

Tweede en Eerste Kamer
Woordvoerders Wonen
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

datum
26 mei 2020
kenmerk
20.227
uw relatienummer

bijlage(n)

Betreft: Voorhang Besluit wijziging diverse besluiten i.v.m. aanpassing methode energieprestaties

Geachte Woordvoerders Wonen,

Op 15 mei heeft minister Ollongren het ontwerpbesluit 'wijziging diverse besluiten i.v.m. de aanpassing van de methodiek voor het bepalen van de energieprestatie van gebouwen en de inrijking van energielabels' aan de Eerste en Tweede Kamer voorgelegd. Dit besluit valt onder de voorhangprocedure, zodat u nog wel de mogelijkheid heeft hierop te reageren. Wij roepen u op dat ook te doen, want in het ontwerpbesluit wordt voorgesteld om de maximale huur die voor de energiekwaliteit gerekend mag worden voor de allerkleinste woningen enorm te verhogen. Over dit deel van het ontwerpbesluit is hebben wij geen overleg gehad met het ministerie. Het overviel ons.

Met dit voorstel ondergraaft de minister de gedachte achter het woningwaarderingstelsel (WWS), namelijk een redelijke waardering vaststellen voor het gebruik van een woning met de bedoeling huurders met een kleine portemonnee te beschermen tegen de uitwassen van de markt.

In deze brief behandelen wij eerst de voorgestelde verhoging in WWS-punten voor de energiekwaliteit van de kleinste woningen van Nederland (tot 40 m²). Daarna gaan wij nog in op andere bezwaren die wij hebben tegen de wijze waarop de nieuwe methodiek voor de bepaling van de energieprestatie wordt vertaald in energielabelklassen.

Verhoging van het WWS voor woningen tot 25 m² en 25 tot 40 m²

In het ontwerpbesluit stelt de minister voor om zelfstandige woningen met een vloeroppervlak tot 40 m² voor de labelklasse E en hoger veel meer WWS-punten toe te kennen. Pregnant voorbeeld zijn de 17 WWS-punten extra voor een piepkleine studio (tot 25m²) met het energielabel D. Voorheen kreeg zo'n woning 11 punten voor het energielabel D; met de nieuwe methodiek wordt dat 28 WWS-punten. Met een puntprijs van ongeveer € 5,48 komt dat neer op € 153,44 (€ 93,16 extra) maximale huur voor alleen de energiekwaliteit. Het is ondenkbaar dat een D-labelwoning van 25 m² ooit een dergelijke aardgasbesparing zal kunnen bereiken. Daarmee komen de WWS-punten voor de energiekwaliteit van kleine woningen volkomen los te staan van de werkelijkheid.

De verhogingen van de WWS-punten voor vergelijkbare kleine woningen lopen uiteen van 4 tot 18 punten, wat overeenkomt met € 22 tot € 98 extra maximale huur. Dit is extra, want de basis was reeds hoog (zie achter in deze brief de tabellen met gewijzigde WWS-punten per oppervlaktegroep).

De motivering van de minister is te vinden in de reactie op de internetconsultatie. Het komt er samengevat op neer dat het probleem zou zijn dat heel kleine woningen een lager label zouden krijgen volgens de nieuwe verbeterde methodiek om de energieprestatie van een woning te bepalen. Dat zou de verdiencapaciteit van verhuurders aantasten. Daarnaast zou het kostbaar zijn dit soort mini-woningen energetisch te verbeteren. Deze motivering gaat voorbij aan het gegeven dat een kleine woning als geheel altijd een veel lager energieverbruik kent dan een grote woning. Daarom is het bij zo'n kleine woning ook niet of nauwelijks haalbaar om veel energie te besparen. Om nu juist deze woningen een hele hoge huurprijs toe te kennen voor de energiekwaliteit is de wereld op zijn kop.

De nieuwe methodiek voor de bepaling van de energieprestatie van een woning laat juist beter dan vroeger zien dat de energierekening samenhangt met de grootte van de woning. Deze prestatie wordt nu uitgedrukt in kWh/m² (kilowattuur per vierkante meter) en daarin zit al de notie verwerkt dat het totale energieverbruik samenhangt met de oppervlakte van een woning. Het zou daarom logisch zijn als de waardering voor de energieprestatie van een woning juist zou dalen bij een kleine woning. Immers, het verbeteren van een kleine woning levert minder energiebesparing (en dus geld) op dan een grote, maar kost ook minder.

