



Klimaatakkoord

Tweede Kamer Ronde tafelgesprek 28 maart 2019

In dit position paper ten behoeve van het Rondetafelgesprek van de Tweede Kamer op 28 maart 2019 gaan we in op de uitvoering van de afspraken in het Klimaatakkoord, de lange termijn-opgave van woningcorporaties en de doorrekening van het Planbureau voor de Leefomgeving.

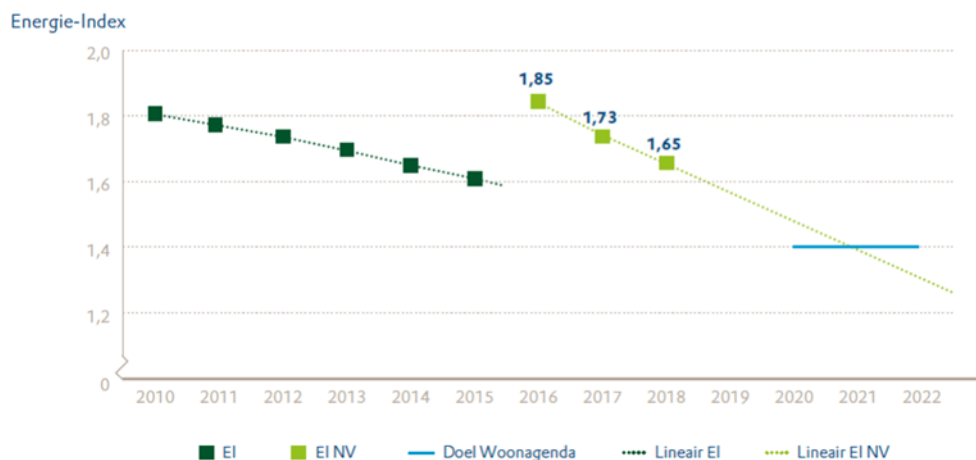
WONINGCORPORATIES EN DUURZAAMHEID

Woningcorporaties hebben als kerntaak zorgen voor voldoende betaalbare woningen. Vanuit die opgave dragen ze bij aan de klimaatdoelstellingen, maar ze moeten hun investeringen in duurzaamheid afwegen tegen andere grote opgaven voor nieuwbouw, betaalbaarheid en sloop in krimpgebieden.

Het verduurzamen en aardgasloos/aardgasloosklaar maken van woningen zal deels moeten plaatsvinden door aansluiting op een warmtenet en deels door het installeren van warmtepompen. Sowieso zullen woningen energiezuiniger moeten worden gemaakt door verdergaande isolatie. Dit vraagt forse investeringen, waarbij de prioriteit ligt bij het beperken van de woonlasten: huurders moeten de combinatie van huur en energiekosten kunnen blijven betalen.

Corporaties zijn al jaren hard bezig met de verduurzamingsopgave. Veel huizen zijn al verduurzaamd, zowel in het belang van het klimaat als om de woonlasten van huurders te verlagen en het comfort te verhogen. In het Energieakkoord is reeds afgesproken dat de corporatiesector als geheel gemiddeld label B gaat realiseren voor hun woningen. Corporaties liggen door veel investeringen op schema om dit te gaan halen. Zie de grafiek met Shaere-data hieronder. Daarnaast zit in de proeftuinen aardgasvrij veel corporatiebezit. Corporaties zetten zich ook daar in om vorm te geven aan de verduurzamingsopgave en het aardgasvrij maken van wijken.

Figuur 4-1: Ontwikkeling van Energie-Index



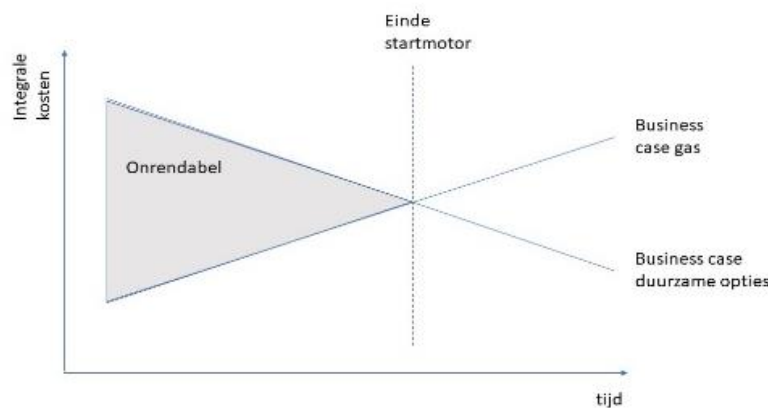


DE STARTMOTOR

Afspraak in het Klimaatakkoord is het plan *de Startmotor*. Doel daarvan is om in vier jaar 100.000 woningen aardgasvrij maken. Daarmee krijgt de verduurzaming van de Nederlandse woningvoorraad een vliegende start én het vormt door de opschaling een vliegwiel om te komen tot prijsdalingen. Daar profiteert zowel de huur- als de koopsector van. In het begin zullen de kosten echter nog aanzienlijk zijn. Het is voor corporaties onbespreekbaar om de kosten die bij dit *first mover*-schap horen op de huurders van sociale huurwoningen te verhalen.

