

202102350



Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

Bureau kabinetsformatie  
T.a.v. de heer Koolmees  
Postbus 20018  
2500 EA Den Haag

*/ Remkes*

Turmarkt 147  
www.rijksoverheid.nl  
www.facebook.com/minbzk  
www.twitter.com/minbzk  
www.linkedin.com/company/  
ministerie-van-bzk

**Kenmerk**  
2021-0000505671

**Uw kenmerk**

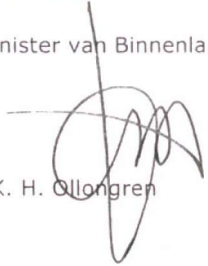
Datum **27 OKT 2021**  
Betreft Verzoek informatie ten behoeve formatie (kenmerk  
202102332)

Geachte heer Remkes *Remkes*

Op 26 oktober jl. ontving ik uw verzoek om informatie met betrekking tot drie vragen gerelateerd aan het thema wonen (kenmerk 202102332). Ik stuur u hierbij de gevraagde informatie.

Hoogachtend,

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

  
Drs. K. H. Ollongren

**Vraag: Welke bouwproductie (aantallen, typen woningen; locaties: etc.) is er op korte en middellange termijn mogelijk? Waar zitten de grenzen aan de productiecapaciteit? Wat moeten we als instrumenten en middelen inzetten om dat te realiseren?**

#### *Prognoses bouwproductie*

Het adviesbureau ABF Research maakt in opdracht van BZK periodiek prognoses van de te verwachten bouw van nieuwe woningen. ABF veronderstelt grenzen aan het groeitempo van de bouwcapaciteit. Gebrek aan arbeidskrachten in de bouw speelt hierbij een belangrijke rol. ABF baseert zich hierbij op EIB ramingen over de ontwikkeling van de woningbouwproductie. Hiernaast zijn ook de grenzen aan de gemeentelijke ambtelijke capaciteit en de stikstofruimte van belang. De productie<sup>1</sup> loopt de komende jaren op tot bijna 100.000 woningen per jaar. Op korte termijn is een woningbouwproductie (dat is zowel nieuwbouw als transformatie) haalbaar van 80 tot 85 duizend per jaar. Daarna is een bouwproductie haalbaar van 90 tot 100 duizend, mede dankzij innovatief en fabrieksmatige woningbouw.

Bij de prognoses hierboven gaat ABF uit van het doorzetten van het huidige woningbouwbeleid zoals de woningbouwimpuls, de veertien grootschalige woningbouwgebieden, vermindering van de verhuurdersheffing en bestuurlijke afspraken tussen rijk en medeoverheden over de verstedelijkingsstrategie en het vergroten van de plancapaciteit en de realisatie daarvan. Daarnaast veronderstelt ABF ook grenzen aan het groeitempo van de bouwcapaciteit op basis van EIB ramingen over de ontwikkeling van de woningbouwproductie. Hiernaast zijn ook de grenzen aan de gemeentelijke ambtelijke capaciteit en de stikstofruimte van belang.

#### *Type woningen*

Het is aan de gemeenten en ontwikkelaars om een inschatting te maken van de lokale behoefte op basis van eigen marktonderzoek. Als zowel doorstromers op de woningmarkt als starters bediend worden, zouden volgens het middenscenario van ABF 51% eengezinswoningen en 49% meergezinswoningen gebouwd moeten worden.

#### *Locaties*

Voor wat betreft de locaties geldt dat gemeenten inmiddels 130% aan plancapaciteit hebben voorzien. De Nationale Woningbouwkaart laat zien dat er inderdaad voldoende locaties zijn voor het realiseren van de 900.000 woningen voor de komende tien jaar. Van de geplande woningen ligt 35% a 40% buitenstedelijk. Een aanzienlijk deel van de opgave landt in de zeven stedelijke regio's en daarbinnen de 14 grootschalige woningbouwgebieden uit de NOVI. De stedelijke regio's met de grootschalige woningbouwgebieden bieden ruimte voor ca 600.000 waarvan zo'n 200.000 nieuwe woningen in de 14 gebieden. De rest van de opgave vindt daarbuiten plaats.

