



Aan: Minister van BZK

Betreft: Wet Gemeentelijke Instrumenten Warmtetransitie, reactie op internetconsultatie

Geachte minister De Jonge,

Graag geeft Aedes een reactie op de de 'Wet Gemeentelijke Instrumenten Warmtetransitie' die op 15 december 2021 in consultatie is gegaan. Deze wetgeving geeft uitvoering aan afspraken uit het Klimaatakkoord om de energietransitie in de gebouwde omgeving vorm te geven. Hierin is een grote samenhang met andere wetgevingstrajecten, waarvan de belangrijkste de Wet Collectieve Warmtevoorziening (WCW) is, waarnaar in de toelichting van deze wet ook verwezen wordt. Daarnaast is de samenhang met de huurregeling van groot belang, hier vragen we specifiek aandacht voor. **We vragen de minister nadrukkelijk deze wet- en regelgeving in samenhang te bezien omdat ze alleen samen daadwerkelijk de energietransitie in de gebouwde omgeving kunnen versnellen.**

De verhoogde klimaatdoelstellingen vanuit zowel de EU als uit het Coalitieakkoord vragen om verdere versnelling. Daar kan dit wetvoorstel aan bijdragen. In onze ogen sluit dit daarmee ook goed aan op Europese regelgeving. **Daarbij is wel van belang dat we steeds de check blijven doen of regelgeving elkaar versterkt of dat er verschillende en wellicht tegenstrijdige verplichtingen of doelstellingen ontstaan. We vragen de minister daar oog voor te hebben.**

Hieronder gaan we eerst in op onze algemene appreciatie van deze wet, vervolgens willen we u op een drietal thema's extra aandachtspunten meegeven: huurregeling, betaalbaarheid en de bevoegdheid van gemeenten.

Algemene appreciatie

Aedes vindt het positief dat afspraken uit het Klimaatakkoord nu waar nodig worden omgezet in wetgeving. Het regelen van de bevoegdheid voor gemeenten om uiteindelijk een einddatum voor levering van het aardgas te kunnen bepalen, is daarin een belangrijke en noodzakelijke stap. Om deze stap te kunnen zetten, zijn verscheidene waarborgen nodig. Die zullen we in onze reactie hieronder benadrukken omdat zonder die waarborgen een goede implementatie niet mogelijk is en de gewenste versnelling van de verduurzaming niet zal plaatsvinden.

In het Klimaatakkoord zijn afspraken gemaakt over een wijkgerichte aanpak. Zeker voor collectieve warmteoplossingen moet die aanpak zorgen voor versnelling ten opzichte van een geheel individuele aanpak. In dat kader is het belangrijk dat gemeenten een stok achter de deur krijgen om een aanpak uiteindelijk ook per wijk uit te kunnen voeren met als ultieme stap dat de aardgaslevering stopt en woningen op een alternatieve wijze verwarmd moeten worden. **Wij steunen deze aanpak omdat we zien dat vooral bij collectieve warmteoplossingen sturen op 100 procent vrijwilligheid niet toereikend is.**

Dit kan onder andere leiden tot hoge kosten om voor een beperkt aantal huishoudens de gasinfrastructuur in stand te houden. Dit is onwenselijk vanuit het oogpunt van betaalbaarheid aangezien kosten voor het gasnetwerk in Nederland gesocialiseerd worden over alle aangeslotenen. Dat we niet uitgaan van 100 procent vrijwilligheid betekent echter nog altijd dat draagvlak voor aanpassingen en participatie van



bewoners het uitgangspunt zijn. **Beëindiging van de levering van aardgas is het sluitstuk, niet het begin, van de transitie.**

In deze transitie moeten alle bewoners en eigenaren mee kunnen praten, als zij dat wensen. **Dus niet alleen eigenaar-bewoners en corporaties, maar ook hun huurders dienen betrokken te worden door de gemeente in de afweging die zij maakt.** De gemeente neemt namelijk een beslissing voor al haar inwoners en die verdienen het allemaal om op z'n minst geïnformeerd te worden. Natuurlijk trekken corporaties graag met de gemeente op om eenduidige informatie aan huurders te kunnen verstrekken en hun uitgebreide ervaring met bewonerstrajecten te delen.