Uitgangspunt: kostendaling op basis van opschaling

Alle partijen moeten een duit in het zakje doen om de aanpak tot een succes te maken. Corporaties investeren fors en de overheid levert een financiële bijdrage. Het bedrijfsleven heeft aan de klimaat Tafel toegezegd dat de kostprijs en de tarieven voor alternatieven zullen dalen door op te schalen. Daarvoor kunnen corporaties zorgen. Vervolgens is de prijsdaling noodzakelijk om als corporaties te kunnen beginnen en om bewoners mee te krijgen in de transitie.



Grafiek 1 Vliegwiel voor prijsdaling

Bijdrage overheid

Om de Startmotor mogelijk te maken voegt het kabinet (via bestaande en nieuwe regelingen) 435 miljoen euro toe aan de miljarden die corporaties er zelf in investeren. Het is van belang dat er snel duidelijkheid is over de vormgeving van die bijdrage, zodat dit bij de onderhandelingen een rol kan spelen. Het is positief dat de overheid bijdraagt in de vorm van subsidies. Het is echter voorlopig onvoldoende om het onrendabele deel af te dekken. Voor een betaalbare transitie is ook de beoogde prijsdaling vanuit de bedrijven nodig. Een warmtenetaansluiting moet een aantrekkelijk alternatief vormen.

Warmtenetten: zo'n 200.000 woningen kansrijk

Inmiddels heeft Aedes volgens afspraak met haar leden een inventarisatie gemaakt van woningen die in deze vier jaar op bestaande warmtenetten kunnen worden aangesloten. Dat heeft tot een potentieel van zo'n 200.000 sociale huurwoningen geleid waar dat de komende vier jaar kan. (Zie het kaartje met woningen per gemeente bij dit *position paper*.)



Afspraken met warmteaanbieders nodig

De Startmotor gaat echter pas lopen als tegenover die aantallen ook **prijzdaling** staat. Anders kan het doel van vliegwielen niet gerealiseerd worden. Dan komen we niet tot een prijsdaling voor alle huishoudens die in de toekomst moeten worden verleid om over te stappen op een warmtenet.

Wat Aedes betreft zijn er meer prikkels nodig voor warmtebedrijven om tot kostenreductie, betere dienstverlening en innovatie te komen. Uit de gesprekken tot nu toe is duidelijk geworden dat het nodig is om met warmtebedrijven te komen tot een **landelijk kader**. Op basis daarvan kunnen individuele corporaties afspraken maken met warmtebedrijven, waaronder over de daling van de prijs. Daarmee moet in de eerste plaats geborgd worden dat de woonlasten van huurders niet stijgen. Corporaties zijn er immers voor betaalbare woningen. Daarnaast moeten ook particulieren gebruik kunnen maken van de mogelijkheid om mee te doen tegen hetzelfde aanbod.

Daarnaast moet de **regulering van de tarieven** die warmtebedrijven mogen rekenen met spoed worden aangepast. **Transparantie** zou een goede eerste stap zijn. **Niet Meer dan Anders (NMdA)** leidt via de verhoging van de gasprijs tot tarieven die niet passen bij woonlastenneutraliteit. Daarom pleit Aedes ook voor **Niet Meer dan Nu (NMdN)**. Wij stellen voor dat de regulering met terugwerkende kracht kan worden toegepast op corporaties en huurders die meedoen aan de startmotor.

Ook is het belangrijk dat warmtebedrijven garanties afgeven voor **CO₂-reductie van warmtenetten**: een aansluiting betekent dat partijen zich voor een lange termijn vastleggen. Dan moet je er met het oog op 2050 wel vanuit kunnen gaan dat warmte op den duur duurzaam is. Als de CO₂-reductie van de warmtenetten achterblijft is deze hele transitie zinloos.

Extra stimulans: overheidsgarantie risico's

Wat de transitie echt een stimulans zou geven is een garantie van de overheid of een revolverende risicovoorziening. Een daadwerkelijke kostprijs voor warmte wordt nu vaak gecamoufleerd door risico-opslagen, waarvan de bekendste het volloopprijs is. Een garantiesysteem van de overheid om de risico's af te vangen zou leiden tot een eerlijkere kostprijs voor een warmteaansluiting en een mooie brugfunctie kunnen vervullen voordat de wijkgerichte aanpak van start gaat. Zo hoeft er in de tussentijd niet te worden stilgestaan, maar kunnen *first movers* tegen een eerlijke en aantrekkelijke prijs overstappen.

