



Datum

4 oktober 2021

Kenmerk

BBPZ/MvR/RBos/21-079

Aan

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

Onderwerp

Klimaatakkoord Gebouwde Omgeving

Beste Kamerleden, woordvoerders wonen,

Op 6 oktober 2021 debatteert u in het commissiedebat Klimaatakkoord Gebouwde Omgeving over diverse onderwerpen. Met deze brief vragen wij uw aandacht voor een aantal onderwerpen, te weten:

1. Onze zorgen over de betaalbaarheid van energie
2. Het belang van isolatie, juist ook voor huurders van corporatiewoningen
3. De herziening van de richtlijn energiestaat van gebouwen (EPBD)
4. De isolatie Standaard en
5. De regeling Vermindering Verhuurderheffing voor verduurzaming (RVV-V)

1. Zorgen over betaalbaarheid energie

Om te beginnen willen we echter ingaan op de huidige en verwachte situatie met betrekking tot de betaalbaarheid van energie. We hebben allen de waarschuwingen kunnen zien over stijgende prijzen en de effecten daarvan op mensen met een kleine beurs. Wij maken ons hier zorgen over. Dit zijn ook onze huurders, waarvan we weten dat sommigen niet of nauwelijks rond kunnen komen zonder op de meest basale uitgaven (zoals energie) te besparen.

Bij Prinsjesdag/de Algemene Beschouwingen is reeds een verlaging van de ODE aangekondigd. Dit geeft aan dat u het belang ziet om mensen tegemoet te komen bij de stijgende prijzen. Dat is goed om te zien. Tegelijk blijven de zorgen bestaan als de stijging zo groot wordt als nu verwacht.

2. Isolatieprogramma

In de Actieagenda Wonen hebben we reeds aangegeven ambitie te hebben om woningen versneld te isoleren, zodat er minder energie nodig is om deze comfortabel te verwarmen. Hierbij willen we voorrang geven aan woningen met de slechtste labels. Daar willen corporaties aan werken.

We hebben uw Kamer bij de Algemene Beschouwingen geïnformeerd over wat corporaties kunnen doen indien de hele verhuurderheffing wordt afgeschaft. De 500 miljoen euro verlaging van de verhuurderheffing is daarin een goede eerste stap, maar dat is slechts 25% van wat nodig is. Uiteraard maken we over de inzet hiervan graag afspraken met het kabinet, zoals gevraagd in de motie-Hermans (35925, nr.13).

Extra middelen voor isolatie en hybride warmtepompen, zoals bekend gemaakt tijdens Prinsjesdag, dragen bij aan de nodige versnelling. Sowieso zijn deze middelen van belang om in de gehele gebouwde omgeving aan de slag te kunnen. We roepen u daarom op om deze middelen in de breedte in te zetten en een deel daarvan ook toe te wijzen aan het verduurzamen van woningen door corporaties. Het nationale isolatieprogramma kan daarmee een versnelling op gang brengen, waarbij ook huurders met de laagste inkomens in corporatiewoningen kunnen profiteren, hetgeen uw Kamer ook in de motie-Beckerman/Grinwis heeft aanbevolen (32813, nr.703). De middelen uit het Europese herstellfonds (de zogenaamde Recovery and Resilience Facility) kunnen hier bij uitstek voor worden ingezet. Ook hiervoor ligt in uw Kamer een motie, namelijk de motie-Grinwis c.s. (32813, nr.700).

3. Energy Performance of Buildings Directive (EPBD)

Op de agenda van het commissiedebat staat de reactie van de Nederlandse overheid op de consultatie van de Europese Commissie inzake de herziening van de richtlijn energieprestatie van gebouwen (EPBD). Op 14 juli publiceerde de Europese Commissie al diverse wetsvoorstellen uit het *Fit For 55*-pakket. De herziening van de EPBD is ook onderdeel van dit pakket en zal eind dit jaar volgen. Het belangrijkste punt uit de EPBD is de verwachte introductie van prestatienormen voor bestaande gebouwen. Dit staat bekend als *Minimal Energy Performance Standards* (MEPS). In deze brief zullen wij hier dan ook voornamelijk op ingaan. Aedes is in principe geen tegenstander van MEPS maar heeft wel een aantal aandachtspunten voor een haalbare en betaalbare introductie hiervan:

