



## Fitfor55-pakket Europese Commissie

### *Eerste appreciatie Aedes*

Op 14 juli jl. is het FF55-pakket gepubliceerd. Via dit memo sturen wij u een eerste korte appreciatie toe van de Commissievoorstellen vanuit Aedes, de vereniging van woningcorporaties. Hierbij gaan we eerst in op het pakket als geheel en vervolgens op de individuele voorstellen uit het pakket.

#### **Algemeen**

- De corporatiesector is erg betrokken bij het verduurzamen van de gebouwde omgeving. Het is één van onze kerntaken, we zijn koploper en willen ook onze rol spelen in de versnelling die FF55 teweeg moet brengen.
- Hierbij is het voor ons wel belangrijk dat dit niet ten koste gaat van de betaalbaarheid voor onze huurders en de benodigde investeringsruimte voor nieuwbouw. Er is immers een wooncrisis gaande.
- Woningcorporaties zijn non-profit instellingen en hebben reeds onvoldoende middelen om aan hun bestaande opgaven te voldoen. Onderzoek van de Nederlandse overheid wijst uit dat dit tekort in 2035 al oploopt tot 30 miljard. De uit FF55 voortkomende opgaven komen hier dan nog bovenop.
- Om goed te kunnen balanceren tussen de noodzaak om voldoende nieuwe woningen te bouwen, woningen te verduurzamen en huren betaalbaar te houden, is het belangrijk dat woningcorporaties voldoende beleidsruimte houden om de transitie zo kostenefficiënt als mogelijk in te richten. Ook moet er goed naar de mogelijkheden voor aanvullende publieke middelen worden gekeken.
- Hier plaatsen wij momenteel wel wat vraagtekens bij. Wij maken er ons zorgen over dat de voorstellen van de Europese Commissie teveel op detailniveau voorschrijven op welke manier, en op welk moment, een woning verduurzaamd moet worden. Wij zien meer in een aanpak waarbij wel doelen worden vastgelegd, maar ook de flexibiliteit geboden wordt om het pad naar die doelen zo efficiënt mogelijk, en naar eigen inzicht, in te richten. Woningcorporaties kiezen er bijvoorbeeld vaak voor om het verduurzamen van woningen zoveel mogelijk te combineren met natuurlijke onderhoud momenten. Dit moet wel mogelijk blijven.
- Ook zijn er veel extra publieke middelen nodig om deze plannen te realiseren. Wij roepen het Kabinet dan ook op om de middelen van het Europese herstelfonds in te zetten voor het verduurzamen van woningen.
- Wij maken ons specifiek zorgen over het uitbreiden van de 3% renovatieplicht naar alle publieke gebouwen, waaronder sociale huisvesting. Dit wordt voorgesteld in de EED. De EC heeft in haar impact assessment totaal niet onderzocht wat de effecten hiervan zijn voor de betaalbaarheid en beschikbaarheid (denk aan benodigde investeringsruimte voor nieuwbouw) van sociale huurwoningen. **Om deze reden zal Aedes een adviesbureau een eigen onderzoek laten uitvoeren waarin deze effecten alsnog in kaart gebracht worden.**

## Reactie per EC-voorstel

### 1. Herziening richtlijn betreffende energie-efficiëntie – EED

Artikel 6 – voorbeeldfunctie publieke gebouwen (3% renovatieplicht): Sinds 2012 kent de EED een artikel waarmee centrale overheden verplicht worden om jaarlijks drie procent van hun kantoorgebouwen te renoveren. In het commissievoorstel voor een herziening van de EED wordt voorgesteld dit uit te breiden naar alle publieke gebouwen. Gebouwen moeten gerenoveerd worden naar het niveau van een Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG, NZEB in het Engels). Hieronder vallen ook sociale huurwoningen, indien de uitvoerder van sociale huur een aanbestedende dienst is in de zin van de aanbestedingsrichtlijn. Woningcorporaties vallen momenteel nog niet onder de reikwijdte van de aanbestedingsrichtlijn, maar met oog op de lopende inbreukprocedure kan hier in de toekomst verandering in komen. Wij maken ons zorgen over de impact van dit voorstel en zetten de voor ons belangrijkste aandachtspunten hierbij op een rij:

- **BENG als renovatienorm:** Het voorgestelde artikel schrijft voor dat woningen ten minste naar het niveau van BENG verduurzaamd moeten worden. Dit is een nieuwbouwnorm. Het wordt zeer problematisch als dit ook ineens de norm wordt voor renovatie. Ook omdat Nederland gekozen heeft voor een zeer strikte BENG-norm. Bij nieuwbouw kan je een woning zodanig ontwikkelen dat aan deze eis wordt voldaan. Bij renovatie is dit echt iets anders. Onze inschatting is dan ook dat momenteel heel weinig tot geen renovaties gedaan worden waarbij een woning naar BENG verduurzaamd wordt. De EC onderbouwt ook niet goed waarom BENG als norm gekozen wordt.

