

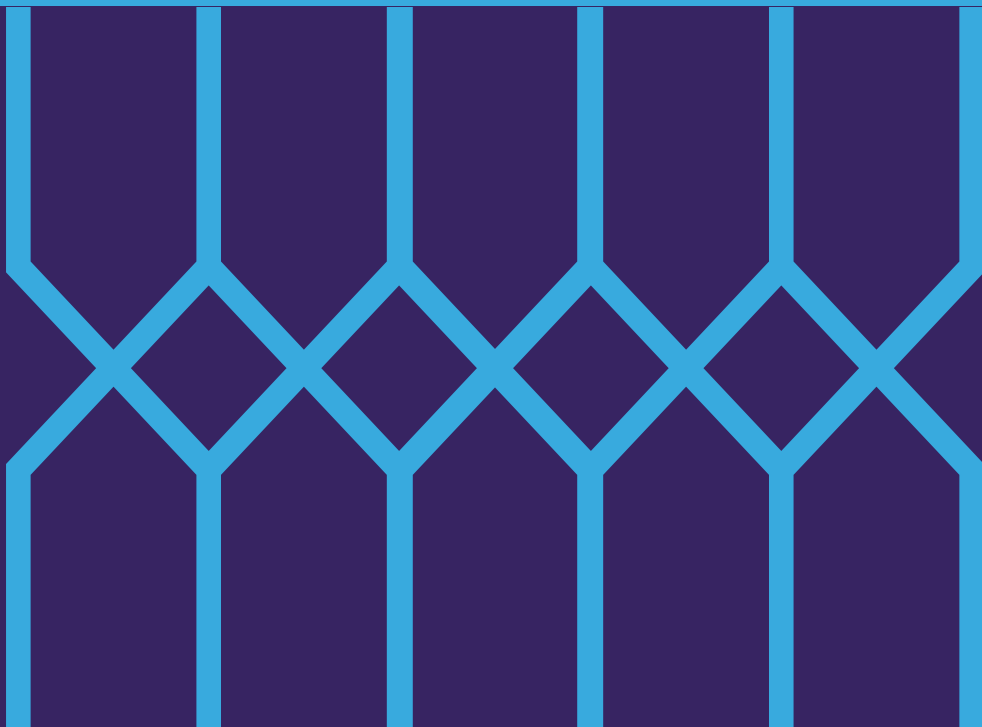


Bijeenkomst

Kansen pakken met woningcorporaties door efficiënte samenwerking

Techniek Nederland | Woerden

20 november 2023





Programma 20 november 2023

- 13.00 **Opening**
Claudia Reiner (Techniek Nederland)
- 13.20 **Verduurzaming van huurwoningen**
Eveline Molier (Ministerie van BZK)
- 13.45 **Kansen pakken door efficiënte samenwerking**
Gerrie van der Breggen (Aedes) en Paul Stegers (Wooncompagnie)
- 14.10 **Pauze**
- 14.30 **Resultaat Gericht Samenwerken - veranderde klantvraag**
Twan van Grinsven (Kemkens)
- 14.50 **Wat is RGS ketensamenwerking**
Egbert Kunst (trainer RGS methodiek)
- 15.10 **VGO-keur - wat levert het op, waar liepen we tegenaan**
Mark Sprenkels (Breman)
- 15.30 **Afsluiting en borrel**



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Verduurzaming van huurwoningen

BZK - beleid

Techniek Nederland - 20 /11/2023

mr. E. Molier LLM | BZK - Bouwen en Energie



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

1. Verduurzaming =
nieuwe volkshuisvestelijke prioriteit
(2021 -2025)

*"Investeren in een duurzame sociale
huurwoningvoorraad – door aandacht
voor kwaliteitsaspecten en inzet op
isolatie en de energietransitie".*

2. Klimaatakkoord (2019): huursector
als "startmotor" voor warmtenetten

➤ Subsidie Aardgasvrij Huurwoningen
(SAH)



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties



Installaties:

Géén subsidie voor zonnepanelen
op huurwoningen (stimulans door
de salderingsregeling)

Wèl subsidie voor (hybride)
warmtepompen en zonneboilers
(ISDE)





- BZK beleid
 - # Programma Versnelling Verduurzaming Gebouwde Omgeving (juni 2022)
 - # Nationale Prestatie Afspraken (juli 2022) in ruil voor:
afschaffing verhuurderheffing



