regelgeving aan de orde zoals passend toewijzen. Extra ruimte in het WWS gaat dit ook niet oplossen. **We vragen uw Kamer daarom om een integrale blik, zodat er mogelijkheden blijven, bij zittende en nieuwe huurders om hen een duurzame en betaalbare woning te bieden en de corporatie investeringsvermogen houdt om dit ook voor de andere huurders te realiseren.** Bijvoorbeeld door ook bij passend toewijzen naar woonlasten te kijken en ruimte te bieden voor het onderbrengen van kosten in de servicekosten in plaats van enkel in de kale huur.

### **3. Fiche: mededeling 'een renovatiegolf voor Europa'**

Op de agenda staat ook het BNC-Fiche 'Een renovatiegolf voor Europa.' Aedes is positief over de plannen van de Europese Commissie voor een renovatiegolf. Wel zijn wij van mening dat een succesvolle renovatiegolf aan een aantal randvoorwaarden zou moeten voldoen:

- a. Lidstaten dienen bij de uitwerking van de maatregelen uit de renovatiegolf ruimte te houden voor nationaal maatwerk. Voorkomen moet worden dat naast het traject van maatregelen afkomstig uit het Klimaatakkoord voor de Gebouwde Omgeving, een traject gaat lopen met maatregelen die door de Europese wetgever worden opgelegd.
- b. De voorstellen uit de *renovation wave* moeten niet ten koste gaan van de betaalbaarheid voor de huurder/eigenaar-bewoner en de benodigde financiële ruimte voor woningcorporaties om te investeren in nieuwbouw.
- c. Additionele (Europese) publieke middelen moeten ingezet worden om deze doelen te behalen.

Aedes is er positief over dat het BNC-fiche ook de noodzaak tot nationaal maatwerk onderstreept. Een belangrijk zorgpunt blijft echter de benodigde additionele financiering.

De Europese Commissie beveelt lidstaten aan om de fondsen van het EU herstellfonds in te zetten om de *renovation wave* te financieren. Tot dusverre is onduidelijk of de Nederlandse overheid deze middelen hier ook voor wil inzetten. Onze zorg is dat zonder deze additionele middelen, óf de voorstellen uit de *renovation wave* niet gerealiseerd kunnen worden, óf dat dit ten koste zal gaan van de betaalbaarheid van huurders/eigenaar-bewoners en investeringen in nieuwbouw.

**Bijgevoegd treft u de brief van diverse partijen waarin wordt opgeroepen om met de middelen uit het EU herstellfonds de *renovation wave* te financieren. Deze brief is u ook separaat al toegestuurd.**

In bijlage 1 achter deze brief treft u daarnaast een eerste appreciatie aan van Aedes inzake een aantal andere voorstellen van de *renovation wave*.

#### 4. Programma aardgasvrije wijken (PAW)

De tweede tranche van de proeftuinen is inmiddels aangewezen en we verwachten dat nog dit jaar aanvragen voor een derde tranche ingediend kunnen worden. Aedes is blij dat het Rijk via de proeftuinen ondersteuning blijft bieden om te kijken hoe wijken verduurzaamd kunnen worden. Dat is namelijk geen gemakkelijk proces. Het is ook geen snel proces, waarbij snel woningen van het aardgas gehaald worden. Terecht heeft de minister eerder aangegeven dat dit ook niet het doel was. Het doel is leren.

Leren hoe we de energietransitie vorm kunnen geven in de praktijk, met aandacht voor alle bewoners en eigenaren en in samenspraak met alle partijen in de wijk. We willen onze bewoners niet overvallen, we willen ze een goed aanbod kunnen doen en we willen ze meenemen in de stappen die we zetten om woningen te verduurzamen. Daarvoor willen we met alle partijen gezamenlijk leren. We vragen uw Kamer om dit met ons mee te doen en tijd te gunnen voor dit leerproces. Ondertussen blijven corporaties aan de slag met de reguliere isolatie en verduurzaming van hun woningen.

Aedes ondersteunt daarnaast de punten die de gemeenten aan hebben gedragen in de voortgangsmonitor PAW: een eenduidige boodschap vanuit het Rijk, het belang van instrumentarium en ondersteuning voor de regiefunctie en het meer integraal bekijken van subsidies. Dit moet onder andere helpen bij het meekrijgen van bewoners. Het belang daarvan zien corporaties niet alleen in de proeftuinen, maar ook bij de Startmotor warmtenetten. Dit is voorwaarde voor een goede transitie.

In de brief aan uw Kamer noemt de minister een ambitie voor de derde ronde proeftuinen: hier moet isolatie integraal onderdeel zijn van de aanpak en is de ambitie om te isoleren naar de Standaard. Hierboven zijn we reeds ingegaan op het vormen van een ambitieus isolatiefonds dat hierbij ondersteunend kan zijn en de voorwaarden die we zien, wil de Standaard haalbaar zijn.

Het is positief dat in de proeftuinen aandacht komt voor isolatie en ontzorging van eigenaren en bewoners. Tegelijk hebben we zorgen over het niveau van de Standaard en de haalbaarheid, ook financieel, daarvan voor alle eigenaren in de wijk, zoals hierboven toegelicht. Daarom vragen we uw Kamer hier nadrukkelijk aandacht voor te hebben en te bekijken wat nodig is aan (financiële) ondersteuning om deze doelstelling daadwerkelijk te kunnen realiseren. Zodat leren op dit vlak niet belemmerd wordt door een te dure ambitie.

