



Verduurzaming gebouwde omgeving

Position paper Aedes t.b.v. rondetafelgesprek Tweede Kamer
8 april 2025

De waarde van verduurzaming van de gebouwde omgeving is dat het een investering is in bestaanszekerheid voor Nederlanders over 5, 10 en 20 jaar. Verduurzaming maakt ons minder kwetsbaar voor grillen op de (internationale) energiemarkt, vermindert energiearmoede en draagt bij aan minder verbruik en dus minder uitstoot. Duurzame woningen zijn gezonder om in te slapen, duurzame wijken zijn gezonder om in te leven. Het rendement van verduurzaming gaat verder dan alleen de energierekening. Verduurzaming vraagt om verder vooruit te willen kijken dan 4 jaar. Verduurzaming vraagt om én én, niet om of. Om warmtenetten én warmtepompen én waterstof. Verduurzaming vraagt om woningisolatie én netverzwaring.

U vraagt met welke maatregelen de opgave voor CO₂-reductie kan worden ingevuld?

De afgelopen 10 jaar heeft de corporatiesector laten zien wat mogelijk is. Jaarlijks worden zo'n 90.000 woningen verduurzaamd. 44% van de corporatiewoningen heeft een label A of beter. Onze ambitie is dat dit de komende 10 jaar stijgt tot 75%. Minder dan 8% van de woningen heeft nog een EFG-label en die zullen volgens afspraak met het rijk en de VNG in 2029 allemaal verduurzaamd zijn. Blijven isoleren is cruciaal, maar daarmee zijn we er nog niet.

Heel Nederland moet uiteindelijk over op een duurzame energievoorziening, waarbij de kosten voor huishoudens niet te veel mogen variëren. In dichtbevolkte gebieden zijn warmtenetten vaak de warmtevoorziening met de laagste maatschappelijke kosten, maar de eindgebruikers zijn vaak relatief duur uit. Dit verlaagt het draagvlak voor warmtenetten. Mensen met een warmtenet betalen evenveel vastrecht voor de infrastructuur van elektriciteit als mensen met een warmtepomp, maar andersom vindt er geen socialisatie plaats van de kosten van een warmtenet welke volledig bij de gebruikers van het warmtenet landen. Dat moet anders.

Maak vaart met de Wet collectieve warmte (Wcw) en zorg ervoor dat de invulling bijdraagt aan een sociale transitie. Draagvlak is ook nodig zodat flankerend beleid zoals de Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (Wgiw), die gemeenten het recht geeft wijken van het gas af te halen, goed tot z'n recht komt. Zorg daarnaast voor een eerlijke tariefstructuur van elektriciteit waarbij gebruik mee wordt genomen in het vastrecht, zodat de grootste gebruikers ook het meest bijdragen aan de kosten van de verzwaring van het net.

Het elektrificeren van de gebouwde omgeving is (naast warmtenetten) een maatregel voor minder CO₂ uitstoot. Maar met het plotsklaps en zónder compensatie afschaffen van de salderingsregeling verdwijnt het draagvlak voor zonnepanelen in de huursector als sneeuw voor de zon. Bestaande installaties worden afgesloten of niet meer vervangen. Het aandeel hernieuwbare energie stagneert. De overgang van aardgas naar warmtenetten en (hybride) warmtepompen met zonnepanelen vraagt om verzwaring van het net. Netcongestie vertraagt de opgave. De markt kan het niet alleen, het maatschappelijk belang is te groot om niet bij te springen.

U vraagt welke mogelijkheden er zijn om met klimaatmaatregelen de energierekening voor huishoudens te verlagen en om de kosten voor gewone huishoudens te beperken?

We verbazen ons erover dat woningcorporaties buiten worden gesloten van subsidies voor verduurzaming zoals middelen uit het Nationaal Isolatieprogramma en de Subsidieregeling Onderhoud en Verduurzaming Huurwoningen. In 2024 bleef van de ISDE 60 miljoen euro over. Van de SVOH is pas 10 miljoen euro van de 152 miljoen euro verleend. Geld dat ook ingezet had kunnen worden ten behoeve van huishoudens in een sociale huurwoning. Voor de isolatie van woningen, of om bijvoorbeeld servicekostenvrij zonnepanelen te plaatsen. Elke euro die woningcorporaties investeren in de verduurzaming wordt door inkomsten uit de huur en dus door de huurder betaald. Deze huurders ontvangen dus geen subsidie voor de verduurzaming, terwijl huurders van

particuliere huurwoningen en particuliere eigenaren indirect en direct wel subsidie ontvangen. Dit is een niet uitlegbaar ongelijk speelveld.

Dan over zonnepanelen die al op huurdaken liggen. De besparing voor de overheid door de afschaffing van de salderingsregeling is structureel 665 miljoen euro. Met een éénmalige compensatie van 585 miljoen kunnen corporaties de servicekosten voor huurders verlagen zodat de panelen voor hen niet meer kosten dan dat ze opleveren na de beëindiging van de salderingsregeling. Deze compensatie verlaagt de toekomstige kosten voor huishoudens met een smalle beurs met tientallen euro's per maand voor de komende 10 tot 15 jaar.

