



---

# DE EPV EN HET WWS

## AANVULLEND ONDERZOEK

Aanvullend onderzoek bij het hoofdonderzoek betreffende een kloof tussen wel en geen EPV

---

In aanvulling op het onderzoek 'De EPV en het WWS' waarin een dubbeltelling binnen de vergoedingen voor energieprestatie aan bod kwam, is er onderzoek gedaan naar een mogelijke kloof tussen woningen met EPV en woningen welke net buiten de regels van de EPV vallen. De tweede categorie woningen in dit onderzoek zijn woningen, welke in elke energie-index klasse kunnen vallen, maar wel energie opwekken. Voor beide categorieën woningen is onderzocht of er een maatregel wenselijk is om negatieve (bij-)effecten te compenseren.

Marissa van Groenestijn  
Gerrit van Vegchel

September 2015

---

# Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Samenvatting	3
Hoofdstuk 2 Energieopwekking zonder EPV (NIET-NOM)	4
2.1 Aanpassing woningwaarderingsstelsel	5
2.2 Extra energie-index zonder opwekking	6
2.3 Aanbeveling	6
Hoofdstuk 3 De kloof tussen EPV en geen EPV	8
3.1 Omvang kloof	9
3.2 Uitwerking oplossing kloof	11
3.2.1 Extra regel in EPV	11
3.2.2 Extra klasse in WWS met bijbehorende punten	14
3.3 Aanbevelingen	17

# Hoofdstuk 1

## SAMENVATTING

---

Naast de woningen waarbij investeringen in energieopwekking worden gecompenseerd met de EPV, zijn er ook woningen waarbij de investeringen in energieopwekking via bijvoorbeeld de servicekosten in rekening wordt gebracht bij de huurders. Voor woningen waar op deze manier opwekking wordt verrekend, achten wij een aftopping in het woningwaarderingstelsel niet wenselijk. Het effect bij deze woningen is per klasse wisselend en vraagt dus een andere benadering per energie-indexklasse. Dit is niet op te lossen door een uniforme aanpassing in het woningwaarderingstelsel. Mede door deze technische complexiteit van een mogelijke maatregel heeft het de voorkeur om door middel van bijvoorbeeld een toevoeging aan de AMvB de verhuurder aan te geven dat, mits energieopwekking op een andere wijze in rekening wordt gebracht dan via de huur, deze energieopwekking niet in het woningwaarderingstelsel mee mag tellen. Voor deze woningen wordt dus geen aanpassing op het woningwaarderingstelsel gedaan.

Er is met invoering van de energieprestatievergoeding zelfs na de in het hoofdrapport aanbevolen correctie een grote kloof naar de woningen welke net niet voor energieprestatievergoeding in aanmerking komen. Deze woningen, welke niet de benodigde opwekking voor het EPV halen omdat zij bijvoorbeeld geen mogelijkheden hebben om genoeg stroom op te wekken, hebben baat bij het toevoegen van een hogere categorie in het woningwaarderingstelsel. De kloof wordt dan aanmerkelijk kleiner. Ons voorstel voor deze toevoeging:

Energie-index na 1-1-2015	Eengezinswoning	Meergezinswoning
≤ 0,30	50	46
0,31 - 0,60	44	40
0.61 - 0.80	40	36
0.81 - 1.20	36	32
1.21 - 1.40	32	28
1.41 - 1.80	22	15
1.81 - 2.10	14	11
2.11 - 2.40	8	5
2.41 - 2.70	4	1
2.71 >	0	0

**Tabel 1 – Energie-index in WWS voor woningen zonder EPV**

Wij zijn er van overtuigd dat er een invulling voor de kloof tussen wel en net niet EPV moet komen, omdat anders de incentive grotendeels weg valt voor het aanpakken van woningen welke na renovatie net buiten de boot vallen voor de energieprestatievergoeding.

## Hoofdstuk 2

# ENERGIEOPWEKKING ZONDER EPV (NIET-NOM)

---

Wanneer er bij een woning energieopwekking plaatsvindt, kan de verhuurder een businesscase maken aan de hand van de directe huurverhoging en de huurverhoging bij mutatie (conform woningwaarderingssysteem). Het is echter ook mogelijk om deze energieopwekking per eenheid via een andere weg in rekening te brengen, bijvoorbeeld in de servicekosten.

In dit hoofdstuk wordt bekeken of een aanpassing in het woningwaarderingssysteem gewenst is, voor woningen welke de energieopwekking op een andere manier in rekening gebracht krijgen.

Zoals in hoofdstuk 2 van het initiële onderzoek aangetoond, is een uniforme regel verbonden aan het aantal zonnepanelen niet mogelijk omdat het aantal panelen voor een stap naar een betere energie-indexklasse niet gelijk is in elke klasse. Dit komt in eerste instantie doordat er een exponentiële afname zit in het effect dat een zonnepaneel heeft op de energie-index binnen de huidige methodiek: er zijn relatief meer panelen nodig per woning voor energiezuinige woningen om in een energiezuiniger klasse te komen. Daarnaast zijn de klassen niet opgebouwd in gelijke grootte, waardoor het beeld nog meer vertekend wordt.

