



**Datum**

16 april 2023

**Kenmerk**

BBPZ/MvR/RBos/23-026

**Aan**

Tweede Kamer der Staten-Generaal  
t.a.v. de vaste Kamercommissie EZK, cc BiZa

Koningin Julianaplein 10  
2595 AA Den Haag  
Postbus 93121  
2509 AC Den Haag

**Onderwerp**

Notaoverleg over IBO Klimaat

088 233 37 00  
aedes@aedes.nl  
www.aedes.nl

KvK 40478218

Geachte leden van de commissie voor Economische Zaken en Klimaat,

Op 17 april debatteert u in een notaoverleg over het IBO Klimaat. We zien dat daarin is gezocht naar extra mogelijke maatregelen om de klimaatdoelstellingen voor 2030 en verder te halen. Daarbij is ook gekeken naar de mogelijkheden binnen de gebouwde omgeving. Corporaties zijn al hard aan het werk om hun woningvoorraad te verduurzamen en vergaande afspraken hierover zijn reeds vastgelegd in de Nationale Prestatieafspraken met o.a. het Rijk en worden nu tot uitvoering gebracht.

**Corporaties hard aan het werk**

De corporatiesector zit allerminst stil als het op verduurzamen aankomt. Onze huurwoningen zijn verder geïsoleerd en verbeterd. Zaten we in 2021 als sector gemiddeld al op label B, van bestaande woningen is het aandeel energie labels B, A of A+ afgelopen jaar toegenomen met ruim 7 procentpunt. Door nieuwbouw is het aandeel corporatiewoningen met energielabels van A+ of beter toegenomen van 30.000 naar ruim 44.000. Uiterlijk in 2028 zijn onze EFG-labels uitgefaseerd. Een enorme opgave waarbij we 50.000 woningen per jaar willen aanpakken. In de Nationale Prestatieafspraken woningcorporaties hebben we bovendien afgesproken 675.000 woningen toekomstklaar te gaan isoleren t/m 2030 en 450.000 woningen aardgasvrij te maken. Dit vraagt reeds een zeer grote inspanning van de corporaties. Bovendien hebben we daarin afgesproken dat huurders profiteren van het isoleren van woningen, doordat corporaties dit gratis aanbieden, dus zonder dat er een (wettelijk toegestane) huurverhoging tegenover komt te staan. In de huidige context zien we een verdere versnelling op dit tijdsfad niet als haalbaar. Daarbij spelen zowel de financiële en uitvoeringstechnische mogelijkheden van corporaties een rol als van andere partijen voor de uitvoering, zoals de beschikbaarheid van voldoende technisch personeel en bijvoorbeeld vergunningverlening via gemeenten. Voor maatregelen na deze periode blijven we graag in gesprek, als onderdeel van de herijking van de Nationale Prestatieafspraken die al periodiek zal plaatsvinden.

In deze brief reageren we op de in het IBO beschreven opties voor versnelling en geven we u een aantal aandachtspunten hierbij mee. We gaan achtereenvolgens in op normeringsopties, beprijzingsopties en flankerend beleid.

## **Normering**

Aedes steunt de door de minister voorgenomen normering voor huurwoningen voor EFG-labels per 2030. Omdat er al een woningtekort is, is een verbod op verhuur, zoals het IBO voorstelt, echter onwenselijk. Een uitwerking die ertoe leidt dat woningen leeg staan, lijkt ons niet behulpzaam in tijden van woningnood.

We begrijpen dat ook gekeken wordt naar normering van woningen over de sectoren heen. Dit zorgt voor een gelijk spelveld en dat is hard nodig, zeker in het kader van de wijkgerichte aanpak en bij bijvoorbeeld VvE's. We begrijpen ook dat de normering bij koop er anders uit kan zien dan in de huursector, omdat de logische investeringsmomenten verschillen (bij huur planmatig, bij koop meer op transactiemomenten).