#### *Instrumenten en middelen*

Van belang voor de groei van de bouwcapaciteit<sup>2</sup> is dat de markt zoveel mogelijk zekerheid heeft hetgeen bijdraagt aan een goed investeringsklimaat voor de bouwsector. Het Rijk helpt daaraan indien het een lange termijn perspectief biedt met duidelijke bouwdoelstellingen over een langere periode, die zijn vastgelegd in afspraken met medeoverheden (zie hiervoor over de 130% plancapaciteit) en corporaties (de afspraak is gemaakt de komende jaren 150.000 sociale huurwoningen te bouwen en de bouw zoveel mogelijk in de komende jaren te starten), ondersteund met een langjarige investeringsagenda met bijbehorende budgetten voor publieke tekorten en een

---

<sup>1</sup> In Caribisch Nederland is een lopend bouwprogramma van 570 woningen, waarbij nog knelpunten zijn vanwege hoge financieringslasten. Op middellange termijn, is er een aanvullend bouwprogramma nodig om ook de resterende +/- 500 geregistreerde huishoudens in CN op redelijke termijn een sociale huurwoning te kunnen bezorgen. Met name op de kleine eilanden (St. Eustatius en Saba) is de bouwcapaciteit beperkt.

<sup>2</sup> Een uitvoeringstoets op effecten en vooral op uitvoerbaarheid is noodzakelijk.

goede balans tussen de opgave en de middelen van corporaties<sup>3</sup>. Welke middelen precies nodig zijn is afhankelijk van politieke keuzes omtrent betaalbaarheid van woningen, bouwen voor aandachtsgroepen, het gewenste bouwtempo en de locatie.

Innovatief, fabrieksmatig bouwen draagt ook bij aan de vergroting van de capaciteit. Vorig jaar bedroeg de productie van fabrieksmatig gefabriceerde woningen 10.000 woningen. Deze capaciteit kan in tien jaar tijd naar met 50.000 nieuwbouwwoningen per jaar kunnen. Uitvoering van de acties uit het programma conceptuele bouw en industriële productie is hierbij een belangrijke bouwsteen.

#### *Corporaties*

Voor de periode tot en met 2025 zijn afspraken gemaakt met corporaties en gemeenten om met behulp van korting op de verhuurderheffing binnen twee jaar een bouwproductie van 25.000 per jaar te halen en uiteindelijk 150.000 sociale huurwoningen te bouwen. Voor de realisatie hiervan is vooral behoefte aan tijdige locaties vanuit gemeenten en voortgang vanuit corporaties in de uitwerking van de plannen. Om dit proces aan te jagen is er op dit moment al een Taskforce ingesteld van BZK, Aedes en VNG.

Om ook na 2025 de bouwproductie van corporaties op een niveau van 25.000 per jaar of meer te houden is er in de komende kabinetsperiode besluitvorming nodig over meer regie en extra financiële middelen. Meer regie moet vooral komen in de vorm van afrekenbare regionale afspraken met corporaties, gemeenten en waar nodig provincies. Ten aanzien van extra financiële middelen geldt dat de verlaging van de verhuurderheffing vanaf 2022 met € 500 mln. corporaties de kans biedt om ook voor na 2025 al meer plannen te maken, maar dit is onvoldoende om de totale nieuwbouwpoging tot 2030 en 2035 te realiseren. Verdere verruiming van de financiële middelen van corporaties in de komende jaren (door middel van lastenverlichting of huurverhogingen) in combinatie met regio-specifieke maatregelen (projectsteun en/of subsidies) zijn nodig om ook na 2025 de bouwproductie op 25.000 of meer te houden.

