

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

1329

Vragen van het lid **Beckerman** (SP) aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het bericht «Woonbond: Draagvlak onder huurders voor verduurzaming neemt af»* (ingezonden 13 februari 2026).

Antwoord van Minister **van Boekholt-O’Sullivan** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 16 maart 2026)

Vraag 1 en 2

Hoe beoordeelt u de signalen dat het draagvlak onder huurders voor de energietransitie ernstig onder druk staat door problemen rond betaalbaarheid en zeggenschap?¹

Deelt u de analyse dat dit risico’s oplevert voor het behalen van de klimaatdoelen in de gebouwde omgeving?

Antwoord 1 en 2

Ik acht het zorgelijk als het draagvlak onder huurders voor de energietransitie ernstig onder druk zou staan door problemen rond betaalbaarheid en zeggenschap. Ik deel de analyse dat een afnemend draagvlak tot risico’s zou leiden voor het behalen van de klimaatdoelen in de gebouwde omgeving. Daarom acht ik het een goede zaak dat bij verduurzaming op verschillende manieren rekening wordt gehouden met de betaalbaarheid en de zeggenschap van huurders.

In de Nationale prestatieafspraken is afgesproken dat woningcorporaties serieuze stappen zetten in het isoleren van huurwoningen. Ze zijn daarmee goed op weg. Met deze doelstellingen verwachten we in 2034 het energieverbruik van ongeveer een miljoen huishoudens te verlagen met 330 m³ gas per jaar. Dit gaat in 2030 om ruim 800.000 huishoudens. Voor woningen die een significante sprong maken in isolatie levert dat een besparing op van € 350 tot € 550 per jaar. Dat betekent dat huurders van een verduurzaamde woning een minder sterke stijging van de energiekosten kunnen verwachten. De energiebehoefte van deze woningen is namelijk blijvend lager. Daarbij geldt dat corporaties woningen isoleren zonder daarvoor een huurverhoging te vragen. Ook zijn met de Wet betaalbare huur aftrekpunten toegekend voor de energielabels E, F en G. Dit heeft geleid tot lagere maximale huurprijzen voor woningen met die energielabels.

¹ Woonbond: Draagvlak onder huurders voor verduurzaming neemt af | Trouw

De huurder heeft voorts met verschillende instrumenten de nodige zeggenschap waardoor bij de verduurzaming goed aandacht kan zijn voor de betaalbaarheid.

Zo is met de Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie en de Omgevingswet goede participatie van bewoners, waaronder huurders, geborgd bij de wijkgerichte aanpak van een gemeente. Zo moeten gemeenten in de toelichting bij een warmteprogramma en omgevingsplan motiveren hoe onder andere burgers worden betrokken bij de voorbereiding en wat de resultaten daarvan zijn. Ook zal een verhuurder op grond van de huurregeling niet zonder meer een woning kunnen verduurzamen zonder overleg met de huurder en zonder diens instemming.

Vraag 3

Deelt u de analyse van de Woonbond dat het risico bestaat dat de energietransitie in de gebouwde omgeving stagneert als 3,6 miljoen hurende huishoudens het financiële voordeel van verduurzaming niet meer ervaren? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 3

Ik deel de analyse niet dat er sprake is van een groot risico. Zie mijn antwoord op vraag 1 en 2 waarin ik aangeef, dat op verschillende manieren rekening wordt gehouden met het financiële voordeel dat huurders ervaren bij verduurzaming.

Vraag 4

Klopt het dat huurders met zonnepanelen op hun huurwoning via huur of servicekosten een vergoeding betalen voor deze installatie, terwijl zij door de afbouw van de salderingsregeling en oplopende terugleverkosten deze investering niet langer kunnen terugverdienen?

