

Vergaderjaar 2024–2025

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 1233**

### **BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 5 december 2024

In het commissiedebat Klimaatakkoord gebouwde omgeving van 3 oktober 2024 (Kamerstuk 32 847, nr. 1214) hebben verschillende leden aangegeven dat het belangrijk is dat alle woningeigenaren de mogelijkheid hebben om hun huis energiezuinig te laten maken. Dit is in lijn met het uitgangspunt uit het regeerprogramma (bijlage bij Kamerstuk 36 471, nr. 96) over dat een energiezuinig huis mensen (met lage en middeninkomens) grip geeft op hun energierekening. De leden vroegen in het bijzonder aandacht voor de isolatie aanpak voor de slechtste woningen en de mensen met lagere inkomens en voor ondersteuning en duidelijkheid over de continuïteit van subsidies. Ook heeft de Kamer aandacht voor de extra uitdagingen voor Verenigingen van Eigenaren (VvE's). Daarom geef ik in deze brief een overzicht van de mogelijkheden die er zijn voor VvE's en woningeigenaren om verduurzaming van hun woningen te betalen. Ik benoem tevens een aantal initiatieven om VvE's te helpen die hun gebouw willen verduurzamen. Daarnaast informeer ik u over de voortgang van de lokale aanpak van het Nationaal Isolatie Programma, zoals gevraagd tijdens het commissiedebat door Kamerlid Mooiman en doe ik een toezegging gestand aan het lid Kröger over vloerisolatie.

#### **Mogelijkheden voor Verenigingen van Eigenaren**

In Nederland vallen ongeveer 1,4 miljoen koop- en huurwoningen onder een VvE. Het gaat om 18% van het totaal aantal woningen. Ook veel utiliteitsfuncties, zoals winkels, zitten in een VvE. Veel appartementseigenaren willen een energiezuiniger appartement, bijvoorbeeld om de energierekening te verlagen. Dat gaat niet zomaar, want dat moeten appartementseigenaren samen regelen. In de Versnellingsagenda verduurzaming VvE's staan de plannen om VvE's te helpen bij verduur-

zaming<sup>1</sup>. Hieronder ga ik op enkele belangrijke punten in. In de eerste helft van 2025 stuur ik u een uitgebreidere stand van zaken van de Versnellingsagenda.

#### *Vereenvoudiging besluitvorming VvE's*

Om de besluitvorming van VvE's te vereenvoudigen gaat het kabinet het Burgerlijk Wetboek wijzigen. In het regeerprogramma is bevestigd dat de besluitvorming rondom verduurzamingsmaatregelen vereenvoudigd wordt. De wetswijziging houdt in dat een meerderheid van 50% +1 van de stemmen voldoende is voor het nemen van een besluit over verduurzamingsmaatregelen. En dat er voor een besluit over verduurzaming geen verplichte opkomsteis (quorum) meer is. Het concept wetsvoorstel voor een eenvoudigere besluitvorming binnen de VvE gaat in de eerste helft van 2025 ter internetconsultatie. VvE's kunnen nu al aan de slag en dat gebeurt gelukkig ook steeds vaker. Maar om een versnelling in gang te zetten, vragen VvE's meer informatie en begeleiding. Daarom zijn verschillende initiatieven gestart die ik graag onder uw aandacht breng.

#### *Milieu Centraal opent landelijk kenniscentrum verduurzaming VvE's*

Sinds kort ondersteunt Milieu Centraal met een nieuw kenniscentrum gemeenten en marktpartijen die zich richten op het verduurzamen van VvE's. Hiermee wordt de beschikbare kennis op nationaal niveau ingezet om lokale verduurzaming te versterken. In het voorjaar van 2025 kunnen appartementseigenaren die met hun VvE aan de slag willen, ook zelf terecht bij dit kenniscentrum voor eerste praktische ondersteuning, advies en hulpmiddelen.

#### *Start opleiding Hogeschool Utrecht procesbegeleiders verduurzaming VvE's*

De Hogeschool Utrecht is gestart met het opleiden van procesbegeleiders die VvE's begeleiden tijdens het verduurzamingstraject. Deze professionals spelen een cruciale rol door, in opdracht van de appartementseigenaren, de verduurzaming te helpen organiseren. De opleiding is gekoppeld aan het register «procesbegeleider verduurzaming (VvE)» bij het instituut Sertum. Dat waarborgt professionalisering en kwaliteit.

