

**Datum**

10 februari 2020

vereniging van  
woningcorporaties**Kenmerk**

BBPZ/TvdV/RBos/20-010

**Aan**Tweede Kamer der Staten-Generaal  
Vaste Commissie voor Binnenlandse ZakenKoningin Julianaplein 10  
2595 AA Den Haag  
Postbus 93121  
2509 AC Den Haag**Onderwerp**

AO Klimaatakkoord Gebouwde Omgeving

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

KvK 40478218

Beste Kamerleden,

Op 12 februari aanstaande debatteert u met de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over het klimaatakkoord in de gebouwde omgeving. We doen in deze brief een aantal suggesties voor kostenefficiëntie bij verduurzaming en om te voorkomen dat de rekening van verduurzaming bij de huurder wordt neergelegd. Ook brengen we u op de hoogte van onze vorderingen bij de Startmotor en de vragen die we daarbij voor u hebben. Tenslotte vragen we u om de Standaard en Streefwaarden niet te koppelen aan het woningwaarderingstelsel.

**Investeringskosten**

De verduurzaming van de gebouwde omgeving vraagt een enorme inspanning. Alleen al in de corporatie sector praten we over 2,4 miljoen woningen. Deze opgave vraagt om spreiding in de tijd (we hebben de volle 30 jaar tot 2050 nodig), om opschaling en om kostenreducties. De corporatiesector onderkent de urgentie van het klimaatprobleem en onderschrijft de doelen van het Klimaatakkoord.

Verduurzaming van woningen is zeer onrendabel en dat zal voorlopig ook nog wel zo blijven. Daarbij leidt een koploperpositie ook nog eens tot extra *first-mover* kosten. Corporaties willen de rekening van de verduurzaming niet bij hun huurders leggen. Onze kerntaak, het bouwen en beheren van betaalbare en beschikbare woningen, staat voorop. Daarom kiezen wij voor een woonlasten-neutrale benadering. Dat betekent dat we aan huurders alleen de echte besparing op de energierekening doorrekenen bij verduurzaming.

Zorgen over kostenefficiëntie en rekening huurder

Al eerder hebben we aangegeven dat de kosten die door BZK en PBL tot nu toe zijn gehanteerd voor verduurzaming structureel te laag zijn. Inmiddels heeft overleg met hen er toe geleid dat in toekomstige berekeningen (bijvoorbeeld voor Standaard & Streefwaarden, zie hieronder) met kosten wordt gerekend die 40-50% hoger liggen dan in de doorrekening van het Klimaatakkoord (waar ook geen BTW was gerekend). Wij zijn blij met deze meer realistische aannames.

*Aandachtspunt blijft het niveau van 'standaard'-isolatie dat in doorrekeningen wordt gehanteerd. Onze indruk is dat niemand het inzicht heeft of dit niveau de maatschappelijk meest kostenefficiënte oplossing is. Het baart ons zorgen wat dit betekent voor de rekening van de huurder.*

#### Energieprestatie in huur meenemen

Aedes en Woonbond spraken in het Sociaal Huurakkoord af om aan zittende huurders een bijdrage te vragen aan de verduurzaming. De 'vergoedingentabel' is daarbij leidend, zodat huurders er gemiddeld niet in woonlasten op achteruit gaan. Corporaties lopen tegen het probleem aan dat zij bij nieuwe verhuringen geen rekening kunnen houden met de totale woonlasten. Het zou goed zijn als hiermee ook bij de toewijzing van sociale huurwoningen meer rekening gehouden kan worden.

*Zo zou de maximale huurprijs bij toewijzing van woningen mede afhankelijk kunnen zijn van de energieprestatie. We vragen u om de minister te laten onderzoeken hoe dit vorm gegeven zou kunnen worden.*

#### Monitoring kostenreducties

In het Klimaatakkoord wordt uitgegaan van bepaalde kostenreducties tot 2030 door innovatie. Kostenreducties die de verduurzaming uiteindelijk betaalbaarder zouden moeten maken. Alhoewel wij kostenreducties toejuichen en daar ook bijvoorbeeld via de renovatieversneller aan meewerken, heeft Aedes geen indicatie dat de in het akkoord genoemde percentages ook daadwerkelijk gehaald gaan worden.