Er wordt vaak onderscheid gemaakt tussen woningcorporaties en hun huurders, maar alle kosten voor duurzaamheidsmaatregelen, worden uiteindelijk gedragen door alle huurders. Woningcorporaties doen er dus alles aan de woonlasten zo laag mogelijk te houden en kijken daarbij verder dan één regeerperiode. Het investeren in warmtenetten en het elektriciteitsnet, het beschikbaar stellen van investeringssubsidies ten behoeve van isolatiemaatregelen en zonnepanelen zijn de meest effectieve maatregelen om de kosten voor gewone huishoudens te beperken.

Corporaties investeerden in 2024 zo'n 4,5 miljard euro in woningverbetering, waar verduurzaming onderdeel van is, en dat groeit naar meer dan 6,5 miljard euro in 2026. De schuld per huurwoning loopt echter op en daarmee ook de rentelast. Als de afspraken over gematigde huurstijging uit de Nationale Prestatieafspraken 2025-2035 tussen Rijk, VNG en Aedes worden nageleefd, blijven corporaties de komende jaren nog binnen hun financiële grenzen en blijven dus investeren. Maar na 2030 begint het bij steeds meer corporaties te knellen.

De toenemende rentelast maakt ons kwetsbaar. Zeker gezien de geopolitieke ontwikkelingen. Niet alleen de rentelast groeit mee met de investeringen. Ook de afdracht van de vennootschapsbelasting groeit van 660 miljoen euro in 2024 naar 953 miljoen euro in 2026 en meer dan 1,5 miljard euro in 2029. Corporaties hebben geen winstoogmerk, alle huurinkomsten worden geherinvesteerd in onderhoud, verduurzaming, leefbaarheid en nieuwbouw. 1,5 miljard euro staat gelijk aan 5.500 nieuwbouwwoningen of de verduurzaming van 100.000 EFG-woningen. Voorkom onnodige financiële druk op woningcorporaties, zodat we ook na 2030 kunnen verduurzamen en in nieuwbouw kunnen blijven investeren.

U vraagt welke ervaringen in de praktijk belangrijk zijn om mee te nemen bij de uitwerking van het beleid?

Elke euro die vandaag wordt besteed aan energiebesparing, levert een huurder cumulatief voordeel op. Elke isolatiemaatregel die vandaag wordt getroffen is goedkoper dan wanneer die uitgesteld moet worden naar volgend jaar. En die euro's willen we zo effectief mogelijk besteden, zodat we over 30 jaar nog steeds een financieel gezonde sociale huursector hebben. Bij wetgeving zoals normering op EFG-labels en warmtepompen moeten we niet alleen kijken naar de CO₂-reductie maar ook naar de impact op betaalbaarheid op lange termijn. Normering moet niet dwingen tot ondoelmatige investeringen die de investeringscapaciteit onredelijk verkleinen. Wat we ook kunnen leren van de praktijk is waar het energielabel wel en niet geschikt voor is.

Zo wordt het energielabel regelmatig gebruikt om de geschiktheid van een woning voor een energievoorziening te bepalen of om de energiebesparing van een woning uit te rekenen. Daar is het energielabel niet geschikt voor. Een concreet voorbeeld is de aanpassing van het woningwaarderingstelsel, het WWS, waardoor het verschil tussen een label A (41) en label G (-15) woning nu 66 huurpunten bedraagt. Dat komt neer op maximaal € 390 per maand. Tussen een label D en een label G is het verschil maximaal € 171. Dat is een derving in inkomsten die totaal niet in verhouding staat tot de lastenverlichting door energiebesparing die de huurder heeft van de verduurzaming. Daarbovenop komt nu nog de normering op EFG-labels. We vragen u ervoor te zorgen dat de middelen uit eventuele boetes en of dwangsommen terugvloeien naar verduurzaming van de woningen van huishoudens met kleine inkomens. Anders komen we er nooit.

Conclusie

Verduurzaming is een cruciale investering voor de bestaanszekerheid van alle Nederlanders. Ondanks de aanzienlijke vooruitgang die woningcorporaties hebben geboekt, zijn er nog steeds uitdagingen en obstakels die overwonnen moeten worden, zoals de financiering en de sociale acceptatie van duurzame energiebronnen en een robuust en toekomstbestendig energienetwerk.

Het is essentieel dat de overheid en andere betrokken partijen blijven investeren in verduurzaming en de nodige beleidsmaatregelen nemen om de energietransitie te ondersteunen. Dit omvat het bieden van financiële steun aan woningcorporaties – en daarmee aan de huurders -, het moderniseren van het energienet, het waarborgen van eerlijke kostenverdeling. Normering als bezemwagen is zinvol wanneer de investeringscapaciteit voor verduurzaming niet wordt weggenomen of naar andere doeleinden wegstroomt. Alleen door een gezamenlijke en langdurige inspanning, met een visie en een vasthoudendheid die over één regeerperiode heengaan - kunnen we de doelstellingen voor CO₂-reductie behalen en een duurzame toekomst voor alle Nederlanders veiligstellen.

We benadrukken daarbij het belang van een voorspelbare overheid, die de lange termijn voor ogen heeft en op die manier vertrouwen en dus investeringszekerheid biedt.

Liesbeth Spies

Voorzitter Aedes vereniging van woningcorporaties

Meer informatie:

Richard Bos, Public Affairs Aedes
Tel. 06-51926072 / r.bos@aedes.nl