#### *Subsidieregeling voor verduurzaming VvE's (SVVE) verbeterd*

VvE's komen in aanmerking komen voor de Subsidie verduurzaming VvE's, de SVVE. Het betreft subsidie voor zowel verduurzamingsmaatregelen zelf als voor verschillende soorten advies en begeleiding die vaak nodig zijn om tot daadwerkelijke verduurzaming te komen. Bijvoorbeeld voor procesbegeleiding, energieadvies en flora en fauna onderzoek. De afgelopen jaren hebben we op basis van signalen uit de uitvoeringspraktijk de SVVE verbeterd. Ook dit jaar voeren we een aantal wijzigingen door, zoals het verhogen van de maximale subsidie voor advies en procesbegeleiding. De wijzigingen treden in werking per 1 januari 2025. Ik verwacht dat we met eenvoudigere besluitvorming, meer begeleiding en aantrekkelijke financiële mogelijkheden de verduurzaming bij VvE's gaan versnellen.

---

<sup>1</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/brieven/2023/09/05/vve-versnellingsagenda-verduurzaming>

## **Financiering voor woningeigenaren en VvE's van Nationaal Warmtefonds**

Veel woningeigenaren die in de afgelopen tien jaar hun huis hebben verduurzaamd, gebruikten spaargeld om dit te betalen. Maar niet iedereen heeft spaargeld. Of mensen willen hun spaargeld niet aanspreken en dat is hun goed recht. Ik ga niemand verplichten om te investeren in verduurzaming, omdat ik ervan overtuigd ben dat het beter werkt als mensen die beslissing zelf maken, op een moment dat hen goed uitkomt. Tegelijkertijd wil ik voorkomen dat mensen verduurzaming uitstellen enkel en alleen vanwege de kosten. Financieel is meer mogelijk dan de meeste mensen denken, onder meer dankzij het Nationaal Warmtefonds in combinatie met subsidies. De landelijke overheid biedt de Investerings-subsidie voor Duurzame Energie en Energiebesparing (ISDE), en inmiddels is er in alle gemeenten een lokale aanpak van het Nationaal Isolatieprogramma voor mensen die dat het hardst nodig hebben en wonen in de huizen met de slechtste energielabels.

Subsidies alleen helpen veel mensen niet over de streep, want een subsidie dekt slechts een gedeelte van de aanneemsom. Daarom is voor veel mensen die hiervoor geen spaargeld kunnen of willen gebruiken, financiering via bijvoorbeeld het Nationaal Warmtefonds echt een uitkomst, zoals beschreven in hoofdstuk 5 van het regeerprogramma. Voor woningeigenaren met een laag of middeninkomen is de rente bij het Warmtefonds voor de *hele looptijd* nul procent en er zijn geen afsluitkosten. Het Nationaal Warmtefonds zet het geld in een bouwdepot, zodat vervolgens de installateur of aannemer betaald krijgt. Woningeigenaren betalen de financiering terug in zeven, tien of twintig jaar. Het bedrag dat mensen maandelijks aflossen is bij een renteloze financiering doorgaans minder dan de besparing op de energierekening. Zeker in combinatie met de landelijke subsidie via de ISDE en de gemeentelijke subsidie (lokale isolatie-aanpak). Het Nationaal Warmtefonds is er voor alle woningeigenaren, dus ook voor woningeigenaren die op basis van hun inkomen of leeftijd niet in aanmerking komen voor een lening bij de bank.

