

Vergaderjaar 2007–2008

30 196

Duurzame ontwikkeling en beleid

Nr. 36

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN, WIJKEN EN INTEGRATIE

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 7 juli 2008

Op 22 april 2008 heb ik in het overleg (Kamerstuk 31 200 XVIII, nr. 63) met de Algemene Commissie voor WWI en de Vaste Commissie van VROM toegezegd de Tweede Kamer in juni een voorstel toe te zenden over het mee laten wegen in het woningwaarderingstelsel (hierna: WWS) van de energieprestatie van een woning op basis van het energielabel. Daarbij heb ik toen tevens aangegeven het standpunt van het Landelijk Overleg Huurders Verhuurders (hierna: LOHV) mee te nemen ter bepaling van mijn voorstel tot aanpassing van het WWS. Met deze brief informeer ik u over het standpunt van het LOHV en over mijn voorstel tot aanpassing van het WWS.

Bij brief van 29 april 2008 heb ik het LOHV geïnformeerd over mijn voorstel voorzien van een nadere toelichting. Het LOHV heeft in zijn reactie daarop aangegeven pas medio augustus een standpunt te kunnen innemen mits het LOHV de beschikking krijgt over diverse andere onderzoeken. Het LOHV heeft echter niet aangegeven op welke vragen die onderzoeken een antwoord moeten geven. Daarbij lijkt het LOHV met name de behoefte te hebben aan een discussie over aspecten als de rendementen op investeringen van verhuurders en het effect van energiebesparing op de woonlasten van huurders. Daarmee is niet duidelijk of het LOHV medio augustus daadwerkelijk tot een standpunt zal kunnen komen. Het LOHV een langere termijn geven voor het innemen van een standpunt over mijn voorstel zal er dan ook toe leiden dat de gewenste aanpassing van het WWS later tot stand zal komen.

Ik acht het echter van belang om stappen te zetten op het gebied van energiebesparing in de gebouwde omgeving en zie de door mij voorgestelde vooral technische aanpassing van het WWS hiervoor als een belangrijke eerste stap.

Aan de door mij voorgestelde aanpassing van het WWS heb ik twee randvoorwaarden verbonden.

Allereerst, dat verhuurders met het aangepast WWS in staat zijn zodanig te investeren dat in de huurwoningvoorraad de energiedoelstelling kan worden gerealiseerd zoals die in het kader van het convenant Meer Met Minder is overeengekomen.

In de tweede plaats, dat de aanpassing als zodanig niet leidt tot wijziging van het landelijk maximaal huurprijsniveau.

Om tot een voorstel te komen op basis van deze randvoorwaarden heb ik diverse analyses laten uitvoeren. De uitkomsten van deze analyses treft u aan in bijgaand rapport.¹ Gelet op deze analyses heb ik geconcludeerd dat aan de genoemde twee randvoorwaarden kan worden voldaan door geen fundamentele wijziging aan te brengen in de reeds bestaande ruimte die het WWS biedt om te investeren in energiebesparende maatregelen.

Ik heb dan ook het voornemen bij de puntenwaardering voor de energieprestatie uit te gaan van het gemiddeld puntenaantal voor de onderdelen verwarmingswijze en isolatie op basis van het huidige WWS.

Dat kan betekenen dat woningen met label A en B minder punten kunnen krijgen dan met het huidige WWS, hetgeen ik onwenselijk acht.

Dit element wil ik dan ook corrigeren door deze woningen hoger te waarderen op basis van het gemiddelde en deze correctie ten laste te brengen van de lagere labels.

In concreto leidt dit mij dit tot de volgende waardering van de energieprestatie van een woning:

label	gemiddeld puntenaantal nu voor verwarming en isolatie	voorgesteld puntenaantal
A	16,2	20
B	14,8	18
C	13,8	14
D	10,9	11
E	9,1	8
F	6,8	6
G	5,0	4
gemiddeld gewogen TOTAAL	10,5	10,6

Doordat het gemiddeld gewogen totaal vrijwel gelijk blijft, werkt de door mij voorgestane aanpassing neutraal uit, in die zin dat het landelijk huurprijsniveau ongewijzigd blijft.

