

Road Map 5

# Gereguleerde huurwoningen



De gebouwde omgeving als geheel is verantwoordelijk voor 35% van de CO<sub>2</sub>-uitstoot in Nederland. Medio 2015 zijn er in Nederland circa 1,5 miljoen sociale huurwoningen met een energielabel C of lager. Het betreft 70% van de woningvoorraad. Dat is onwenselijk, onhaalbaar en onbetaalbaar. De uitdaging is dan ook om door schaal en innovatie te komen tot een aanmerkelijke kostenverlaging van minimaal 50%. Dit is een prijsniveau waarbij de businesscase zonder overheidsbijdrage positief is.

Grootschalige verduurzaming van de gebouwde omgeving komt op dit moment niet zelfstandig tot stand. Oorzaken zijn onvoldoende vraag, niet-schaalbare oplossingen, onvoldoende capaciteit en een versnipperd aanbod. Urgentie, regie en een programmatische aanpak zijn noodzakelijk. De oogst van vele succesvolle pilots en proefprojecten van de afgelopen jaren moet nu omgezet worden in grootschalige uitrol.

De ambitie is om alle gereguleerde huurwoningen te verduurzamen voor 2050.

### Afgelopen jaar: de opgave in beeld

De Bouwagenda heeft begin 2018 een Kerncoalitie bij elkaar gebracht om gezamenlijk een aanpak te formuleren voor de verduurzaming van gereguleerd woningbezit. De kerncoalitie wordt gevormd door een vijftal (bestuurlijke) vertegenwoordigers van Aedes, Woonbond, VNG, Vastgoed Belang en IVBN. De wens van De Bouwagenda en vele andere partijen om de financiële slagkracht voor duurzame maatregelen bij verhuurders te vergroten, is

gehoord. De coalitiepartijen in het regeerakkoord hebben de verhuurderheffing structureel 100 miljoen euro verlaagd voor eigenaren van gereguleerde huurwoningen, afhankelijk van de omvang van hun investeringen in verduurzaming van hun woningvoorraad. Het Ministerie van BZK is ook aangehaakt en heeft met de Kerncoalitie de basis gelegd voor een opschalingsaanpak en innovatieprogramma. De Bouwagenda zal de hieruit voortgekomen BZK-programma's aardgasvrije wijken en het innovatieprogramma aardgasvrije gebouwde omgeving blijven volgen.

Overige randvoorwaarden in het regeerakkoord die invulling geven aan onze ambitie:

- Het kabinet werkt met de medeoverheden, corporaties, netwerkbedrijven en andere stakeholders een beleidsprogramma uit voor de verduurzaming van de gebouwde omgeving.
- Voor het eind van de kabinetsperiode willen we 30.000 tot 50.000 bestaande woningen per jaar gasvrij kunnen maken of in ieder geval zodanig energie-efficiënt, dat ze op korte termijn gasloos gemaakt kunnen worden.

## Rode draad

De Bouwagenda ziet op dit moment de volgende opgaven in de Road Map over verduurzaming gereguleerde huurwoningen:

1. de ontwikkeling van een aanbestedingssysteem op basis van 'tweezijdige veilingen' voor opschaling, innovatie en kostenverlaging.  
Essentiële elementen hierbij zijn:
  - beleggen van de regiefunctie;
  - substantiële financiële middelen ten behoeve van afdekking onrendabele top;
  - innovatie gericht op genereren van circulaire, kwalitatief hoogwaardige en goedkopere oplossingen om het 'onrendabele prijs gat' te dichten door een brugfunctie te slaan tussen de bouwsector en kennisinstituten.
2. de spelregels voor de inzet van de korting op de verhuurdersheffing;
3. de toekomst van de '70%-regel';
4. de systematiek van 'verleiding' van de huurders.

## Coalitie

De kerncoalitie voor deze Road Map wordt gevormd door Aedes, Woonbond, VNG, IBVN, Vastgoedbelang en MinBZK.

## Speerpunten 2018

Er zal in 2018 concreet worden ingezet op de opzet en ontwikkeling van een aanbestedingssysteem, waarbij opschaling van verduurzaming leidt tot kostenverlaging. Doel is om de in aanvang noodzakelijke dekking van het 'onrendabele prijs gat' zo spoedig mogelijk tot 0 terug te brengen. Voortbouwend op de ervaringen met Wind op Zee worden, na eerste voordelen uit gestructureerde inkoop en uitvoering, innovaties die al op de plank liggen, opgeschaald. Ook wordt een nieuwe golf innovaties in de hele keten in gang gezet, die in latere jaren tot verdere kostenverlaging leiden. Het accent zal in eerste instantie op het gereguleerd bezit liggen totdat een aantal randvoorwaarden, zoals objectgebonden financiering, is gerealiseerd. Dit zal ook worden ingebracht in het kader van het Klimaatakkoord.