### *Steeds meer gebruik Warmtefonds door mensen met laag of midden inkomen*

Nationaal Warmtefonds is een stichting zonder winstoogmerk die, dankzij steun van de rijksoverheid, extra aantrekkelijke leenvoorwaarden heeft. Steeds meer woningeigenaren met een laag of middeninkomen laten energiebesparende maatregelen met financiering van het Nationaal Warmtefonds, blijkt uit cijfers die ik vandaag meestuur met deze brief. In absolute zin zijn de aantallen nog bescheiden, maar procentueel is de stijging ongekend (zie pagina 29 van de bijlage «Monitor Nationaal Warmtefonds 2023», opgesteld door TNO). Van de 18.929 particuliere woningeigenaren die in 2023 leenden bij het Warmtefonds, had ongeveer de helft een laag- of middeninkomen, terwijl deze inkomensgroepen in de jaren daarvoor het Nationaal Warmtefonds nagenoeg niet gebruikten. Bij het gebruik van de ISDE is een stijging te zien in het gebruik door alle inkomensgroepen, ook bij woningeigenaren met een laag of midden inkomen. De verwachting is dat het Nationaal Warmtefonds de komende jaren verder groeit. Bureau PWC heeft vorig jaar een prognose gemaakt van de vraag naar financiering via het Warmtefonds en de benodigde rijksbijdrage aan het Warmtefonds, conform de motie van het lid Yesilgöz-Zegerius c.s. (Kamerstuk 32 813, nr. 349). Mijn ambtsvoorganger heeft toegelicht dat aanvullende middelen nodig zijn om het huidige aanbod van het Warmtefonds te continueren tot en met 2030 (Kamerstuk 32 847, nr. 1182). Ik kijk naar de mogelijkheden om dit voor elkaar te krijgen.

De Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen (SVOH) voor particuliere verhuurders wordt aangepast. Na een consultatie met marktpartijen en belangenorganisaties afgelopen zomer, wordt de SVOH vereenvoudigd en uitgebreid. De wijzigingen in de SVOH zijn onlangs in voorhang geweest bij de Tweede Kamer. De investeringsruimte voor particuliere verhuurders is door recente fiscale maatregelen verslechterd. Particuliere verhuurders kunnen niet gebruik maken van het Nationaal Warmtefonds. Om die reden onderzoeken we samen met hypotheekverstrekkers of we aantrekkelijkere leenmogelijkheden voor particuliere verhuurders kunnen aanbieden.

### **Praktische hulp voor woningeigenaren en VvE's**

De Nederlandse Bank rekende uit dat het overgrote deel van de huiseigenaren een serieuze verduurzaming van de eigen woning kan financieren met spaargeld of een lening. Dit aandeel steeg van 86% in 2020 naar 95% in 2023.<sup>2</sup> Goed rekenwerk, maar het is nog theorie. Nu gaat het erom dat we mensen overtuigen en helpen dit voor elkaar te krijgen. Er zijn veel logische momenten om verduurzaming mee te nemen in de plannen, bijvoorbeeld bij een verhuizing. Als een verbouwing samengaat met verduurzaming is dat makkelijker én voordeliger.

#### *Rol financiële sector om te helpen bij verduurzaming woning*

Uit onderzoek blijkt dat kopers tijdens het koopproces graag meer informatie over verduurzaming van de woning ontvangen. Daarom gaan we samen met andere partijen, zoals banken en hypotheekadviseurs kopers beter helpen en informeren rond de aankoop van een woning. Ik zie dat banken en andere geldverstrekkers hun klanten steeds vaker stimuleren om aan de slag te gaan, bijvoorbeeld met advies over energiebesparende maatregelen of een lagere rente.<sup>3</sup> Dat is een mooie ontwikkeling, waarbij nog meer positieve impact verwacht wordt als samenwerking tot stand komt met gemeenten en andere lokale partijen die al bezig zijn met de energietransitie.

#### *Meer bekendheid voor energieloketten*

Uit onderzoek van Ipsos I&O, dat ik vandaag meestuur met deze brief, blijkt dat twee derde van de mensen aangeeft dat ze meer hulp nodig hebben om de verduurzaming op te pakken. Energieloketten van gemeenten bieden deze ondersteuning. Deze loketten zijn nu nog te weinig bekend: onder een kwart van de Nederlanders. Dat wil ik verbeteren. Onder meer door energieloketten meer bekendheid te geven via verbeterjehuis.nl.

