

Datum

9 oktober 2026

Kenmerk

BBPZ/LS/RBos/26-094

Aan

Tweede Kamer der Staten-Generaal
T.a.v. de vaste Kamercommissie VRO, cc KGG

vereniging van
woningcorporaties

**Onderwerp**

Commissiedebat Klimaatbeleid gebouwde omgeving

Geachte Kamerleden,

Op 14 oktober spreekt u met de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over het klimaatbeleid voor de gebouwde omgeving. Woningcorporaties maken tempo in de verduurzaming: jaarlijks krijgen meer dan 150.000 woningen energiebesparende maatregelen, 47% van de voorraad heeft inmiddels label A of beter. De uitfasering van EFG-labels ligt op schema en het gemiddelde gasverbruik daalde in tien jaar met bijna 480 m³ per woning. Dat scheelt huurders gemiddeld circa € 635 per jaar. Corporaties dragen stevig bij aan het verlagen van de energielasten van hun huurders en daarmee aan het terugdringen van energiearmoede.

Corporaties willen dit tempo vasthouden. Daarvoor is beleid nodig dat stuurt op betaalbare CO₂-reductie en uitvoerbare opschaling. Onze hoofdboodschap is daarom: geef corporaties stabiele doelen en ruimte om per complex en portefeuille de meest doelmatige route te kiezen. Verbind isolatiestandaarden aan de toekomstige warmtebron, werk Zero Emission Building (ZEB) zorgvuldig en praktijkgericht uit, stel de energieprestatievergoeding (EPV) niet te scherp naar beneden bij, en voorkom dat nieuwe verplichtingen de Nationale Prestatieafspraken doorkruisen. Hieronder doen wij daarvoor concrete voorstellen.

Onze verzoeken aan de Kamer

Wij vragen de Kamer om de verduurzaming van sociale huurwoningen betaalbaar en uitvoerbaar te houden. Geef woningcorporaties stabiele doelen, voorkom nieuwe verplichtingen die de Nationale Prestatieafspraken doorkruisen en bied ruimte om per complex en portefeuille te kiezen voor de route met de meeste klimaat- en betaalbaarheidswinst. Concreet verzoeken wij u om:

- de minister te vragen de isolatie-eisen en ZEB-uitwerking te verbinden aan de toekomstige warmtebron en aantoonbare praktijkprestaties;
- af te zien van een afzonderlijke CD-normering en de beoogde CO₂-reductie en betaalbaarheidswinst te betrekken bij de herijking van de Nationale Prestatieafspraken;
- de normering van hybride warmtepompen integraal bij die herijking te behandelen, met uitzonderingen voor woningen die vóór 2040 volledig elektrisch worden en voor situaties met een terugverdientijd van meer dan tien jaar;
- de huidige EPV-tarieven tot 2032 te bevriezen, getroffen EPV-huurders te compenseren en bij de herijking van de NPA structurele afspraken te maken over de financiering van verduurzaming;
- corporaties toegang te geven tot passende en structurele subsidiemiddelen voor isolatie, ventilatie en aardgasvrije warmte, waaronder voldoende dekking voor de SAH;
- de splitsing van het vastrecht warmte terug te draaien en het huurbeleid beter te laten aansluiten op de kwaliteit en duurzaamheid van de woning.
- Het is noodzakelijk het huurbeleid tegen het licht te houden. Er is meer ruimte in de huren nodig om verduurzaming te financieren. Als we dat aanpakken vanuit een woonlastenbenadering, gaat dat niet ten koste van de bestaanszekerheid van huurders.

1. Goede stappen richting Zero Emission Building, zorgen over CD-normering

De energietransitie vraagt in de kern om twee samenhangende keuzes: een passende isolatie- en ventilatiekwaliteit en een duurzame warmtevoorziening. De huidige Standaard voor woningisolatie sluit daar onvoldoende op aan. Zij is een harde, theoretische grens die voor de ene woning te streng en voor de andere niet streng genoeg kan zijn. Juist de laatste stap om nét aan de Standaard te voldoen is vaak duur en levert beperkt extra comfort of CO₂-reductie op. Door te isoleren tot een niveau dat past bij de voorziene warmtebron kunnen met hetzelfde budget meer woningen worden geholpen. Doorrekeningen voor de Nationale Prestatieafspraken laten zien dat dit per € 1.000 investering circa 32,6% meer CO₂-reductie kan opleveren dan generiek isoleren tot de huidige Standaard.