De extra middelen voor corporaties zijn nodig voor de aankoop van een sociale huurwoning, verhuur en beheer. Het verschil met de woningbouwimpuls is dat de WBI-middelen bedoeld zijn voor het sluitend maken van de grondexploitatie voor gebiedsontwikkeling, zoals stikstof, lokale infrastructuur en uitplaatsen bedrijven (bij sociale huur zijn de grondprijzen lager en daarmee dus de opbrengsten).

#### *Aandachtsgroepen*

Daarbij moet ook rekening worden gehouden met de bouwopgave voor specifieke aandachtsgroepen, zoals ouderen, studenten, arbeidsmigranten, dak- en thuisloze mensen, statushouders, woonwagenbewoners. Aandachtsgroepen hebben vaak een laag inkomen en daarmee vooral behoefte aan sociale huurwoningen, vaak nog onder de eerste aftoppingsgrens (633,25 euro). Recent is door een de werkgroep "Een thuis voor iedereen" een integrale benadering voor aandachtsgroepen geadviseerd met een spoedpakket aan maatregelen die via een nationale samenwerkingsagenda van rijk, mede-overheden en partijen in het woon-, zorg en welzijn domein kan worden gerealiseerd. Dit vereist meer gezamenlijke regie en monitoring om de opgave per regio in beeld te brengen en met bestuurlijke afspraken en middelen hierop te sturen. Onderdeel hiervan is ook een evenwichtige verdeling van sociale huurwoningen over gemeenten, vastgelegd in prestatienormen.

---

<sup>3</sup> Zie beantwoording van vraag over woningbouw en middelen.

**Vraag: Welke doorzettingsmacht heeft de minister die verantwoordelijk is voor wonen en bouwen nodig om te kunnen leveren t.a.v. een politiek gewenste bouwproductie?**

**Antwoord**

- De Minister moet regie<sup>1</sup> kunnen voeren op de realisatie van woningbouw met inachtneming van de bestuurlijke en politieke verantwoordelijkheden van provincies en gemeenten. Dit kan door (1) wederzijds bindende afspraken en (2) gebruik te maken van de instrumenten uit de Omgevingswet, de Woningwet, de Huisvestingswet en wellicht ook het interbestuurlijk toezicht.
- Een stevige sturing van het rijk begint door bindende afspraken te maken met alle provincies en zeven stedelijke regio's uit de NOVI over onder meer het aantal te realiseren woningen, locaties en fasering, het aandeel betaalbare woningen, bereikbaarheid en benodigde infrastructuur, woningen voor doelgroepen zoals ouderen en arbeidsmigranten, en tijdelijke woningen. Ook wordt er nu gewerkt aan afspraken over de monitoring en een interventieladder.
- Er zijn voldoende juridische instrumenten op grond van de OW om op het gebruik van de fysieke leefomgeving (het waar) doorzettingsmacht te realiseren.
- De Woningwet en Huisvestingswet kennen echter een meer decentraal kader dan de Omgevingswet. Om vanuit het Rijk goed te kunnen sturen op aantallen te bouwen woningen, specifieke contingenten, locaties of doelgroepen, zal het noodzakelijk zijn in deze wetten ruimte te creëren voor het maken van bindende afspraken tussen Rijk, woningcorporaties, provincies en gemeenten, en hier sturingsinstrumenten aan te koppelen. Essentieel is dat er voldoende financiële ruimte ontstaat en dat in het sturingsinstrument de prestaties van alle betrokken partijen (woningcorporaties, gemeenten en provincies) afdwingbaar zijn.
- Cruciaal voor doorzettingsmacht is dat de afspraken een formele juridische status hebben en voldoende concreet en kwantificeerbaar zijn. Hiervoor zijn -naast de NOVI (strategisch beleidskader)- programma's onder de Omgevingswet nodig om gebiedsgerichte beleidsdoelen zoals bijvoorbeeld het aantal woningen, te bepalen. Deze beleidsdoelen leggen we gezamenlijk (rijk, provincies en gemeenten) vast bij voorkeur in een programma onder de Omgevingswet.
- Het instrument "programma" uit de Omgevingswet helpt om de woningbouwafspraken (mijlpalen) met provincies en gemeenten in een interbestuurlijk beleidskader (programma) op te nemen. Op basis van dit programma kan er doorzettingsmacht worden gerealiseerd.
- De Minister kan een instructiebesluit opleggen ('aanwijzing') waarbij zij de gemeente opdraagt een omgevingsplan vast te stellen dat voorziet in de plancapaciteit zoals afgesproken. Voor toepassing hiervan is het noodzakelijk dat er bindende afrekenbare doelen zijn. Deze moeten dus eerst worden vastgelegd op het terrein van woningbouw.
- De Minister kan ook de provincie vragen om bovenstaande te doen. Als de gemeente deze niet uitvoert dan kan de provincie in de plaats treden door bijvoorbeeld een wijziging van omgevingsplan vast te stellen.
- Ook kan de provincie – al dan niet zonder tussenstap van een instructiebesluit van het Rijk – een projectbesluit vaststellen. Afhankelijk van de situatie kan ook het Rijk dezelfde instrumenten inzetten.
- Bedacht moet worden dat er bij het realiseren van woningbouw ook andere (ruimtelijke) investeringen van toepassing zijn en belangen spelen. Denk aan stikstof, natuur, groen in de