De Renovatieversneller

Een tweede route van opschaling binnen de Startmotor is het project *de Renovatieversneller*. De vraag van corporaties naar (hybride) warmtepompen en isolatie wordt gebundeld. Bij het gasloos maken van woningen is voor corporaties behalve de energiebron vooral isolatie van belang. Met isolatie is de warmtevraag immers sterk terug te dringen. Door als corporaties gezamenlijk met *opdrachtenmandjes* te komen, verleiden ze warmteaanbieders en bouwbedrijven collectief tot een aantrekkelijk (gezamenlijk) aanbod. Dit leidt tot meer kwaliteit, kostenreductie en dus een lagere prijs. De Renovatieversneller heeft tot doel om vraag en aanbod te matchen.

BZK organiseert de Renovatieversneller in samenwerking met Techniek NL, Bouwend Nederland, de Bouwagenda, RVO en Aedes. Op dit moment is een Uitvoeringsteam van BZK, met een kwartiermaker, bezig zo snel mogelijk concreet vorm te geven aan de Renovatieversneller. Het uitvoeringsteam ontwikkelt verduurzamingstenders voor gelijksoortige woningen: verduurzamingsaanpakken en functionele prestatie-eisen. Aedes maakt op dit moment corporaties enthousiast voor deze aanpak. Het is de bedoeling om in de tweede helft van 2019 een eerste proefveiling te houden. Vanaf 2020 kunnen er contracten worden gesloten voor energierenovaties van grote series corporatiewoningen.



DE LANGETERMIJNOPGAVE

Na de Startmotor zijn er natuurlijk nog veel meer investeringen van corporaties nodig in de verduurzaming van hun woningen. PBL stelt nu al vraagtekens bij de haalbaarheid van de opgaven op de lange termijn, kijkend naar investeringsruimte en subsidies. Daar komt bij dat er veel onzekerheid is over de maatregelen richting 2030 en verder.

Zekerheid lange termijn

Corporaties hebben die zekerheid in subsidies en andere maatregelen wel nodig. In vastgoed zijn de korte en lange termijn immers onlosmakelijk met elkaar verbonden: in vastgoedtermen is 2023 overmorgen. Wachten met duidelijkheid over de financiële prikkels voor de periode na 2022 is daarom geen optie. Als de overheid wil dat de duurzaamheidsinvesteringen na 2022 niet stil komen te liggen, als de wijkgerichte aanpak van start gaat, moeten er snel keuzes worden gemaakt voor lange termijn-subsidieregelingen.

De overheid ziet gelukkig ook dat de opgaven en middelen van corporaties in balans moeten zijn. Eerder liet een rapport van het Waarborgfonds voor Sociale Woningbouw (WSW) al zien dat er grenzen zitten aan de mogelijkheden. Een gezamenlijk onderzoek van Rijksoverheid en Aedes moei nog in 2019 inzage geven in de balans tussen middelen en opgave. Dat is positief. De politiek kan echter niet wachten met het nadenken over nieuwe stimuleringsmaatregelen op de langere termijn. Die zijn nu al nodig om de vaart erin te houden.