De huidige situatie met de invloed van een zonnepaneel op de energie-index is als volgt:

Hoofdtype	EI-klasse	Verschil EI 1 paneel	# Panelen klassestap
Eengezinswoning	≤ 0.60	0,035	n.v.t.
	0.61 - 0.80	0,022	6,50
	0.81 - 1.20	0,031	7,63
	1.21 - 1.40	0,032	2,95
	1.41 - 1.80	0,034	5,84
	1.81 - 2.10	0,036	3,94
	2.11 - 2.40	0,037	4,56
	2.41 - 2.70	0,038	2,40
	2.71 >	0,038	4,75
Meergezinswoning	≤ 0,60	0,043	n.v.t.
	0.61 - 0.80	0,038	4,08
	0.81 - 1.20	0,041	6,60
	1.21 - 1.40	0,041	2,65
	1.41 - 1.80	0,042	4,55
	1.81 - 2.10	0,044	3,09
	2.11 - 2.40	0,045	3,72
	2.41 - 2.70	0,039	3,52
	2.71 >	0,051	8,67

**Tabel 2 - Invloed van een zonnepaneel op de energie-index**

Er zijn meerdere opties om te compenseren voor het via twee wegen in rekening brengen van de energieopwekking:

- Aanpassing woningwaarderingstelsel.
- Extra energie-indexberekening zonder opwekking.

Beide opties worden hierna uitgewerkt.

## 2.1 Aanpassing woningwaarderingstelsel

Wanneer het woningwaarderingstelsel aangepast moet worden aan deze vorm van dubbeltelling levert dit een administratief ingewikkeld voorstel op. Woningen welke niet voor de energieprestatievergoeding in aanmerking komen maar wel energieopwekking op een andere manier dan via de huur in rekening brengen krijgen in een technisch-semi perfect scenario te maken met een aanpassing per energie-indexklasse:

Energie-index na 1-1-2015	Eengezinswoning	Meergezinswoning
≤ 0,60	44 – 0,6 p.p.	40 – 1,0 p.p.
0.61 - 0.80	40 – 0,5 p.p.	36 – 0,6 p.p.
0.81 - 1.20	36 – 1,4 p.p.	32 – 1,5 p.p.
1.21 - 1.40	32 – 1,7 p.p.	28 – 2,9 p.p.
1.41 - 1.80	22 – 2,0 p.p.	15 – 1,3 p.p.
1.81 - 2.10	14 – 1,3 p.p.	11 – 1,6 p.p.
2.11 - 2.40	8 – 1,7 p.p.	5 – 1,1 p.p.
2.41 - 2.70	4 – 0,8 p.p.	1 – 0,1 p.p.
2.71 >	0	0

**Tabel 3 - Aanpassing woningwaardering voor woningen welke energieopwekking anders dan via EPV in rekening gebracht krijgen.**

De waarden welke per paneel in mindering worden gebracht komen voort uit het verschil in punten met één klasse slechter en het aantal panelen dat nodig is om vanuit de slechtere klasse één klasse hoger te komen.

Wanneer gekozen wordt voor een technisch minder perfect scenario kan er een gemiddelde van de aanpassingswaarden genomen worden. Een uniforme regel per woningtype houdt in dat een meergezinswoning evenals een eengezinswoning 1,25 punt per paneel in mindering gebracht wordt. Een aanpassing van het woningwaarderingstelsel met een generieke aanpassing van 1,25 punt per zonnepaneel is wel haalbaar maar voor alle andere vormen van energieopwekking zal te zijner tijd dan ook een dergelijke regel gemaakt moeten worden wanneer deze maatregelen meer voorkomen (denk aan een mogelijke toekomstige integratie van stroomopwekking door wind in de energie-index). Een optie is om nu te werken met de mindering van 1,25 punt per zonnepaneel en deze in de toekomst om te zetten in één punt per X kWh opgewekte energie.

## 2.2 Extra energie-index zonder opwekking

De dubbeltelling is ook te vermijden door aan te geven dat een energie-index zonder energieopwekking gebruikt dient te worden indien de huurder de energieopwekking als op andere wijze in rekening gebracht krijgt. Dit vereist weinig aanpassingen en zorgt ervoor dat de administratieve lasten komen te liggen bij de verhuurder welke de opwekking dubbel in rekening brengt.

De extra energie-index is niet te registreren door middel van afmelding zoals de normale energie-index maar deze moet aan te tonen zijn bij opvragen door huurcommissie, inspectie of huurder.

## 2.3 Aanbeveling

De voorkeur gaat uit naar het meegeven van de opmerking dat het niet toegestaan is deze opwekking via meerdere wegen in rekening te brengen. Het invullen van deze opmerking kan dan

met de administratieve onderbouwing van een extra energie-index zonder opwekking. Dit maakt het systeem van de woningwaardering niet nodeloos ingewikkeld en het legt de administratieve last bij diegene die het systeem in potentie misbruikt.

In deze is het aanpassen van het woningwaarderingstelsel per klasse zoals in tabel 3 te zien is, een niet haalbare optie door de complexiteit van deze aanpassing.

## Hoofdstuk 3

# DE KLOOF TUSSEN EPV EN GEEN EPV

---

De eisen voor de energieprestatievergoeding zijn strikt gesteld:

“Indien de warmtevraag hoger is dan 50 kilowattuur per vierkante meter per jaar en/of de duurzame energie die ter beschikking staat van de huurder voor gebruiksgebonden gebruik lager is dan 25 kilowattuur per vierkante meter per jaar, kan geen energieprestatievergoeding worden overeengekomen en dient de in rekening te brengen energielevering te worden beoordeeld aan de hand van de thans vigerende regeling voor servicekosten en nutsvoorziening overeenkomstig de artikelen 18 en 19 van de wet.”