Antwoord 4

Het klopt dat huurders met zonnepanelen op hun huurwoning via huur of servicekosten een vergoeding betalen voor deze installatie. Voor het effect van de afbouw van de salderingsregeling wijs ik u op het rapport dat is toegezonden bij brief van 30 mei 2025². Daarin is onder meer aangegeven dat de huurder met zonnepanelen door de afschaffing van de salderingsregeling per saldo € 4 tot € 8 meer betaalt dan de huurder zonder zonnepanelen. De huurder betaalt namelijk voor de zonnepanelen via de servicekosten. Dit weegt niet op tegen het voordeel van de terugleververgoeding en de opwek voor eigen verbruik. Het is van belang te vermelden dat de resultaten gemiddelden zijn: de effecten kunnen per huishouden behoorlijk verschillen. Afhankelijk van onder andere gezinsgrootte, verbruik en hoeveelheid panelen, kan het voorkomen dat huurders voordeel behouden met hun zonnepanelen. Het verhogen van het eigen gebruik beperkt de negatieve financiële effecten bij huurders, maar zal het niet volledig wegnemen.

Vraag 5

Deelt u de opvatting dat dit in feite kan neerkomen op een verkapte huurverhoging? Acht u dit wenselijk in een periode waarin veel huurders al kampen met hoge woonlasten?

Antwoord 5

Ik erken dat huurders de gevolgen van de afschaffing van de salderingsregeling zullen gaan voelen. Tegelijkertijd zijn er diverse maatregelen genomen die leiden tot afnemende woonlasten bij huurders. Ik wijs daarbij op Nationale prestatieafspraken waardoor corporaties huurwoningen isoleren met een besparing van € 350 tot € 550 per jaar zonder daarvoor een huurverhoging te vragen, en de aftrekpunten voor de energielabels E, F en G. Dit heb ik toegelicht in mijn antwoorden op vragen 1 en 2. Daarnaast geldt dat de netto huurquote, de verhouding tussen de netto huur en het netto besteedbaar inkomen, tussen 2021 en 2024 afnam: van 25,4% naar 24,7%³. Voor de jaren daarna wijs ik onder meer op de Wet betaalbare

² Kamerstukken II 2024/25, 36 378, nr. 93

³ Zie Tussen wensen en wonen, Resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2024, april 2025

huur en het pakket aan maatregelen inzake de huurtoeslag. De Wet betaalbare huur heeft geleid tot uitbreiding van huurprijsbescherming naar de woningen in het middensegment en tot aftrekpunten en daardoor lagere maximale huurprijzen voor huurwoningen met een energielabel E, F of G. Het pakket aan maatregelen inzake de huurtoeslag heeft geleid tot een verhoging van € 215 miljoen extra huurtoeslag in 2025 en structureel € 650 miljoen per jaar vanaf 2026.

Vraag 6

Bent u bereid te onderzoeken of en hoe de rijksoverheid de resterende investeringskosten van zonnepanelen bij woningcorporaties kan overnemen, zodat huurders niet geconfronteerd worden met hogere woonlasten en corporaties hun investeringsruimte behouden voor nieuwbouw en renovatie? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 6

Bij de eerdergenoemde brief van 30 mei 2025 was een onderzoek gevoegd. In de brief was ook aangegeven dat er geen ruimte is tot financiële compensatie voor huurders in verband met de afschaffing van de salderingsregeling. De brief van 9 januari 2026⁴ verwijst naar de brief van 30 mei 2025. Ook deze brief van 9 januari 2026 meldt dat financiële dekking ontbreekt voor compensatie van de salderingsregeling. Ik wijs voorts op mijn antwoord op vraag 5 waarin ik wijs op de verschillende maatregelen die bijdragen aan de betaalbaarheid voor huurders. Ik zie dan ook geen aanleiding voor een onderzoek zoals wordt gevraagd.

Vraag 7

Klopt het dat huurders die worden aangesloten op een warmtenet op grond van de huidige wetgeving vaak de maximale vaste kosten betalen, terwijl hun huurprijs niet wordt aangepast omdat het woningwaarderingssysteem uitgaat van een gasaansluiting? Hoe beoordeelt u dit?