Een gevolg van deze nieuwe waardering is dat kleinere woningen meer punten krijgen dan in het huidige WWS. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door het kenmerk dubbel glas. In het huidige WWS worden namelijk punten toegekend per oppervlakte dubbel glas. Daarnaast speelt ook nog dat eengezinswoningen nu vaker punten krijgen voor dak- en vloerisolatie, omdat hun thermische schil in de praktijk groter is. Het effect van meer punten voor meer dubbel glas en/of dak- en vloerisolatie gaat verdwijnen door het waarderen van de energieprestatie.

Ik constateer dat het WWS nu als erg gedetailleerd wordt ervaren. In het verleden is daarom herhaaldelijk een versimpeling van het WWS bepleit. Ik heb er dan ook van afgezien om voor de energieprestatie een nadere detaillering in het WWS te maken op basis van een woningtype of -grootte.

Een belangrijk aspect van het hiervoor aangegeven puntenaantal is, dat dit het aantal huurverlagingen beperkt. De mogelijkheden van verhuurders voor het financieren van energiebesparende maatregelen uit de huuropbrengsten blijven hierdoor ongewijzigd.

¹ Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.

Daarbij ga ik er vanuit dat verhuurders de komende jaren de nodige energiebesparende maatregelen zullen nemen, zodat het mogelijk is het puntenaantal voor de energieprestatie per 2011 aan te scherpen. Deze aanscherping zal ik op een later moment bezien.

In dit verband wil ik tevens ingaan op de mogelijkheden om de energieprestatie van een woning direct op basis van een energielabel te waarderen. Enerzijds verwacht ik dat de woningcorporaties, die circa 2,2 van de 3 miljoen huurwoningen bezitten, het merendeel van hun woningen zullen hebben gelabeld. Nu al is zichtbaar dat de woningcorporaties verantwoordelijk zijn voor het merendeel van de afgemelde energielabels in de huursector. In dit kader is van belang dat woningcorporaties kunnen afzien van de verplichting om al bij de aanvang van de huurovereenkomst een energielabel aan te bieden mits zij uiterlijk 1 januari 2009 hun gehele bezit hebben gelabeld.

Anderzijds is het wettelijk mogelijk, dat een woning niet beschikt over een energielabel. Het Besluit energieprestaties gebouwen bepaalt dat een energielabel voor bestaande gebouwen alleen verplicht is bij mutatie na 1 januari 2008. Voor de huursector houdt dit in dat een energielabel moet worden verstrekt als er een huurovereenkomst met een nieuwe huurder tot stand komt.

Voorts zijn er bepaalde typen woningen die niet over een energielabel hoeven te beschikken.

Om een huurder en een verhuurder ook bij afwezigheid van een energielabel duidelijkheid te verschaffen over het aantal punten wil ik in het WWS een pragmatische methodiek opnemen voor de bepaling van de energieprestatie gebaseerd op het bouwjaar van de woning.

De bouwregelgeving van een gegeven jaar bevatte immers al diverse eisen met een effect op de energieprestatie van een woning. Het betreft hierbij bijvoorbeeld eisen omtrent de isolatiewaarde van muren. Onderzoek heeft ook aangetoond, dat er in het algemeen een sterke samenhang bestaat tussen het bouwjaar en de te verwachten energieprestatie van een woning.

Voorts zal een verhuurder nu al vaak weten wat het bouwjaar van de woning is. Tevens bestaat er het voornemen om het bouwjaar op te nemen in de Basisregistraties Adressen en Gebouwen. Het bouwjaar wordt daarmee een gegeven dat voor een huurder en een verhuurder eenvoudig is op te vragen.

Uit het onderzoek naar de relatie tussen het bouwjaar en de energieprestatie is gebleken dat er daarbij in een aantal gevallen sprake is van een marge die maximaal twee labels beslaat. Voor deze gevallen wil ik aansluiten bij het energielabel wat in elk geval minimaal aan de woning zou kunnen worden verstrekt.