---

<sup>1</sup> Een uitvoeringstoets op effecten en vooral op uitvoerbaarheid is noodzakelijk

stad, werklocaties etc. Een interventie op het vlak van wonen is daarmee vaak niet voldoende.

- Nota Bene: Er is extra uitvoeringskracht en bijbehorend geld nodig voor het rijk, de provincies en gemeentes, voor kennisorganisaties die extra regionale kennis hebben en voor een grondfaciliteit en ontwikkelbedrijf om zelf als rijk te participeren in gebiedsontwikkelingen. Dit dus naast budget om te sturen tav gebiedsontwikkelingen noodzakelijk voor woningbouw in relatie tot infra, klimaat, groen en dergelijk. Zie het eerder ingediende antwoord op vraag woningbouw en middelen.

#### **Standpunt Financien**

- Om met zekerheid een vergrote bouwproductie te kunnen leveren moet aan meerdere randvoorwaarden voldaan worden, doorzettingsmacht is daarbij één instrument.
- De Rijksoverheid kan zoals BZK beschrijft meer regie voeren op realisatie van woningbouw door het maken van wederzijds juridisch bindende afspraken met decentrale overheden en woningcorporaties en door meer gebruik te maken van het reeds bestaande juridische instrumentarium van de Omgevingswet. Het is hierbij belangrijk om de bestuurlijke en politieke verantwoordelijkheden van provincies en gemeenten in acht te nemen, alsook om te zorgen dat de afspraken een formele juridische status hebben en zo concreet en kwantificeerbaar als mogelijk zijn.
- Aan randvoorwaarden voldoen voor vergrote bouwproductie is noodzakelijke voorwaarde om tot een effectieve financiële impuls te komen. Extra middelen kunnen daarbij behulpzaam zijn om sturender te gaan ingrijpen maar zijn niet noodzakelijk voor het gebruik van doorzettingsmacht. Andere randvoorwaarden zijn wat FIN betreft tenminste zo belangrijk als een financiële impuls; denk bijvoorbeeld aan voldoende stikstofruimte, soepele vergunningverlening, voldoende beschikbare grond ook buitenstedelijk.
- Wat Financien betreft is het voor de hogere bouwproductie een grondfaciliteit niet noodzakelijk, een faciliteit is mogelijk risicovol en een gedegen analyse van een grondfaciliteit en ontwikkelbedrijf ontbreekt.

