

32847	Integrale visie op de woningmarkt
32813	Kabinetsaanpak Klimaatbeleid
Nr. 1506	Brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 7 oktober 2026

In aanvulling op de brieven van 6 juli jl.¹ over de voortgang van de energietransitie in de gebouwde omgeving en van 22 juni jl.² over het isolatieoffensief en het Energiehuis stuur ik uw Kamer een aantal recente ontwikkelingen en rapporten toe.

Allereerst ga ik in op de voortgang van de energietransitie in de gebouwde omgeving in het algemeen en van de isolatieopgave in het bijzonder. Daarbij sta ik stil bij de uitdagingen die samenhangen met soortenbescherming en isolatie. De eDNA-regeling biedt al verlichting, maar er is behoefte aan meer uniformiteit en handelingsperspectief. Ik geef graag een update over hoe we werken aan een gedragscode spouwmuurisolatie en de verbetering van soortenmanagementplannen, in lijn met de motie van het lid Nobel (Kamerstuk 28 325, nr. 322).

Vervolgens ga ik in op de motie van de leden Grinwis en Steen over mogelijke convenanten met private verhuurders (Kamerstuk 32 847, nr. 1433). Uit ons onderzoek blijkt dat dergelijke convenanten beperkt effect hebben en dat andere maatregelen, zoals vereenvoudigde besluitvorming in VvE's, meer impact zullen maken. Ook de verduurzamingsopgave bij VvE's komt aan bod, met name de ondersteuning voor kwetsbare eigenaar-bewoners en de vereenvoudiging van splitsingsaktes. Daarna licht ik de aanpassingen in de ISDE- en SVVE-regelingen voor 2027 toe, ga ik in op de motie van het lid Dassen over passieve koeling en geef ik een reactie op het KPMG-rapport over gebouw gebonden financiering (Kamerstuk 37 020, nr. 52). Tot slot benoem ik enkele actuele ontwikkelingen rond het Sociaal klimaatplan, de Monitor lokale warmtetransitie en de Startanalyse aardgasvrije buurten.

Voortgang energietransitie en isolatie woningen

De Klimaat- en Energieverkenning (KEV) laat zien dat de verduurzaming van de gebouwde omgeving doorzet. De uitstoot komt in 2030 naar verwachting uit op 14,3 megaton CO₂, een reductie van 52 procent ten opzichte van 1990.

¹ Kamerstuk 32 847, nr. 1498

² Kamerstuk 32 847, nr. 1490

Tegelijkertijd is de verduurzaming van woningen de afgelopen jaren versneld: in vijf jaar tijd zijn ruim 850.000 woningen verduurzaamd en in 2025 zijn bijna 300.000 subsidies en leningen verstrekt, met name aan woningen met een E-, F- of G-label. Ook het gebruik van financieringsinstrumenten neemt toe, waaronder het Nationaal Warmtefonds, waarmee steeds meer huishoudens de stap naar verduurzaming kunnen zetten. Deze ontwikkelingen laten zien dat de ingezette aanpak resultaat oplevert.

Recent is het dashboard energiesubsidies van het CBS geactualiseerd met de gegevens uit 2025. Dat laat een positief beeld zien. In de periode 2022 t/m 2025 zijn in het kader van het Nationaal Isolatieprogramma ruim 570.000 koopwoningen en woningen in Verenigingen van Eigenaars (VvE's) geïsoleerd. Hiermee zijn al grote stappen gezet richting het doel om 1,5 miljoen koopwoningen en woningen in VvE's te isoleren t/m 2030. Ook het verduurzamen van VvE's laat een positieve trend zien. In 2021 werden er nog maar 3300 woningen in VvE's verduurzaamd, terwijl in 2025 ruim 36.500 woningen in VvE's met de beschikbare regelingen zijn verduurzaamd. Tegelijk blijft deze groep wel achter bij andere woningen. Ondersteuning voor deze doelgroep blijkt in de meeste gevallen essentieel.

Zo kunnen gemeenten helpen vanuit de lokale isolatie aanpak, vooral bij de huishoudens die dat het hardste nodig hebben. Met het isolatieoffensief zetten we in op het versneld isoleren van huizen waar de urgentie het grootst is, onder andere met extra ondersteuning aan gemeenten en regio-coördinatoren en intensievere samenwerking met marktpartijen.

