

vereniging van
woningcorporaties



Een Europees antwoord op de wooncrisis

Position paper Aedes

Oktober 2023

Een Europees antwoord op de wooncrisis

Oktober 2023

Er is een wooncrisis gaande in heel Europa. Deze crisis raakt mensen die geen dak boven hun hoofd kunnen vinden: huishoudens met een laag inkomen, maar ook huishoudens met een middeninkomen. In veel Europese steden is het voor de politieagent, verpleegkundige en leraar praktisch onbetaalbaar geworden om te wonen. Er moeten enorm veel woningen bijgebouwd worden om dit woningtekort op te lossen.

De opgaven voor woningcorporaties stapelen zich op. Nieuwbouw loopt vast. Veel huizen moeten verder verduurzaamd worden. Te veel huishoudens hebben moeite om rond te komen. Waar we in veel lidstaten zien dat het aanpakken van de wooncrisis prioriteit heeft, blijft dit op Europees niveau achter. Vanuit de Europese Commissie wordt nog teveel gedacht vanuit de woningmarkt en te weinig vanuit volkshuisvestelijk beleid.

De Europese Commissie zet op het gebied van duurzaamheidswetgeving volledig terecht in op ambitie, maar heeft onvoldoende oog voor welke beproefde methoden in de praktijk werken. Het risico is dat woningcorporaties verplicht worden om inefficiënte maatregelen te nemen wat de druk op hun andere opgaven, zoals nieuwbouw, verder opvoert.

Zowel voor het verduurzamen van woningen als voor het beëindigen van dakloosheid in Europa zijn er subsidies beschikbaar, maar de aanvraagprocedures hiervoor blijven complex. Tenslotte ontbreekt het aan een sterk Europees fonds dat zich specifiek richt op het verduurzamen van woningen.

Aedes, brancheorganisatie van woningcorporaties, ziet veel mogelijkheden om een goed Europees antwoord op de wooncrisis te formuleren. Met oog op de Europese verkiezingen van 6-9 juni 2024 geven we in dit position paper concrete aanbevelingen.

Aanbevelingen Aedes voor de verkiezingen van het Europees Parlement 2024

1. Betaalbare huisvesting voor middeninkomens

- Dring aan op herziening van het DAEB-besluit (2012/21/EU).

2. Duurzaamheid

- Zorg binnen de Europese wetgeving voor flexibiliteit voor nationale implementatie.
- Geef lidstaten de ruimte om doelmatig hun middelen in te zetten.
- Vind de juiste balans tussen isolatie en installatie.

3. Toegankelijke financiering

- Zorg voor een Europees fonds waarvan het geld alleen gebruikt mag worden om te verduurzamen.
- Stimuleer financiering van Housing First projecten.
- Vereenvoudig de procedures rondom Europese subsidies.

1. Zorg voor betaalbare huisvesting voor middeninkomens

Huren stijgen in veel Europese landen harder dan inkomens. Huishoudens met een middeninkomen vallen hierdoor tussen wal en schip. Zij verdienen te veel om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning, maar tegelijkertijd hebben zij moeite met het kopen van een woning door de hoge prijzen. Daardoor zijn veel huishoudens aangewezen op de private huursector, die onvoldoende betaalbare woningen voor middeninkomens biedt. De betaalbaarheid van woningen voor huishoudens met middeninkomens is onder druk komen te staan.

Binnen de Europese regels mag de overheid aan bedrijven en organisaties staatssteun geven, bijvoorbeeld subsidies of bankgaranties. Staatssteun is mogelijk voor een zogeheten Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB).

Lidstaten van de EU bepalen zelf wat in hun land wel en niet een DAEB is. In Nederland is sociale huisvesting een Dienst van Algemeen Economisch Belang. De Europese Commissie (EC) heeft in het DAEB-besluit (2012/21/EU) echter extra voorwaarden aan lidstaten gesteld. Activiteiten moeten zich richten op achterstandsgroepen of sociaal kansarme groepen. In Nederland is die groep gedefinieerd aan de hand van de inkomensgrens die bepaalt of iemand in aanmerking komt voor een sociale huurwoning. Middeninkomens vallen hier niet onder.

