

## Ambitieuze verduurzaming vraagt duidelijkheid en consistentie

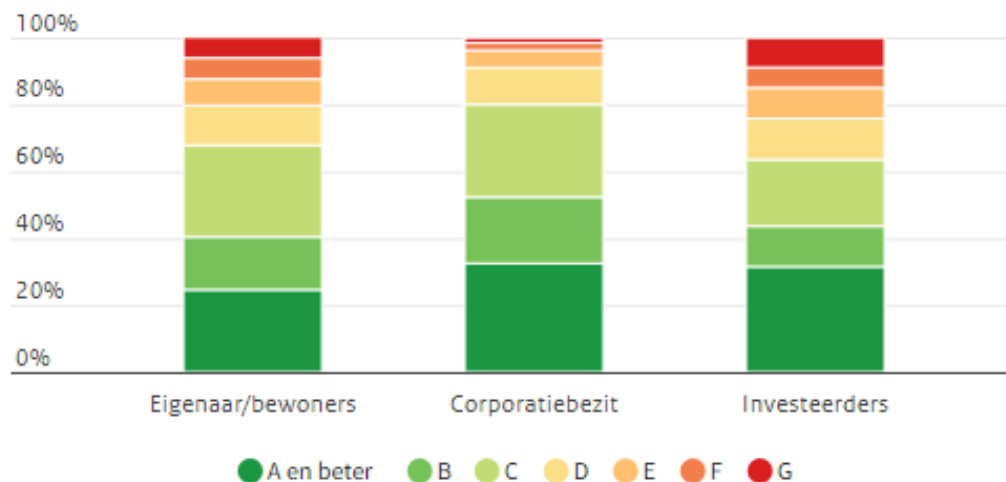
Rondetafelgesprek 14 september 2023

### Woningcorporaties zijn vol aan de slag met verduurzaming

Woningcorporaties lopen voorop in de verduurzaming van de Nederlandse woningvoorraad. Maar er moet nog veel gebeuren. Daarom hebben we ambitieuze doelen gesteld in de Nationale Prestatieafspraken. Woningcorporaties spraken af om in 2028 alle woningen met een laag energielabel (E/F/G) verduurzaamd te hebben. Voor 2030 halen corporaties 450.000 woningen van het gas af en worden 675.000 woningen toekomstklaar geïsoleerd. Voor woningisolatie vragen corporaties geen huurverhoging. Corporaties gaan vol voor deze ambitie.

Corporaties hebben de afgelopen jaren al grote stappen gezet in het verduurzamen van hun woningen. Inmiddels heeft ongeveer 80% van de corporatiewoningen een label C of hoger. Ook gaven corporaties in 2022 3,25 mld euro uit aan de verbetering van woningen. Uit de Aedes forecast blijkt dat corporaties in rap tempo plannen hebben gemaakt voor de aanpak van EFG-labels en hiermee de doelstellingen gaan halen, maar dat ze ook nog zoekende zijn bij bijvoorbeeld het aardgasvrij maken van woningen, aangezien daar de afhankelijkheid van andere partijen groot is.

Grafiek 1 Energielabelverdeling in de verschillende sectoren



Kadaster o.b.v. EP-online | 2023

### Bestaanszekerheid borgen

Corporaties zijn verantwoordelijk voor het verhuren van voldoende goede betaalbare woningen. Geen gemakkelijke opgave in deze tijd van woningnood, hoge inflatie en mensen die met moeite rondkomen. De bestaanszekerheid van onze (toekomstige) huurders staat onder druk. Het is in eerste instantie aan de overheid om de bestaanszekerheid te borgen, bijvoorbeeld door een hoger minimumloon en/of een hogere huurtoeslag. Corporaties doen via betaalbare huren hiernaast alles wat zij kunnen om hun huurders te helpen, ook verduurzaming draagt daar in veel gevallen aan bij en is



bovendien een structurele oplossing. Het is goed te realiseren dat corporaties gemiddeld slechts 70% van de toegestane huur vragen en daarmee dus een grote bijdrage leveren aan betaalbaar wonen. Daarnaast hebben corporaties in 2021 geen huurverhoging doorgevoerd en is voor een grote groep huurders een huurverlaging naar de aftoppingsgrenzen doorgevoerd. De Nationale Prestatieafspraken bevatten daarnaast een stevig betaalbaarheidspakket, een groot deel van de verhuurderheffing, ca. 1,5 mld euro per jaar is daarbij ingezet voor huurmatiging en huurverlaging voor de laagste inkomens in 2023 en het 'gratis' isoleren van woningen. Ook hebben woningen met een lager label gemiddeld al een (veel) lagere huurprijs<sup>1</sup>.

Voor corporaties blijft dit, gezien de enorme en almaar duurder wordende opgave waar wij voor staan, een ingewikkelde balanceer act. Verdere verlaging of bevrozing van huren leidt ertoe dat corporaties minder woningen kunnen verduurzamen, minder woningen kunnen bouwen of minder kunnen investeren in leefbare wijken.

