

Inspraakreactie

Betreft: Regeling gemeentelijke instrumenten warmtetransitie
Aan: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Datum: 30 juli 2026

Aanleiding

IVBN reageert graag op de consultatie voor de Regeling gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (Rgiw). In de regeling staat met welke uitgangspunten en gegevens gemeenten de betaalbaarheid voor bewoners moeten berekenen, om te kijken of financieel gezien de aanpak verstandig is voor een wijk. De betaalbaarheid tussen huurder en verhuurder moet hierbij balans blijven. Daarom is het een noodzakelijk aspect dat het financiële afwegingskader onderdeel wordt van gemeentelijke instrumenten tezamen met de Wet en Regeling (Wgiw en Rgiw).

Het is positief dat er uniform kader komt, zodat alle gemeenten gebruik maken van gestandaardiseerde rekenvoorschriften. Dit zorgt voor voorspelbaarheid en minder ruis voor investeerders. De regeling verplicht gemeenten om de betaalbaarheid te onderbouwen vóórdat zij de aanwijsbevoegdheid inzetten. Belanghebbenden kunnen de berekening inzien en beoordelen, wat aanknopingspunten biedt voor bezwaar en beroep als de berekening onjuist of onvolledig is, wat rechtsbescherming versterkt.

Gevraagde overwegingen

IVBN verzoekt de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening om de volgende aanbevelingen ter overweging te nemen bij het uitwerken van de definitieve regeling:

1. Pas de gehanteerde bedragen aan op de actuele marktkosten
2. Verduidelijk en versoepel de 70%-instemmingseis voor verduurzaming
3. Verduidelijk de referentiesituatie bij een overstap tussen duurzame warmtebronnen
4. Verduidelijk processen wanneer de voorgenomen warmteoplossing wijzigt
5. Zorg voor een integrale aanpak, in lijn met de Klimaatadaptatiestrategie

Pas de gehanteerde bedragen aan op de actuele marktkosten

De Rgiw is uitsluitend gericht op de betaalbaarheid voor eindgebruikers: huurders en eigenaar-bewoners. Gebouweigenaren zijn geen eindgebruiker in de zin van de regeling, terwijl zij in de praktijk wel de investeringen in verduurzaming financieren. Voor een realistische betaalbaarheidsbeoordeling is daarom van belang dat de gehanteerde uitgangspunten aansluiten bij de werkelijke investeringskosten van professionele verhuurders.

IVBN constateert dat de bedragen in Bijlage XXIV bij de artikelen 8.33, 8.34 en 8.35 op onderdelen te optimistisch zijn. Onze leden ervaren in de praktijk hogere investeringskosten dan waarvan in de regeling wordt uitgegaan. Naast de vaste investeringskosten spelen op complexniveau aanvullende kosten een rol die in de huidige systematiek onvoldoende worden meegenomen. Ook uit onze reactie op het ABF-onderzoek naar de uitfasering van energielabels EFG blijkt dat de gehanteerde bedragen onvoldoende aansluiten bij de praktijk.

Positief is dat de meet- en rekenvoorschriften periodiek worden geactualiseerd. Tegelijkertijd vindt de daadwerkelijke uitvoering van een warmteprogramma vaak pas jaren later plaats. In de tussentijd kunnen bouwkosten, aansluitkosten en vaste gebruikslasten aanzienlijk wijzigen. Het is daarom van belang dat de gehanteerde bedragen gedurende het gehele proces blijven aansluiten bij de actuele marktomstandigheden.

IVBN verzoekt daarom de gehanteerde bedragen periodiek te actualiseren op basis van de actuele marktkosten. Een suggestie is om specifieke indexering als de BDB-index¹ te gebruiken, aangezien bouwkosten variëren per aannemer en tussen materialen. Trek deze systematiek ook door naar de Stimuleringsregeling aardgasvrije huurwoningen (SAH 2026) en toekomstige subsidieregelingen voor de gebouwde leefomgeving. Alleen wanneer ook de subsidiebedragen meebewegen met de ontwikkeling van bouwkosten, aansluitkosten en vaste gebruikslasten, blijft de financiële ondersteuning effectief.