Afspraken met verhuurders (NPA)



Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Nationale prestatieafspraken voor de volkshuisvesting

Vanaf 2023 wordt de verhuurderheffing afgeschaft. Woningcorporaties, gemeenten, huurders en het Rijk maken met steun van de provincies wederkerige afspraken om de bijna 2 miljard die hierdoor jaarlijks vrijkomt te investeren in:

Forse huurmatiging

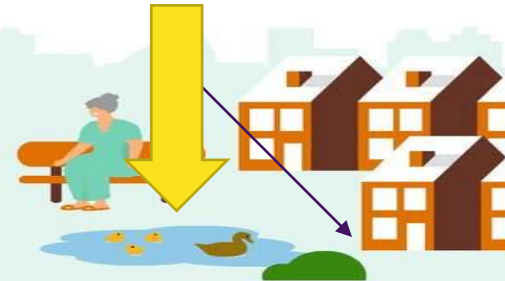
- Woningcorporaties gaan huurstijging 3 jaar lang beperken. Inflatie heeft geen invloed meer op de jaarlijkse huurverhoging.
- De huren gaan de komende jaren minder hard stijgen dan de lonen; dit is gunstig voor de koopkracht van huurders.
- Huurders met lage inkomens op of onder 120% sociaal minimum in duurdere woningen krijgen een huurverlaging naar € 550 (prijspeil 2020).
- We werken toe naar minstens 30% sociale huur per gemeente; er komt duidelijke definitie wat sociale huur is.



Verdubbeling woningbouw

Woningcorporaties bouwen t/m 2030:

- 250.000 sociale huurwoningen.
- 50.000 middenhuur woningen.
- Vóór het einde van 2022 komen er regionale woondeals. Daarin staan welke woningen in welke gemeenten komen én op welke locaties.



Versnelde verduurzaming

- Huren worden niet verhoogd na isolatie.
- In 2028 zijn er geen sociale huurwoningen meer met een slecht energielabel (E, F en G).

In 2030:

- 450.000 corporatiewoningen aardgasvrij.
- 675.000 corporatiewoningen toekomstklaar geïsoleerd.

Impuls op leefbaarheid

- Corporaties investeren jaarlijks € 200 mln extra in de aanpak van vocht en schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid.
- Woningcorporaties realiseren versneld 50.000 geclusterde woningen voor ouderen.
- Woningcorporaties investeren per jaar € 75 mln extra in schone, veilige wijken en sociale activiteiten in de buurt.
- In 2026 zijn er geen sociale huurwoningen meer in slechte staat van onderhoud.



Aan deze afspraken committeren zich naast het Rijk:



juni 2022 Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening



Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

- Verhuurders krijgen financiële ruimte en steun om de verduurzaming mogelijk te maken.
- Woningcorporaties via het afschaffen van de verhuurderheffing per 2023, private verhuurders via de SVOH en beiden via de SAH bij aansluiting aan een warmtenet en via de ISDE voor (hybride warmtepompen en zonnecollectoren).
- Vanaf 2024 gaat het energielabel zwaarder meewegen in het woningwaarderingstelsel.
- Huurders kunnen profiteren van zonnepanelen op hun dak. Daarvoor geldt nu nog de salderingsregeling als stimulus voor verhuurders & huurders. Het kabinet heeft 100 mln. euro gereserveerd voor het plaatsen van zonnepanelen indien de salderingsregeling wordt afgebouwd.
- Ook de gemoderniseerde energieprestatievergoeding is belangrijk instrument voor verhuurders om een maandelijkse kasstroom te krijgen voor hoogwaardige verduurzaming tot all-electric huurwoningen met eigen opwek (en monitoring van de prestaties van zonnepanelen en warmtepomp).



Kenmerken vernieuwde EPV per 1 oktober 2023



Actualisatie naar **GELDENDE NORMEN** (van NEN 7120 naar NTA 8800)



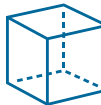
VEREENVOUDIGDE monitoringseisen



Makkelijker bereikbaar voor **HOOGBOUW**



TWEE NIVEAUS (Basis = Standaard en Hoogwaardig = Beste)



Rekening houdend met **COMPACTHEID** (vorm, verhouding schil/opp.)