Mocht u vragen hebben of nadere informatie willen, neemt u dan gerust contact op met mij of mijn collega Richard Bos, via [r.bos@aedes.nl](mailto:r.bos@aedes.nl) of op 06-51926072.

Met vriendelijke groet  
Aedes vereniging van woningcorporaties



Martin van Rijn  
voorzitter

## **Bijlage 1      Eerste reactie Aedes op voorstellen EU *renovation wave***

Hieronder treft u een eerste appreciatie aan van Aedes m.b.t. enkele *renovation wave* voorstellen:

- **Algemeen:** Aedes is positief over de *renovation wave* en de ambitie om de renovatiegraad in de gebouwde omgeving te verdubbelen. Woningcorporaties spelen een voorloperrol in de duurzaamheidstransitie en zullen in 2021 gemiddeld over energielabel B beschikken. Woningcorporaties spelen een belangrijke rol in het Klimaatakkoord. Aedes hecht er waarde aan dat bij de uitwerking van de voorstellen uit de *renovation wave*, op nationaal niveau voldoende flexibiliteit blijft om de aanpak van het Klimaatakkoord te blijven volgen. Uit onderzoek van de Nederlandse overheid blijkt dat woningcorporaties in 2035 een structureel tekort hebben van 30 miljard euro om aan al haar opgaven te kunnen voldoen. Ook blijkt hieruit dat investeringen in het verduurzamen van woningen niet terugverdiend worden.
- **Herziening van de Richtlijn Hernieuwbare Energie (RED), de Energie Efficiency Richtlijn (EED) en de Energieprestatie van Gebouwen Richtlijn (EPBD):**
  - In de herziening van de RED is het voor Aedes een aandachtspunt dat bij een eventuele eis inzake een minimum aandeel hernieuwbare energie, de samenhang met de wijkgerichte aanpak wordt bewaakt. Spijtopties moeten worden voorkomen.
  - In de herziening van de EED hecht Aedes er waarde aan dat er voldoende ruimte blijft voor nationaal maatwerk. Verplichtingen m.b.t. de informatievoorziening richting huurders (bemetering) dienen evenwichtig te zijn en aantoonbaar bij te dragen aan het beoogde doel.
  - Indien de herziening van de EPBD er toe leidt dat er Minimum Energieprestatienormen worden voorgesteld, dient er op nationaal niveau voldoende ruimte te zijn om de invulling hiervan te bepalen. In het Klimaatakkoord wordt al een isolatiestandaard ontworpen. Voorkomen moet worden dat er twee trajecten naast elkaar lopen.
  - **Wij vragen u de voorstellen van de Europese Commissie inzake de herziening van deze richtlijnen de komende periode kritisch te volgen.**
- **Financiering en randvoorwaarden:** De financieringskant van de *renovation wave* is nog niet goed geregeld. Het ontbreekt aan een toegewijd fonds voor woningrenovatie. Via het EU herstelfonds kan dit voor een deel alsnog worden geregeld. De inzet van dit fonds wordt bepaald aan de formatietafel. **Wij vragen u zich binnen uw eigen partij hard te maken voor het (deels) gebruiken van deze fondsen voor het financieren van de voorstellen van de renovatiegolf.**
- In 2021 worden de Algemene Groepsvrijstelling (AGVV) en de richtsnoeren voor staatssteun voor milieubescherming en energie (Milieusteunkader) herzien. Deze herzieningen bieden een belangrijke kans om de financieringskant van de *renovation wave* beter te regelen. Uit deze staatssteunregels volgt dat de steunintensiteit van energie efficiëntie projecten maximaal tussen de 30-50 procent is (afhankelijk van de omvang van de begunstigde van de maatregel). Dit is problematisch. Indien er, bijvoorbeeld via de inzet van het EU-herstelfonds voor gekozen wordt om de komende jaren investeringsprojecten op het gebied van duurzaamheid naar voren te halen, betekent dit immers dat woningcorporaties een significant

deel van de kosten (de resterende 70-50%) ook naar voren halen. Gezien de financiële situatie van woningcorporaties is dit niet altijd opportuun. Ideaal gezien worden er geen grenzen gesteld aan de maximale steunintensiteit van projecten waarin woningen verduurzaamd worden. Een alternatief hiervoor is dat de steunintensiteiten fors verhoogd worden. **Wij vragen u om de minister te verzoeken zich binnen Europa in te zetten voor een verhoging van de steunpercentages voor energie efficiëntie projecten in de AGVV**

- Verder volgt uit AGVV dat alleen steun gegeven mag worden aan duurzaamheidsprojecten waarbij verder gegaan wordt dan Unienormen. Er mag geen staatssteun gegeven worden om aan (Europese) duurzaamheidsnormen te kunnen voldoen. Indien uit de herziening van bovengenoemde richtlijnen volgt dat er nieuwe (en tevens veel ambitieuzere) normen opgesteld gaan worden m.b.t. het verduurzamen van woningen, zou dit element uit de AGVV er toe leiden dat overheden geen steun mogen geven om aan deze normen te voldoen. Om dit te concretiseren: indien uit de herziening van de EPBD volgt dat er, naast de Standaard, ook een Europese norm komt voor de energieprestatie van gebouwen, zou dit kunnen betekenen dat er geen steunmaatregel ingezet mag worden om aan deze additionele norm te kunnen voldoen. Dit is onwenselijk en verdient aanpassing bij de herziening van de AGVV. **Wij vragen u om de minister te verzoeken zich binnen Europa in te zetten op het laten vervallen van de eis uit de AGVV waaruit volgt dat geen staatssteun gegeven mag worden om aan Unienormen te voldoen.**