Verduurzaming van woningen kost geld. Deels is dit terug te verdienen door een lagere energierekening, maar voor corporaties is verduurzaming vrijwel altijd onrendabel. Dat heeft deels te maken met de split incentive en de kerntaak van corporaties waarbij de betaalbaarheid voor huurders van groot belang is. Deels omdat verduurzamingsmaatregelen niet per se voordeel opleveren, zoals de aansluiting op een warmtenet, in de zin van wooncomfort of een verlaging van de energierekening. Desondanks zullen corporaties door de in het Coalitieakkoord afgesproken afschaffing van de verhuurderheffing deze investeringen blijven doen. Dit zal echter niet voor alle eigenaren gelden. **In het kader van de wijkgerichte aanpak en de collectiviteit van oplossingen is het wel essentieel dat alle eigenaren mee kunnen doen. De borging van woonlastenneutraliteit verdient verdere uitwerking,** want energie is geen luxe maar een noodzakelijke uitgave. Nu wordt hiervoor nog naar lagere regelgeving verwezen, maar duidelijk moet zijn dat dit essentieel is voor het slagen van deze wetgeving en de energietransitie.

Terecht is in de toelichting de relatie met de WCW benoemd. Deze wetgeving heeft, als het over aansluiting van woningen op een warmtenet gaat, grote samenhang met dit wetsvoorstel, samen kunnen ze onder andere het volloopprijsico bij warmtenetten sterk verlagen. Deze wetgeving heeft helaas vertraging opgelopen, terwijl juist nu snelheid geboden is. Zeker met de huidige stijgende gasprijzen is de koppeling tussen de prijs van warmte en die van aardgas niet langer houdbaar en staat deze de energietransitie in de weg. Hoewel deze wetgeving onder de minister van EZK valt, **vragen we u gezamenlijk om snel te zorgen voor helderheid over de kaders voor zowel gemeenten, warmtebedrijven, corporaties, huurders en andere afnemers om de energietransitie te kunnen versnellen.**

Huurregelgeving

Met dit wetsvoorstel verandert er in principe niets aan de huurregelgeving. Dat vergt begrijpelijk een apart traject. We zien wel dat het huurrecht en vooral onduidelijkheid daarin een belemmering kan zijn voor de gewenste versnelling qua verduurzaming. Corporaties en huurders hebben die duidelijkheid nodig. Zij kunnen daarvoor niet afhankelijk zijn van een rechtelijke toets die met de gehele procedure vaak een lange doorlooptijd heeft, de wetgever moet hier zelf duidelijk over verschaffen. Het traject van deze wetgeving en de huurregelgeving moet gelijk oplopen. Anders kunnen corporaties niet aan de slag met de zo nodige verduurzaming.

- Met de aanwijsbevoegdheid van gemeenten zal er volgens de toelichting bij het wetsvoorstel een situatie van dringende werkzaamheden in de zin van artikel 7:220 lid 1 BW ontstaan. Dit moet voorkomen dat corporaties klem komen te zitten tussen verplicht aardgasvrij enerzijds en het meekrijgen van huurders op een alternatief anderzijds. Zolang deze verplichting nog niet aan de



orde is, zien wij echter dat vaak onduidelijk is onder welke categorie verduurzamingsmaatregelen vallen. In de toelichting wordt voorbij gegaan aan de eerdere rechtelijke uitspraken die stellen dat van renovatie enkel sprake is als er een verbetering is van het woongenot en wordt gesteld dat het enkel gaat om een verandering van of toevoeging aan de woning. Bij onder andere een aansluiting op een warmtenet is het maar zeer de vraag of er sprake is van een verhoging van het woongenot. De huurder had en heeft een warme woning. **We vragen de minister dit stuk daarom aan te passen en deze zorgen dit te betrekken bij het lopende traject over aanpassing van de huurregelgeving zodat daar een oplossing geboden wordt.**