- Wanneer een woning niet aan deze eisen voldoet doordat bijvoorbeeld de warmtevraag hoger is, maar de energieopwekking wel substantieel is, kan een woning geen aanspraak maken op de energieprestatievergoeding.
- Wanneer een woning een energie-index onder 0,61 heeft, valt de motivatie voor extra zonnepanelen weg. Er is immers geen hogere puntenwaardering te krijgen voor de betreffende woning. De EPV is echter nog wel te behalen wanneer ook aan de warmtevraag wordt voldaan.
- Wanneer een woning niet in de hoogste klasse betreffende de woningwaardering zit, is er wel een motivatie tot zonnepanelen. Er zijn nog 4 extra punten te verdienen met bijbehorende huurverhoging.

Bovenstaande opsomming laat zien dat de kloof tussen EPV en geen EPV zich bevindt bij woningen welke zich in de hoogste energie-indexklasse bevinden voor het woningwaarderingstelsel.

Hierbij kan gedacht worden aan passiefwoningen. Deze woningen wekken in enkele gevallen het gebouwgebonden gebruik op, maar niet in gebruiksgebonden gebruik waar voor de energieprestatievergoeding wel eisen aan worden gesteld.

In dit hoofdstuk wordt alleen gekeken naar woningen welke niet aan de EPV voldoen door een niet voldoende energieopwekking. Het niet voldoen aan de warmtevraag wordt buiten beschouwing gelaten.



### 3.1 Omvang kloof

Een woning in de klasse  $\leq 0,6$  kan de energieprestatievergoeding mislopen. Wanneer dit gebeurt is dat een vergoeding van circa € 129,- bij een eengezinswoning en circa € 100,- bij een meergezinswoning<sup>1</sup>.

Echter hebben we in het onderzoek rond de woningen welke in aanmerking kwamen voor de energieprestatievergoeding gezien dat er circa € 43,- in mindering wordt gebracht op de maximale huurprijs van deze woning<sup>2</sup>. Het verschil tussen wel in aanmerking komend voor energieprestatievergoeding en niet in aanmerking komend voor deze vergoeding wordt daardoor verkleind. De verschillen zijn als volgt:

Woning	Energie-index in WWS	EPV	Totaal
EPV - MGW	€ 170,94	€ 100,00	€ 270,94
Geen EPV - MGW	€ 213,68	€ -	€ 213,68
EPV – EGW	€ 192,30	€ 129,00	€ 321,30
Geen EPV – EGW	€ 235,05	€ -	€ 235,05

**Tabel 4 - Kloof tussen EPV en geen EPV**

Het verschil tussen wel en geen energieprestatievergoeding is bij eengezinswoningen € 86,25 en bij meergezinswoningen € 57,26 per maand.

Woningen welke een hogere warmtevraag dan 50 kilowattuur per m<sup>2</sup> per jaar of een lagere elektraproductie voor gebruiksgebonden vraag hebben dan de benodigde hulpenergie plus 25 kilowattuur per m<sup>2</sup> per jaar, zijn voor de huurder minder gunstig. De huurder dient deze aanvullende energie in te kopen. Er dient dus wel degelijk verschil te zijn tussen een woning met en zonder energieprestatievergoeding. In hoeverre de extra in te kopen energie in relatie staat tot de kloof welke in tabel 8 is aangegeven is hieronder weergegeven voor diverse varianten wanneer de warmtevraag wel voldoet maar het gebruiksgebonden gebruik niet:

Woning	Energie-index	Oppervlakte [m <sup>2</sup> ]	Vereiste productie gebruiksgebonden gebruik [kWh] <sup>3</sup>	Productie [kWh]
EGW geen EPV	0,50	92	3400	1900
EGW EPV	0	92	3400	3800
MGW geen EPV	0,58	72	1900	1000
MGW EPV	0	72	1900	2000

**Tabel 5 - Voorbeeldsituaties vergelijking kloof EPV en geen EPV**

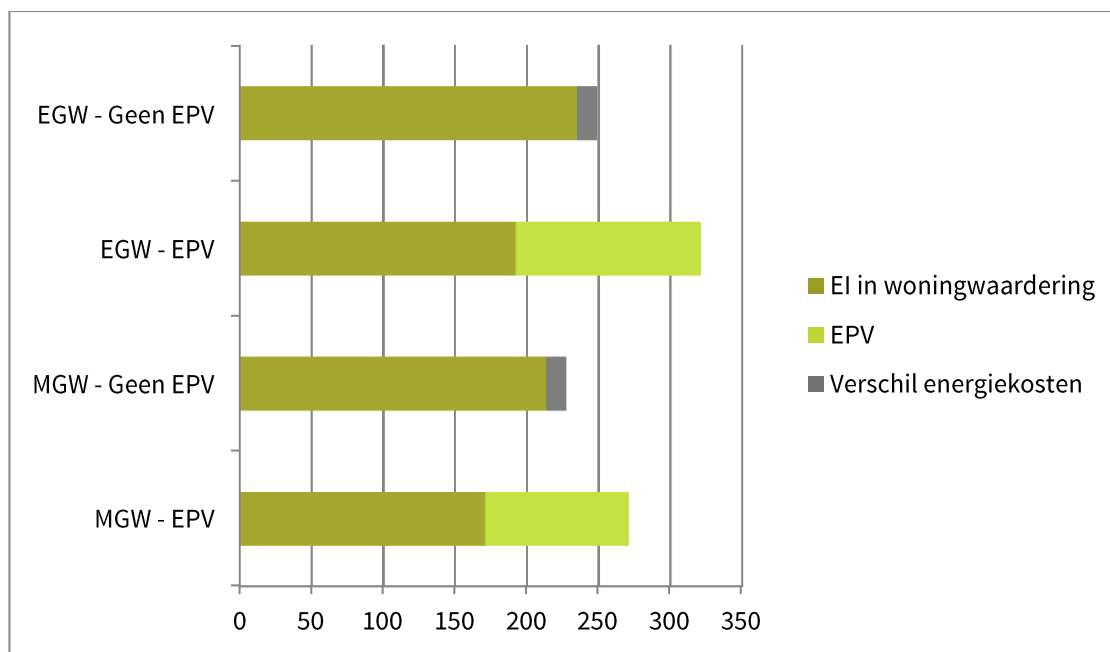
<sup>1</sup> Zie paragraaf 3.2.