**Vraag: Het vorige kabinet had de ambitie om arrangementen te ontwikkelen waarmee geïnvesteerd kan worden in energiebesparing bij bestaande woningen, en waarbij de investering wordt terugverdiend met besparingen op de energierekening? Beeld aan formatietafel is dat dit niet of nauwelijks van de grond gekomen is. Wat waren de bottlenecks? Wat is nodig om dit alsnog te realiseren?**

#### **Terugverdienen investeringen verduurzaming en instrumenten Klimaatakkoord**

In het Klimaatakkoord is het terugverdienen van investeringen in verduurzaming een belangrijk uitgangspunt bij de energietransitie in de gebouwde omgeving<sup>1</sup>; de maandelijkse besparing op de energierekening moet gaandeweg voor steeds meer huishoudens en situaties op kunnen wegen tegen de maandelijkse financieringslast.

Er zijn verschillende instrumenten ontwikkeld om dit voor zoveel mogelijk verduurzamingsaanpakken te bereiken of dichterbij te brengen:

- **Beprijzing:** via een schuif in de energiebelasting zijn de terugverdientijden van investeringen in duurzaamheid teruggebracht;
- **Subsidiering:** er zijn diverse subsidieregelingen ingericht zoals de ISDE (Investeringssubsidie duurzame energie en energiebesparing) en de SEEH (Stimuleringsregeling energiebesparing eigen huis) voor koop en de RVV-V (Regeling vermindering verhuurderheffing voor verduurzaming) voor huur om een (deel van de) onrendabele top te dekken. Al deze subsidieregelingen worden nu al uitgeput;
- **Kostenreducties:** met meerjarige missiegedreven innovatieprogramma's voor duurzame warmteopties en verbetering van de renovatieketen is ingezet op opschaling en kostenreductie. Ook die regelingen zijn telkens ruimschoots overtekend, maar die innovaties hebben tot op heden nog niet tot kostenreducties geleid<sup>2</sup>;
- **Communicatie:** via onder andere [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl), gemeenten, banken en energieleveranciers, krijgen woningeigenaren eenvoudig informatie op maat over kosten en terugverdientijden voor verduurzaming.
- **Financiering:** er is een Warmtefonds opgezet waar woningeigenaren en VvE's de investeringssom kunnen lenen tegen relatief gunstige voorwaarden en het nemen van een aanvullende hypotheek is eenvoudiger gemaakt. Voor mensen zonder leenruimte is een energiebespaarhypotheek beschikbaar, zonder maandlasten en zonder restschuld. Deze is nu beschikbaar in de wijkaanpak en het gespikkeld bezit van corporaties. Voornemen is om dit product komend jaar ook breder uit te rollen;

Er is gekeken naar andere financieringsinstrumenten, zoals de gebouwgebonden financiering en financiering via de energierekening, maar deze stuiten op onoverkomelijke bezwaren van zowel financiers als toezichhouders. De prestatiegaranties op gebouwniveau worden niet geschikt geacht voor kredietverlening op individueel niveau omdat huishoudsamenstelling, energiegebruik en ook eventuele schulden daarin onvoldoende kunnen worden verdisconteerd. De kosten van financiering gaan bij nieuwe leenvormen doorgaans juist omhoog en ze concurreren daarom niet met de hypotheek of het Warmtefonds.

Met de huidige instrumenten zijn veel verduurzamingsmaatregelen nu al snel terug te verdienen, zoals spouwmuurisolatie in 4 jaar en vloerisolatie in 7 jaar, deze worden ook relatief veel toegepast, maar vergaande isolatie (glas, dak, gevel), hybride oplossingen en de stap naar aardgasvrij hebben langere terugverdientijden. Om het tempo van verduurzaming tot het benodigde niveau te krijgen, zullen de genoemde instrumenten<sup>3</sup> verder moeten worden opgevoerd en moet een aantal knelpunten worden aangepakt.