Tot slot staat de huurverhoging die na verduurzaming mag worden doorberekend nog altijd in geen verhouding tot de daadwerkelijke investeringen die verhuurders moeten doen. Hierdoor ontstaat een verschil tussen de theoretische betaalbaarheid in de rekenregels en de financiële haalbaarheid in de praktijk. Collectieve oplossingen bieden daardoor onvoldoende haalbaarheid, waardoor IVBN-leden genoodzaakt zijn dit individueel op te lossen. IVBN verzoekt daarom in de toelichting expliciet te erkennen dat de gehanteerde kostenramingen voor verhuurders in de praktijk hoger kunnen uitvallen.

Verduidelijk en versoepel de 70%-instemmingseis voor verduurzaming

Bij renovatie of verduurzaming in een VvE moet volgens de wet (artikel 7:220 BW) minimaal 70% van de huurders instemmen met de plannen. In de praktijk blijkt dat hierdoor veel verduurzamingsacties vertraging of uitstel oplopen. Een verlaging van de instemmingseis voor verduurzamingsbesluiten in VvE's is niet binnen de reikwijdte van de Rgiw, maar is een punt dat IVBN blijft aansnijden en aandacht voor vraagt bij het ministerie. De uitvoerbaarheid van de warmtetransitie voor institutionele verhuurders komt daardoor beter in lijn met wat de rekenregels veronderstellen.

Houd daarnaast rekening met de instemmingsproblematiek binnen (gemengde) VvE's. De rekenregels in de Rgiw gaan uit van een projectmatige aanpak waarbij schaalvoordelen worden benut. Dit veronderstelt dat gebouweigenaren verduurzamingsmaatregelen ook daadwerkelijk projectmatig kunnen doorvoeren. Voor institutionele verhuurders die appartementen bezitten in gemengde complexen is dit niet altijd vanzelfsprekend. Maatregelen aan gemeenschappelijke delen vereisen instemming van de VvE, waarbij institutionele verhuurders niet altijd over een meerderheid beschikken. Als die instemming uitblijft, kunnen de benodigde maatregelen niet of slechts gefaseerd worden uitgevoerd, vaak tegen hogere kosten dan de rekenregels veronderstellen.

Dit betekent dat de kostenramingen in de betaalbaarheidsberekening voor een deel van de institutionele portefeuille te optimistisch zijn. De 70%-betaalbaarheidstoets kan daardoor een positieve uitkomst laten zien die in de praktijk niet realiseerbaar is. IVBN pleit daarom voor realistischere rekenregels zodat bij gemengde complexen rekening wordt gehouden met de governance van de VvE.

¹ Zie: <https://www.bdb.nl/bdb+producten/indexcijfers>

Verduidelijk de referentiesituatie bij een overstap tussen duurzame warmtebronnen

De rekenregels in Bijlage XXIV hanteren voor het bepalen van de verwachte kosten en baten uitsluitend één referentiescenario (S0): het gebouw blijft aangesloten op methaangas met een hoogrendementsketel. Dit referentiescenario wordt gebruikt om de vermeden investerings-, onderhouds- en energiekosten te berekenen bij overstap naar een duurzaam alternatief.

De verwachte kostenbesparing wordt daarom overschat. Bij de berekening wordt uitgegaan van bespaarde gaskosten, terwijl deze gebouwen al een duurzaam verwarmingssysteem hebben. De vergelijking zou daarom moeten worden gemaakt met de huidige situatie, niet met aardgas. De regeling houdt bovendien geen rekening met eerdere investeringen. Bij een overstap naar het warmtenet worden bestaande installaties, zoals een WKO-installatie of individuele warmtepomp, voortijdig vervangen. De kosten van deze investering gaan daardoor deels verloren.

IVBN verzoekt daarom om in Bijlage XXIV een aanvullend referentiescenario op te nemen voor gebouwen die op het moment van vaststelling van het warmteprogramma al beschikken over een collectief WKO-systeem of een individueel duurzaam verwarmingssysteem. Bepaal voor deze categorie de verwachte kosten en baten ten opzichte van het bestaande duurzame systeem.