Soortenbescherming en isolatie

Bij het isoleren van een woning hebben gebouweigenaren rekening te houden met beschermde diersoorten: de vleermuis, de huismus en de gierzwaluw³. Vleermuizen zitten vooral in spouwmuren. Om te voorkomen dat individuele woningeigenaren een kostbaar en tijdrovend ecologisch onderzoek moeten doen en een Omgevingsvergunning moeten aanvragen bij het bevoegd gezag (de provincie) is de eDNA-regeling in werking getreden⁴. Met eDNA kan op een efficiënte en snelle manier de aanwezigheid van een vleermuis gedetecteerd worden. Sinds maart 2026 is het mogelijk om bij een negatieve eDNA-uitslag, direct de spouwmuur te isoleren zonder ecologisch onderzoek of het aanvragen van een Omgevingsvergunning. Bij een positieve uitslag, waarbij een vleermuis gedetecteerd wordt, geldt dat het vergunning traject moet worden ingegaan.

³ Op grond van de Omgevingswet dienen initiatiefnemers bij het isoleren van woningen rekening te houden met beschermde diersoorten. De verbodsbepalingen uit de Omgevingswet vloeien voort uit de EU Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn

⁴ [Staatscourant 2025, 8635 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen](#)

De roep om duidelijkheid en uniformiteit wordt steeds groter. Met name woningeigenaren, isolatiebedrijven en gemeenten hebben hier behoefte aan. Om meer handelingsperspectief te creëren bij een positieve eDNA-uitslag, en te zorgen voor één duidelijke landelijke lijn, werk ik aan een landelijke gedragscode spouwmuurisolatie, samen met het ministerie van LNVN, IPO, VNG en de isolatiebranche. Het streven is om de gedragscode voor het einde van het jaar in consultatie te brengen. Tegelijkertijd blijven we ons richten op de *soortenmanagementplannen* (SMP's)⁵. Samen met VNG, IPO en LNVN, zet ik mij in om de SMP's waar nodig te verbeteren en te uniformeren. Hiermee wordt invulling gegeven aan de motie van Nobel⁶

Convenanten voor woningisolatie verhuurders

In de motie van de leden Grinwis en Steen⁷ is de regering verzocht de ontzorgende collectieve aanpak van woningisolatie te versterken, onder andere door het sluiten van convenanten met grote private verhuurders. De haalbaarheid en effectiviteit van genoemde convenanten is onderzocht. Uit gesprekken met belangenorganisaties zoals IVBN en Vastgoed Belang komt naar voren dat verhuurders die al actief zijn met verduurzaming vaak vrijwillig meedoen aan initiatieven, terwijl de groep die achterblijft veelal de kleinere verhuurders zijn. IVBN geeft aan dat een convenant wel mogelijk is, maar dat de toegevoegde waarde niet groot zal zijn. Andere maatregelen zullen meer effect hebben, zoals de wijziging waarbij VvE's eenvoudiger een meerderheid kunnen halen op verduurzamingsmaatregelen. Vastgoed Belang geeft daarnaast aan dat kleinere verhuurders vooral baat hebben bij toegang tot verduurzamingsadviseurs en informatie, terwijl grote verhuurders al voldoende mogelijkheden hebben om mee te doen. Binnen het Energiehuis wordt ruimte opgenomen voor informatie waar de kleine verhuurder baat bij heeft.

Ook is in de praktijk gebleken dat convenanten beperkt effect hebben. Zo is in Amsterdam een convenant-aanpak uiteindelijk niet doorgegaan, en in Rotterdam heeft een gesloten convenant geen zichtbare resultaten opgeleverd. Ook het convenant Energiebesparing Huursector uit 2012, ondertekend door Aedes, Vastgoedbelang en de Woonbond, heeft nauwelijks concrete resultaten opgeleverd. Gelet op de hoge kosten en beperkte opbrengsten van het opzetten van een convenant met deze doelgroep, is de conclusie dat deze aanpak van het Nationaal Isolatieprogramma niet extra versnelt, en zullen we niet extra inzetten op convenanten met grote verhuurders.