- Borg dat MEPS zoveel mogelijk samenhangen met natuurlijke onderhoudsmomenten. Hiervoor kan gezorgd worden door de normering in te laten gaan op een bepaald moment in de tijd (2030, 2040, 2050). Woningcorporaties kunnen dan op de momenten waarop zij natuurlijk onderhoud doen gelijk ook de benodigde energetische maatregelen nemen.
- Kies er nadrukkelijk *niet* voor om MEPS te koppelen aan zelfstandige momenten (zoals het verhuurmoment van een woning). Dan dwing je een woningcorporatie immers om voor een enkele woning maatregelen te nemen terwijl het efficiënter is om juist in één keer een hele buurt of complex aan te pakken op een natuurlijk onderhoudsmoment
- Focus op de woningen met de slechtste energielabels. Hier is immers ook de grootste CO₂-besparing te behalen. Ook is voor huurders hier de meeste winst te behalen in de energierekening. De koppeling met het energielabel zorgt er ook voor dat een corporatie per situatie zelf kan bepalen welke maatregelen het beste genomen kunnen worden.
- Kies voor een stap-voor-stap benadering in plaats van te eisen dat woningen in één keer naar het meest optimale energieprestatieniveau verduurzaamd worden. In sommige gevallen kan dit de beste oplossing zijn, in de meeste gevallen zijn daar nog onvoldoende betaalbare oplossingen voor beschikbaar en is een stap-voor-stap benadering de beste oplossing. Hier moet dan ook ruimte voor zijn.
- Borg een goede samenhang tussen de diverse FF55-voorstellen. Aedes waarschuwt er hierbij voor dat dit pakket mogelijk leidt tot een opeenstapeling van verplichtingen in de gebouwde omgeving, en weinig ruimte lijkt te laten voor eigen, kosteneffectieve invulling door lidstaten.

Wij constateren dat het Kabinet deze punten ook naar voren heeft gebracht in de reactie op de consultatie en steunen dit dan ook. Een aandachtspunt blijft wel de beschikbaarheid van additionele publieke middelen. De introductie van MEPS, en in algemene zin ook de opeenstapeling van verplichtingen uit FF55 voor de gebouwde omgeving, komen nog bovenop de al grote opgaven uit het Klimaatakkoord. Zonder additionele publieke financiering, bijvoorbeeld vanuit het EU Corona-herstelfonds (RRF-gelden), lijkt het niet haalbaar om dit te realiseren.

4. Standaard voor woningisolatie

In het traject rondom het Klimaatakkoord is afgesproken dat er een (isolatie)Standaard op basis van de netto warmtevraag voor woningen bepaald zal worden. Het voorstel voor de hoogte van de Standaard is besproken tijdens het commissiedebat Klimaatakkoord van 22 april 2021. Inmiddels is de Standaard toegevoegd aan het energielabel.

Aedes maakt zich zorgen over een verplichting van deze Standaard. Hoewel corporaties dit jaar gemiddeld energielabel B zullen halen (zoals afgesproken in het SER-Energieakkoord) en veel woningen de afgelopen jaren verduurzaamd zijn, voldoet ongeveer 90 procent van de corporatiewoningen nog niet aan 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](#) 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.

Bij de uitwerking van de implementatie van de Standaard zouden bovendien de ervaringen uit de Proeftuinen Aardgasvrije Wijken moeten worden meegenomen.

5. Regeling Vermindering Verhuurderheffing Verduurzaming (RVV-V)

Op 1 september jl. stuurde minister Ollongren een brief naar de Kamer waarin zij aangaf de Regeling Vermindering Verhuurderheffing Verduurzaming (RVV-V) per 1 oktober 2021 te sluiten. Dit is inmiddels gebeurd. We vinden het vervelend dat de regeling voor drie maanden wordt gesloten, juist nu er extra tempo nodig is bij de verduurzaming van onze woningen.

We hebben daarnaast zorgen over de nieuw beschikbare middelen voor de RVV-V in 2022. Vorig jaar bij de begroting is er 104 miljoen euro per jaar structureel beschikbaar gesteld vanaf 2022. De minister geeft nu aan deze middelen mogelijk in te willen zetten voor dekking van een eerdere overschrijding van het budget in 2019. Mocht dit gebeuren, dan gaat op 1 januari 2022 de regeling alleen open met het overgebleven budget van dit jaar. En het is maar zeer de vraag of er dit jaar (voldoende) budget overblijft om daarmee de regeling op 1 januari weer te kunnen openen. Dat zou betekenen dat de regeling pas op 1 januari 2023 weer kan openen.

We verzoeken u de minister hier op te bevragen, want als er inderdaad een jaar lang geen budget beschikbaar is, wordt de verduurzaming weer ernstig vertraagd. Dit staat in schril contrast met de bijna 7 miljard euro die wordt uitgetrokken voor het klimaat en verduurzaming in de begroting.

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 of op 06-51926072.

Met vriendelijke groet
Aedes vereniging van woningcorporaties

Martin van Rijn
voorzitter