Eisen en voorwaarden



TECHNISCHE EISEN in de EPV-tabel



METEN van jaarlijkse (gebouwgebonden) elektriciteitsgebruik en duurzame opwekking



JAARLIJKS INFORMEREN van de huurder over de prestatie



COMPENSATIEREGELING voor huurders bij te hoog (gebouwgebonden) elektriciteitsgebruik en/of te weinig duurzame opwekking

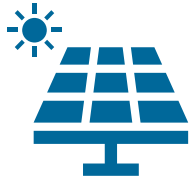


TECHNISCHE EISEN Tabel met maximale EPV vergoedingen per 1 oktober 2023

| EPV klasse | Compactheid (A_{ls}/A_g) | Warmtebehoefte ruimteverwarming ($E_{H,nd}$) in kWh/m ² /jr | Primair energiegebruik ($E_{WE_{ptot}}$) in kWh/m ² /jr | Opgeweekte duurzame elektriciteit beschikbaar voor huishoudelijk gebruik kWh/jr | MAX EPV bedrag in €/m ² /maand | |
|---------------------|------------------------------|--|--|---|---|---------------------|
| EPV Basis | | | | | Woningen vóór 2019 | Woningen vanaf 2019 |
| Eengezins woningen | < 1 | ≤ 43 | ≤ 0 | > 0 | € 1,25 | n.v.t. |
| | ≥ 1 | ≤ 43 + 40 x ($A_{ls}/A_g - 1$) | | | | |
| Meergezins woningen | < 1 | ≤ 45 | ≤ 0 | > 0 | € 1,25 | n.v.t. |
| | ≥ 1 | ≤ 45 + 45 x ($A_{ls}/A_g - 1$) | | | | |
| EPV Hoogwaardig | | | | | Woningen vóór 2019 | Woningen vanaf 2019 |
| Eengezins woningen | < 1 | ≤ 30 | ≤ -30 | ≥ 2100 | € 1,65 | € 1,15 |
| | ≥ 1 | ≤ 30 + 20 x ($A_{ls}/A_g - 1$) | | | | |
| Meergezins woningen | < 1 | ≤ 30 | ≤ -10 | ≥ 530 | € 1,40 | € 0,90 |
| | ≥ 1 | ≤ 30 + 20 x ($A_{ls}/A_g - 1$) | | | | |



Metten van elektriciteitsgebruik en opwekking



Eis: de totale **JAARLIJKSE OPGEWEKTE HOEVEELHEID** duurzame elektriciteit (zonnepanelen)



Eis: Het totale **JAARLIJKSE VERBRUIK** van elektriciteit voor ruimteverwarming, comfortkoeling en het bereiden van warmtapwater (warmtepomp)



KEUZE: Meten van het totale elektriciteitsgebruik voor ventileren, monitoring en eventueel aanwezige elektrische of infraroodverwarming in een badkamer OF een forfaitaire hoeveelheid van 700 kWh/jr.



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Voorgenomen eisen aan verwarmingsinstallaties

Petie Slangen | BZK - Bouwen en Energie



Wanneer overstappen op een (hybride) warmtepomp?

Vanaf **2026** de nieuwe standaard voor verwarming

Overstappen bij vervanging cv-ketel



Cv-ketel aan vervanging toe?



Vanaf 1 januari 2026 ben je dan **verplicht** om over te gaan naar een (hybride) warmtepomp.



Het is een **duurzamer** alternatief dat minder CO₂ uitstoot.



En het is ook goed **voor de portemonnee**.

Met een (hybride) warmtepomp investeer je in een lagere energierekening, in het klimaat en in een warme, comfortabele woning.

Niet direct verplicht voor iedereen



De overstap naar een (hybride) warmtepomp is nog niet in alle situaties even goed haalbaar.



Vooralsnog wordt een uitzondering gemaakt voor **appartementen**, **monumenten** en wijken die op het **warmtenet** worden aangesloten.



En als het **meer dan 7 jaar** duurt om de investering terug te verdienen.