⁵ Een SMP is een gebiedsgericht plan gebaseerd op ecologisch onderzoek. Aan de hand van een SMP kan de gemeente een Omgevingsvergunning aanvragen. Op deze manier kan er een gebiedsgerichte vergunning worden verkregen, zodat woningeigenaren hier ook gebruik van kunnen maken.

⁶ Kamerstuk 28 325, nr. 322.

⁷ Kamerstuk 32 847 nr. 1433.

Kwetsbare VvE-bewoners: omvang en oplossingsrichtingen

Tijdens een werkbezoek in Zoetermeer op 18 maart zag ik hoe een VvE met succes aan de slag is gegaan met verduurzaming. Steeds meer VvE's volgen dat voorbeeld. Tegelijkertijd vragen we veel van appartementseigenaren en voor sommigen is dat een zware financiële opgave. Uit recent onderzoek van SEO Economisch Onderzoek en IPW-Klimaatwerk blijkt dat één op de vijf eigenaar-bewoners in een VvE, zo'n 140.000 huishoudens, financieel kwetsbaar is. Bij 46.000 van deze 140.000 kwetsbare huishoudens ligt het inkomen onder 150% van het sociaal minimum⁸. Deze cijfers neem ik serieus. Wanneer we oproepen om onderhoud te plegen en te verduurzamen moeten inwoners dit ook kunnen betalen. Anders groeit onbedoeld de weerstand tegen groot onderhoud en verduurzamingsplannen. Het onderzoek biedt concrete handvatten, zoals een lokaal VvE-vangnet met maatwerk, budgetcoaching en financieel advies. Voor een deel van deze groep kan de overwaarde op de eigen woning een oplossing bieden⁹. De komende periode werken we de aanbevelingen uit het onderzoek verder uit.

Vereenvoudiging splitsingsakte:

Naast het onderzoek naar de ondersteuning van kwetsbare eigenaar-bewoners in VvE's is ook onderzoek¹⁰ gedaan naar het vereenvoudigen van een ander knelpunt bij VvE-verduurzaming: de aanpassing van de splitsingsakte die vaak nodig is om appartementen op een warmtenet aan te sluiten. Dit proces is voor VvE's doorgaans complex en tijdrovend. Uit onderzoek naar 80 splitsingsaktes uit zes gemeenten blijkt dat in 75 van de 80 gevallen (94%) een vergelijkbaar modelreglement van toepassing is. Deze hoge mate van overeenstemming maakt het mogelijk om met aan een gestandaardiseerd wijzigingsmechanisme te werken, waarmee deze juridische stap voor veel VvE's eenvoudiger te regelen is. We gaan verkennen hoe dit kan worden toegepast.

Aanpassingen in subsidieregeling ISDE en SVVE

⁸ <https://open.overheid.nl/details/7737f0cd-747b-40e5-8466-4ebee015be7>

⁹ <https://open.overheid.nl/details/f059ce2d-cca9-4d47-8559-f41966bde93d>

¹⁰ <https://open.overheid.nl/details/d8f6b444-2c7a-450d-aead-bb8de5e4fb7c>

De *Investeringsubsidie duurzame energie en energiebesparing* (ISDE) en *Subsidieregeling verduurzaming voor verenigingen van eigenaars* (SVVE) worden jaarlijks aangepast om de regelingen te verbeteren en

Belangrijkste wijzigingen ISDE en SVVE per 1 januari 2027:

- Bonus van €200 voor warmtepompen die kunnen communiceren via een open communicatieprotocol (EEBus, S2 of Matter). Hiermee wordt de ontwikkeling van slimme warmtepompen gestimuleerd.
- Verlaging vergoeding per kW thermisch vermogen van €225 naar €120. Hiermee wordt de subsidie-intensiteit voor warmtepompen meer in balans gebracht en wordt het beschikbare subsidiebudget evenwichtiger over aanvragers verdeeld.
- Voor de ISDE geldt een overgangsbepaling voor warmtepompen die voor 31 december 2026 zijn aangeschaft en in 2027 worden geïnstalleerd.
- Voor de SVVE treden de aangepaste bedragen voor

toekomstbestendig te maken. Voorgenomen wijzigingen voor de ISDE en SVVE in 2027 zijn deze zomer openbaar geconsulteerd. In het najaar worden de definitieve wijzigingsregelingen gepubliceerd. Ik licht de belangrijkste wijzigingen in de ISDE en SVVE in 2027 toe, vooruitlopend op de publicatie van de regeling. In de toelichting op de wijzigingsregelingen wordt nader ingegaan op de achtergrond van de voorgenomen wijzigingen en de weging en verwerking van de ingediende consultatiereacties.