Verduidelijk processen wanneer de voorgenomen warmteoplossing wijzigt

Voor institutionele investeerders is het nog onduidelijk wat er gebeurt wanneer er een wijziging plaatsvindt van de voorgenomen warmteoplossing gedurende het proces. Als de aanvankelijk beoogde oplossing gedurende het proces niet haalbaar blijkt en een alternatieve oplossing wordt gekozen die verdergaande isolatie vereist, krijgt de gebouweigenaar te maken met een veel grotere uitdaging dan waarop het oorspronkelijke plan en de voorbereiding waren gebaseerd.

Hierdoor ontstaan vragen. Het is nog onduidelijk of dan de redelijke termijn van 8 jaar opnieuw gaat lopen vanaf het moment van wijziging van de strategie. Voor gebouweigenaren die hun eigen investeringsplanning al hadden afgestemd op de oorspronkelijke isolatie-eis ontstaat zo het risico op onvoldoende voorbereidingstijd voor de aanvullende maatregelen. Zorg daarom voor verduidelijking, ofwel in de toelichting van artikel 8.35 in Bijlage XXIV, ofwel op een andere manier. Neem hierbij op dat de voorbereidingstijd ten minste gelijk moet zijn aan de termijn die als redelijk is geschouwd.

Zorg voor een integrale aanpak, in lijn met de Klimaatadaptatiestrategie

Maatregelen die binnen het Besluit en Regeling gemeentelijke instrumenten warmtetransitie genomen worden, zijn onderdeel van de algehele verduurzamingsopgave zoals beschreven in de Nationale Klimaatadaptatiestrategie. De rekenregels binnen de Rgiw houden wel rekening met een dalende warmtevraag door klimaatverandering, maar niet met de stijgende koelvraag. Terwijl zomers heter en langer worden, is oververhitting in woningen inmiddels probleem op hetzelfde niveau als kou in de winter. Onze leden investeren voor dertig jaar of langer, dezelfde horizon die de Rgiw zelf hanteert.

Een isolatiemaatregel die alleen op de winter is gericht, kan de zomerse oververhitting juist verergeren als er niet ook wordt gekeken naar ventilatie, zonwering en andere klimaatoplossingen. Daarom pleit IVBN ervoor om de wijkgerichte aanpak te verbreden en dit onderdeel uit te laten maken van een integrale aanpak: niet alleen warmtetransitie, maar klimaatadaptatie. Laat gemeenten bij de keuze van een warmtestrategie ook meewegen wat dit betekent voor de koelbehoefte, en poog dit ook te verwerken in de rekenregels.

Conclusie

Concluderend is het voorstel een goede stap, waarbij een uniform kader voor rekenregels helpt in het creëren van een klimaatbestendig Nederland. Daarnaast moeten gemeenten de betaalbaarheid onderbouwen voordat zij gebruikmaken van de aanwijsbevoegdheid, waarbij belanghebbenden kunnen deze berekeningen inzien en beoordelen. Ook zijn institutionele investeerders positief dat de methodiek periodiek wordt geëvalueerd en waar nodig kan worden aangepast.

Voorwaarde is dat de rekenregels gebaseerd zijn op de praktijk. IVBN ondersteunt het streven naar uniforme en transparante rekenregels. Daarvoor is wel noodzakelijk dat de uitgangspunten aansluiten bij de feitelijke investeringspraktijk van professionele verhuurders. Alleen dan kunnen gemeenten én investeerders onderbouwde besluiten nemen en blijft de warmtetransitie uitvoerbaar en betaalbaar.

Factor is dat dit op de juiste manier wordt toegepast en gedurende het gehele proces rekening gehouden dient te worden met veranderingen en obstakels. Genoemd zijn de 70%-instemmingseis, veranderende referentiebedragen en processen, ruimte voor maatwerk en een integrale aanpak. IVBN blijft, naast woningcorporaties en huurders die al betrokken waren, graag aangesloten aan dit traject.

IVBN is de branchevereniging van institutionele en professionele vastgoedinvesteerders in Nederland. Wij verenigen professionele en institutionele vastgoedinvesteerders die voor de lange termijn willen investeren in een duurzame, leefbare en toegankelijke leefomgeving.