Randvoorwaarden en uitzonderingen

Voldoende aanbod van installaties en installateurs

- Afspraken met de sector
- Actieplan hybride warmtepompen

Geschiktheid van de installatie voor de woning/het gebouw

- Passend in de woning
- Comfortabel en kostenefficiënt verwarmen van de woning
- Uitgaande van de huidige staat van de woning

Voorkomen van desinvesteringen

- Uitzondering voor wijken waar binnen 10 jaar wordt overgestapt op een alternatief voor aardgas



Proces

- > 2023
 - Afspraak roadmap prestatieborging
 - Start internetconsultatie
 - Start onderzoek naar kostensystematiek voor terugverdientijd

- > 2024
 - Vervolgonderzoeken
 - Start juridisch traject
 - Flankerend beleid: ontwikkelen/uitwerken tools, communicatie, etc.
 - Vervolg juridisch traject
 - Vervolg flankerend beleid

- > Publicatie gewijzigde Bbl uiterlijk 1 juli 2025



Achtergrond

Klimaatakkoord

- > “[...] Ter versnelling van deze ontwikkeling kunnen na 2025 verdere prestatie-eisen aan technische verwarmingsinstallaties worden overwogen”

Motie van der Lee/Bontenbal

- > “verzoekt de regering normering voor te bereiden ter stimulering van de hybride warmtepomp”

Coalitieakkoord

- > “De hybride warmtepomp is op korte termijn voor de meeste woningen een goede warmteoplossing. Via normering krijgen leveranciers de verantwoordelijkheid om steeds meer (hybride) warmtepompen te installeren”
- > “Er moet nog worden bezien op welke manier de normering het best ingevuld kan worden (bijv. bij vervanging van Cv-ketels), en vanaf welk jaar dit mogelijk is”

EU

- > Expliciete normeringsruimte in EPBD-voorstellen *Fit For 55* pakket
- > Commissie voorstel in *REPowerEU* (2022) om

per 2029 mono cv-ketel uit te faseren via verkoopverbod.

Prestatieafspraken corporaties

- > “In het kader van de nationale prestatieafspraken hebben corporaties zich eraan gecommitteerd om in alle woningen met label D of beter waar de cv-ketel moet worden vervangen, de cv-ketel in principe te vervangen door een duurzamer alternatief. Uitzonderingen hierop zijn bijvoorbeeld woningen die als gevolg van de transitievisie binnen tien jaar na vervanging van de cv-ketel op een warmtenet aangesloten moeten worden. Zodoende gaan corporaties vanaf 2023 al werken aan verduurzaming van verwarmingsinstallaties.

PVGO

- > “We werken normering uit om vanaf 2026 - bij vervanging van de cv-ketel - hogere eisen te stellen aan de efficiëntie van verwarmingsinstallaties, mits de woning of het gebouw daartoe geschikt is.”



Prestatieborging warmtepompen: aanleiding en doel

Aanleiding

- Motie VVD, verzoek garantie op energieprestatie uit te werken.
- Werking en prestatie van een (hybride) warmtepomp voor consumenten vaak nog onbekend terrein.
- Doel is dus vergroten vertrouwen in deze technologie.
- Draagvlak normering.
- Prestatieborging op de prestatie van de hele installatie.

Doel

- Fabrikanten van (hybride) warmtepompen, installateurs en de overheid werken aan een prestatieborging voor warmtepompinstallaties.
- Randvoorwaarden en vormgeving van deze garantie medio 2024 in beeld.
- Eind 2025 volledig operationeel.
- De prestatieborging is gericht op ruimteverwarming in woningen met een individuele installatie



Prestatieborging: Wat is het?

Uitgangspunten

- De prestatieborging van een (hybride) warmtepomp geeft een woningeigenaar of bewoner zekerheid dat, bij normaal en realistisch gebruik, de (hybride) warmtepomp een vooraf bepaalde prestatie levert bij het verwarmen van de woning.
- Omdat het functioneren van een (hybride) warmtepomp ook afhankelijk is van de kenmerken van het gebouw en het afgiftesysteem is de garantie altijd gebouwafhankelijk.
- De borging is gericht op het goed werkend krijgen van het systeem en geldt dus voor het eerste (of eerste twee) jaar.
- Monitoring van de prestatie van de warmtepomp is een belangrijk onderdeel, net zoals goede inregeling.

Prestatieborging in 4 stappen:

1. Advies: duidelijkheid over welke prestaties in de woning mogelijk zijn, en over gebruik van de verwarmingsinstallatie.
2. Installatie: inclusief inregelen van de warmtepomp en het afgiftesysteem.
3. Gebruik van de installatie en monitoring: hoe presteert de warmtepomp in de praktijk, inzage voor consument en goede feedback voor gebruik.
4. Nazorg bij onvoldoende prestatie: welk proces wordt doorlopen; wie neemt welke actie en welke gevolgen zijn er als de prestatie niet te verbeteren is.