Tijdens de Algemene Politieke Beschouwingen is op 17 september jl. door uw Kamer een motie aangenomen van het lid Dassen over het stimuleren van maatregelen voor passieve koeling, zoals een subsidie voor zonwering, via de ISDE en/of een lening via het Nationaal Warmtefonds¹¹. Passieve koeling van een woning, zoals zonwering, draagt primair bij aan een gezond en comfortabel binnenklimaat en het voorkomen van hittestress maar draagt beperkt bij aan CO₂-reductie, zoals blijkt uit een recent onderzoek van Berenschot¹². Het kabinet brengt in kaart of toevoeging van passieve koeling binnen de ISDE en/of het Nationaal Warmtefonds kan, zonder dat dit leidt tot een tekort aan financiële middelen voor de CO₂-besparende maatregelen die met deze regelingen gestimuleerd worden. Dit wordt niet betrokken bij de wijziging van de ISDE voor 2027.

¹¹ Kamerstuk 37 020, nr. 52.

¹² [Onderzoek Berenschot](#)

Herijking energieprestatievergoeding: effecten voor huurders

De energieprestatievergoeding (EPV) is een vergoeding die een woningcorporatie aan een huurder mag vragen voor een zeer energiezuinige, gasloze woning die zelf duurzame energie *opwekt*. Het gaat doorgaans om woningen met een groot aantal zonnepanelen. Huurders met EPV betalen voor zonnepanelen niet aanvullend ook via de servicekosten of huur. Bij het Besluit modernisering Energieprestatievergoeding in 2023 is aangekondigd dat de EPV-tarieven met het oog op de salderingsregeling tegen het licht gehouden zouden worden. De verlaging van de maximale EPV-tarieven is afgelopen zomer in consultatie gebracht en dit kabinet beoogt inwerkingtreding op 1 januari 2027.

De herijking van de tarieven betekent een verlaging van de maximale EPV-bedragen; dit is gunstig voor de huurder. Hiermee worden de volledige effecten van de afschaffing van de salderingsregeling bij huurders met EPV-woningen niet volledig weggenomen, maar wel voor een groot deel gedempt. Indien er geen maatregelen genomen zouden worden, zouden EPV-huurders aan wie het maximale EPV tarief in rekening wordt naar schatting € 42 tot € 75 per maand meer betalen ten opzichte van de situatie waarin de opgewekte stroom wel gesaldeerd kon worden en de huurder geen terugleverkosten betaalde. Die stijging is door de herijking teruggebracht tot circa € 8 á € 13 per maand.

De verlaging van de EPV-tarieven heeft implicaties voor de inkomsten en investeringscapaciteit van corporaties. Het kabinet voorziet via andere maatregelen in verbetering van de investeringscapaciteit van corporaties, zoals een faciliteit in de vennootschapsbelasting. Daarnaast is op Prinsjesdag een lastenverlichting gepresenteerd via een aanpassing van de *Anti Tax Avoidance Directive* (ATAD).

Verkenning aantrekkelijk houden zon op dak

In de motie-Klos¹³ is de regering verzocht breed te verkennen welke maatregelen kunnen bijdragen aan het aantrekkelijk houden van investeringen in zonnepanelen. Voor het kerstreces ontvangt uw Kamer hierover een gezamenlijke brief, waarin ik samen met mijn collega van KGG nader zal ingaan op de mogelijkheden om zon-pv ook na afschaffing van de salderingsregeling aantrekkelijk te houden voor de huursector.

Reactie rapport gebouw gebonden financiering

¹³ Kamerstuk 31 239, nr. 456.

