

Woningcorporaties en de verduurzamingsopgave voor 2,3 miljoen huurwoningen

We danken de commissieleden voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van de Tweede Kamer voor het opnieuw inplannen van dit rondetafelgesprek en richten ons natuurlijk ook graag aan de vaste commissie voor Klimaat en Groene Groei die dit thema volgen.

We staan met alle aanwezigen van het rondetafelgesprek middenin een uitermate grote maatschappelijke opgave. Voor woningcorporaties is de energietransitie direct verbonden aan onze kerntaken: het bieden van betaalbare, gezonde en duurzame woningen aan mensen met een bescheiden inkomen. De Nationale Prestatieafspraken (NPA) geven hiervoor een concrete opdracht, met ambitieuze doelen voor het versneld terugdringen van EFG-labels, het versnellen van de isolatieopgave en het toewerken naar een aardgasvrije toekomst.

Het waarmaken van de NPA doen we niet alleen, maar samen met onze ketenpartners: de innoverende bouwers, de slimme installateurs en doortastende beleidsmedewerkers en politici. Natuurlijk spelen veel andere partijen een onmiskenbare rol: de netbeheerders, gemeenten, vrijwilligers en professionals die als energiefixers aan de slag zijn, enzovoort. Met onze ketenpartners zetten we prachtige houten wooncomplexen neer, doen onderzoek naar warmtepompen, en helpen huurders bewuster om te gaan met energie. Meer dan een miljoen sociale huurwoningen hebben inmiddels een label A of beter. Ten opzichte van 2014 leverde verduurzaming een besparing van 635 euro op de gasrekening van sociale huurders op. Allemaal zaken waar we trots op kunnen zijn.

In de sector zien we dat de financiële positie van corporaties onder druk staat. Stijgende bouw- en installatiekosten, hogere onderhoudslasten – mede door verduurzaming – en toenemende verwachtingen van overheid en samenleving zorgen voor een groeiende spanning tussen ambitie en uitvoerbaarheid. In de laatste financiële doorrekeningen zien we een tekort van 20 miljard ontstaan. Dat gaat ten koste van de verduurzaming van meer dan 160.000 woningen. Netcongestie en de stilvallende uitrol van warmtenetten zorgen voor verdere vertraging. In 2026 kijken we ook terug op de geopolitieke ontwikkelingen rondom de oorlog in Oekraïne en de politieke situatie in de VS. Dit drukt ons met de neus op de feiten dat we onze energiezekerheid naar een veel hoger niveau moeten tillen. Hieronder sommen wij een aantal uitdagingen, kansen en randvoorwaarden op die nodig zijn om het tempo in de energietransitie vast te houden.

De corporatiesector maakt grote stappen in verduurzaming en laat zien dat hoge ambities haalbaar zijn wanneer partners samenwerken en innovatie centraal staat.

- 47% van de corporatiewoningen heeft inmiddels label A of beter; ruim 14% van de 2,3 miljoen woningen zijn aardgasvrij gemaakt.
- Jaarlijks worden meer dan 150.000 woningen verduurzaamd – van glasvervanging tot warmtepompen en biobased optopprojecten.
- Verduurzaming leverde sociale huurders gemiddeld een structurele energiebesparing van €635 per jaar op.
- Corporaties investeren jaarlijks miljarden in verduurzaming; deze investeringen zijn sinds 2020 met 58% gestegen.

Wat is nodig om de energietransitie op gang te houden?

Effectief verduurzamen: Sturen op warmtevraag en warmtebron biedt kansen om woningen slimmer, betaalbaarder en sneller te verduurzamen dan met strikte labelnormen.

- Sturen op energielabels wordt bij betere labels steeds minder effectief. Labels zijn bedoeld voor vergelijking, niet voor sturing op werkelijk energiegebruik of CO₂-reductie. Daarnaast zeggen ze niets over bouwkwaliteit. Een label C-woning kan van betere kwaliteit zijn dan een label A-woning.
- Labels wijzigen veel te vaak door methodiekwijzigingen en na 2027 door implementatie van de EPBD IV. Dat zorgt naast desinvesteringen, voor langetermijnplanningen die steeds omgegooid moeten worden. Voer daarom geen normering op C- en D-labels in voordat er een stabiel en realistisch labelsysteem ligt en hanteer een minimale warmtevraag als alternatief.
- Sturen op een isolatieniveau passend bij de toekomstige warmtebron levert 32% meer CO₂-winst per euro op dan sturen op de Standaard voor elke woning. Versimpel de Standaard tot drie isolatieniveaus passend bij toekomstige warmtebronnen: Zeer Lage Temperatuur (ZLT) of ZEB (passend bij EPBD IV eisen voor nieuwbouw), Lage Temperatuur (LT, <50C) en Middentemperatuur (MT, <70C).