Corporaties kunnen (energie)armoede niet oplossen, maar we kunnen wel zorgen voor een goede (energetische) kwaliteit van onze woningen. Het liefst hebben we dat morgen geregeld maar dat kost tijd. We vragen ook iets van het Rijk daarvoor. Namelijk consistent beleid, inzet op doelmatige besteding van middelen en ruimte voor de uitvoering. Anders kunnen corporaties hun werk niet optimaal doen en dat gaat ten koste van de bestaanszekerheid van mensen.

### **Belemmeringen voor versnelling**

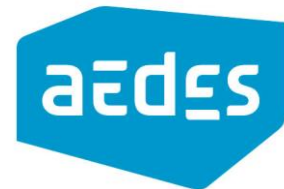
Corporaties zien dat mooie ambities regelmatig stuk lopen op problemen in de praktijk. Een tekort aan mensen en kennis, lange vergunningenprocedures en tegenstrijdige eisen zijn enkele voorbeelden. De hoge kosten en vertragingen die het volgen van de Wet natuurbescherming met zich meebrengt, laat zien hoe ingewikkeld het kan zijn. Ook andere regelgeving laat op zich wachten, waardoor verduurzaming vertraging oploopt: de Wet Gemeentelijke Instrumenten Warmtetransitie (WGIW) en de Wet Collectieve Warmtevoorziening (WCW). De energielabels zijn onlangs gewijzigd, maar een nieuwe methodiek komt er mogelijk alweer aan. Terwijl corporaties gebaat zijn bij duidelijkheid en consistent beleid.

Een stapeling en steeds verdere aanscherping van eisen zorgt niet voor versnelling. Zo zien we de voorstellen om de MPG aan te scherpen, maar zorgen zonnepanelen direct voor een significante verslechtering van de MPG. Zo bijten de materiaaltransitie en de energietransitie elkaar. Ook hebben juist kleine woningen moeite om scherpere eisen te halen, terwijl die absoluut minder materiaal gebruiken.

Het idee om bij renovatie direct naar de (isolatie)Standaard te moeten verduurzamen leidt tot het aanpakken van minder woningen. Natuurlijk isoleer je de woningen gelijk ver als ze met een warmtepomp verwarmd gaan worden, maar wat als dat nog niet direct aan de orde is? De investering om naar de Standaard te gaan is hoog en met name de laatste stappen zijn zeer kostbaar.

---

<sup>1</sup> Bron: WoOn21. Huurprijs van woningen met een label A en label G is respectievelijk 599 en 464 euro per maand (prijspeil 2020) na de eenmalige huurverlaging naar 575 euro.



Bijvoorbeeld omdat bouwelementen moeten worden vervangen die nog niet aan vervanging toe zijn. De kosten per bespaarde ton CO<sub>2</sub> zijn daardoor onevenredig hoog. Voor hetzelfde geld kun je de energierekening van twee huishoudens flink reduceren én meer CO<sub>2</sub> besparen. Daarnaast maakt deze vorm van normering in veel gevallen een componenten aanpak onmogelijk, waardoor kosten verder oplopen. Een verplichting voor alle woningen haalt de mogelijkheid weg voor corporaties en andere eigenaren om een professionele afweging te maken en zorgt voor een ondoelmatige besteding van middelen.

Een verplichting om direct naar de Standaard te renoveren is dus niet de manier om te werken aan bestaanszekerheid en de verduurzaming te versnellen.

#### **Duidelijkheid nodig, wetgever aan zet**

Het isoleren van woningen is een grote uitdaging en vraagt veel van corporaties. De andere opgave, namelijk van het aardgas afgaan, is echter nog complexer. Dit kunnen corporaties niet alleen. Hetzelfde geldt voor gemeenten en andere eigenaren. Alleen samen gaat ons dit lukken. Allereerst moeten de kaders helder zijn waarbinnen alle partijen kunnen opereren. Zorg daarom voor het snel behandelen van wetgeving als de WGIW en WCW. Nu liggen veel warmtenetprojecten stil door investeringonzekerheid en gemeenten moeten weten welke instrumenten ze in kunnen zetten in een gebiedsgerichte aanpak. Zorg voor voldoende netcapaciteit en laat gemeenten daarop sturen.

Ook het huurrecht is nog niet toegerust op deze transitie. Het Acantus Arrest en andere gerechtelijke uitspraken maken duidelijk dat er geen zekerheid is over hoe warmtevoorzieningen in de huur moeten worden meegenomen. De proeftuin in Zoetermeer dreigt daar zelfs op te stranden. Niet omdat het níét kan, maar omdat we niet weten óf het kan. Ook het traject over aanpassing van het initiatief- en instemmingsrecht moet doorgang vinden. De wetgever is aan zet.