<sup>2</sup> Indien aanbevelingen overgenomen worden.

<sup>3</sup> Hulpenergie is buiten beschouwing gelaten.

Voor eengezinswoningen wordt een gebruiksgebonden energiebehoefte van 2.700 kWh per jaar gehanteerd en voor meergezinswoningen 1.780 kWh.<sup>4</sup>

Wanneer gerekend wordt met 21 cent per kWh en de aangepaste woningwaarderingstabel uit het hoofdrapport wordt aangehouden, komen de kosten voor de varianten op onderstaande totalen:



**Figuur 1 - Kloof EPV en geen EPV in euro's**

Zoals hier te zien, liggen de totale woonlasten voor een woning met EPV aanzienlijk hoger dan voor een woning welke net buiten de regeling valt doordat deze niet voldoende opwekt.

De omvang van de kloof is voor de huurder teruggebracht naar circa € 44,- per maand bij meergezinswoningen en circa € 74,- bij eengezinswoningen.

Voor de verhuurder valt deze situatie echter slecht uit want de woning wordt niet beter beoordeeld dan elke andere woning in dezelfde WWS-klasse. Er is dus geen incentive voor de verhuurder, anders dan doelstellingen, om iets te doen aan de woningen welke tussen NOM en EI=0,6 vallen.

De kloof is in grotere mate aanwezig bij eengezinswoningen. Bij meergezinswoningen is deze kloof in woonlasten van circa € 44,- per maand tussen een goede energiezuinige woning en een net iets betere woning aanzienlijk kleiner.

Deze cijfers zijn berekend aan de hand van gemiddelden. Wanneer een eengezinswoning een totaal woonoppervlakte van 50m<sup>2</sup> heeft, ontstaat een andere situatie. In de rekenvoorbeelden zou deze woning € 70,- vanuit de EPV ontvangen in plaats van € 129,-. Dit zorgt er al voor dat de kloof verkleind wordt naar circa € 15,- per maand. Bij een meergezinswoning van 51m<sup>2</sup> wordt de omvang van de kloof ook circa € 15,- per maand. Bij grotere woningen dan de gemiddelde woning, wordt de kloof ook groter in omvang.

<sup>4</sup> NOM-definitie gebruiksgebonden gebruik.

## 3.2 Uitwerking oplossing kloof

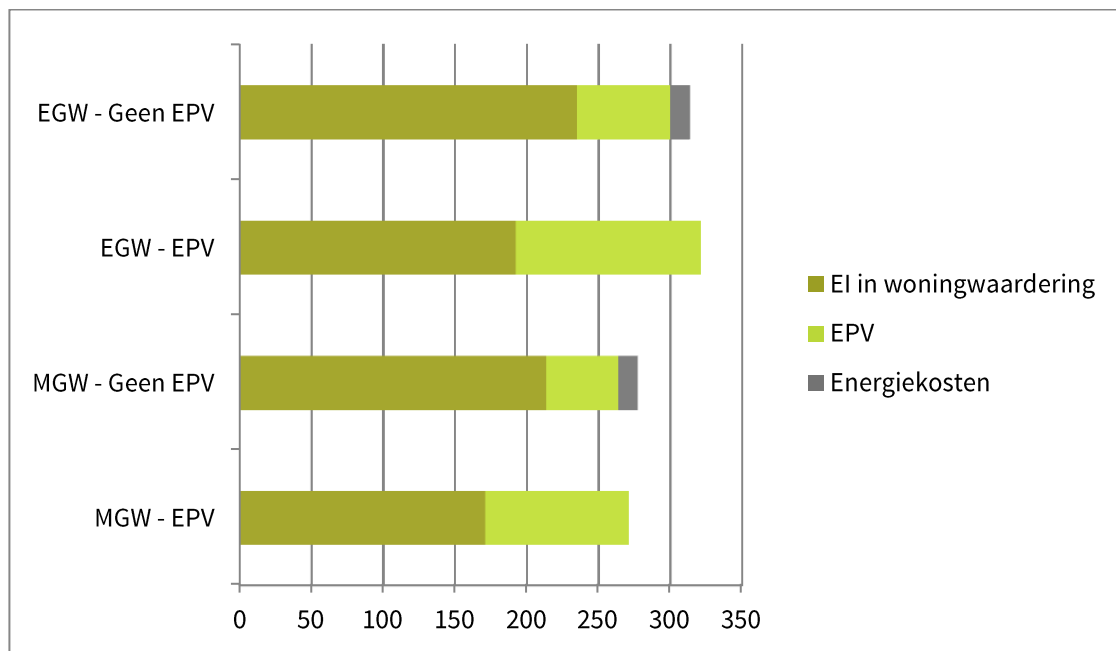
De kloof is voor de gemiddelde woning op diverse manieren kleiner te maken:

- Extra regel in EPV voor woningen welke niet voldoen aan opwekking.
- Extra klasse in WWS toevoegen met bijbehorende punten.