Antwoord 7

Het klopt dat de huidige tariefregulering bij warmte op basis van gasreferentie de kosten van een cv-ketel zijn meegenomen. Dit geldt voor alle warmteverbruikers, dus ook voor huurders. Warmtebedrijven hanteren vaak het maximale gereguleerde tarief. Het klopt ook, dat het met woningwaarderingssysteem mogelijk is dat een cv-ketel of een warmtenet ertoe leidt dat huurders een hogere huurprijs betalen. Er kunnen namelijk met het woningwaarderingssysteem punten worden toegekend voor vertrekken die verwarmd zijn door middel van een onroerende voorziening zoals een cv-ketel of een warmtenet, en voor een goed energielabel bij een energiezuinige cv-ketel. Het woningwaarderingssysteem maakt hierbij geen onderscheid tussen een cv-ketel of een warmtenet.

Mijn oordeel is dat de betaalbaarheid van warmte voor huurders een belangrijk aandachtspunt is. Er is ook al actie op ondernomen: sinds 2025 worden de stijgingen van energiebelasting op aardgas niet meegenomen in de warmtetarieven en de berekening van de vaste tarieven is aangepast, waardoor de tarieven lager zijn geworden en beter aansluiten op de praktijk. Daardoor is ook voor huurders de betaalbaarheid ten opzichte van aardgas verbeterd. Dit blijft zo in fase 1 tariefregulering onder de wet collectieve warmtevoorziening.

Ook bij de verdere uitwerking van wet- en regelgeving blijft de betaalbaarheid voor huurders een belangrijk aandachtspunt. Zo is met het ontwerpbesluit Besluit gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (Bgiw) het amendement Erkens c.s.⁵ verder uitgewerkt en zijn er instructieregels opgenomen om de betaalbaarheid voor eigenaar-bewoners en huurders in een warmtetransitiegebied te waarborgen. Gemeenten moeten 1) waarborgen dat de verwachte kosten voor ten minste 70% van de woningen binnen het warmtetransitiegebied niet mogen uitstijgen boven de verwachte baten en 2) rekening houden met de financiële haalbaarheid, waaronder de gevolgen voor de maandlasten, juist ook bij de groep

⁴ Kamerstukken II 2025/26, 32 847, nr. 1401

⁵ Kamerstukken II 2023/24, 36 387, nr. 20.

kwetsbare afnemers. Anders kunnen gemeenten de aanwijsbevoegdheid niet inzetten. De wijkaanpak is bij uitstek een manier om ook kwetsbare groepen, en bijvoorbeeld huishoudens met een lager inkomen, mee te laten doen aan de verduurzaming.

Vraag 8

Hoe beoordeelt u het gegeven dat aansluiting op een warmtenet huurders gemiddeld circa € 370 per jaar extra kan kosten?

Antwoord 8

Het kabinet herkent de observatie dat huurders soms duurder uit zijn na overstap op een warmtenet. Woonlastenneutraliteit is een belangrijke ambitie, maar kan niet in elke individuele situatie gerealiseerd worden. De betaalbaarheid van warmte voor huurders ten opzichte van aardgas is een belangrijk aandachtspunt.

In veel gevallen beschermt huurregeling huurders tegen kostenstijging na overstap op een warmtenet. Zo vergt overstap dat de huurder daarmee instemt; bij een complex gaat het om instemming van minimaal 70% van de huurders. Om deze instemming te verkrijgen, zal de verhuurder in de praktijk oog moeten hebben voor woonlastenneutraliteit. Om woonlastenneutraliteit te bereiken, maken verhuurders vaak afspraken met warmtebedrijven waarbij zij een deel van het vastrecht afkopen, waardoor de rekening voor de huurders constant blijft. Deze werkwijze is ook afgesproken in het Startmotor-kader, waarin woningcorporaties en warmtebedrijven afspraken maken over verduurzaming van huurwoningen.

Vraag 9

Deelt u de mening dat deze stapeling van kosten leidt tot afnemend draagvlak voor verduurzaming onder huurders?

Antwoord 9

Zoals aangegeven in mijn antwoorden op de eerdere vragen, zijn er diverse maatregelen die eraan bijdragen dat verduurzaming bij een huurder niet leidt tot hogere woonlasten. Ik verwijs hiervoor naar mijn antwoorden op vraag 1, 2 en vraag 8.