In de Nationale Prestatieafspraken voor de volkshuisvesting ([NPA](#)) is afgesproken dat woningcorporaties tot 2030 50.000 woningen bouwen voor middeninkomens. Vanwege hoge financierings- en bouwkosten lukt het woningcorporaties niet om huurwoningen voor middeninkomens te realiseren in het niet-DAEB segment.

Daarom moet het binnen de Europese wetgeving mogelijk worden dat betaalbare huurwoningen voor middeninkomens gerealiseerd kunnen worden binnen het DAEB-segment. Dit zou ook andere lidstaten helpen die problemen ondervinden met het huisvesten van huishoudens met een middeninkomen.

Aanbeveling Aedes: dring aan op een herziening van het DAEB-besluit (2012/21/EU).

2. Zorg voor wetgeving op duurzaamheid die haalbaar is voor alle groepen

Het verduurzamen van de gebouwde omgeving is een belangrijke pijler voor de European Green Deal. Aedes staat achter de doelen van de [Renovation Wave Strategy](#). Het Fit for 55 wetgevingspakket is uitgerold om die doelen voor 2030 te halen. Voor 2040 zullen er nieuwe doelstellingen bij komen, die ook de gebouwde omgeving zullen betreffen. Aedes heeft 3 aanbevelingen om op een sociale en effectieve manier de gebouwde omgeving te verduurzamen.

- *Flexibiliteit voor nationale implementatie*

Binnen de Europese wetgeving op het gebied van het verduurzamen van de gebouwde omgeving ligt er steeds meer nadruk op het voorschrijven van specifieke maatregelen in plaats van het opstellen van doelen. Zo bevatte het Commissievoorstel voor de EPBD IV (energieprestatie van gebouwen richtlijn), gedetailleerde voorschriften voor het op woningniveau verduurzamen van woningen. Zo'n aanpak zit een efficiëntere, op schaal gebaseerde aanpak op wijk- en of complexniveau direct in de weg wat ten koste gaat van de uitvoerbaarheid.

Het is van belang dat er binnen Europese wetgeving genoeg flexibiliteit is zodat lidstaten de wetgeving kunnen aanpassen aan de nationale situatie. Wanneer er geen rekening wordt gehouden met de landelijke situatie kan dit een averechts effect hebben voor lidstaten met een voorsprong. Die hebben immers al ambitieus beleid ingericht voor het verduurzamen van woningen.

Aanbeveling Aedes: zorg binnen de Europese wetgeving voor flexibiliteit voor nationale implementatie.

- *Zet middelen doelmatig in*

Om zo veel mogelijk gebouwen zo efficiënt mogelijk te verduurzamen is het van belang om middelen doelmatig in te zetten. Onderzoek naar de doelmatigheid van verduurzaming toont aan dat de laatste stappen in de verduurzaming van gebouwen relatief weinig opleveren en juist veel kosten. Zo laat een studie van *Copenhagen Economics* zien dat het duurder is om van EPC-energielabel B naar A te verduurzamen, dan van EPC-label D naar C. Tegelijkertijd is de energie die je bespaart met verduurzamen van B naar A relatief minder dan met verduurzamen van label D naar C. Investeren in renovatie naar het hoogste EPC-label wint zichzelf dus niet terug in lagere energielasten. Onderzoek van *ABF Research* laat zien dat voor verduurzamen naar zeer hoge energienormen (specifiek de BENG-norm) de jaarlijkse investeringskosten een factor 5 hoger liggen dan de jaarlijkse energiebesparing. Als dit een op een wordt doorgerekend naar de huurder, stijgen de woonlasten (huur plus energierekening) dus enorm.