Ruim tien jaar geleden ontstond het idee om een gebouw gebonden financiering (GGF) mogelijk te maken (Klimaatakkoord, 2019).¹⁴ Het gaat hierbij om een lening die bij verkoop in principe mee zou gaan naar de volgende eigenaar en die kostenneutraal zou zijn: doordat de energierekening gegarandeerd en blijvend omlaag gaat, kan met die besparing een lening afgelost worden. Dit zou het mogelijk maken dat de kredietverstrekker niet toetst op inkomen. Ook zou de woningeigenaar zoveel mogelijk ondersteund worden bij het maken van keuzes en het regelen van de werkzaamheden.

Ondanks de veelbelovende gedachte achter dit idee, is het tot op heden niet gelukt om een juridische basis te creëren voor GGF. Direct na de totstandkoming van het Klimaatakkoord zijn verschillende routes onderzocht, maar deze zijn destijds gestrand. Dit komt door de complexiteit van het product, hogere ontwikkel- en operationele kosten en een hoger renterisico.¹⁵ Na de motie Paternotte c.s.¹⁶ is opnieuw naar GGF gekeken, omdat een nieuwe juridische basis mogelijk leek mits zou worden voldaan aan vijf randvoorwaarden.¹⁷ Afgelopen jaren zijn deze randvoorwaarden verder uitgewerkt. Het kabinet kreeg hierbij advies van KPMG en het rapport heeft uw Kamer voor de zomer ontvangen.¹⁸

Mede op basis van het advies heb ik gekeken naar de doeltreffendheid, doelmatigheid en uitvoerbaarheid van GGF.¹⁹ Mijn conclusie is dat de maatschappelijke kosten om GGF verder uit te werken niet opwegen tegen de beperkte omvang van de uiteindelijke doelgroep die mogelijk energiebesparende maatregelen zou financieren met GGF. Al beschikbare financieringsinstrumenten zijn daarmee aantrekkelijker dan een nieuw vorm te geven GGF. Hetzelfde doel kan namelijk ook door de bestaande financieringsinstrumenten behaald worden. Bovendien blijft de uitvoering praktisch en juridisch complex en zullen er naar verwachting hoge uitvoerings- en systeemkosten verbonden zijn aan GGF. Dit verkleint de meerwaarde van GGF. Daarom zie ik onvoldoende potentie en stop ik met verdere uitwerking van dit instrument.

Overige ontwikkelingen

¹⁴ Kamerstuk 32 813, nr. 342.

¹⁵ Kamerstuk 32 847 en 32813, nr. 570.

¹⁶ Kamerstuk 36 387, nr. 39.

¹⁷ De vijf randvoorwaarden zijn kort samengevat: rente niet hoger dan de marktrente; uitsluitend voor een beperkt publiek; 'woonlastenimpacttoets' met maandlast gemaximeerd op de verwachte besparing; waarborgen voor consumentenbescherming gelijkwaardig aan reguliere kredietverlening; financiering gaat in principe over op de volgende woningeigenaar (met overeenkomst of aflossen, notaris vereist).

Kamerstuk 32 847, nr. 980.

¹⁸ Kamerstuk 32 847, nr. 1498.

¹⁹ Doeltreffendheid: de mate waarin we het beleidsdoel halen (energiebesparing bij koopwoningen) dankzij gebouw gebonden financiering. Doelmatigheid: de mate waarin we het beleidsdoel halen met zo min mogelijk financiële middelen.

□ **Indiening aangepast Sociaal klimaatplan**

In aanvulling op de brief van 6 februari over de indiening van het Sociaal klimaatplan (SKP)²⁰ kan ik melden dat er onlangs een aangepast plan bij de Europese Commissie is ingediend ter beoordeling. Met het SKP wordt uitwerking gegeven aan het Europese *Social Climate Fund* (SCF) voor de aanpak van energiearmoede en de sociale gevolgen van het klimaatbeleid. In vergelijking met het eerdere plan behoort het publiek energiefonds niet meer tot de maatregelenlijst, omdat hiervoor een andere invulling is gekozen²¹. De rol van *coordinating body* voor het SKP is daarom van SZW overgenomen door het ministerie van BZK. Verder is er een nieuwe maatregel toegevoegd aan het plan, namelijk de inruilregeling voor fossiele brandstofauto's. De overige maatregelen maken nog onderdeel uit van het SKP: het Energiehuis, het Nationaal Warmtefonds, de uitfasering energielabels EFG in de huursector per 2029 en de fixteams voor micro-ondernemers.