ZEB-waarden en de Standaard voor woningisolatie, ministerie maakt goede stappen

We zien met de evaluatie van de Standaard en de eerste richting voor de ZEB-waarden dat het ministerie een realistische afslag neemt t.o.v. de Standaard. Er is goed gekeken naar onderzoek uit de praktijk. Wat blijkt? Heel veel woningen die niet of net niet aan de Standaard voldoen, zijn goed geschikt voor aardgasvrije verwarming, bijvoorbeeld met een volledig elektrische warmtepomp. Het ministerie van VRO kiest er eveneens voor om te kijken naar de Rc-waarden van bouwdeelen en niet alleen naar de warmtevraag. Dat is positief, omdat de Rc-waarden vaste en feitelijke waarden zijn. De warmtevraag daarentegen, waarop de Standaard nu stuurde, is een afgeleide van de energielabelmethodiek. Omdat de labelmethodiek voor 2030 wijzigt, is de warmtevraag (zoals bepaald volgens de huidige methodiek) geen toekomstvaste sturingsindicator.

CD-normering stuurt niet op kwaliteit, gooit planningen overhoop, haalt investeringen onnodig naar voren

Ook het energielabel is geen toekomstvast sturingsinstrument. De labelsystematiek gaat grondig wijzigen richting 2030. De overgang van de huidige naar de nieuwe methodiek zal niet beleidsneutraal zijn. Voor woningcorporaties is het dus onmogelijk om in te schatten welke woningen tussen 2030 en 2040 een C- of D-label hebben. Verduurzamingsplannen (en uitvoering) van woningcorporaties, zeker in combinatie met het aardgasvrij maken van woningen, beslaan zomaar langer dan 10 jaar. Zeker wanneer hele wijken of grote complexen worden aangepakt. Een CD-normering zorgt ervoor dat complexen die bouwtechnisch van goede kwaliteit zijn en reeds geschikt zijn voor aansluiting op een warmtenet, ineens voordringen in de rij t.b.v. het aardgasvrij maken van woningen met een label B, of het maken van een broodnodige kwaliteitsverbetering van deze woningen. Wij willen geen streep door verduurzaming zetten, noch een rem op de ambitie.

De coalitie geeft aan de afspraken uit de NPA te willen voortzetten. Daar snijdt dit voornemen echter dwars doorheen. Aedes bepleit daarom om de gewenste effecten van de CD-normering (CO₂-reductie en verbeterde betaalbaarheid) te bespreken tijdens de herijking van de NPA dit voorjaar, en te bezien of we die effecten via een effectievere route kunnen behalen. Wij denken namelijk dat we met de afspraak op warmtevraagreductie en afspraken op aardgasvrij, hetzelfde doel behalen op een kosteneffectievere manier. Wij begrijpen ook dat u met deze normering niet alleen woningcorporaties een verplichting oplegt, maar ook andere verhuurders. Ook daar ziet u dat normering niet het beoogde effect heeft: veel particuliere verhuurders kiezen ervoor woningen te verkopen in plaats van te verduurzamen. Dat zorgt voor een nog grotere druk op de huurmarkt en de verduurzamingsopgave verschuift naar de koopmarkt.

2. Normering warmtepompen: voorkom dure tussenstap en let op uitvoeringscapaciteit

Op 7 oktober jl. ontving u een Kamerbrief over de voorgenomen normering van hybride warmtepompen. De coalitie geeft aan de Nationale Prestatieafspraken met woningcorporaties te willen voortzetten. Deze normering is daarin niet opgenomen, we verzoeken u dan ook scherp te zijn op de uitwerking ervan. Voor de gemiddelde corporatiewoning is de netto investering (inclusief subsidie) circa € 5.000 en is de businesscase negatief, terwijl woonlastenbesparing voor de huurder niet zeker is. Bovendien zou het huidige plaatsingstempo van circa 5.000 hybride warmtepompen en 10.000 volledig elektrische warmtepompen per jaar praktisch moeten verviervoudigen. Hybride is een kostbare oplossing die weliswaar bijdraagt aan CO₂-uitstootreductie, maar voor veel sociale huurwoningen juist tot hogere exploitatiekosten leidt.