Er moet bij elke oplossing ook in ogenschouw genomen worden wat er gebeurt bij aanzienlijk grotere of kleinere woningen en het voorbeeld uit paragraaf 6.1.

### 3.2.1 Extra regel in EPV

In de regeling rond de energieprestatievergoeding worden woningen welke niet voldoen aan alle eisen nu buitengesloten. Wanneer in de regeling wordt aangegeven dat wanneer een woning wel voldoet aan warmtevraag, maar deze tot minimaal 50% tekort komt bij opwekking, deze 50% van de energieprestatievergoeding mag vragen ontstaat onderstaande figuur:



**Figuur 2 - Kloof tussen EPV en 50% EPV in euro's**

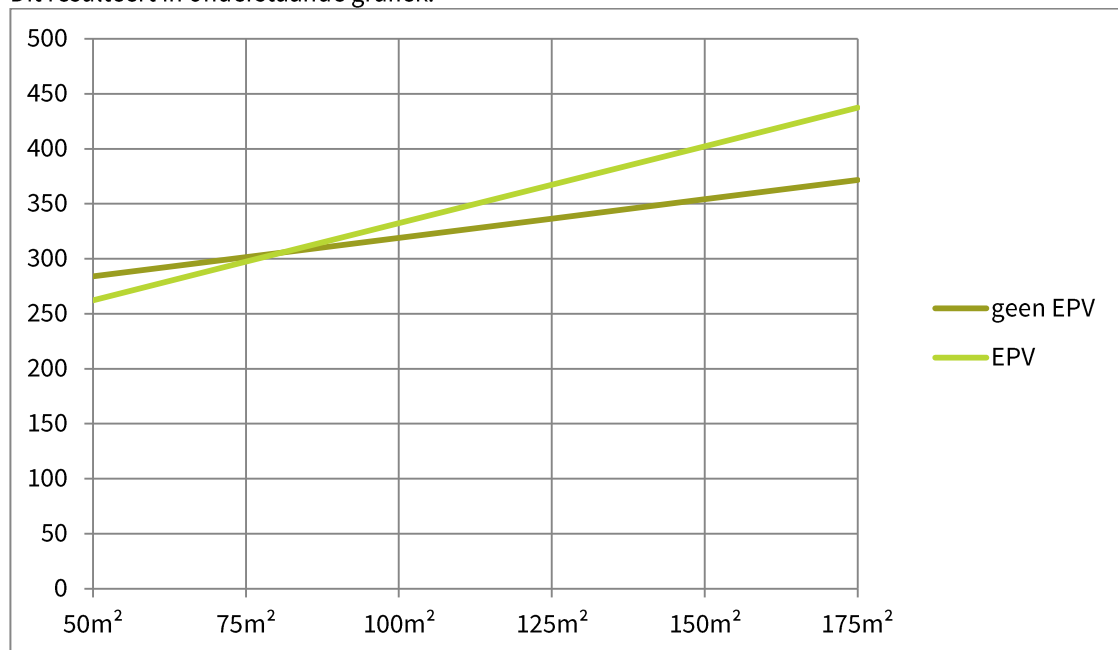
Het beeld dat hiermee ontstaat, is dat de meergezinswoning met 50% EPV duurder is voor de huurder dan de meergezinswoning met 100% EPV. Dit houdt in dat de bewoner in woonlasten circa € 6,- duurder uit is dan voor de vergelijkbare woning met een licht betere kwaliteit. Bij de eengezinswoning is het beeld echter andersom. Deze woning zonder EPV (dus in deze oplossing met 50% EPV) is voor de huurder circa € 8,- goedkoper.

Wanneer gekeken wordt naar de kleinere en grotere woningen dan gemiddeld, ontstaat onderstaand beeld:

Woning	m <sup>2</sup>	WWS EI	Energiekosten extra	EPV	Totaal
EGW – geen EPV	50	235,05	14	35	284,05
EGW – geen EPV	75	235,05	14	52,50	301,55
EGW – geen EPV	100	235,05	14	70	319,05
EGW – geen EPV	125	235,05	14	87,50	336,55
EGW – geen EPV	150	235,05	14	105	354,05
EGW – geen EPV	175	235,05	14	122,50	371,55
EGW – EPV	50	192,30	0	70	262,30
EGW – EPV	75	192,30	0	105	297,30
EGW – EPV	100	192,30	0	140	332,30
EGW – EPV	125	192,30	0	175	367,30
EGW – EPV	150	192,30	0	210	402,30
EGW – EPV	175	192,30	0	245	437,30

**Tabel 6 - Uitwerking EGW extra regel EPV**

Dit resulteert in onderstaande grafiek:



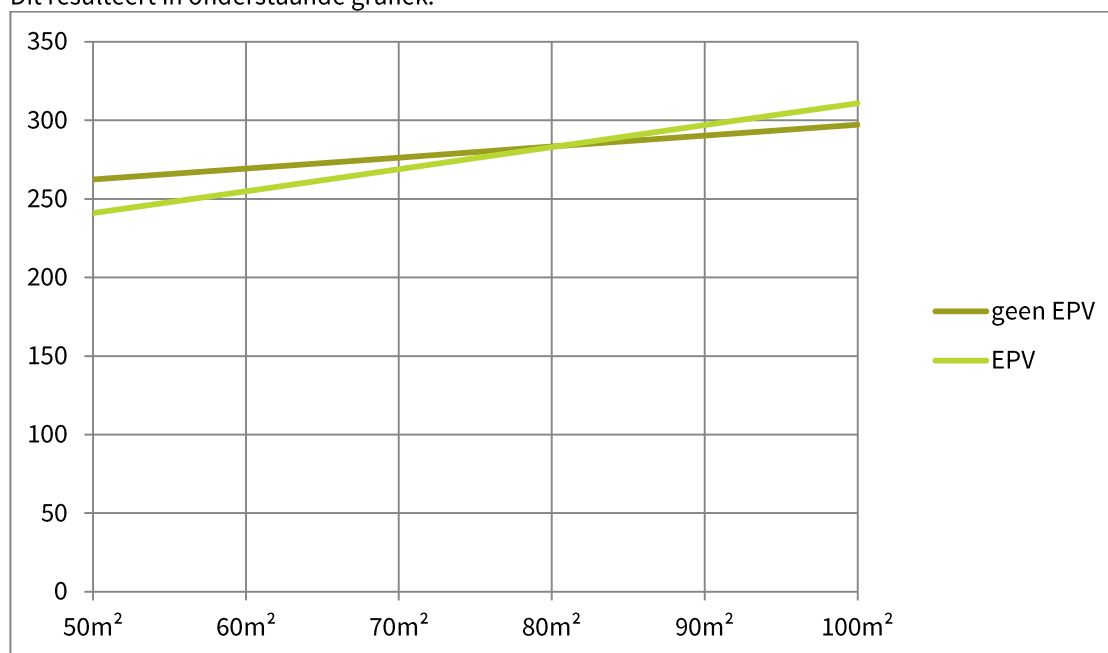
**Figuur 3 - Uitwerking EGW extra regel EPV**

Binnen de diverse eengezinswoningen verschilt het dus of een woning welke aan het EPV voldoet duurder of goedkoper is dan een woning welke hier net niet aan voldoet met de energieopwekking.

Woning	M <sup>2</sup>	WWS EI	Energiekosten extra	EPV	Totaal
MGW – geen EPV	50	213,68	13,65	35	262,33
MGW – geen EPV	60	213,68	13,65	42	269,33
MGW – geen EPV	70	213,68	13,65	49	276,33
MGW – geen EPV	80	213,68	13,65	56	283,33
MGW – geen EPV	90	213,68	13,65	63	290,33
MGW – geen EPV	100	213,68	13,65	70	297,33
MGW – EPV	50	170,94	0	70	240,94
MGW – EPV	60	170,94	0	84	254,94
MGW – EPV	70	170,94	0	98	268,94
MGW – EPV	80	170,94	0	112	282,94
MGW – EPV	90	170,94	0	126	296,94
MGW – EPV	100	170,94	0	140	310,94

**Tabel 7 - Uitwerking MGW extra regel EPV**

Dit resulteert in onderstaande grafiek:



**Figuur 4 - Uitwerking MGW extra regel EPV**

Binnen de diverse meergezinswoningen blijven woningen met EPV tot circa 80m<sup>2</sup> goedkoper dan woningen zonder EPV.

### 3.2.2 Extra klasse in WWS met bijbehorende punten

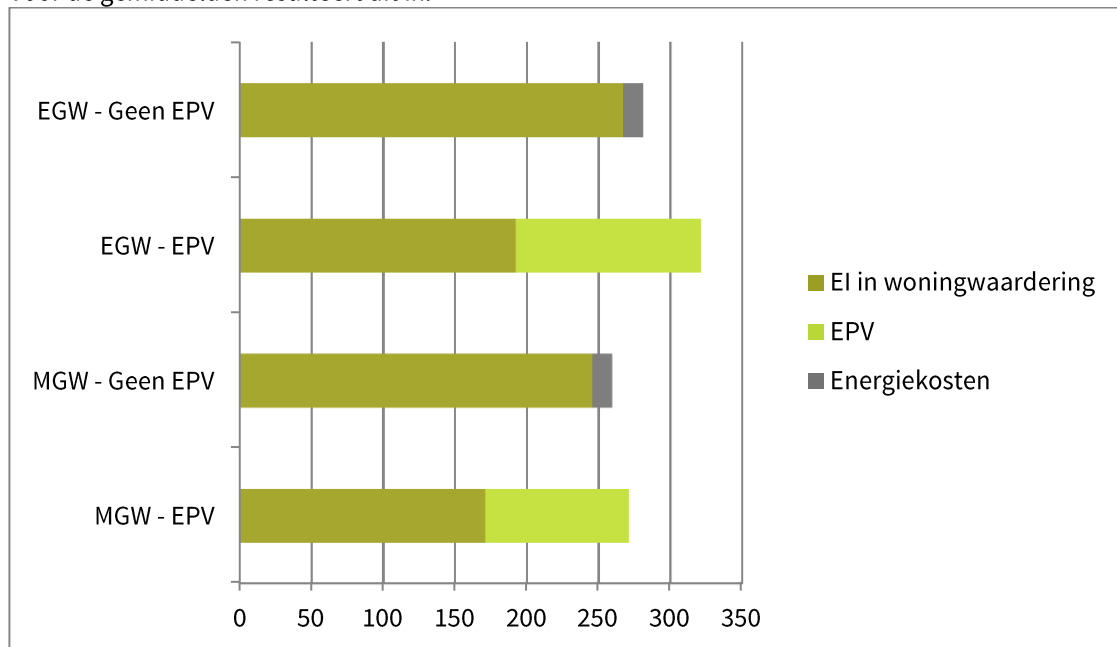
Bij deze oplossingsvariant wordt aan de bovenzijde van het woningwaarderingstelsel een klasse toegevoegd welke ruimte biedt voor een hoger puntentotaal dan nu mogelijk is. Deze uitwerking was voor 2015 niet mogelijk omdat het stelsel gelijk liep met de energielabelklassen. Nu bestaan deze klasse niet meer en worden de klassen voor de energie-index enkel nog gesteld in het woningwaarderingstelsel.