Vraag 10

Bent u bereid het woningwaarderingsstelsel zodanig aan te passen dat huurders niet financieel worden benadeeld bij aansluiting op een warmtenet? Zo ja, op welke termijn? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 10

Zoals aangegeven in de beantwoording op vraag 7 is mijn mening, dat de betaalbaarheid voor huurders van belang is bij de verdere uitwerking van wet- en regelgeving. Het kabinet wil binnen vier jaar bij warmtenetten overstappen naar kostengebaseerde tarieven. Vanaf fase 2 van de wet collectieve warmtevoorziening worden warmtetarieven namelijk gebaseerd op kosten van warmtebedrijven. In deze wet is opgenomen dat de overgang naar fase 2 van de tariefregulering pas plaatsvindt wanneer de relatieve betaalbaarheid van collectieve warmte ten opzichte van het gangbare alternatief voldoende is geborgd. Dit geldt voor alle warmteverbruikers, dus ook voor huurders. Bij de voorbereiding van die overstap zal ook worden gezien of een aanpassing van het woningwaarderingsstelsel noodzakelijk is.

Vraag 11

Hoe beoordeelt u het feit dat het merendeel van de verduurzamingssubsidies de afgelopen jaren terecht is gekomen bij eigenaar-bewoners, terwijl huurders minder directe financiële voordelen hebben ontvangen?

Antwoord 11

Ook huurders hebben de afgelopen jaren bij verduurzaming financiële voordelen genoten, ook bij subsidieverstrekking voor verduurzaming aan uitsluitend de verhuurder. In de eerste plaats geldt, dat met de Nationale prestatieafspraken is overeengekomen dat corporaties geen huurverhoging verbinden aan het isoleren van de woning. In de Nationale prestatieafspraken is aangegeven, dat woningen die een significante sprong maken in isolatie

een besparing opleveren van € 350 tot € 550 per jaar. Voor een private verhuurder die met instemming van de huurder verduurzaamt en wel een huurverhoging vraagt, geldt dat de verhuurder daarvoor de ontvangen subsidies buiten beschouwing dient te laten. Een huurder heeft daardoor indirect voordeel van een subsidie die de verhuurder heeft ontvangen. In de tweede plaats zijn met de Wet betaalbare huur aftrekpunten geïntroduceerd voor huurwoningen met energielabels E, F en G. Deze huurwoningen kregen daardoor een lagere maximale huur hetgeen leidde tot voordeel voor de huurder. Tenslotte geldt, dat een hogere huur na verduurzaming leidt tot meer recht op huurtoeslag. Ook dit is een financieel voordeel voor de huurder.

Vraag 12

Bent u bereid te bezien hoe publieke middelen eerlijker kunnen worden verdeeld, zodat huurders evenredig profiteren van subsidies en fiscale regelingen voor verduurzaming?

Antwoord 12

De verdeling van publieke middelen is aan de orde bij de vaststelling van de Rijksbegroting. Op dat moment kan worden bezien hoe deze publieke middelen eerlijk kunnen worden verdeeld gezien de verschillende beleidsdoelen van de regering.

Vraag 13

Hoe waarborgt u dat bij grootschalige renovaties waarvoor instemming van 70% van de huurders vereist is, daadwerkelijk sprake is van vrijwillige en geïnformeerde instemming, en niet van druk of financiële dwang?

Antwoord 13

Vrijwillige en geïnformeerde instemming, zonder druk of financiële dwang bij grootschalige renovaties van huurders is geborgd door een reeks aan maatregelen. In de eerste plaats is de gemeente op grond van de Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie verplicht de nodige participatie te laten plaatsvinden bij de wijkgerichte aanpak. In de tweede plaats is een verhuurder bij grootschalige renovaties op grond van de Wet overleg huurders verhuurder verplicht de huurdersorganisatie te betrekken. In de derde plaats betekent een grootschalige renovatie met instemming van 70% van de huurders niet, dat een individuele huurder van betrokken complex, zonder meer een renovatie moet accepteren. Die individuele huurder kan zich wenden tot de kantonrechter. Tenslotte wijs ik u op een aantal maatregelen die hebben geleid tot een voordeel bij de huurders, en dus niet tot financiële dwang. Dit betreft de Nationale prestatieafspraken waarin is afgesproken, dat corporaties geen huurverhoging zullen verbinden aan isolatie. Ook wijs ik op de aftrekpunten die met de Wet betaalbare huur zijn geïntroduceerd voor huurwoningen met energielabels E, F en G.