<sup>1</sup> Hier werd het begrip 'Woonlastenneutraliteit' voor gehanteerd. Dat lijkt een op het oog handzaam begrip, maar toepassing in strikte zin als individuele garantie leidt tot inefficiënte keuzes, en tot onrechtvaardige uitkomsten en verdelingseffecten. Bovendien laat het een aantal relevante factoren, als stijging van energieprijzen (op welk moment bepaal je de woonlastenneutraliteit) en belastingen na het moment van investeren, lagere hypotheekkosten door lagere rentes, toegenomen wooncomfort en een stijging van de woningwaarde, buiten beschouwing. Het begrip dus niet strikt toepassen als individuele garantie, behoudens voor de laagste inkomensgroepen.

<sup>2</sup> De innovaties leiden op termijn tot kostendalingen. De prijzen staan nu juist onder druk wegens een krappe arbeidsmarkt, hoge grondstofprijzen en tekort aan materiaal. Kostendalingen zijn te verwachten bij grootschalige productie van (hybride) warmtepompen.

<sup>3</sup> Een uitvoeringstoets op effecten en vooral op uitvoerbaarheid is noodzakelijk.

## Knelpunten en oplossingen voor meer tempo in verduurzaming

De grootste knelpunten zitten op dit moment niet in het ontbreken van innovatieve financieringsarrangementen, want er is al veel mogelijk in de combinatie van goedkope en ruimere mogelijkheden voor financiering via hypotheeken of het Warmtefonds en subsidie, maar vooral in:

- a) de aantrekkelijkheid van de propositie (onvoldoende middelen beschikbaar),
- b) helderheid over het eindperspectief (ontbreken wetgeving en normering),
- c) voldoende uitvoeringscapaciteit bij gemeenten en markt (onvoldoende ontzorgend aanbod),
- d) innovatie in de bouw (onvoldoende kostenreductie).

### *a) Onvoldoende middelen voor aantrekkelijke propositie*

De opgave in de gebouwde omgeving (utiliteitsbouw en woningbouw) is een reductie van 7-8 Mton, ongeveer 4 miljoen woningequivalenten, waarvan 3 miljoen woningen<sup>4</sup>. De beschikbare middelen zijn daarvoor ontoereikend.

### *Slimmere prijsprikkels in de energiebelasting*

Het is belangrijk de verduurzamingsprikkel in de energiebelasting niet weg te nemen door belastingen op aardgas te verlagen, maar deze juist naar de toekomst toe verder te verhogen. Verhoging in hogere belastingschijven van de energiebelasting (voor grootverbruiker) is daarbij nodig ('degressiviteit verminderen' (ook onderdeel Fit for 55)).

### *Subsidie individuele spoor hybride en isolatie*

Er is tot 2030 meer subsidie nodig, in het bijzonder voor (hybride) warmtepompen, met normering en uitfasering van de cv-ketel bij vervangingsmiddelen als duidelijk perspectief om de transitie extra vaart te geven. De benodigde subsidie is mede afhankelijk van de gasprijzen, maar zal zeker significant blijven gezien het huidige gat tussen de Hr-ketel (€2100 incl. installatie) en de hybride warmtepomp (€6700 incl.)<sup>5</sup>. Om jaarlijks 150.000 (hybride) warmtepompen te installeren (op een totaal van 400.000 ketelvervangingen per jaar) is bij een aflopend subsidiepercentage ongeveer €900 mln. extra nodig tot 2030.