Ook het Kabinet bekritiseert deze keuze. Zo stelt zij in het betreffende BNC-fiche dat deze eis onvoldoende ruimte laat aan lidstaten om stapsgewijs te renoveren naar kosteneffectieve, energie-efficiënte niveaus voor verschillende type gebouwen. Momenteel is een BENG-renovatie vergaand en kostbaar, terwijl dat wellicht stapsgewijs of over 10 jaar al beter haalbaar is

- **Uitbreiden naar sociale huursector niet goed onderbouwd:** De EC geeft in de impact assessment geen enkele onderbouwing van de uitbreiding van deze plicht naar de sociale huursector terwijl dit echt een behoorlijke stap is. Anders dan kantoren van de overheid heb je hier immers te maken met huurders (die ook nog eens tot huishoudens met de laagste inkomens behoren). Wij hebben het idee dat niet goed genoeg naar de effecten hiervan gekeken is. In de impact assessment van de EC komt de uitbreiding van deze plicht naar de sociale huursector ook helemaal niet voor. Dit is ons inziens echt heel onzorgvuldig.

- **Samenhang met MEPS en isolatiestandaard:** In Nederland is recent een isolatienorm voor huurwoningen ontwikkeld. Hiernaast is de verwachting dat de EC eind 2021 prestatienormen voor bestaande gebouwen (Minimal Energy Performance Standards, MEPS) zal introduceren. Dit zal zij doen in de herziening van de richtlijn energieprestatie van gebouwen (EPBD). De 3% norm voor de sociale huursector komt hier dan vervolgens bovenop.

Feitelijk bestaat de kans dat er voor de sociale huursector dus straks drie vormen van normering zijn: de 3-norm, de EPBD MEPS en de Nederlandse Isolatiestandaard. Dat is erg veel, roept vragen op over de onderlinge samenhang en houdt er ook geen rekening mee dat de sector dit jaar al gemiddeld over label B beschikt.

### 2. Apart emissiehandelssysteem voor de gebouwde omgeving en transportsector – EU ETS BRT

De Europese Commissie stelt voor om een apart emissiehandelssysteem in te richten voor de gebouwde omgeving: EU ETS BRT. Hiermee worden energieleveranciers verplicht om emissierechten te kopen voor zij warmte mogen leveren aan huishoudens.

Wij volgen dit kritisch omdat dit met name huishoudens met de laagste inkomens kan raken.

Ons inziens is het dan ook van belang dat als ETS uitgebreid wordt, de inkomsten die hiermee gegenereerd worden dan ook echt gebruikt worden om woningen te kunnen renoveren. Dan borg je tenminste ook dat huishoudens niet alleen met een veel hogere rekening blijven zitten. ETS-BRT levert volgens de Commissie in de periode 2026-2030 gemiddeld 47 miljard euro per jaar op. Het Nederlands aandeel daarin is 4,4%. Voor de Nederlandse staat liggen de veilinginkomsten vanuit de nieuwe ETS-sectoren op gemiddeld ca. 2,1 miljard euro per jaar.

### **3. Herziening Richtlijn hernieuwbare energie – RED**

Het Commissievoorstel voor de RED bevat een indicatief EU target voor de gebouwde omgeving van 49%. Hoewel dit target vanuit Nederlands perspectief, aan de hoge kant is (met name m.b.t. tot warmtelevering komen wij hier nog niet aan) zijn wij er positief over dat het aan lidstaten wordt gelaten welke maatregelen zij nemen om aan deze doelstelling te voldoen. Nederland moet dit omzetten naar een nationaal doel voor hernieuwbare energie in 'gebouwen'.

Ons is wel onduidelijk of wij dit moeten interpreteren als een minimumaandeel hernieuwbare energie in (individuele) gebouwen of in de gebouwde omgeving. Eerder in het betreffende artikel (artikel 15) wordt m.b.t. tot het indicatieve EU target verwezen naar de gebouwde omgeving.

### **4. Herziening Effort Sharing Regulation - ESR**

De Europese reductiedoelstelling voor ESR-sectoren (waar de gebouwde omgeving ook onder valt) wordt verhoogd van 30% naar 40% t.o.v. 2005. Hiermee wordt ook het ESR-target voor Nederland

Dit lag in de lijn der verwachting en zal tot druk leiden om ook een tandje bij te zetten in het Klimaatakkoord. Het is wel belangrijk dat bewaakt wordt dat de totale uitvoerbaarheid niet in het geding komt. Temeer ook omdat de EED, RED en straks ook de EPBD al behoorlijke eisen stellen.