#### *Beter inzicht in warmteplannen gemeenten*

Woningeigenaren en VvE's willen, naast hulp bij isolatie en ventilatie, ook weten wat voor duurzame warmtebron mogelijk is in hun wijk. Daarom ontwikkelen we een voorziening die inzicht geeft in de warmteplannen van de gemeente op basis van je eigen adres. Gemeenten moeten uiterlijk in 2026 hun transitievisie warmte actualiseren naar een warmteprogramma. In het warmteprogramma kijkt de gemeente tien jaar vooruit en

<sup>2</sup> <https://www.eigenhuis.nl/verduurzamen/verduurzamen-financieel/extra-hypotheek-voor-verduurzaming>

<sup>3</sup> <https://fd.nl/bedrijfsleven/1535947/bankenverleiden-hypotheekklanten-om-energielabel-te-verbeteren>

maakt zij haar voornemens kenbaar ten aanzien van eventuele alternatieven voor aardgas. Zij zullen dus aangeven in welke wijken zij de komende tien jaar aan de slag gaan met bijvoorbeeld een warmtenet of een all-electric oplossing. Dit inzicht geeft ook handelingsperspectief voor de wijken die nog niet aan de beurt zijn. Daar kan men voorlopig blijven inzetten op energiebesparing door middel van isolatie en een (hybride) warmtepomp.

### *Lokale aanpak voor woningeigenaren die ondersteuning het hardst nodig hebben*

Gemeenten zijn de drijvende kracht in de lokale aanpak van het Nationaal Isolatieprogramma. De lokale aanpak is er voor woningeigenaren en VvE's die extra ondersteuning het hardst nodig hebben. Het regeerprogramma onderstreept dat we doorgaan met deze lokale aanpak voor isolatie. Door wijk- of straatgericht het aanbod bij mensen aan de deur te brengen, bereiken gemeenten ook deze doelgroep en worden collectieve aanpakken gestimuleerd. De extra ondersteuning kan begeleiding en advies zijn met energiefixers en -coaches, of zelfs totaalontzorging, waar de gemeente of een intermediair de uitvoering van de isolatiemaatregelen ook regelt. Financiële ondersteuning uit de lokale aanpak komt bovenop de landelijke subsidies (ISDE en SVVE). Voor de resterende financieringsbehoefte kan het Nationaal Warmtefonds worden benut.

Halverwege vorig jaar konden gemeenten middelen aanvragen voor de eerste tranche van de lokale aanpak. Inmiddels zijn 224 gemeenten gestart met de uitvoering.<sup>4</sup> Veel gemeenten die vorig jaar niet gestart zijn, zijn volop bezig met voorbereidingen. Hoewel nog niet alle gemeenten van start zijn, komen de eerste bemoedigende cijfers al binnen. Al 1,3 miljoen woningeigenaren zijn geïnformeerd over het aanbod dat er voor hen beschikbaar is in 154 gemeenten. Sinds dit voorjaar zijn ook veel bewoners in VvE's geïnformeerd. In 131 gemeenten zijn al woningen geïsoleerd, in totaal bijna 8.000. Hiervan zijn 737 woningen door woningeigenaren zelf geïsoleerd (doe-het-zelf) met middelen uit de lokale aanpak. We zijn er nog niet, maar ik ben blij dat 274 gemeenten aangeven vertrouwen te hebben in het halen van het aantal woningen dat geïsoleerd moet zijn in de betreffende gemeente voor de eerste tranche. In totaal is dit ruim 206 duizend woningen voor alle gemeenten samen.

Tot en met 31 oktober 2024 konden gemeenten de tweede tranche van de lokale aanpak aanvragen. Uiteindelijk hebben 340 van de 342 gemeenten een aanvraag gedaan. Bij de tweede tranche hebben 323 gemeenten een beroep gedaan op de extra middelen die beschikbaar waren voor het ondersteunen van doe-het-zelf waarmee gemeenten bijvoorbeeld een voucher systeem op kunnen stellen. In totaal was er voor de tweede tranche 674 miljoen euro beschikbaar. Met de 340 aanvragen wordt het grootste deel hiervan uitgekeerd, voor het isoleren van ruim 280 duizend woningen. Een heel mooie inzet van de gemeenten. De vijf gemeenten die vorig jaar geen aanvraag hebben gedaan, hebben dat dit jaar wel gedaan. Dat betekent dat in alle gemeenten straks, na de beschikking eind 2024, geld beschikbaar is voor extra ondersteuning bij het isoleren voor woningeigenaren die dat het hardste nodig hebben. Het aantal woningen in de tweede tranche komt bovenop het aantal woningen dat in de eerste tranche wordt geïsoleerd. Gemeenten hebben tot nu toe in de eerste en tweede tranche samen voor ruim 490.000 woningen middelen aange-

---

<sup>4</sup> Cijfers op basis van de voortgangsrapportages van 313 van de 337 gemeenten die een aanvraag hebben gedaan voor de eerste tranche van de lokale aanpak van het Nationaal Isolatieprogramma.

vraagd. Volgend jaar is er nog een derde tranche voorzien, zodat een totaal van 750.000 woningen kan worden geïsoleerd.