Gelet op het hiervoor aangegevene kom ik daarom voor die woningen die niet beschikken over een energielabel tot een pragmatische waardering op basis van de onderstaande tabel.

Bouwjaarklasse	corresponderend met energielabel
2002 en later	A
2000 tot en met 2001	B
1998 tot en met 1999	C
1984 tot en met 1997	D
1979 tot en met 1983	E
1977 tot en met 1978	F
1976 of ouder	G

Deze manier van waardering kan er in individuele gevallen toe leiden, dat een woning zonder energielabel in beperkte mate een geringer aantal punten krijgt toegekend, dan wanneer die woning wel over een energielabel zou beschikken. Ik acht dit echter verdedigbaar omdat het puntenverschil in beginsel alleen leidt tot een lagere maximale huurprijs, en niet per definitie tot een huurprijsverlaging. Daarbij kan een verhuurder hierin voorts eenvoudig voorzien door de woning alsnog van een energielabel te laten voorzien.

Met mijn hiervoor aangegeven voornemen tot aanpassing van het WWS verwacht ik een belangrijke basis gelegd te hebben om verdere stappen te kunnen zetten voor energiebesparing in de gebouwde omgeving.

De minister voor Wonen, Wijken en Integratie,
C. P. Vogelaar

Overzicht aangepast woningwaarderingstelsel

Onderdeel		
1	Oppervlakte van vertrekken (kamers, keuken, badkamer en doucheruimte)	1 punt per m ²
2	Oppervlakte overige ruimten (bijkeuken, berging, zolder, garage)	0,75 punt per m ²
3	Verwarming per verwarmd vertrek per overige ruimte * maximaal 4 punten	2 punten 1 punt*
4	Energieprestatie overeenkomend met: – label A – label B – label C – label D – label E – label F – label G	20 punten 18 punten 14 punten 11 punten 8 punten 6 punten 4 punten
5	Keuken lengte aanrecht tot 1 m 1 tot 2 m 2 m en meer * afhankelijk van de extra kwaliteit van de keuken (afwerking) kunnen deze punten maximaal verdubbeld worden	0 punten 4 punten 7 punten *
6	Sanitair toilet wastafel douche bad bad/douche * afhankelijk van de extra kwaliteit van het sanitair of de afwerking kunnen deze punten maximaal verdubbeld worden nu: € 226,89 investering = 1 punt	3 punten 1 punt 4 punten* 6 punten* 7 punten*
6a	Woonvoorzieningen voor gehandicapten per € 226,89 (was: f 500) van de kosten die de verhuurder aan de voorziening heeft besteed	1 punt
8	Privé-buitenruimten (bijv. tuin, balkon) tot 25 m ² 25 tot 50 m ² 50 tot 75 m ² 75 tot 100 m ² 100 m ² en meer geen privé-buitenruimte carport	2 punten 4 punten 6 punten 8 punten 10–15 punten af: 5 punten 2 punten
9	Woonvorm	
a.	Eengezinshuizen: vrijstaande woning hoekwoning tussenwoning/eindwoning	17 punten 15 punten 12 punten
b.	woningen in meergezinshuizen: begane grond, zonder lift begane grond, met lift 1e verdieping, zonder lift 1e verdieping, met lift 2e verdieping, zonder lift 2e verdieping, met lift 3e verdieping, zonder lift 3e verdieping, met lift	6 punten 6 punten 3 punten 5 punten 1 punt 4 punten 0 punten 4 punten

Onderdeel		
	4e verdieping en hoger, zonder lift	0 punten
	4e verdieping en hoger, met lift	4 punten
	16 of minder woningen per liftschacht	2 punten per woning extra
c.	duplex: bovenwoning	1 punt
	benedenwoning	4 punten
10	Woonomgeving	maximaal 25 punten
11	Hinderlijke situaties	af: maximaal 40 punten
12	Bijzondere voorzieningen (uitsluitend bij serviceflatwoningen)	bij: 35% van het puntentotaal van 1 t/m 11