Om alle 1 miljoen slecht geïsoleerde koopwoningen te kunnen verduurzamen tot 2030 is naar schatting €4 mld. extra nodig (gemiddeld 4000 euro subsidie per woning). Dit is in aanvulling op de middelen die voor 2022-2024 beschikbaar zijn gesteld in kader van Nationaal isolatieprogramma. Vanaf 2022 wordt de verhuurderheffing structureel met €500 miljoen per jaar verlaagd. Dit helpt voor versnelde verduurzaming van sociale huurwoningen, maar is onvoldoende om de totale verduurzamingsopgave tot 2030 en 2035 te realiseren in combinatie met de andere opgaven waar corporaties voor staan<sup>6</sup>. Een combinatie van generieke financiële maatregelen (verdere verlaging verhuurderheffing) en meer regio-gerichte maatregelen (subsidies of projectsteun) is nodig om in alle regio's de opgaven haalbaar te maken. Verduurzaming van slecht geïsoleerde huurwoningen kan worden gestimuleerd door negatieve punten toe te kennen in het woningwaarderingstelsel.

### *Structurele ondersteuning warmtenetten*

Ook voor de optie aansluiting op een warmtenet zijn extra middelen nodig om de onrendabele top weg te nemen. Bij warmtenetten gaat het om de collectieve optie met de laagste nationale kosten, maar hoge eindgebruikerskosten, met een onrendabele top van gemiddeld €7.250 per aansluiting die zich niet terug laat verdienen, want er staat immers geen besparing tegenover. Deze onrendabele toppen moeten worden weggenomen voor een succesvolle transitie.

Naar verwachting zullen tot 2030 500.000 - 600.000 woningen op een warmtenet (kunnen) worden aangesloten. De onrendabele top van gemiddeld €7.250 kan volledig worden weggenomen

<sup>4</sup> De CO<sub>2</sub>-uitstoot in de gebouwde omgeving is volgens de KEV2021 21,6 Mton in 2020. De raming voor 2030 is 18,9 Mton ; er is een gat van 3,7 Mton t.o.v. het huidige doel van 15,3 Mton. De 55%-doelstelling uit de Europese Green Deal leidt tot een (nog) hogere reductiedoelstelling voor de gebouwde omgeving, Van Geest volgend uitkomend op ongeveer 14,9 Mton. Uitgaande van dat einddoel zullen op basis van een recente studie van Ecorys ongeveer 3-4 miljoen woningequivalenten moeten worden verduurzaamd; 3 mln woningen (500.000 warmte, 1,5 mln. hybride, 1 mln all electric) en ongeveer 1 mln. aan woningequivalenten in de utiliteitsbouw.

<sup>5</sup> De gemiddelde subsidie voor een warmtepomp is € 3100 in 2022-2024 op basis van de €288 mln. uit de begroting 2022. Dit betreft 30% van de gemiddelde aanschaf- en installatiekosten. Voor de aanvullende begrotingsmiddelen 2022 ging het om een subsidiebijdrage van 20%.

<sup>6</sup> Het rapport 'Opgaven en middelen corporatiesector in balans' (Kamerstukken 29453, nr. 532) brengt het tekort bij corporaties in beeld.

(woonlastneutraal) met €480 mln. per jaar (cumulatief €4,3 mrd)<sup>7</sup>. Dit wordt met name benut om de investeringen in de warmte-infrastructuur mogelijk te maken, bijvoorbeeld via een investeringssubsidie waarvan de hoogte nader bepaald moet worden.

b) Helderheid over het moment van uitfasering van slechte labels en Cv-ketels

Er is een duidelijk eindperspectief nodig voor zowel isolatie, hybride warmtepompen als warmtenetten, zodat woningeigenaren en andere gebouweigenaren weten waar zij aan toe zijn en met welke aanpak voor de energietransitie zij persoonlijk in hun wijk en hun woning rekening kunnen houden.

*Toekomstige normering*

Duidelijke toekomstige normering, bijvoorbeeld over een bijmengverplichting voor groen gas, de uitfasering van de Cv-ketel bij vervangingsmomenten of de verplichting op termijn om bij transactie van een woning deze naar de isolatiestandaard voor woningisolatie (een groen energielabel) te brengen is een belangrijke aanvulling op het huidige instrumentarium dat steunt op verleiden via subsidies. Door het introduceren van helderheid over de norm is een belangrijke versnelling in de transitie te verwachten op vervangings- en transactiemomenten.