Ik vind het positief dat veel gemeenten onderling samenwerken. Zo benutten we de capaciteit en kennis maximaal.<sup>5</sup> Graag verwijs ik gemeenten naar de website Doetank Publieke Ontzorging.<sup>6</sup> Deze website is gericht op gemeenteambtenaren. De Doetank heeft afgelopen jaren tools ontwikkeld om particuliere woningeigenaren te ondersteunen bij verduurzaming. De tools zijn ontwikkeld in nauwe samenwerking met bewoners en gemeenteambtenaren uit Emmen, Leusden, Veldhoven en Weert. Uniek aan de Doetank is dat ze slimme ideeën hebben over klein beginnen met een paar woningeigenaren en dan opschalen naar de rest van de wijk. Gemeenten verwijs ik verder naar het Nationaal Programma Lokale Warmtetransitie. Dit programma ondersteunt gemeenten met kennis en handelingsperspectief.<sup>7</sup> Vanuit de Rijksoverheid gaan we door met de bewustwordingscampagne «wie isoleert, profiteert», waarbij we mensen doorverwijzen naar de website verbeterjehuis.nl.

### **Vloerisolatie**

In het eerder genoemde commissiedebat heb ik het lid Kröger toegezegd schriftelijk terug te komen op de vraag over de onderwaardering van vloerisolatie in het energielabel en daarmee vochtigheidsproblemen en gezondheidsproblemen. In de bouwregelgeving worden eisen gesteld aan de minimale thermische isolatie van vloeren en aan het voldoende beperken van de vorming van allergenen door vocht voor nieuwbouw en bij verbouw. Doel hiervan is het voorkomen van vochtigheidsproblemen en gezondheidsproblemen. De bepaling van de energieprestatie van gebouwen dient een ander doel. Dit is een methode om de energiezuinigheid van gebouwen te bepalen. Vloerisolatie wordt gewaardeerd in deze bepalingmethode voor de energieprestatie net als vele andere vormen van isolatie. Of deze waardering van de vloerisolatie adequaat is, zal in samenhang met diverse andere issues serieus worden bekeken bij de eerstvolgende grote wijziging van de bepalingmethode. De opdracht tot deze wijziging hangt samen met de Europese Richtlijn voor de energieprestatie van gebouwen.<sup>8</sup>

### **Tot slot**

In deze brief heb ik de mogelijkheden toegelicht die er zijn voor VvE's en woningeigenaren om verduurzaming van hun huis te betalen. Dankzij verduurzaming en vooral dankzij zuinig stookgedrag daalt de CO<sub>2</sub> uitstoot van onze woningen. Jarenlang was de jaarlijkse uitstoot van woningen ongeveer 30 megaton CO<sub>2</sub>. Tien jaar geleden is een daling ingezet. Tussen 2021 en 2023 daalden de broeikasgasemissies in de gebouwde omgeving van 24,5 naar 17,3 megaton CO<sub>2</sub>. Zo'n grote CO<sub>2</sub> reductie in een paar jaar tijd is bemoedigend, maar we zijn er nog niet. Het kabinet vindt verduurzaming van woningen en gebouwen van VvE's belangrijk. Niet alleen om klimaat- en energiedoelen te halen, maar ook omdat het betere gebouwen

<sup>5</sup> <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/toolkit-programma-verduurzaming-gebouwde-omgeving>

<sup>6</sup> <https://doetankontzorging.nl/>

<sup>7</sup> <https://www.nplw.nl/>

<sup>8</sup> Deze richtlijn heet de «Energy Performance of Buildings Directive», afgekort EPBD IV.

oplevert waarin het prettig wonen, werken en leven is. Bovendien geeft het mensen met een laag of middeninkomen meer grip op hun energierekening.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,  
M.C.G. Keijzer