- In de praktijk stemmen corporaties in vrijwel alle gevallen met huurders af, zowel over renovatie-, verduurzamings-, als onderhoudswerkzaamheden. Corporaties zullen dit ook blijven doen. **Duidelijkheid is gewenst over wanneer ook een redelijk voorstel gedaan moet worden aan huurders. Dit is bij dringende werkzaamheden niet aan de orde, maar wordt wel gesuggereerd in de toelichting.** Graag zien wij dit aangepast.
- **Onduidelijk is ook in welke gevallen en op welk moment, onder druk van de aanwijsbevoegdheid, werkzaamheden niet meer onder het begrip renovatie ex artikel 7:220 lid 2 BW zouden vallen, maar onder een dringende werkzaamheid.** Hier komt nogmaals de behoefte aan duidelijkheid naar voren. Dit zien we graag terug in de tekst.
- Betaalbaarheid is voor corporaties hun kerntaak. Verduurzaming kan hier aan bijdragen en tegelijk zorgen voor een comfortabelere woning. Niet alle verduurzamingsmaatregelen leiden tot lagere woonlasten. **Waar dat wel het geval is, zou de mogelijkheid moeten bestaan om een huurverhoging te vragen die rekening houdt met woonlastenneutraliteit.** We vragen de minister dat te borgen in het traject over de aanpassing van de huurregelgeving.
- Bijvoorbeeld bij het vervangen van bestaande verwarmingsinstallaties voor duurzame collectieve warmtebronnen. De Hoge Raad heeft onlangs geoordeeld dat in situaties van huur en verhuur de kapitaalslasten en onderhoudskosten niet naast de huur als servicekosten doorberekend mogen worden aan huurders (ECLI:NL:HR:2022:61). Maar bij sociale verhuur is er geen ruimte om deze kosten in de huurprijs te verdisconteren. Corporaties kunnen daardoor geen verantwoorde investeringen meer doen in duurzame verwarmingsinstallaties. **Het is noodzakelijk dat de minister hier snel actie op onderneemt en zorgt dat wetgeving aangepast wordt.**
- **Het is goed dat er apart aandacht is voor VvE's.** Corporaties zijn vaak mede-eigenaar in een VvE. Wij zien dat besluitvorming met alle eigenaren vaak veel tijd kost. Als er ook corporatiebezit aanwezig is, moet daarnaast ook de afstemming met huurders goed gedaan worden.

Betalbaarheid borgen

De betaalbaarheid van de energietransitie voor bewoners en eigenaren zal grotendeels bepalen hoe snel deze transitie ingezet kan worden. Daarbij is het essentieel dat iedereen mee kan doen, niet alleen omdat energie een basisbehoefte is voor henzelf, maar ook omdat we deze transitie alleen samen tot een succes kunnen maken.

- Het huidige instrumentarium van ondersteuning zoals de energiebespaarhypotheek zijn noodzakelijk voor iedereen die anders niet mee kan doen. Daarnaast is goede ondersteuning ook voorwaardelijk om de levering van aardgas te kunnen beëindigen. **Behoud daarom de huidige ondersteuning en bekijk waar deze uitbreiding verdient, zodat we borgen dat iedereen mee kan doen.**