*Het zou goed zijn als de ministers van Binnenlandse Zaken en voor Milieu en Wonen, in aanvulling op de andere uitvoeringsactiviteiten, deze kostenreducties jaarlijks monitoren.*

#### **Startmotor, warmtenetten**

Via de Startmotor halen we versneld 100.000 bestaande woningen van het aardgas af. Dit is niet alleen een belangrijke stap richting de aanpak van alle 2,4 miljoen corporatiewoningen, het traject levert ook veel kennis en ervaring op bij de kwesties die in het aardgasvrij maken van woningen spelen. We lopen hierbij wel aan tegen vragen en zorgen rond de marktordening en de vraag wat een eerlijke prijs voor warmte is. We vragen daarbij uw hulp. In een brief aan de vaste Kamercommissie voor EZK (bij deze brief gevoegd) staan we hier uitgebreid bij stil.

#### **Standaard en Streefwaarden**

In het Klimaatakkoord is afgesproken dat een Standaard en Streefwaarden voor woningen ontwikkeld wordt. Deze zal in 2050 verplicht zijn voor verhuurders. Vanwege dit grote belang voor onze sector, staan we achter de keuze om dit goed te onderzoeken, in plaats van klaar te zijn op 1 juli 2019, zoals eerder afgesproken was. Aedes is geen voorstander van het verbinden van deze Standaard aan het Woningwaarderingssysteem (WWS).

Op dit moment vindt er al een aanpassing van de energielabels plaats vanwege de invoering van de nieuwe energieprestatiemethodiek (NTA8800) per 1-1-2020. De helft van de woningen krijgt hierdoor een ander energielabel, wat effect kan hebben op het aantal WWS-punten. Een aanpassing van het WWS door deze Standaard leidt opnieuw tot veel wijzigingen op woningniveau en veel onduidelijkheid bij verhuurders en huurders.

### **Rechtspositie huurders bij verduurzaming geborgd**

De vraag ligt voor in hoeverre het instemmingsrecht van huurders (de zgn. 70%-regel) nog geldt als er van overheidswege een verplichting komt om woningen van het aardgas af te halen. Hierover is snel duidelijkheid en zekerheid nodig van de overheid. Zekerheid die het makkelijker maakt voor corporaties investeringsbeslissingen te nemen, bijvoorbeeld bij het sluiten van contracten met warmtebedrijven over aantallen aan te sluiten huurwoningen.

Op zich juichen corporaties het toe dat huurders zelf duurzaamheidsinitiatieven ontplooiën. Dat is goed voor het klimaat en goed voor het draagvlak. Het uitbreiden van het initiatiefrecht rijdt de planmatige verduurzaming door corporaties echter in de wielen en leidt uiteindelijk vaak tot hogere kosten. Verdere verduurzaming van huurwoningen om de energietransitie voor te bereiden vergt een grootschalige, gecoördineerde en geplande uitvoering, met afstemming van vele betrokken markt- en overheidspartijen. Individuele of groepsgewijze verduurzamingsinitiatieven van een of enkele huurder(s) maakt dat de problematiek daardoor nog ingewikkelder kan worden en op corporatie- en regionaal niveau belemmerend werkt.

Huurders hebben al veel mogelijkheden om zelf voorzieningen in de woning aan te brengen via het bestaande initiatiefrecht en in verreweg de meeste gevallen staan verhuurders positief tegenover initiatieven van huurders, die financieel haalbaar zijn en passen binnen het bedrijfseconomische en sociale beleid. De praktijk laat dan ook zien dat heel weinig gebruik wordt gemaakt van het reeds bestaande recht. Aedes denkt om die redenen dan ook dat het onverstandig is het huidige initiatiefrecht uit te breiden.

Mocht u vragen hebben of nadere informatie willen, neemt u dan contact met mij op of met mijn collega Richard Bos (via [r.bos@aedes.nl](mailto:r.bos@aedes.nl) of 06-51926072).

Met vriendelijke groet,  
Aedes vereniging van woningcorporaties

Tonny van de Ven  
waarnemend voorzitter