Vraag 14

Deelt u de opvatting dat verlaging van het instemmingspercentage geen structurele oplossing is voor afnemend draagvlak, maar dat het uitgangspunt moet zijn dat verduurzaming per saldo leidt tot lagere woonlasten voor huurders? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 14

Ik ben van oordeel dat huurders in beginsel zelf het beste kunnen afwegen of en welke vorm van verduurzaming het beste past bij hun situatie. Daarbij kunnen zij niet alleen lagere woonlasten voor ogen hebben, maar ook een aspect als meer wooncomfort. Daarbij wordt ook met andere wet- en regelgeving ingezet op betaalbare verduurzaming voor huurders. Zoals in het antwoord op vraag 7 aangegeven, moeten gemeenten bij de inzet van de aanwijsbevoegdheid de betaalbaarheid voor bewoners in de wijk, waaronder de huurders, waarborgen. Gemeenten moeten in de wijkaanpak rekening houden met de financierbaarheid van de maatregelen en de maandelijkse lasten, voor en na de overstap naar de duurzame energievoorziening, in het bijzonder voor de meest kwetsbare huishoudens. Gemeente kunnen via de wijkaanpak huishoudens met een lager inkomen ondersteunen. Daarmee kan voor deze huishoudens een comfortabeler huis worden gerealiseerd tegen

acceptabele energielasten. Of het vereiste instemmingspercentage van 70% moet worden gehandhaafd, acht ik afhankelijk van de vraag of bij een ander percentage voldoende draagvlak aanwezig blijft.

Vraag 15

Welke concrete maatregelen bent u bereid te nemen om te voorkomen dat de energietransitie in de huursector onbetaalbaar wordt en het draagvlak onder huurders verder afneemt?

Antwoord 15

Zoals aangegeven in mijn antwoorden op de eerdere vragen, zijn er diverse maatregelen die eraan bijdragen dat verduurzaming bij een huurder niet leidt tot hogere woonlasten. Ik verwijs hiervoor naar mijn antwoorden op vraag 1, 2 en vraag 8. Daarnaast wil ik wijzen op een ontwerpvoorstel ter aanpassing van het instemmingsrecht en initiatiefrecht. In dit ontwerp blijft draagvlak onder de huurders van belang, door de huurdersvertegenwoordiging een belangrijkere positie te geven. Ook wijs ik op het ontwerpbesluit ter aanpassing van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Dit ontwerpbesluit is gericht op uitfasering van de energielabels E, F en G in de huursector. De verhuurder wordt daarmee verplicht tot verduurzaming van huurwoningen met een energielabel E, F of G. Dit ontwerpvoorstel en dit ontwerpbesluit zijn ter internetconsultatie beschikbaar gesteld. Ik verwacht u rond de zomer te melden of deze internetconsultaties zullen leiden tot aanvullende maatregelen.

Vraag 16

Wat is de stand van zaken van de uitvoering van de aangenomen motie Beckerman over compensatie voor huurders die worden getroffen door de afschaffing van de salderingsregeling (Kamerstuk 36 725-XXII, nr. 14).

Antwoord 16

De genoemde motie verzocht te onderzoeken hoe deze huurders gecompenseerd kunnen worden, en met Prinsjesdag een voorstel hiertoe te doen. Bij de eerdergenoemde brief van 30 mei 2025 was een onderzoeksrapport toegezonden waarin de omvang van de compensatie was aangegeven die aan de orde zou kunnen zijn. In die brief was tevens aangegeven dat er geen ruimte is tot financiële compensatie voor huurders in verband met de afschaffing van de salderingsregeling. De brief van 9 januari 2026⁶ verwijst naar de brief van 30 mei 2025. Ook deze brief meldt dat financiële dekking ontbreekt voor compensatie van de salderingsregeling. Ik acht de genoemde motie hiermee afgehandeld.

⁶ Kamerstukken II 2025/26, 32 847, nr. 1401