- In de toelichting gaat u ervan uit dat investeringen zich terug verdienen. Dat is maar zeer de vraag. Bij het aanbrengen van isolatie verbetert en wooncomfort en daalt de energierekening in de meeste gevallen. Maar bijvoorbeeld bij aansluiting op een warmtenet had de bewoner een warme woning en heeft dat straks nog steeds. De bewoner heeft wel de overlast van de werkzaamheden in de woning of de straat. **We moeten daarom zorgen voor goede communicatie en dat de bewoner er op z'n minst niet op achteruit gaat, maar liever dat we een beter aanbod kunnen doen. Stel de gemeenten en stakeholders in staat dit waar te maken in de uitvoering qua middelen en capaciteit.**
- Ook wordt meermaals verwezen naar de **Standaard voor woningisolatie** als handelingsperspectief. Deze Standaard is voor huurwoningen echter een verplichting in 2050. Daarbij is het goed te beseffen dat een streefwaarde als handelingsperspectief en een minimumniveau als verplichting twee wezenlijk verschillende dingen zijn.
- Bovendien wordt ook gesproken over de mogelijkheid om binnen de transitievisies warmte te kijken naar verschillende isolatieniveaus en daarop te optimaliseren qua nationale en eindgebruikerskosten. Dit is echter niet mogelijk voor huurwoningen vanwege de verplichting om naar de Standaard te isoleren. **Het is belangrijk dat gemeenten dit meenemen in hun afweging en dat het Rijk hier helder over communiceert.** Anders gaan gemeenten suboptimale keuzes maken door kostenberekening te maken met een lager isolatieniveau terwijl huurwoningen naar de Standaard moeten. Voor puur het comfort is dit bij sommige warmteoplossingen niet nodig en leidt wel tot hogere kosten. Natuurlijk zal, in elk geval voor corporaties, een goede isolatie altijd onderdeel uitmaken van de oplossing.
- Voor verschillende maatregelen zijn indicatieve kosten opgenomen in de toelichting (paragraaf 6.4). Wij hebben hierbij de volgende opmerkingen. **We vragen de minister deze te betrekken in de uitwerking van dit wetsvoorstel en de duurzaamheidsdoelstellingen**
 - De hoogte van het door de minister van BZK vastgelegde niveau in haar brief met bijlagen van 18 maart 2021 ligt hoger dan het niveau dat eerder door onder andere het PBL meegenomen is in kostenberekeningen. De kosten zoals hier aangegeven voor isolatie en veranderen van warmtebron herkennen wij niet. Dit zijn eerder kosten die enkel al met isolatie naar de Standaard gemoeid zijn.
 - Zoals aangegeven gaat dit veelal om een prijsniveau van 2018. In het Klimaatakkoord werd verondersteld dat deze kosten zouden dalen. De afgelopen drie jaar hebben wij vooral (hoge) kostenstijgingen gezien.
 - Er worden kosten na kostendaling genoemd, deze lijken niet correct te zijn.
 - De energiebesparing zou in veel gevallen opwegen tegen de financiële lasten. Corporaties herkennen dit beeld niet, zeker niet met de split incentive en als je rekening houdt met hogere onderhouds- en afschrijvingskosten.
 - De genoemde kosten houden geen rekening met bijkomende kosten, zoals voor planvorming en participatie.
- Over het afsluiten van **lange termijncontracten** is opgenomen dat energieleveranciers inzicht krijgen welke einddata voor levering van aardgas reeds bepaald zijn, zodat consumenten niet (onbewust) contracten afsluiten die doorlopen na die termijn. We vragen minister ook op te nemen dat energieleveranciers hier actief aanvragers op gaan wijzen.
- Uitgangspunt om de betaalbaarheid te borgen is dat de gemeenteraad niet in zal stemmen met een einddatum voor de levering van aardgas indien de kosten en baten niet in evenwicht zijn. Op welk



niveau wordt de gemeenteraad geacht dit te bepalen. De vraag is hoe zij goed deze afweging kunnen maken en welke informatie zij daarvoor krijgen. **We vragen de minister te verduidelijken hoe de betaalbaarheid voor bewoners geborgd wordt.**

Waarborgen bevoegdheid gemeente

We begrijpen de noodzaak voor de aanwijsbevoegdheid voor gemeenten. Het is van even groot belang om daarbij voldoende waarborgen te hebben en ruimte te houden voor de lokale situatie in wijken en van woningen.