Het huidige woningwaarderingstelsel laat de mogelijkheid een extra klasse in te voegen boven de klasse  $\leq 0,6$ . Een opzet hiervan zou zijn:

Energie-index na 1-1-2015	Eengezinswoning	Meergezinswoning
$\leq 0,30$	50	46
0,31 - 0,60	44	40
0,61 - 0,80	40	36
0,81 - 1,20	36	32
1,21 - 1,40	32	28
1,41 - 1,80	22	15
1,81 - 2,10	14	11
2,11 - 2,40	8	5
2,41 - 2,70	4	1
2,71 >	0	0

Tabel 8 - Uitwerking extra klasse WWS

Voor de gemiddelden resulteert dit in:



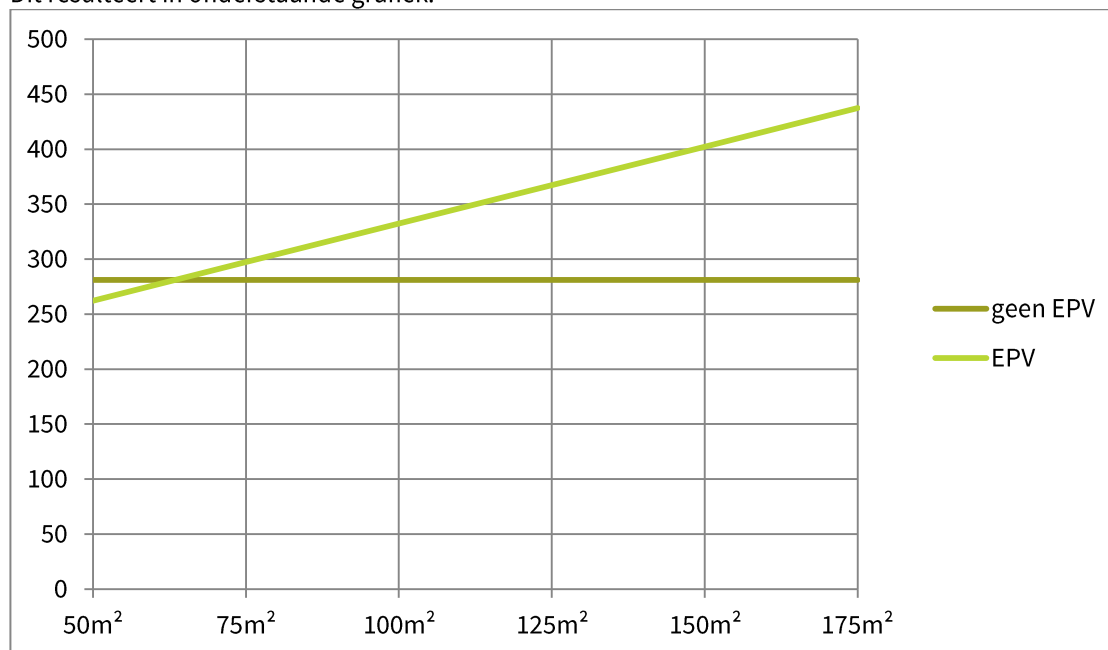
Figuur 5 - Uitwerking extra klasse WWS

De kloof wordt zo gereduceerd naar € 12,- per maand voor meergezinswoningen en € 40,- per maand voor eengezinswoningen. Wanneer de kleine en grote woningen meegenomen worden ontstaat onderstaande tabel:

Woning	M <sup>2</sup>	WWS EI	Energiekosten extra	EPV	Totaal
EGW – geen EPV	∞	267,09	14	0	281,09
EGW – EPV	50	192,30	0	70	262,30
EGW – EPV	75	192,30	0	105	297,30
EGW – EPV	100	192,30	0	140	332,30
EGW – EPV	125	192,30	0	175	367,30
EGW – EPV	150	192,30	0	210	402,30
EGW – EPV	175	192,30	0	245	437,30

**Tabel 9 – Uitwerking EGW extra klasse WWS**

Dit resulteert in onderstaande grafiek:



**Figuur 6 - Uitwerking EGW extra klasse WWS**

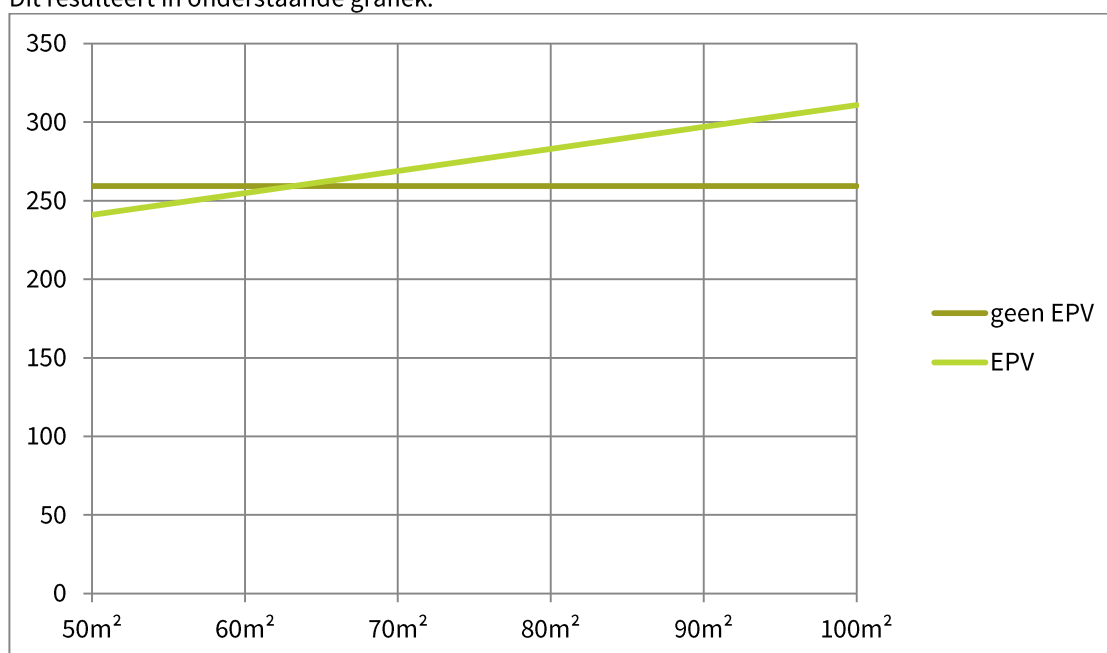
Binnen de diverse eengezinswoningen zijn bijna alle woningen welke aan het EPV voldoen, duurder dan een woning welke hier net niet aan voldoet met de energieopwekking.

Voor meergezinswoningen resulteert deze benadering in onderstaande tabel:

Woning	M <sup>2</sup>	WWS EI	Energiekosten extra	EPV	Totaal
MGW – geen EPV	∞	245,72	13,65	0	259,37
MGW – EPV	50	170,94	0	70	240,94
MGW – EPV	60	170,94	0	84	254,94
MGW – EPV	70	170,94	0	98	268,94
MGW – EPV	80	170,94	0	112	282,94
MGW – EPV	90	170,94	0	126	296,94
MGW – EPV	100	170,94	0	140	310,94

**Tabel 10- Uitwerking MGW extra klasse WWS**

Dit resulteert in onderstaande grafiek:



**Figuur 7 - Uitwerking MGW extra klasse WWS**

Binnen de diverse meergezinswoningen verschilt het of een woning welke aan het EPV voldoet duurder of goedkoper is dan een woning welke hier net niet aan voldoet met de energieopwekking.

De kloof welke bij meergezinswoningen blijft bestaan op gemiddelde maar ook op uitersten, is aanmerkelijk kleiner dan de kloof welke bij eengezinswoningen aanwezig is. Het is echter niet verantwoord de extra klasse een nog hogere puntenwaardering te geven om het gat te dichten omdat er dan een kloof ontstaat met de woningen welke net in de klasse 0,31 – 0,60 blijven. Hiermee wordt het probleem verschoven.

Een extra klasse in het WWS heeft geen effect op de eerder aanbevolen aftopping bij EPV-woningen.



### 3.3 Aanbevelingen

Omdat de energieprestatievergoeding een waarde per m<sup>2</sup> geeft, terwijl in de opbouw van de huurprijs naar energie-index enkel een totaal aantal punten wordt gegeven, zal hier altijd een kloof aanwezig zijn. Voor alle woningen komt de lijn in de grafiek het dichtst bij de lijn van de energieprestatievergoeding wanneer gekozen wordt voor een benadering zoals in 3.1 uitgewerkt is. In deze uitwerking is echter geen onderscheid te maken tussen een- en meergezinswoningen, omdat deze uitsplitsing in de energieprestatievergoeding niet bestaat. Het resultaat is dat het gat in de oplossing tussen een- en meergezinswoningen te groot wordt.

De oplossing uit 3.2, het toevoegen van een extra klasse aan het woningwaarderingstelsel, is zo op te zetten dat het verschil in de kloof tussen een- en meergezinswoningen kleiner wordt en de kloof tussen wel EPV en net niet EPV ook verkleind wordt.

Wij zijn van mening dat een aanpassing om de kloof te verkleinen zeker nodig is. Voor woningen welke na maatregelen dicht tegen de energieprestatievergoeding aan zitten maar hier niet voor in aanmerking komen, leidt het oorspronkelijke systeem niet tot incentive om deze woning aan te pakken tot dat niveau. Er kunnen echter altijd redenen zijn waarom een woning echt niet meer op kan wekken.