2. Warmtenetten zijn een relevant onderdeel in een gezonde energiemix voor Nederland. Tariefzekerheid en eerlijke kostenverdeling zijn nodig voor voldoende draagvlak en een spoedige uitrol

- Tariefonzekerheid en hoge vaste kosten zitten uitrol in de weg; er is gebrek aan transparantie en de prijskoppeling van warmte aan die van gas blijft veel te lang in stand.
- Verdeel kosten eerlijker: Voor warmtenetten moeten kosten, net als bij elektriciteitsnetten, breed gesocialiseerd worden.
- Hoge inpanidige kosten voor corporaties ondermijnen businesscases, zelfs bij een lage BAK. Structurele SAH-middelen zijn daarom onmisbaar.

3. Warmtepompen kunnen sneller betaalbaarder. Onze leeraanpak maakt normering voorlopig overbodig en zelfs contraproductief.

- Het aantal geplaatste warmtepompen is de laatste jaren verdubbeld. De opgave is voorspelbaar: meer dan 50% van de aardgasvrije opgave moet een warmtepomp krijgen.
- Woningcorporaties, installateurs en fabrikanten werken daarvoor samen aan de leeraanpak en willen de total cost of ownership van een warmtepomp met 50% omlaag brengen.
- Ondanks dat zijn kosten nu nog te hoog: structurele ondersteuning blijft voorlopig nodig. Bij normering kom je dan al snel in de knoop met staatsteunregels.

4. Netcongestie: Door gericht te investeren in netverzwaring en slimme oplossingen ontstaat meer ruimte voor zowel nieuwbouw als verduurzaming.

- Uit Aedes-onderzoek blijkt: 30% van de nieuwbouw loopt vertraging op of is niet aan te sluiten. Bij 33% van de corporaties weigert de netbeheerder toestemming voor warmtepompen.
- Oplossingen voor netcongestie zoals netbewust (ver)bouwen vragen, net als de aanpak voor warmtenetten, om meer regie maar ook om een grotere financiële bijdrage van het Rijk.
- Het is noodzakelijk dat netbeheerders ruimte behouden om ruimte voor woningbouwprojecten en het verduurzamen van de voorraad te reserveren en voorrang te geven.

- Van generieke prijsprikkels zijn wij geen groot voorstander, tenzij de kleinste kleinverbruikers (zoals de gemiddelde sociale huurder) daarin ontzien worden.

5. Zonne-energie en energiedelen: krachtige kans voor huurders, mits energiedelen eenvoudig en aantrekkelijk wordt vormgegeven.

- 1 op de 3 huurders wil van de zonnepanelen af. Breng daarom het afbouwpad terug of compenseer huurders eenmalig.
- Energiedelen is een veelbelovend alternatief voor saldering, maar het huidige voorstel maakt het onnodig complex, ontoegankelijk en daardoor onaantrekkelijk.

6. Biodiversiteit, circulariteit, biobased (ver)bouwen, klimaatadaptatie

- De Wet natuurbescherming leidt tot hoge kosten (tonnen per corporatie per jaar) en forse vertraging. Versnel daarom de landelijke dekking van Soortenmanagementplannen en uniforme toetsingskaders per gemeente.
- Circulair en biobased bouwen groeit, maar nieuwe materialen vinden soms te traag hun weg door (kostbare) certificeringstrajecten.
- Klimaatadaptatie wordt steeds urgenter. Wijken met veel sociale woningbouw zijn minder goed ingericht voor klimaatrisico's dan de gemiddelde Nederlandse woonwijk. Investeer in de openbare ruimte om hittestress en wateroverlast te beperken en de leefbaarheid (en daarmee het welzijn van bewoners) te vergroten.

7. We doen zoveel mogelijk met beperkte middelen. Daar begint het nu echter te knellen. Met een sterke investeringsbasis kunnen corporaties blijven versnellen, waardoor betaalbare, comfortabele en toekomstbestendige woningen binnen bereik blijven.

- Corporaties komen €20 miljard tekort voor de NPA-doelen (tot 2035). Het tekort betekent dat tijdens de looptijd van de NPA (2025-2035) > 160.000 woningen niet verduurzaamd kunnen worden.
- De winstbelasting die woningcorporaties afdragen groeit elk jaar, terwijl woningcorporaties geen winst mogen maken. Een begin van meer investeringsruimte wordt gemaakt door de winstbelasting af te schaffen.

Verduurzaming is essentieel voor de bestaanszekerheid van alle Nederlanders. Woningcorporaties boeken grote vooruitgang, maar worden in hun tempo beperkt door financiële tekorten, onzeker beleid, draagvlakproblemen en knelpunten in het energienet. In het coalitieakkoord zien we dat de ambitie voor verduurzaming overeind blijft, maar maken we ons zorgen over de financiële steun die nodig is om die ambitie waar te maken. Aan de energie in de keten ligt het niet, stel de aanwezigen van het rondetafelgesprek in staat om onze delen van de opgave effectief en doelmatig uit te voeren.

Liesbeth Spies

Voorzitter Aedes vereniging van woningcorporaties

Meer informatie:

Richard Bos, Public Affairs Aedes / r.bos@aedes.nl