□ **Monitor lokale warmtetransitie NPLW**

Met deze brief informeer ik uw Kamer over de monitor van de lokale warmtetransitie, die door het Nationaal Programma Lokale Warmtetransitie (NPLW) is opgesteld. Hiervoor is aan gemeenten gevraagd hoe zij de voortgang zien. Uit de signalen blijkt dat gemeenten de overgang van het maken van plannen naar het organiseren van de uitvoering als complex ervaren. Tevens zorgt nieuwe en veranderende wet- en regelgeving ervoor dat het gemeenten tijd en capaciteit kost om hier een goede lokale invulling aan te geven. Ook geven gemeenten aan dat het vinden van de benodigde expertise stroef gaat. Daarnaast worstelen gemeenten met het realiseren van betaalbare en rendabele warmteoplossingen voor hun inwoners. Desalniettemin tonen gemeenten ook veel wilskracht en nemen ze op innovatieve wijze hun verantwoordelijkheid binnen de lokale warmtetransitie. Het kabinet neemt de zorgen van de gemeenten serieus. In de verdere uitwerking van de Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (Wgiw) wordt hier aandacht aan gegeven. Daarnaast is uitgebreid stilgestaan bij de oplossingen voor de knelpunten rondom collectieve warmte in de kamerbrief van 6 juli 2026²².

□ **Actualisatie Startanalyse PBL**

Het afgelopen jaar is de Startanalyse aardgasvrije buurten door het *Planbureau voor de Leefomgeving* (PBL) gedeeltelijk geactualiseerd ten opzichte van de versie van 2025²³. Een belangrijke aanpassing betreft de aannahme rondom de beschikbaarheid van klimaatneutraal gas²⁴. Steeds duidelijker wordt dat de toekomstige beschikbaarheid en de prijsontwikkeling van klimaatneutraal gas voor de gebouwde omgeving momenteel nog erg onzeker is. Daarmee is niet gezegd dat een hybride installatie in combinatie met klimaatneutraal gas helemaal geen rol zal spelen in de energievoorziening van gebouwen in 2050. Wel is de constatering dat er nog

²⁰ Kamerstuk 22 112, nr. 4258.

²¹ Kamerstuk 36 933, nr. 1.

²² Kamerstuk 36 576, nr. 122

²³ [Actualisatie Startanalyse aardgasvrije buurten 2025 | Planbureau voor de Leefomgeving](https://www.pbl.nl/publicaties/actualisatie-startanalyse-aardgasvrije-buurten-2026)

²⁴ <https://www.pbl.nl/publicaties/actualisatie-startanalyse-aardgasvrije-buurten-2026>

te veel onzekerheden zijn om daar nu op wijkniveau op in te kunnen inzetten. Voor de keuze op wijkniveau is het daarom wenselijk dat wordt ingezet op verduurzamingsopties die meer zekerheid bieden.

Tot slot

Met deze brief bied ik uw Kamer een duidelijk beeld van de stand van zaken rondom de isolatieaanpak en de stappen die we zetten om de energietransitie in de gebouwde omgeving te versnellen. Dit vraagt om een gecoördineerde inzet van het Rijk, gemeenten, marktpartijen en burgers. Met de maatregelen en instrumenten die we de afgelopen jaren hebben ontwikkeld en geïmplementeerd, is al veel bereikt. Echter om de doelstellingen voor 2030 en 2050 te halen, is versnelling nodig. Het kabinet ziet het als haar taak om de komende periode onverminderd door te gaan met het versterken van de instrumenten, het wegnemen van belemmeringen en het ondersteunen van gemeenten, woningeigenaren en andere stakeholders. Zo werken we samen aan een toekomstbestendige, betaalbare en duurzame gebouwde omgeving voor iedereen

De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
E. Boekholt-O'Sullivan