KLIMAATAKKOORD: DOORREKENING PBL

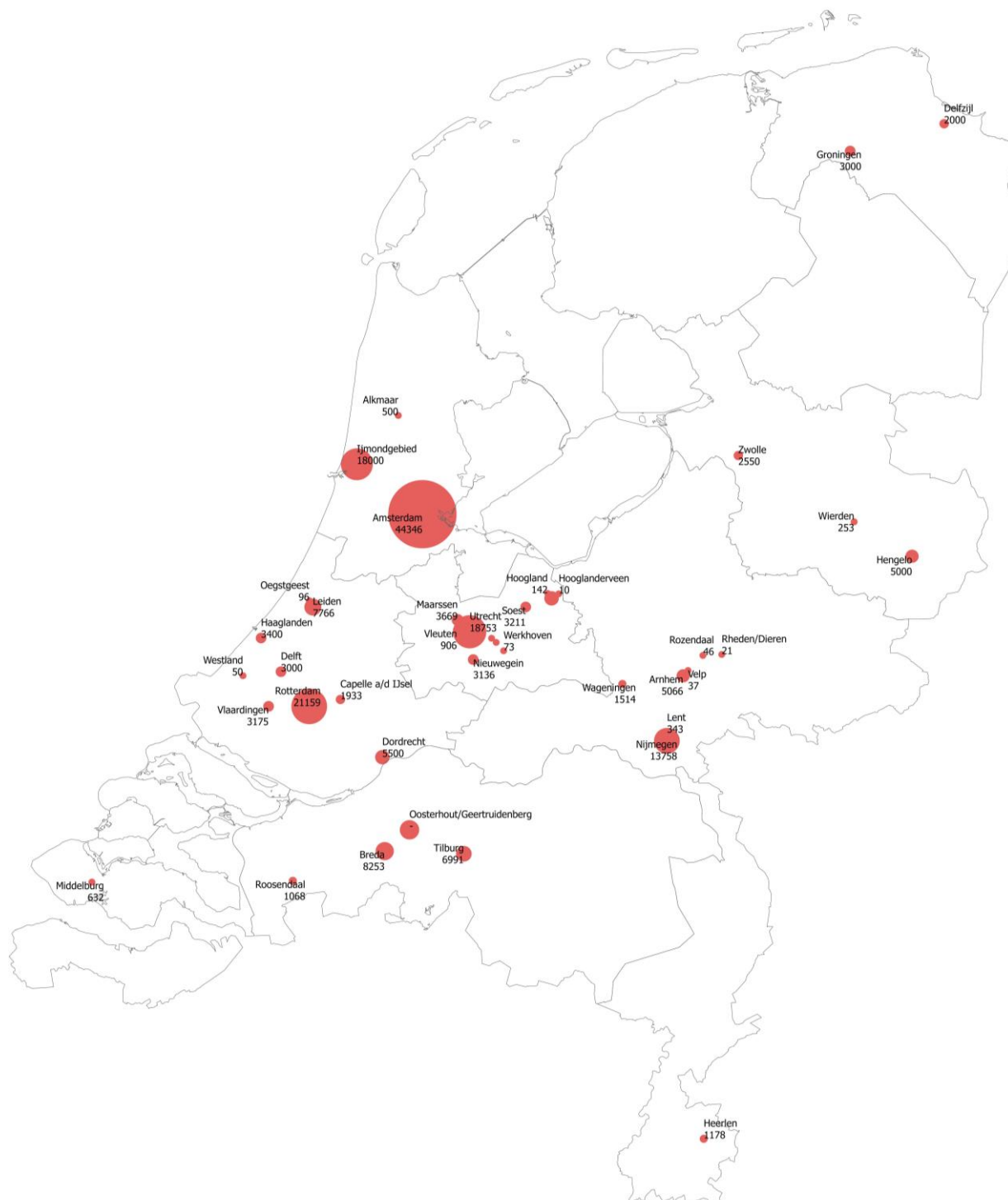
Het Planbureau voor de Leefomgeving heeft het Klimaatakkoord doorgerekend. Ook daaruit blijkt dat het halen van de doelen voor een groot deel afhankelijk is van het slagen van de wijkgerichte aanpak. Aedes is kritisch over deze doorrekening.

- PBL veronderstelt bij hun doorrekening dat de wijkgerichte aanpak alleen zal plaatsvinden in wijken waar corporaties geen financieringsprobleem hebben. Dat is nog maar de vraag. De gemeente bepaalt welke wijk (wanneer) wordt aangepakt. Die keuze kan dus ook vallen op wijken waar corporaties met weinig investeringsvermogen zitten.
- De kostenberekeningen die PBL hanteert zijn niet inzichtelijk gemaakt. Aedes maakt zich hier zorgen over. Ervaring leert dat PBL met aanzienlijk lagere kosten voor verduurzaming rekent dan corporaties in de praktijk ervaren. Dat scheelt soms een factor twee.
- In haar doorrekening gaat PBL uit van isolatie voor alle woningen op label B-niveau. Voor hoge temperatuur-warmtenetten is dat voldoende, maar voor *all-electric* verwarming (warmtepompen) of lage-temperatuur warmtenetten is dat volstrekt onvoldoende. Dan krijgen bewoners of hun woning niet warm of alleen tegen zeer hoge energiekosten.
- Corporaties worden geconfronteerd met een *split-incentive*. Investerings in verduurzaming leveren energiebesparingen op, maar van de voordelen profiteert de huurder. In onze ervaring maakt PBL daar in haar berekeningen geen onderscheid tussen. Tegelijk ziet PBL ook dat de middelen van corporaties beperkt zijn, juist omdat in het Sociaal Huurakkoord tussen Aedes en de Woonbond is afgesproken dat huurders nooit meer gaat betalen dan zij besparen op hun huur.



Inventarisatie:

Woningen potentieel aan te sluiten op warmtenetten t/m 2022



Legenda

● Potentie warmtenetten startmotor