Binnen de Europese wetgeving moet ruimte zijn voor lidstaten om eigen afwegingen te maken over de inzet van hun middelen. De nadruk moet liggen op welke maatregelen de grootste duurzaamheidswinst geven en niet op de laatste stappen in de verduurzaming van een woning.

Aanbeveling Aedes: geef lidstaten de ruimte om doelmatig hun middelen in te zetten.

- *Vind de juiste balans tussen isolatie en installatie*

Binnen de Europese wetgeving ligt er veel nadruk op het isoleren van woningen. Het uitgangspunt is *energy efficiency first*: hoe minder vraag naar energie in een woning, hoe beter. Aedes steunt dit uitgangspunt. Toch zijn duurzame installaties ook een effectieve oplossing om CO₂ te besparen. Wij pleiten voor de juiste balans tussen isolatie en installatie. Een woning die aangesloten wordt op een laagtemperatuur warmtenet zal je vergaand moeten isoleren om een comfortabele woning met betaalbare energielasten te krijgen. Een woning die wordt aangesloten op een midden-temperatuur warmtenet (of hybride warmtepomp) hoeft je hiervoor minder vergaand te isoleren. De juiste balans tussen isolatie en installatie leidt tot een efficiëntere inzet van middelen waardoor er uiteindelijk meer woningen kunnen worden verduurzaamd. Binnen de Europese wetgeving moet er dus aandacht zijn voor zowel isolatie als installatie.

Aanbeveling Aedes: vind de juiste balans tussen isolatie en installatie.

3. Zorg voor toegankelijke financiering voor de sociale huursector

De sociale huursector heeft een grote opgave. Het woningtekort vraagt om grote aantallen nieuwe woningen en Brussel zet sterk in op het verduurzamen van de woningvoorraad, ambities die Aedes deelt. Maar dit moet wel betaalbaar blijven. Hier kan Europa haar meerwaarde tonen door te zorgen voor toegankelijke financiering.

- *Zorg voor geormerkte middelen*

Er zijn meerdere Europese fondsen beschikbaar waarvan lidstaten gebruik kunnen maken om verduurzaming te bekostigen, zoals het *Social Climate Fund* en EFRO. Deze middelen *kunnen* gebruikt worden om te verduurzamen, maar het is niet verplicht om ze hiervoor te gebruiken. Op nationaal niveau heeft dit het effect dat het geld gebruikt wordt voor andere doelen. Het resultaat hiervan is dat corporaties de middelen niet hebben om te voldoen aan Europese wetgeving op het gebied van duurzaamheid.

Aanbeveling Aedes: zorg voor een sterk Europees fonds waarvan het geld alleen gebruikt mag worden om te verduurzamen.

- *Voorkom en verhelp dakloosheid*

Niet iedereen in Nederland heeft een (t)huis. In 2022 waren volgens het CBS 26.600 mensen feitelijk dakloos in Nederland. Het gaat om jongeren, vrouwen, EU-arbeidsmigranten en mensen die na een scheiding of door een andere gebeurtenis zonder woning komen te staan. Structurele financiering gericht op dakloosheid helpt om deze mensen snel weer een woning te kunnen bieden.

Aanbeveling Aedes: stimuleer financiering van Housing First projecten.

- *Maak subsidies toegankelijk*

Woningcorporaties kunnen Europese subsidies aanvragen. Echter is het aanvragen hiervan zo ingewikkeld dat woningcorporaties hier vaak geen gebruik van maken. De voorbereidingstijd kan oplopen tot een jaar. Tegelijkertijd is de slagingskans klein, waardoor het een risico is om veel tijd en werk te steken in het aanvragen van een subsidie. Vooral voor kleine organisaties is dit relatief veel werk, terwijl juist kleine woningcorporaties het extra geld goed kunnen gebruiken om de opgave te realiseren.

Aanbeveling Aedes: vereenvoudig de procedures rondom Europese subsidies.