De in de brief geschetste uitzonderingsgronden vragen daartoe mogelijk om uitbreiding: ook voor woningen die een stap naar volledig elektrisch maken voor 2040, en voor woningen waar de terugverdientijd langer is dan 10 jaar. Voor de handhaving verzoeken we corporaties te beoordelen op een onderbouwde portefeuilleaanpak in plaats van woning voor woning. Zo blijft schaarse uitvoeringscapaciteit beschikbaar voor maatregelen die de meeste klimaat- en betaalbaarheidswinst opleveren. Zorg ervoor dat de normering integraal behandeld wordt met de herijking van de NPA, zodat we geen capaciteit wegtrekken bij andere opgaven voor woningcorporaties.

3. Energieprestatievergoeding: bevries tarieven of compenseer betrokken corporaties

De voorgestelde verlaging van de EPV-tarieven ondermijnt definitief de basis voor het gebruik van de EPV door corporaties¹. Afhankelijk van de categorie worden de maximale tarieven verlaagd met € 0,46 tot € 0,61 per m² per maand. Voor verschillende EPV-categorieën komt dit neer op een verlaging van ongeveer 30 tot 50 procent. Volgens de toelichting leidt dit op sectorniveau tot een theoretische inkomstenderving van circa € 12 miljoen per jaar voor corporaties. Over een gemiddelde looptijd van 20 jaar komt dat neer op circa € 240 miljoen. Deze inkomstenderving werkt hard door in de financieringsruimte, omdat er sprake is van een hefboomeffect. Elke euro minder inkomsten kost een veelvoud aan investeringsruimte. De minister geeft in de brief over de voortgang verduurzaming gebouwde omgeving aan dat sprake is van een lastenverlichting via de ATAD. Dat geeft op sectorniveau meer ruimte en daar zijn we blij mee.

De aanpassing van de EPV drukt echter op enkele corporaties heel zwaar. Dat lost de ATAD-vrijstelling helaas niet op en het gaat voorbij aan het principe dat het kabinet kiest de salderingsregeling te beëindigen en verhuurders daarvan de rekening presenteert. Dit gebeurt alleen bij verhuurders van NOM-woningen en nergens anders.

Het Rijk stimuleerde met de Energieprestatievergoeding (EPV) actief om grote zonnepaneleninstallaties op huurwoningen te plaatsen en kwam in 2024 nog met een nieuwe EPV2.0. Deze versie van EPV is gestoeld op een afbouw van de salderingsregeling en niet het eenzijdig abrupte afschaffen daarvan. De abrupte afschaffing is een nieuwe deuk in het vertrouwen van consumenten in de transitie, maar ook van woningcorporaties die gebruik maakten van de EPV om te kunnen verduurzamen. Wij verzoeken daarom om de EPV te bevriezen tot 2032 (het jaar waarin volgens het oorspronkelijke beleid de salderingsregeling volledig zou zijn afgebouwd) of om woningcorporaties te compenseren, zodat zij de EPV kunnen verlagen tot de nieuw voorgestelde tarieven. Hiermee worden huurders tegemoetgekomen

¹ ['Consultatiereactie Aedes, vereniging van woningcorporaties'](#) op Wijziging Energieprestatievergoeding

doordat toekomstige indexaties achterwege blijven. Parallel voorkomen we dat de financiële basis onder bestaande en toekomstige EPV-projecten abrupt wegvalt. Dit is nadrukkelijk een verzoek aan meerdere ministers. De baten van de afschaffing van de salderingsregeling landen namelijk niet op de begroting van VRO.

4. Financiering van de verduurzamingsopgave niet vol te houden op lange termijn

Als we de betaalbaarheid van de transitie niet anders vormgeven, valt de trein op een gegeven moment stil.

Veel minder subsidie voor sociale sector: uitsluiting van isolatiesubsidie, SAH niet structureel gedekt

De afgelopen 5 jaar waren veel meer structurele middelen beschikbaar voor de koopmarkt en particuliere huursector, dan voor de sociale huursector. Woningcorporaties kunnen geen aanspraak maken op ISDE-subsidie voor isolatie en ventilatie, zijn geen onderdeel van het Nationaal Isolatieprogramma en staan buitenspel bij de Stimuleringsregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen. Onder de streep lopen corporaties duizenden euro's aan subsidie per woning mis. Eerder bepleitten wij een subsidieregeling voor de isolatiestap van B naar beter. Waarbij alleen die stappen bovenop label B gesubsidieerd worden.