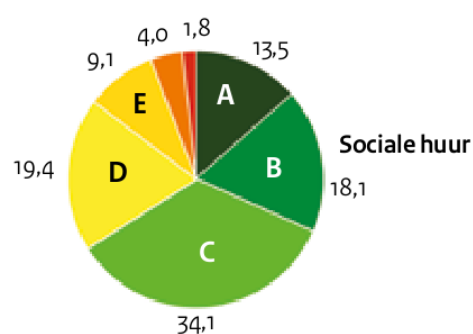
Tenslotte compliceert de minister het toch al lastige WWS nodeloos verder. Een huurder moet met dit voorstel deze oppervlakte maat gaan opzoeken om te bepalen in welk tabel hij/zij moet kijken voor de bepaling van het aantal WWS-punten voor de energiekwaliteit. En dan maar hopen dat de woning 40 i.p.v. 39 m² is, want dat kan tot wel € 71 huur per maand schelen.

Andere bezwaren tegen het ontwerpbesluit

De minister merkt terecht op dat de Woonbond een meer inhoudelijke wijziging hadden willen zien. Zij geeft aan dat een dergelijke wijziging later aan de orde kan komen, namelijk bij de regelgeving ter uitwerking van het Klimaatakkoord. Wij vinden het echter een gemiste kans, om niet nu al een meer inhoudelijke wijziging door te voeren.

De minister kiest voor een variant waarin de bestaande labelklassen zoveel mogelijk gelijk blijven, in plaats van een modernisering daarvan. In de sociale huur heeft tweederde al een label C of hoger en heeft volgens RVO slechts 6,8% een F- of G-label. Het beeld dat er nog heel wat verbeteringen zijn te realiseren wordt daardoor ondergraven. De basisgedachte achter de labelsystematiek is om deze te kijken op de mediaan en dan te streven naar ongeveer gelijke labelklassen, zodat je woningen onderling kunt vergelijken. Die kans pakt de minister niet en daarmee laat zij dit bij uitstek geschikte moment liggen om een noodzakelijk modernisering door te voeren. Overigens blijkt dat, ondanks de poging om alles zoveel mogelijk gelijk te houden, toch bijna de helft van de labels zal verspringen. Daardoor is hoe dan ook extra uitleg vereist.

Verdeling Energielabels Sociale Huur 2018



Figuur 1 RVO (Monitor Energiebesparing 2018)

Hoewel ervoor is gekozen om de inijking zoveel mogelijk gelijk te houden, is dat niet helemaal gelukt. Uit de berekening die Innax bij deze inijking heeft gemaakt, blijkt dat het aantal woningen dat een stapje naar boven springt toch net iets groter is dan het aantal woningen dat een stapje naar beneden doet. Gemiddeld stijgt het aantal WWS-punten per woningen daardoor met 0,4 punt. In dat licht begrijpen wij niet dat de minister ook nog extra WWS-punten toekent aan de kleinste huurwoningen.

Slotson

Wij kunnen ons volstrekt niet vinden in de keuze om zoveel WWS-punten toe te voegen aan de energiewaardering van de kleinste zelfstandige huurwoningen. Woningen die bij uitstek bedoeld zijn voor de huurders met de allerkleinste portemonnee. Wij roepen u op om de minister te verzoeken om bij artikel II de tabellen 4.1. en 4.2 te verwijderen uit het voorliggende ontwerpbesluit en geen afwijkende energieprestatiewaardering voor deze woningen in te voeren.

Wij zijn bereid dit verzoek verder toe te lichten en hopen u met deze brief van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groet,

Zeno Winkels
Directeur Woonbond

Bijlage 1: Voorgestelde gewijzigde tabellen voor de energieprestatie in het WWS. De laatste kolom is ongewijzigd ten opzichte van eerder.

<i>Opp. < 25m²</i>			<i>Opp. 25 tot 40 m²</i>		<i>Opp. > = 40 m²</i>	
<i>Label</i>	<i>EGW</i>	<i>MGW</i>	<i>EGW</i>	<i>MGW</i>	<i>EGW</i>	<i>MGW</i>
A++	52	48	48	44	44	40
A+	48	44	44	40	40	36
A	44	40	40	36	36	32
B	40	36	36	32	32	28
C	36	32	32	28	22	15
D	32	28	22	15	14	11
E	22	15	14	11	8	5
F	4	1	4	1	4	1
G	0	0	0	0	0	0

Voorgenomen sprong in WWS-punten per Energielabel

<i>Opp. < 25m²</i>			<i>Opp. 25m² - 40 m²</i>		<i>Opp. > = 40 m²</i>	
<i>Label</i>	<i>EGW</i>	<i>MGW</i>	<i>EGW</i>	<i>MGW</i>	<i>EGW</i>	<i>MGW</i>
A++	8	8	4	4	0	0
A+	8	8	4	4	0	0
A	8	8	4	4	0	0
B	8	8	4	4	0	0
C	14	17	10	13	0	0
D	18	17	8	4	0	0
E	14	10	6	6	0	0
F	0	0	0	0	0	0
G	0	0	0	0	0	0