We zien echter dat het IBO klimaat een aantal onhaalbare voorstellen doet. In de Nationale Prestatieafspraken sturen we zoals gezegd als sector op een snellere uitfasering van EFG-labels in 2028. Daar zetten we alle zeilen voor bij. Het nog verder naar voren halen van normering van EFG-labels, het introduceren van normering op C- en D-labels, en een eis voor het naar de Standaard isoleren van alle huurwoningen in 2035, is niet alleen ondoenlijk qua uitvoeringscapaciteit maar breekt ook de prestatieafspraken met het rijk en gemeenten open. Deze staan al onder druk door de gestegen kosten van materiaal en arbeid en de hogere rente en door de groter dan geraamde omvang van de eenmalige huurverlaging die per 1 juli a.s. al doorgevoerd zal worden. In de afspraken is sprake van een evenwicht tussen opgaven en middelen en dat wordt met de invoering van de IBO maatregelen sterk verstoord. Corporaties hebben behoefte aan een duidelijk richtpunt voor de lange termijn. Zo kunnen zij met bouwpartijen en gemeenten aan de slag met een voorspelbare opgave. Het Rijk moet daar een betrouwbare partner in zijn.

### Uitgangspunten IBO niet realistisch

De uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de suggesties in het rapport zijn vaak niet realistisch. Dit leidt tot een grove onderschatting van de opgave en de kosten, die nog gebaseerd lijken op onderzoek uit 2020 toen de definitieve Standaard nog niet bekend was. Het isoleren naar de Standaard vraagt een heel andere investering dan een woning verduurzamen tot een label B. Ook de aanname dat alle label A-woningen aan de Standaard voldoen is onjuist. Ter illustratie: 10,8% van de corporatiewoningen voldeed in 2022 aan de Standaard. 34% van onze woningen had toen al een label A of beter. Van het corporatiebezit met een label A voldoet zo'n 15% aan de Standaard.

## **Beprijzing**

Aedes begrijpt de redenering dat een minimumprijs voor aardgas de overstap naar andere bronnen aantrekkelijker kan maken. Tegelijk hebben we niet voor niets nu een prijsplafond. Het verwarmen van je huis dreigt anders een luxe in plaats van noodzaak te worden. Voordat überhaupt nagedacht kan worden over dit soort maatregelen moet eerst de betaalbaarheid voor alle huishoudens geborgd zijn. De betaalbaarheid voor huurders kan niet geborgd worden door enkel maatregelen bij de verhuurder, die als gevolg daarvan minder investeringscapaciteit zal krijgen, waardoor de gewenste verduurzaming juist weer vertraagd. Met betrekking tot de betaalbaarheid ligt er vooral en ten principale een taak voor het Rijk als primair verantwoordelijke voor inkomensondersteuning.

Daarnaast zal een minimumprijs voor aardgas momenteel ook de prijs van warmte sterk verhogen. Deze koppeling moet eerst losgelaten worden, anders komt de aanleg van warmtenetten door een dergelijke maatregel nog verder onder druk te staan. We zien nu al dat door de impasse rond de nieuwe Warmtewet, investeringen in warmtenetten al uit- of afgesteld worden.

### **Flankerend beleid**

Het is goed dat gekeken wordt naar het stroomlijnen van subsidies en om te zorgen dat iedereen mee kan doen. Dat is vooral van groot belang om de aansluiting op andere bronnen voor elkaar te krijgen via de wijkgerichte aanpak. Heel graag zouden we zien dat de ondersteuning van VvE's sterk wordt verbeterd, corporaties ondervinden nu al in de praktijk dat dit langdurige processen zijn en dat, nog los van draagvlak, mensen heel veel moeite hebben om mee te *kunnen* doen.

Ook andere flankerende regelgeving als de wet natuurbescherming zorgt nu vaak voor (grote) vertraging. We schreven meer over de knelpunten van verduurzaming in [deze brief voor het CD KAGO](#) op 22 maart jongstleden. Om te kunnen versnellen, is er op dat vlak meer nodig, in regelgeving en in capaciteit. Het Nationaal klimaat Platform (NKP) signaleert dat ook in haar rapportage 'Richting, Ruimte, Rechtvaardigheid:' belemmerende regelgeving dient te worden weggenomen om de transitie te kunnen laten slagen. Daarnaast moet de regelgeving die vanuit het Rijk al in de maak is, denk aan de WCW en de WGIW, met grote voortvarendheid gerealiseerd worden. Anders is versnellen onmogelijk.

Voor vragen over bovenstaande kunt u contact opnemen met Richard Bos via [r.bos@aedes.nl](mailto:r.bos@aedes.nl) of op telefoonnummer 06 51 92 60 72.

Met vriendelijke groet  
Aedes vereniging van woningcorporaties

Martin van Rijn  
voorzitter