Het opnemen van corporaties in de stimuleringsregelingen voor verduurzaming zal er toe leiden dat corporaties meer en grotere labelstappen kunnen realiseren en daarmee de energiearmoede onder kwetsbare huishoudens in onze woningen kunnen terugdringen. Met het oog op de stijgende energieprijzen een *nobainer*.

Positief is dat corporaties blijven lopen op warmtenetten, dat zien we aan de pot voor de Subsidierегeling Aardgasvrije Huurwoningen. Die was binnen een aantal dagen na openstelling alweer leeg. Dat is ook een duidelijk signaal: Structurele dekking blijft noodzakelijk. Samen met VNG, Warmtealliantie, HVC en Bouwend Nederland² rekenden we al voor dat € 160 miljoen per jaar nodig is om de eigen Rijksambities te realiseren. We zien immers: geen enkel warmtenet blijkt zonder SAH te kunnen. En warmtenetten verminderen de netcongestie.

Manifest warmtenetten

Als de Rijksoverheid niet snel knopen doorhakt, komen belangrijke projecten voor warmtenetten stil te liggen. Om dit te voorkomen hebben bestuurders uit de regio Zuid-Holland, diverse bedrijfstakken, netbeheerders en Aedes tijdens het Warmtecongres op 8 oktober jl. [een manifest ondertekend](#). De boodschap is duidelijk: er is nu actie nodig om huizen en bedrijven aardgasvrij te maken, de druk op het overvolle stroomnet te verlagen én minder afhankelijk te worden van buitenlands gas. We brengen deze boodschap ook graag bij u onder de aandacht.

Splitsing vastrecht warmte is huurbevrozing licht, draai besluit terug

Samen met andere brancheorganisaties verzoeken wij de Kamer de splitsing van het vastrecht warmte per motie terug te draaien. De splitsing van het vastrecht warmte is desastreus voor alle bestaande- en toekomstige warmtenetten. Eerder verstuurden wij daar samen met IVBN, Vastgoed Belang, SPPV en Energie-Nederland [deze brief](#) over.

² [Consultatie SAH2026, reactie](#) – Aedes, VNG, Bouwend Nederland, de Warmtealliantie en HVC

Wij uiten hier nogmaals onze drie grote zorgen:

- Bij alle bestaande woningen op een warmtenet betalen verhuurders per direct tot €448,20³ extra aan vastrechtkosten per woning per jaar. Gezamenlijk worden verhuurders geconfronteerd met jaarlijkse kosten van ongeveer €157 miljoen⁴ per jaar.
- Alle bestaande overeenkomsten moeten worden aangepast, wat voor verhuurders een gigantische administratieve en kostbare klus is.
- De ambities op warmtenetten worden weer verder afgeschaald, de noodzaak voor structurele en ruimere dekking van de SAH wordt alleen maar groter.

Laat het huurbeleid beter aansluiten op de kwaliteit en duurzaamheid van de woning

Ook zijn andere maatregelen denkbaar: meer ruimte in het huurbeleid voor huurverhoging bij verduurzaming i.c.m. hogere huurgrenzen voor de meest duurzame huurwoningen. Op die manier komt de huurprijs meer in lijn met de kwaliteit van de woning. De huurstijging wordt gedekt door lagere energielasten enerzijds en een beperkte plus op de huurtoeslag anderzijds. De systematiek door meer of minder punten in het Woningwaarderingssysteem toe te kennen levert voor de sociale huursector niets op: De sociale huren liggen namelijk ver onder de maximaal redelijke huurprijs die volgt uit het WWS.

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

Met vriendelijke groet

Aedes vereniging van woningcorporaties

Liesbeth Spies
voorzitter

³ De cv-ketel referentie uit een huidige businesscase van een corporatie is €269,69 + huur van de afleverset is €178,51 = €448,20

⁴ Als we aannemen dat circa 50% van de ca. 700.000 warmteaansluitingen betrekking heeft op huurders. Kom je met 350.000 aansluitingen x €448,20 = €156.870.000.