*Adequaat wettelijk kader*

Wettelijk wordt geregeld dat gemeenten kunnen besluiten dat in bepaalde wijken de levering van aardgas wordt beëindigd (via de netbeheerder), mits er waarborgen zijn voor bewoners (betaalbare overstap en opt-out). Een nieuwe Warmtewet die verdere opschaling van warmtenetten mogelijk maakt door sturingsmogelijkheden voor gemeenten te verbeteren, de transparantie in de tariefstelling vergroot, de tarieven van warmte meer kostengebaseerd maakt en loskoppelt van de gastarieven en verduurzaming van de warmtenetten borgt, is eveneens noodzakelijk.

c) Voldoende uitvoeringscapaciteit- en middelen voor ontzorgend aanbod

Er moet worden ingezet op het realiseren en opschalen van een integraal ontzorgend aanbod voor bewoners, waar mogelijk op basis van een contingentenaanpak (gericht op gelijksoortige woningtypen), waarbij gemeenten als publieke afzender optreden en marktpartijen uitdagen om tot goede en betaalbare proposities te komen. Bovendien moeten gemeenten adequaat worden ondersteund voor de uitvoering van hun taken in het kader van klimaat en energietransitie.

*Uitvoeringskosten gemeenten*

Gemeenten, provincies en waterschappen moeten voldoende budget hebben om al hun taken voor het Klimaatakkoord uit te voeren. De omvang is becijferd in het ROB-advies, en voor de gebouwde omgeving voornamelijk gebaseerd op een (intensieve) wijkgerichte aanpak. Ze komt uit op jaarlijkse bedragen tussen de €550 en € 800 mln. voor het hele Klimaatakkoord (brede inzet van plaatsen laadpalen, tot plannen windmolens en collectieve warmte)<sup>8</sup>. Dit betreft voor de gebouwde omgeving zowel de ondersteuning van aanpak warmtenetten als de ondersteuning van bewoners bij verduurzaming in een collectief ontzorgende aanpak.

d) Innovatieprogramma voor kostenreductie en innovatie in de bouw

Om tot kostenreductie in de bouw te kunnen komen, is verdere digitalisering, standaardisatie, industrialisatie en ketensamenwerking in ontwerp, bouw en techniek nodig. Hiermee kan ook belangrijke bijdrage geleverd worden aan besparing op menskracht (die nu ontbreekt voor grootschalige opschaling) en aan productiviteitswinst voor betaalbare duurzaamheidsoplossingen.

*Een innovatieprogramma voor de bouw*

Een nationaal innovatieprogramma voor de bouw met 50-100 mln. per jaar als onderdeel van een topsector voor de bouw (breed voor woningbouw, transitie en infra) kan hier belangrijke rol in spelen. De contouren hiervoor zijn uitgewerkt door het Bouw en Techniek Innovatie Centrum in samenwerking met de TKI Urban Energy.

<sup>7</sup> Het is ook een optie om gemiddeld 30% van de investeringskosten tot 2030 te subsidiëren om efficiëntie en kostendaling te stimuleren en risico's te beperken. Dan is jaarlijks €187 mln nodig (cumulatief €1,7 mld.), maar blijft een deel van de onrendabele top bestaan en komt bij de eindgebruiker, waarmee niet aan het uitgangspunt van woonlastenneutraliteit wordt voldaan.

<sup>8</sup> Gebaseerd op ROB-advies "Van Parijs naar praktijk".



*De bovengenoemde oplossingen zijn vooral beschreven voor woningeigenaren. Daarnaast is belangrijk dat er aandacht is voor normering van utiliteitsbouw, financiële ondersteuning van het maatschappelijk vastgoed (scholen, zorg, etc.), circa 640 mln. per jaar, en prestatieafspraken met corporaties in ruil voor een verlaging van de verhuurderheffing.*