- **We zijn daarom blij dat de termijn voor het beëindigen van de levering van aardgas door de gemeente zelf ingevuld kan worden**, in overleg met bewoners en eigenaren. De lokale situatie moet in deze afweging leidend zijn. Hiermee kunnen ook de kosten laag gehouden worden door in te spelen op natuurlijke momenten van alle betrokkenen. Ook is belangrijk om dit samen te laten vallen met de bevoegdheden en bijbehorende termijnen die nog verwacht worden in de WCW.
- Daarnaast is het bijna vanzelfsprekend dat een andere warmtevoorziening aanwezig moet zijn om af te kunnen van het aardgas, maar vinden we het belangrijk om te benadrukken **dat er ook voldoende tijd moet zijn tussen die beschikbaarheid en het einde van de aardgaslevering**. Daarnaast moet iedereen de mogelijkheid hebben om die overstap te maken en hebben gemeenten een belangrijke rol in de monitoring en signalering daarvan, eventueel in samenspraak met stakeholders als corporaties en warmtebedrijven.
- Woningeigenaren moeten altijd de vrijheid houden om te kiezen voor een qua duurzaamheid gelijkwaardig alternatief. Hiermee kunnen we de kosten beperken terwijl we toch de zekerheid hebben dat woningen van het aardgas afgaan. **Dit zou niet alleen moeten gelden voor individuele oplossingen, maar ook voor oplossingen op de schaal van één of enkele gebouwen**.
- De bevoegdheid die gemeenten krijgen, kan veel impact hebben op bewoners. **Alle bewoners moeten daarom de kans krijgen om gehoord te worden en waar mogelijk te participeren** als zij dat wensen. Dat geldt niet alleen voor eigenaar-bewoners, maar ook voor huurders. Het is positief dat dit benoemd staat in de toelichting.
- De transitievisie warmte wordt als onverplicht programma opgenomen in de Omgevingswet. In het Klimaatakkoord was juist opgenomen dat de tvw elke vijf jaar herzien moest worden. We hebben begrip dat we gemeenten niet met onnodige bureaucratie op willen schepen, maar **het is van groot belang dat duidelijk blijft welke wijken in de komende periode aan bod komen en een doorkijk beschikbaar is richting 2050. We dringen er daarom op aan dat gemeenten daar wel inzicht in moeten blijven geven**. Alleen dan kunnen we versnellen en die snelheid ook behouden.
- In het wetsvoorstel en de toelichting blijft onduidelijk hoe omgegaan zal worden met het verwijderen van de gasaansluiting uit de meterkast. Vanuit het oogpunt van veiligheid lijkt het verwijderen wel zeer wenselijk en moet hier dus duidelijkheid over komen. Bovendien kan die ruimte nodig zijn voor andere aansluitingen. Er wordt ook gesproken over een dwangsom. **Van de minister horen we graag aan wie een dergelijke dwangsom kan worden opgelegd en of hier nadere regels over volgen**.
- Het verwijderen van aansluitingen brengt kosten met zich mee. Deze worden niet doorberekend aan de woningeigenaar, maar gesocialiseerd. De mogelijkheid is nu opgenomen om hier een



voorziening voor aan te leggen, maar de uitwerking en of dit daadwerkelijk zal worden toegestaan door de ACM is nog onduidelijk. **We horen graag van de minister hoe dit wordt uitgewerkt en wat de invloed hiervan op de kosten is voor gebruikers die nog langer gebruik maken van het gasnet.** Voor een deel van de bewoners zal dit namelijk nog lang het geval zijn. De kans is heel groot dat we als samenleving echt t/m 2049 nodig hebben om alle woningen aardgasvrij te maken. Die mensen mogen niet alleen opdraaien voor de kosten. Betaalbaarheid moet ook hier geborgd zijn.

In afwachting van uw reactie.

Hoogachtend,

Jeroen Pepers

Aedes vereniging van woningcorporaties